

Sus Derechos de Inquilino en el Estado de Washington: Descripción General



Northwest Justice Project

Tabla de Contenido:

Parte 1. Introducción	1
A. ¿Debería leer esto?.....	1
B. ¿Qué otras leyes podrían aplicar a mi situación?	1
C. ¿Por qué debería leer esto?	1
D. ¿La Ley RLTA aplica a todos los inquilinos?	1
E. ¿A quién <i>no</i> cubre la ley?	2
F. ¿Cómo puedo obtener ayuda legal?.....	3
Parte 2. Antes de mudarse a la propiedad	4
A. Antes de arrendar un lugar:	4
B. ¿Qué tipos de contratos de arrendamiento existen?	5
C. ¿El arrendador puede poner las reglas que quiera en un contrato de arrendamiento? - RCW 59.18.230	7
D. Depósitos y otros recargos	8
E. ¿Qué es un recargo por revisar el historial? - RCW 59.18.257	8
F. ¿Qué es un depósito de seguridad?	8
G. ¿Tengo que pagar un depósito de seguridad? - RCW 59.18.670	9
H. ¿Puedo pagar mi depósito en pagos?	10
I. ¿Me tiene que regresar mi depósito de seguridad el arrendador? - RCW 59.18.280	10
J. ¿El arrendador me tiene que pagar interés por mi depósito de seguridad? - RCW 59.18.270	10
K. ¿Qué es un depósito para daños?	10
L. ¿Se puede quedar el arrendador con mi depósito de seguridad o para daños para pagar gastos de mantenimiento de rutina? - RCW 59.18.280	11
M. ¿Qué tan rápido me tiene que regresar mi depósito de seguridad o para daños el arrendador? - RCW 59.18.280	11
N. ¿Y si el arrendador no me regresa mi depósito?	11

O.	Mi arrendador está en trámite de Ejecución Hipotecaria. ¿Puedo recuperar mi depósito de seguridad?	12
P.	¿Qué es un recargo por limpieza? - RCW 59.18.285	12
Q.	¿Qué es un cargo por aplicar o de reservación? - RCW 59.18.253	12
R.	¿Qué es la “renta del último mes pagada por adelantado”?	13
S.	¿Puedo pagar la renta con dinero en efectivo?	13
T.	¿Qué es una “Lista de Condiciones Iniciales”? - RCW 59.18.260	13
U.	¿Y si encuentro daños después?	14
Parte 3. Mientras usted vive en la vivienda		14
A.	Las Responsabilidades del Arrendador - RCW 59.18.060, excepto donde se indique algo distinto	14
B.	Las Responsabilidades del Inquilino - RCW 59.18.130	16
C.	¿Y si el arrendador vende la propiedad?	17
D.	¿Puede entrar en mi vivienda el arrendador? - RCW 59.18.150	17
E.	¿Y si mi vivienda necesita reparaciones? - RCW 59.18.070	18
F.	Le di a mi arrendador aviso sobre reparaciones que se necesitan. El arrendador no empezó las reparaciones dentro del plazo requerido. ¿Qué puedo hacer?	18
G.	Mi arrendador no hizo las reparaciones necesarias. ¿Puedo rehusarme a pagar la renta?	20
H.	Acciones ilegales del arrendador	20
Parte 4. Mudándose de la propiedad		23
A.	¿Tengo que decirle al arrendador que me voy a mudar de la propiedad?	23
B.	Recuperación de su Depósito	24
Parte 5. Desalojos		24
A.	¿El arrendador me puede pedir que me vaya sin motivo alguno?	25
B.	¿Cuándo puede el arrendador obligarme a irme?	25
C.	¿Y si recibo un Citatorio y Demanda por Retención Ilícita?	27

D.	¿Qué es un Aviso de Comparecencia?	27
E.	¿Qué es una Contestación?	28
F.	¿Cómo presento mi Aviso de Comparecencia (y/o Contestación)?	28
G.	¿Y si recibo un Aviso con el Citatorio que dice que tengo que pagar la renta al Registro del Juzgado?	28
H.	¿Tengo que ir al juzgado?	29
I.	¿Me dan un abogado para mi caso de desalojo?	29
J.	¿Qué es una “orden judicial de restitución”?	29
K.	¿El arrendador me puede forzar físicamente a salir de la propiedad? ...	29
Parte 6.	Abandono.....	30
A.	¿"Abandoné" mi vivienda? - RCW 59.18.180	30
B.	Abandoné la propiedad arrendada. ¿Qué pasa con mis depósitos? - RCW 59.18.280.....	30

Esta publicación ofrece información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención reemplazar asesoramiento legal específico.

© 2023 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

(Se otorga permiso para su copia y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos solo para fines no comerciales).

Parte 1. Introducción

A. ¿Debería leer esto?

-
- ❖ A los inquilinos de bajos ingresos se les puede asignar un abogado gratuito antes de que un juez pueda proceder con el desalojo. Llame a nuestra **Línea para la Defensa contra Desalojos al 1-855-657-8387** o aplique por internet en nwjustice.org/apply-online para averiguar si califica.
-

Esta publicación cubre a la mayoría de los inquilinos que pagan renta donde viven (llamados inquilinos residenciales) en el Estado de Washington.

Aquí explicamos las leyes estatales más comunes referentes a sus derechos y responsabilidades como inquilino. La más importante de estas leyes estatales es la Ley de Arrendamientos Residenciales ("RLTA"). Puede leer la RLTA en [RCW 59.18](#). **RCW** quiere decir [Código Revisado de Washington](#) en inglés, que es la ley del Estado de Washington.

B. ¿Qué otras leyes podrían aplicar a mi situación?

Hay leyes especiales que cubren a las personas que viven en programas de vivienda financiados por el gobierno (llamados "subsidios") o en parques de casas móviles donde usted es dueño de la casa móvil. Si alguna de estas dos situaciones describe la suya, visite WashingtonLawHelp.org para obtener más información.

C. ¿Por qué debería leer esto?

Debería leerlo para entender sus derechos y responsabilidades como inquilino.

Esto es solo información general. Trate de obtener ayuda legal tan pronto como pueda si tiene un problema con su arrendador.

Vea más abajo la información sobre dónde conseguir ayuda legal.

D. ¿La Ley RLTA aplica a todos los inquilinos?

No. Cubre a la mayoría, **pero no a todos los** inquilinos residenciales. La ley probablemente aplica a usted si:

- Tiene un contrato de arrendamiento.

- Es un inquilino de mes a mes.
- Tiene un contrato de arrendamiento verbal.

E. ¿A quién *no* cubre la ley?

La ley probablemente **no** se aplica a usted si cualquiera de las siguientes situaciones describe la suya:

- Usted vive en un parque de casas móviles pero es dueño de su casa móvil. En cambio, lea [Los Derechos de los Inquilinos conforme a la Ley de los Arrendadores e Inquilinos de Casas Manufacturadas / Móviles \(MHLTA\)](#).
- Usted vive en un tráiler o vehículo recreativo (RV) del cual es dueño. Usted paga por un espacio para el tráiler o RV. Lea [Vivo en un tráiler, una casa rodante o un remolque en un parque de vehículos recreativos. Pago renta por el lote. ¿Tengo derechos?](#) en lugar de esta guía.
- Usted alquila una oficina con fines comerciales.
- Usted vive en un albergue para personas sin hogar o en un campamento.
- Usted vive en una institución médica, religiosa, educacional, recreacional o correccional. La ley estatal sobre esto se puede leer en [RCW 59.18.040\(1\)](#).
- Usted firmó un contrato para comprar la propiedad en la que vive. Debería leer [Rentar para Comprar Vivienda en el estado de Washington](#) en vez de esta guía.
- Usted se está quedando temporalmente en un hotel o motel. RCW 59.18.040(4)
- Usted alquila el terreno alrededor de su casa principalmente para fines agrícolas. La ley estatal sobre esto se puede leer en [RCW 59.18.040\(6\)](#).
- Usted es un trabajador migrante temporal y su empleador le da vivienda como parte de su trabajo. Lea [Vivienda: Sus derechos como trabajador agrícola](#) para más información.
- Usted vive en el mismo lugar donde trabaja (por ejemplo, como administrador de la propiedad). Usted solo vive ahí por el trabajo. La ley estatal sobre esto se puede leer en [RCW 59.18.040\(9\)](#).



Si alguna de estas situaciones describe la situación suya, la Ley de Arrendamientos Residenciales (RTLA) podría aplicar **si** el arrendador o alguna otra persona fijó los términos de su vivienda específicamente para evitar que la ley aplique. Hable con un abogado si usted cree que esto está ocurriendo.

F. ¿Cómo puedo obtener ayuda legal?

- **¿Está enfrentando un Desalojo?** Llame al 1-855-657-8387.
- **Aplique por internet** en [CLEAR*Online](https://clear.wa.gov/CLEAR*Online) - nwjustice.org/apply-online
- **¿Está enfrentando una Ejecución Hipotecaria?** Llame al 1-800-606-4819.
- **¿Está enfrentando un problema legal en el Condado de King** (aparte de desalojo o ejecución hipotecaria)? Llame al 2-1-1 (o gratis al 1-877-211-9274), de lunes a viernes, de 8:00 a. m. a 6:00 p. m. Ellos le referirán a un proveedor de asistencia legal.
- **¿Está enfrentando un problema legal fuera del Condado de King** (aparte de desalojo o ejecución hipotecaria)? Llame a la Línea Directa de CLEAR al 1-888-201-1014, de lunes a viernes, de 9:15 a. m. a 12:15 p. m. o aplique por internet en nwjustice.org/apply-online.
- **Las personas de 60 años de edad o más** con un problema legal fuera del Condado de King también pueden llamar a CLEAR*Sr al 1-888-387-7111.

Las personas sordas, con problemas para oír, o con dificultades del habla pueden llamar a cualquiera de estos números por el servicio de repetición de su opción.

Hay intérpretes disponibles.

Parte 2. Antes de mudarse a la propiedad

A. Antes de arrendar un lugar:

- **Lea el contrato de arrendamiento con mucho cuidado antes de firmar.**
Pregunte acerca de cualquier cosa que no entienda.
- Fíjese si hay sanciones o cargos ocultos. Si firma el contrato de alquiler, podría terminar teniendo que pagar esos cargos.
- Si hay algo que sea importante para usted, **póngalo por escrito.**
- Se pueden agregar cosas a un contrato de arrendamiento ya escrito si tanto usted como el arrendador ponen sus iniciales en lo que han agregado.
- **Averigüe quién paga por** el agua caliente, la calefacción, la electricidad, el estacionamiento, por despejar la nieve y por disponer de la basura. ¿Se pagan aparte de la renta o usted paga al arrendador por esto como parte de la renta?
- **Si es usted quién pagará la cuenta de electricidad**, pregúntele a la compañía de electricidad cuánto costó la electricidad de la unidad en los últimos 12 meses. También puede pedir esta información a la compañía de gas natural.
- Si usted será quién pague por su propia calefacción, pida ver las facturas del invierno pasado.
- Ubique los controles para los **servicios públicos.**
- **Haga preguntas.** ¿Dónde está el termostato? ¿Quién lo controla? ¿Dónde está la caja de control para la electricidad? ¿Dónde está el calentador de agua?
- Asegúrese de que todos los servicios públicos y artefactos electrodomésticos funcionen bien.
- **Si comparte la renta**, el arrendador le puede cobrar a usted toda la renta si sus compañeros de vivienda no pagan su parte.
- Trate de hablar con otro inquilino para preguntar cómo son el edificio y el arrendador.

- Averigüe sobre estacionamiento en la calle, el transporte público, y las tiendas.
- Compruebe que todos los **mosquiteros, las ventanas, y las puertas** se puedan cerrar con llave y que no estén descompuestos.
- Probablemente el seguro de su arrendador no le va a proteger a usted por daños o pérdidas de muebles o de alguna otra pertenencia. **Considere comprar seguro para inquilinos** si quiere este tipo de protección.
- **Haga una lista de los principales problemas en el apartamento.** Incluya el estado de las paredes, pisos, ventanas y otras áreas. Incluya todos los problemas en la “Lista de Condiciones Iniciales”. Ver abajo.
- Si no anota estos problemas, el arrendador podría tratar de cobrárselos cuando se mude del lugar.
- También debería tomar fotos con fecha de cualquier problema. Envíe estas fotos por correo electrónico a usted mismo y al arrendador.
- **Tenga cuidado con pagar algo para "reservar el apartamento".** Si usted decide después que no lo va arrendar, el arrendador puede rehusarse a reembolsar su dinero.
- Use algo para **guardar sus documentos.** Haga copias digitales también. En su carpeta, guarde:
 - su contrato de arrendamiento
 - el recibo de su depósito de seguridad
 - su lista de las cosas que están mal en el apartamento (“Lista de Condiciones Iniciales”)
 - los recibos de la renta y los cheques canjeados
 - la dirección y el teléfono de su arrendador
 - cualquier otro documento sobre su arrendamiento

B. ¿Qué tipos de contratos de arrendamiento existen?

Hay 2 tipos principales:



1. Contrato de alquiler mes a mes - [RCW 59.18.140](#)

- Puede ser por escrito o puede ser un acuerdo verbal. Si usted paga cualquier tipo de depósito o cargo no reembolsable, el arrendador tiene que darle un contrato escrito.
- No tiene un límite de tiempo fijo. Continúa hasta que el arrendador o el inquilino notifique correctamente que desea terminarlo. Lea [Los arrendadores tienen que dar un motivo "justificado" para terminar un arrendamiento o no renovar un contrato de arrendamiento](#) para obtener más información.
- Por lo general, la renta se paga mensualmente.
- El arrendador puede cambiar las reglas después de darle aviso por escrito sobre los cambios al menos 30 días antes del fin de un período de arrendamiento. Ejemplo: El período de arrendamiento termina el 30 de junio. El arrendador tiene que darle aviso por escrito de un cambio en las reglas antes del 1 de junio.
- El arrendador puede subir la renta después de darle aviso por escrito al menos 60 días antes del fin del período de arrendamiento (excepto en ciertas unidades de arrendamiento subsidiadas, el arrendador puede darle solo 30 días de aviso por escrito).

2. Contrato de arrendamiento por un período fijo (*lease*)

- Tiene que ser por escrito.
- Le obliga a vivir allí durante un período de tiempo específico, como 1 año.
- Limita la capacidad del arrendador de cambiar los términos del contrato.
- Durante el período del contrato, el arrendador solo puede cambiar las reglas si usted está de acuerdo.
- El arrendador no puede subir la renta durante el período del contrato (excepto en ciertos tipos de unidades de vivienda subsidiada).

C. ¿El arrendador puede poner las reglas que quiera en un contrato de arrendamiento? - RCW 59.18.230

No. Hay ciertas cosas que son ilegales poner en contratos de arrendamiento. Si su contrato de arrendamiento contiene cualquiera de los siguientes, usted no tiene que cumplir con ellos.

El arrendador no puede poner algo en un contrato que:

- Haga que usted renuncie (pierda) algún derecho que la a Ley de Arrendamientos le da a usted.
- Haga que usted renuncie a su derecho a defenderse en el juzgado en contra del arrendador.
- Limita la responsabilidad legal del arrendador en situaciones donde normalmente sería responsable.
- Diga que el arrendador no tiene que hacer reparaciones.
- Permita que el arrendador entre a la vivienda arrendada sin primero dar a usted el aviso apropiado. Para más información sobre sus derechos de privacidad, lea más abajo.
- Requiera que usted pague por daños que no son su culpa.
- Diga que usted tiene que pagar los honorarios del abogado del arrendador si alguna disputa termina en el juzgado, incluso si usted gana.
- Permita que el arrendador tome sus pertenencias si usted se atrasa con el pago de la renta.
- Permita que el arrendador aplique el pago de su renta a otras cantidades que usted le deba al arrendador, como por ejemplo, pagos atrasados, daños, gastos legales u otros recargos.
- Permita que el arrendador cobre más de lo que un juez ordene en un caso de desalojo –.

D. Depósitos y otros recargos

Usted debería tomar nota de lo que es y no es reembolsable. El arrendador podría cobrarle este tipo de depósitos y recargos cuando usted comience a arrendar:

1. Cargo por chequeo de historial - [RCW 59.18.257\(1\)](#)
2. Depósito de seguridad - [RCW 59.18.260](#)
3. Un depósito para daños
4. Una cuota de limpieza
5. La renta del último mes pagada por adelantado
6. Cargo por la aplicación o por reservar la vivienda - [RCW 59.18.253\(2\)](#)
7. Un depósito no reembolsable por mascotas o algún otro tipo de depósito no reembolsable

E. ¿Qué es un recargo por revisar el historial? - RCW 59.18.257

Los arrendadores tienen permitido revisar (chequear) su historial de arrendamiento, de desalojo y crediticio, y antecedentes penales antes de arrendarle. Generalmente contratan una compañía para hacer estos chequeos. El "recargo por revisar el historial" es el pago para esa compañía.

El arrendador tiene que informarle por escrito a usted que está efectuando ese chequeo. No puede cobrarle por el chequeo más de lo que de veras cuesta. Si su arrendador viola alguna de estas reglas, usted podría tener un buen caso legal en su contra. Lea [Preselección de inquilinos: Sus derechos](#) para aprender más.

Un arrendador que le rechace por algo que averiguó en el chequeo de su historial tiene que decirle por escrito por qué lo rechazó. Si usted piensa que el arrendador lo rechazó injustamente, puede presentar una queja. [Preselección de Inquilinos: Sus derechos](#) tiene formularios que puede usar.

F. ¿Qué es un depósito de seguridad?

Es el dinero que usted le da al arrendador cuando se muda a la vivienda. El arrendador puede usarlo para cubrir cualquier renta o daños impagos. Usted no

puede usar su depósito de seguridad para pagar su último mes de renta **a menos que** su arrendador esté de acuerdo.

Si paga un depósito, por ley, el arrendador tiene que darle a usted:

- un recibo por cada depósito - [RCW 59.18.270](#)
- un contrato de arrendamiento por escrito - [RCW 59.18.260](#)
- una lista de condiciones iniciales o algún informe escrito que indique la condición de la vivienda arrendada, que tanto usted como el arrendador tienen que firmar - [RCW 59.18.260](#)
- el nombre y la dirección, por escrito, del banco o compañía de depósitos en garantía donde el arrendador mantiene el depósito - [RCW 59.18.270](#)

❖ Si el arrendador le cobra un depósito de seguridad sin darle la lista de condiciones iniciales por escrito, usted puede presentar un caso en el juzgado para recuperar su depósito más los gastos y costas judiciales. Lea [Cómo Recuperar su Depósito de Seguridad](#) para obtener más información.

Guarde estos documentos en un lugar seguro. Es posible que los necesite para el juzgado. Haga copias de ellos. Usted puede pedir una copia gratuita de la lista si pierde la suya.

G. ¿Tengo que pagar un depósito de seguridad? - [RCW 59.18.670](#)

A lo mejor no. A partir de junio 2022, el arrendador puede darle la opción de pagar un cargo mensual que se suma a la renta en vez de un depósito de seguridad. Este cargo se llama “**cargo mensual por exención del depósito de seguridad**”.

Hay desventajas de pagar este cargo mensual en vez de un depósito. Por ejemplo, el cargo no es reembolsable. No se reembolsará este dinero cuando se mude del lugar. Lea [Los inquilinos ahora pueden pagar los costos de mudarse a la vivienda en pagos](#) para obtener más información.



H. ¿Puedo pagar mi depósito en pagos?

Sí. Usted puede pedir al arrendador que le permita pagar su depósito (más cualquier cargo no reembolsable y la renta del último mes) en pagos. Tiene que pedir esto por escrito. Usted y su arrendador tienen que firmar el plan de pago. **Guarde una copia en un lugar seguro.**

Si su contrato de arrendamiento es de 3 meses o más, usted puede pedir un plan de pago de 3 pagos mensuales iguales. De lo contrario, puede pedir un plan de pago de 2 pagos mensuales iguales. Los pagos tienen que comenzar al principio de su arrendamiento y deben pagarse el mismo día que la renta.

- **Su arrendador no puede** cobrarle ningún cargo, costo o interés para suscribir un plan de pago.
- **Su arrendador sí puede** negar su petición de un plan de pago si la cantidad total de los depósitos y los cargos no reembolsables no son más del 25% de la renta del primer mes y no está requiriendo la renta del último mes.
- Su arrendador puede iniciar un caso de desalojo en su contra entregándole un Aviso de 14 Días para Pagar o Desocupar la propiedad si no hace alguno de los pagos. Se trata como si usted no pagara la renta.

I. ¿Me tiene que regresar mi depósito de seguridad el arrendador? - RCW 59.18.280

Depende. Si usted debe renta atrasada o ha dañado la vivienda, el arrendador se puede quedar con parte de su depósito. Solo se puede quedar con la cantidad que usted adeuda por renta o por gastos de reparaciones. Si usted le debe al arrendador una cantidad mayor a la de su depósito de seguridad, él puede demandarlo.

J. ¿El arrendador me tiene que pagar interés por mi depósito de seguridad? - RCW 59.18.270

Solo si ambos acordaron esto.

K. ¿Qué es un depósito para daños?

El arrendador puede cobrar esto para cubrir los gastos de daños que usted o sus visitas causaron. El arrendador no puede usar esto para cubrir renta impaga.

L. ¿Se puede quedar el arrendador con mi depósito de seguridad o para daños para pagar gastos de mantenimiento de rutina? - RCW 59.18.280

No. Su arrendador no puede quedarse con su depósito de seguridad o para daños para reparar el “desgaste que resulta del uso ordinario de la propiedad”. Aquí hay algunos **ejemplos** de “desgaste que resulta del uso ordinario”: alfombra desgastada, pintura descascarada, acabado desgastado en el piso de madera, pintura desteñida o descolorada.

El arrendador **sí puede** deducir el costo de arreglar daños **más serios** de lo que se considera uso ordinario. Aquí hay algunos **ejemplos** de daños que el arrendador puede cobrarle: ventanas rotas, agujeros en la pared, dejar basura u otros artículos que deben ser desechados, dejar la vivienda tan sucia que no es salubre o es un peligro.

Si una tormenta, incendio o persona desconocida daña la unidad, díglele al arrendador de inmediato. No deberían cobrarle por reparaciones si ni usted ni sus visitas causaron los daños. Asegúrese de documentar los daños con fotos con fecha.

M. ¿Qué tan rápido me tiene que regresar mi depósito de seguridad o para daños el arrendador? - RCW 59.18.280

Una vez que usted se mude de la vivienda, el arrendador tiene 30 días para enviarle su depósito **o** una carta que diga por qué se está quedando con todo o parte de él. Tiene que mandarle esta carta a la dirección más reciente que tenga para usted.

Cuando usted se mude de la propiedad, dé a su arrendador su nueva dirección **o** asegúrese de que su correspondencia se remita a su nueva dirección para recibir el depósito o la carta.

N. ¿Y si el arrendador no me regresa mi depósito?

Lea [Cómo Recuperar su Depósito de Seguridad para obtener más información. Mi exarrendador dice que le debo por daños](#) tiene formularios para enviar una carta al arrendador exigiendo la devolución de su depósito o use [Carta al arrendador para la devolución de un depósito de seguridad - formularios para hacerlo por su cuenta](#).

O. Mi arrendador está en trámite de Ejecución Hipotecaria. ¿Puedo recuperar mi depósito de seguridad?

A lo mejor. Su arrendador tiene que devolverle su depósito de seguridad o transferirlo a quien sea el nuevo dueño de la propiedad después de la Ejecución Hipotecaria. Lea [Soy un inquilino que vive en una propiedad con hipoteca ejecutada. ¿Qué derechos tengo?](#) para averiguar más.

P. ¿Qué es un recargo por limpieza? - RCW 59.18.285

El arrendador puede cobrar esto por la limpieza del lugar después de que usted se mude de la vivienda si esto estaba en su contrato de arrendamiento por escrito. Algunos arrendadores cobran una cuota no reembolsable para la limpieza. No importa lo limpio que usted deje la vivienda, el arrendador se queda con el recargo.

Q. ¿Qué es un cargo por aplicar o de reservación? - RCW 59.18.253

Usted le da al arrendador este dinero para asegurarse de que el arrendador no alquilará la propiedad a otra persona antes de que usted se mude al lugar. Este cargo no puede ser más del 25% ($\frac{1}{4}$) de la renta de su primer mes.

Por lo general, el arrendador se queda con el cargo o depósito de reservación si usted cambia de opinión y no se muda al lugar. Si usted se muda a la propiedad, el arrendador tiene que aplicar este dinero al depósito de seguridad o a la renta del primer mes. Usted puede demandar al arrendador que se quede indebidamente con el depósito de reservación.

El arrendador no puede retener nada de su depósito de reservación si la vivienda no aprueba una inspección de un programa de asistencia con el pago de la renta para inquilinos. **Ejemplo:** Si usted tiene un cupón de la Sección 8 y no se hace la inspección dentro del plazo de 10 días de que usted pague este cargo, entonces el arrendador no tiene que reservar el lugar pero tiene que devolverle el cargo de reservación.

R. ¿Qué es la “renta del último mes pagada por adelantado”?

Esto no es un depósito. El arrendador solo puede usarlo para el pago de la renta del último mes. El arrendador no se puede quedar con esta cantidad para pagar por daños.

El arrendador tiene que reembolsar este dinero si usted desocupa la vivienda antes a pedido del arrendador, o después que usted haya avisado correctamente.

S. ¿Puedo pagar la renta con dinero en efectivo?

Depende del arrendador. Un arrendador puede rehusar el pago de la renta en efectivo.

Si el arrendador acepta el pago de la renta en efectivo, tiene que darle un recibo de todos esos pagos.

T. ¿Qué es una “Lista de Condiciones Iniciales”? - RCW 59.18.260

Usted siempre debe obtener esta lista antes de mudarse a la vivienda. La lista describe el estado y la limpieza de la unidad o su mobiliario. **Es muy importante.** El arrendador puede tratar de culparle por daños que ya existían cuando usted se mudó al lugar. Con esta lista, usted puede demostrar que los daños ya estaban allí.

La lista de condiciones iniciales debe describir específicamente el estado y la limpieza de la vivienda alquilada y describir todos los daños que existan. La lista tiene que describir específicamente el estado de los electrodomésticos, muebles, alfombras, paredes y cualquier otra parte de la vivienda alquilada.

No permita que el arrendador deje nada fuera, aunque diga que va a arreglar o corregir el daño, o que se va acordar que ya estaba ahí. **¡No firme la lista hasta que esté correcta!**

Si usted paga un depósito, el arrendador tiene que darle una Lista de las Condiciones Iniciales. Usted y el arrendador tienen que firmarla.

Obtenga una copia de esta lista. Guárdela en un lugar seguro. Si usted pierde su copia, puede pedir al arrendador una copia de reemplazo gratis.

U. ¿Y si encuentro daños después?

Si usted encuentra daños que no vio cuando firmó la Lista de las Condiciones Iniciales, pida al arrendador que cambie la lista para incluir esos daños tan pronto sea posible. Si se rehúsa, o no lo hace dentro de una semana, escriba una carta al arrendador que:

- Describa los daños recién descubiertos.
- Diga que usted no los causó.
- Diga que el arrendador debe agregarlos a la lista de las condiciones iniciales.
- Firme y ponga la fecha en la carta.

Envíe por correo una copia de la carta al arrendador. Usted quédese con una copia.

Debería tomar fotos o videos con fecha de los daños si:

- Son daños serios
- Su arrendador rehúsa ponerlos en la lista
- Usted no se fijó en ellos hasta después que firmó la lista de las condiciones iniciales

Parte 3. Mientras usted vive en la vivienda

A. Las Responsabilidades del Arrendador - RCW 59.18.060, excepto donde se indique algo distinto

El arrendador tiene que:

- Mantener la vivienda en tal condición que no quebrante leyes estatales y locales de manera que pongan en peligro la salud y seguridad suya
- Mantener las áreas compartidas o comunes razonablemente limpias y seguras
- Arreglar daños a la chimenea, techo, pisos u otras partes de la estructura de los espacios para vivir

- Mantener un programa razonable para controlar insectos, roedores o algún otro tipo de plaga, excepto cuando usted cause el problema
- Hacer reparaciones cuando algo se rompa o descomponga en la vivienda, excepto si el daño es causa del uso y desgaste normal
- Dar buenas cerraduras para la vivienda y darle a usted las llaves para dichas cerraduras
- Reemplazar una cerradura o darle una llave nueva, a cargo suyo, si usted pide esto después de conseguir una orden judicial que le otorgue a usted posesión del lugar arrendado y que excluya a su coinquilino anterior.
Ejemplo: después de conseguir una orden de restricción contra una expareja o excónyuge abusivo. Puede leer la ley sobre esto en [RCW 59.18.585](#).
- Proveer los artefactos del baño, de la cocina y electrodomésticos necesarios para suministrar calefacción, electricidad y agua fría y caliente
- Proveer detectores de humo y asegurarse de que funcionen cuando usted se mude a vivir en la vivienda. Es usted quien tiene que comprar pilas nuevas y mantener los detectores de humo en buen estado. La ley sobre esto se puede leer en [59.18.130\(7\)](#).
- Arreglar los sistemas eléctricos, la tubería, o la calefacción si se descomponen
- Arreglar otros electrodomésticos que sean parte del lugar arrendado
- Hacer las reparaciones necesarias para que la vivienda se encuentre a prueba del clima
- Darle a usted el nombre y dirección del arrendador o del agente del arrendador
- Darle un recibo de su renta pagada con dinero en efectivo si su arrendador acepta pagos en efectivo, aunque usted no pida uno. Si usted paga de cualquier otra manera, el arrendador tiene que darle un recibo cuando usted lo pida. Puede leer la ley sobre esto en [RCW 59.18.063](#).

Si más de una familia vive en una casa o en un edificio de apartamentos, el arrendador tiene que proveer los tachos para la basura y hacer los arreglos para su recolección y, en algunos casos, para los artículos reciclables. Si solo una familia vive

en la casa o en el edificio, el arrendador no tiene la obligación de proveer la recolección de basura.

-
- ❖ El arrendador no tiene que pagar por los daños o problemas que son culpa de usted.
-

B. Las Responsabilidades del Inquilino - RCW 59.18.130

Usted tiene que:

- Pagar la renta y todas las facturas de los servicios públicos tal como se acordó
- Cumplir con las normativas de la ciudad, del condado y del estado
- Mantener la unidad limpia y salubre
- Disponer apropiadamente de la basura
- Pagar por el control de cualquier infestación de plagas que usted haya causado
- Usar debidamente los sistemas eléctricos, la tubería y la calefacción
- Restaurar la vivienda a la misma condición en que se encontraba cuando usted se mudó a vivir, excepto por el desgaste normal que resulta del uso ordinario de la propiedad.

Usted **no** puede:

- Involucrarse ni permitir ninguna actividad relacionada con pandillas o drogas en la propiedad
- Permitir daños a la propiedad
- Permitir que mucha basura se acumule en la unidad o en su entorno
- Causar molestias o interferir sustancialmente con el uso de la propiedad de otros inquilinos
- Permitir que sus visitas hagan cualquiera de las acciones prohibidas.

1. Cambio de la fecha de pago de la renta

Usted puede pedirle al arrendador que cambie la fecha en la que debe pagar la renta. En algunos casos, el arrendador tiene que aceptar una nueva fecha de pago. Lea [¿Puedo cambiar la fecha del pago de mi renta?](#) para más información.

C. ¿Y si el arrendador vende la propiedad?

Esto no termina automáticamente el contrato de arrendamiento por un período fijo ni el contrato de mes a mes. Si el arrendador está vendiendo la propiedad y quiere que usted se vaya por ese motivo, tiene que darle un Aviso de 90 Días.

Pero es posible que el arrendador no necesite que usted se mude debido a la venta. En ese caso, el arrendador tiene que darle el nombre y dirección del nuevo propietario por entrega personal o por correo además de fijar el aviso en la propiedad.

El arrendador tiene que traspasar todos los depósitos al nuevo propietario. El dueño nuevo tiene que ponerlos en un fideicomiso en un banco o en una cuenta de depósitos en garantía. El nuevo dueño tiene que darle a usted el nombre y dirección del nuevo banco o de la nueva compañía de depósitos en garantía.

D. ¿Puede entrar en mi vivienda el arrendador? - RCW 59.18.150

Por lo general, el arrendador tiene que darle por lo menos 2 días de aviso por escrito antes de entrar para hacer reparaciones o inspeccionar su vivienda. Si el arrendador quiere mostrar la unidad arrendada a un posible nuevo inquilino o comprador, el arrendador solo tiene que darle aviso por escrito de 1 día. En caso de alguna emergencia o abandono, el arrendador puede entrar a la unidad sin aviso.

Usted no puede rehusar injustificadamente la entrada al arrendador para reparar, mejorar o hacer mantenimiento de la unidad. Y su arrendador no puede tratar de entrar en su vivienda para acosarle.

Lea [El arrendador entra en mi vivienda arrendada sin mi permiso](#) para más Información.

E. ¿Y si mi vivienda necesita reparaciones? - RCW 59.18.070

Siga los pasos en esta sección para pedir reparaciones. Lea [Inquilinos: Si necesita reparaciones](#) para más información. Aquí encontrará ejemplos de cartas que puede usar.

PASO 1 - Escriba una carta a su arrendador. Describa el problema y lo que necesita repararse.

Incluya su nombre, dirección y el número de apartamento. Si su arrendador es una compañía de administración, incluya el nombre del dueño de la unidad, si lo sabe. Trate de entregar la carta por mano o envíela por “correo certificado” y pida “comprobante de entrega” en la oficina postal. Guarde una copia de la carta.

La mejor manera de pedir reparaciones es a través de una carta. Si envía un correo electrónico, guarde copia de lo que envió y cualquier respuesta que recibió del arrendador.

PASO 2 - Espere que su arrendador arregle el problema.

Después de dar al arrendador la carta, él tiene un cierto número de días para empezar las reparaciones. La cantidad de días depende del problema. Lea [Inquilinos: Si necesita reparaciones](#) para más información.

F. Le di a mi arrendador aviso sobre reparaciones que se necesitan. El arrendador no empezó las reparaciones dentro del plazo requerido. ¿Qué puedo hacer?

Tiene 4 opciones:

1. Usted puede mudarse

Usted se puede mudar de la vivienda si su arrendador no hace las reparaciones dentro del plazo requerido, y no corrige la situación dentro de un plazo razonable. Todo lo que usted necesita hacer es dar al arrendador aviso escrito de que se está mudando de la vivienda y por qué. La ley sobre esto se puede leer en [RCW 59.18.090\(1\)](#).

El arrendador tiene que devolverle sus depósitos y el equivalente de la renta por los días que usted ya pagó. **Ejemplo:** Su refrigerador se descompone. Usted avisa

correctamente por escrito al arrendador. Pasan las 72 horas y el arrendador no repara el refrigerador. Usted se muda de la propiedad el 6 de julio. Pero ya pagó la renta por todo el mes de julio. El arrendador debe devolverle el equivalente de la renta por el resto de los 25 días de julio.

2. Usted puede acudir al juzgado o ir a mediación

Usted puede contratar un abogado y demandar al arrendador en el juzgado para que haga las reparaciones. Casos de reparaciones no se pueden entablar en el Juzgado de Demandas de Menor Cuantía.

Si el arrendador acepta, pueden ir a mediación. Esto es generalmente más barato y rápido que el juzgado. La ley sobre esto se puede leer en [RCW 59.18.090\(2\)](#).

3. Usted mismo puede contratar a alguien para que haga las reparaciones y restar el gasto de la renta

Puede leer la ley sobre esto en [RCW 59.18.100](#). ¡Tenga cuidado! Este proceso legal puede ser complicado. Trate de obtener ayuda legal antes de hacer esto Lea [Inquilinos: Si necesita reparaciones](#).

❖ **Importante:** Tiene que estar al día en el pago de la renta y los servicios públicos para usar este método. Puede leer la ley sobre esto en [RCW 59.18.080](#).

¿Puedo hacer todas las reparaciones que quiera? - [RCW 59.18.100\(2\)](#)

No. Hay límites a los gastos de reparaciones que usted puede hacer por el método de contratar a alguien que haga las reparaciones por usted y descontarlo de su renta.

- Cada reparación tiene que costar menos de 2 meses de renta si usted contrata a alguien o menos de 1 mes de renta si el trabajo lo hace usted mismo.
- No puede gastar más de 2 meses de renta en reparaciones en un período de 12 meses si contrata a alguien o más de 1 mes de renta si hace el trabajo usted mismo.

Ejemplos:



Su renta mensual es de \$750. Usted contrató a alguien para hacer una reparación en marzo. Eso costó \$1,500. Usted podría deducir \$750 de la renta de abril y \$750 de la renta de mayo. No tendría que pagar nada de renta en abril o mayo.

Su renta es \$750 al mes. El costo de la reparación fue \$1,000. Usted podría deducir \$750 de la renta de abril y los últimos \$250 de la renta de mayo.

4. Puede hacer las reparaciones usted mismo

❖ **Importante:** Tiene que estar al día en el pago de la renta y los servicios públicos para usar este método. [RCW 59.18.080](#).

Describimos el método para esto en detalle en [Inquilinos: Si necesita reparaciones](#). Después de dar el aviso correspondiente y esperar el tiempo requerido, dependiendo del problema, usted puede arreglar el problema usted mismo de manera capacitada y competente. **Si usted repara algo mal, el arrendador puede hacerle responsable de eso.**

Tiene que dar al arrendador la oportunidad de inspeccionar las reparaciones que usted haga. Luego, puede restar el costo de los materiales y de su propio tiempo de trabajo de su renta del próximo mes. Cada reparación que haga usted mismo tiene que costar menos de medio mes de renta. No puede gastar más de un mes de renta en reparaciones que usted mismo haga en cada período de 12 meses. La ley sobre esto se puede leer en [RCW 59.18.100\(3\)](#).

Ejemplo: Su renta mensual es \$800. En marzo, usted hizo 4 reparaciones por separado. Cada una le costó \$200. Usted puede deducir \$800 de su renta de abril. No pagaría nada de renta en abril.

G. Mi arrendador no hizo las reparaciones necesarias. ¿Puedo rehusarme a pagar la renta?

No. Si usted no paga la renta, incluso si su vivienda necesita reparaciones, el arrendador puede comenzar un caso de desalojo en su contra.

H. Acciones ilegales del arrendador

La ley prohíbe que el arrendador tome ciertas medidas en contra de usted:

1. Cierres - [RCW 59.18.290](#)

Incluso si usted está atrasado con la renta, el arrendador no puede cerrarle la entrada a la vivienda, cambiar las cerraduras, agregar nuevas cerraduras, o evitar que ingrese a la vivienda de cualquier otra manera. Lea [El arrendador me cerró la puerta y me dejó afuera](#) para más información.

2. Corte de servicios públicos - [RCW 59.18.300](#)

Un arrendador solo puede cortar los servicios públicos para realizar reparaciones. El arrendador no puede cortar sus servicios públicos porque usted debe renta o para hacer que se mude.

También es ilegal que el arrendador no pague intencionalmente las facturas de servicios públicos para que le corten el servicio. Usted puede demandar al arrendador por daños y perjuicios si le cortan los servicios públicos. Lea [¡El arrendador cortó mis servicios públicos](#) para más información..

Si usted vive en una comunidad de viviendas manufacturadas y el arrendador no ha pagado la factura del agua, lea [El arrendador no ha pagado sus facturas del agua](#) para obtener más información.

3. Tomar sus pertenencias - [RCW 59.18.310](#)

-
- ❖ Es ilegal que el contrato de arrendamiento diga que el arrendador puede tomar sus pertenencias.
-

El arrendador solo puede tomar sus pertenencias si usted abandona la unidad.

Si el arrendador toma sus pertenencias, primero comuníquese con el arrendador por escrito. Si no se las regresa de esa manera, obtenga ayuda legal.

También puede iniciar un caso de demanda de menor cuantía contra el arrendador para que le devuelva sus cosas. El Juez podría darle hasta \$5,000 si gana. Puede leer la ley sobre esto en [RCW 59.18.230](#).

4. Arrendamiento de propiedades condenadas como inhabitable - [RCW 59.18.085](#)

Los arrendadores no pueden arrendar una propiedad que haya sido declarada inhabitable (condenada) o sea ilegal de ocupar debido a violaciones del código.

Usted puede demandar al arrendador si averigua que él sabía que le arrendó una propiedad con importantes violaciones del código. Hable con un abogado.

Si la vivienda arrendada es declarada inhabitable mientras usted vive en ella, el arrendador tiene que darle aviso de 30 días y también darle ayuda económica para que se mude. Lea [Derechos de los Inquilinos: Mi vivienda fue condenada como inhabitable](#) para más información.

5. Acciones de represalia contra usted - [RCW 59.18.240](#) y [RCW 59.18.085\(1\)](#)

El arrendador no puede vengarse de usted (tomar represalias contra usted) por hacer valer sus derechos legales o por presentar una denuncia ante una agencia que hace cumplir los códigos. La ley presume que un arrendador está tomando represalias si el arrendador hace cualquiera de lo siguiente:

- Sube la renta
- Reduce sus servicios
- Aumenta sus obligaciones
- Le desaloja dentro del plazo de 90 días de que usted hace valer sus derechos, de que denuncia al arrendador a una agencia gubernamental o de que una agencia gubernamental inicia una inspección o un procedimiento debido a su denuncia.

Estos casos pueden ser complicados. Si usted piensa que el arrendador está tomando represalias ilegales contra usted, trate de obtener ayuda legal. **A continuación hay algunos ejemplos de posibles casos de represalias:**

- Usted reportó una infestación de chinches a la ciudad. La ciudad notifica a su arrendador que van a inspeccionar su vivienda. Luego, el arrendador le dice que va a subirle la renta.
- Usted notifica debidamente al arrendador que está deduciendo los costos de las reparaciones de su renta. El arrendador recibe este aviso y luego corta su servicio de agua.

Si el arrendador sube la renta o le da un aviso de desalojo dentro del plazo de 90 días de una acción legal que usted tomó en su contra, podría considerarse represalia y ser ilegal. Trate de obtener ayuda legal si usted cree que está ocurriendo esto. Es

posible que pueda demandar al arrendador. Las represalias también pueden ser una defensa en una demanda de desalojo.

Parte 4. Mudándose de la propiedad

A. ¿Tengo que decirle al arrendador que me voy a mudar de la propiedad?

1. Si tiene un contrato de arrendamiento de mes a mes - [RCW 59.18.200\(1\)\(a\)](#)

Sí. Tiene que mandar una carta al arrendador diciéndole que se va a mudar. El arrendador tiene que recibir su carta al menos 20 días antes del fin del período de arrendamiento.

El fin del período de arrendamiento es un día antes de la fecha en que se debe pagar la renta. El día que haga entrega del aviso no se cuenta en el período de 20 días.

Ejemplo: Su renta debe pagarse el 1 de julio. Usted quiere irse de la propiedad en junio. El arrendador debe recibir su carta a más tardar para el 9 de junio.

-
- ❖ Si usted ha sufrido **conducta amenazante** por parte de otro inquilino o de su arrendador o si ha sufrido **violencia familiar**, es posible que pueda poner fin a su contrato de arrendamiento más rápidamente. Lea [Asuntos de Inquilinos y Arrendadores para Sobrevivientes de Violencia Familiar, Agresión Sexual y/o Acecho](#) para obtener más información.
 - ❖ **Miembros en Servicio de las Fuerzas Armadas de los EE. UU., la Reserva o la Guardia Nacional:** Usted puede terminar un arrendamiento de mes a mes o con contrato dando aviso de menos de 20 días si recibe órdenes de asignación inmediata. Puede leer la ley sobre esto en [RCW 59.18.200](#).
-

Si usted no da el aviso correspondiente, tiene que pagar la renta del mes después de que se mude o la renta de 30 días a partir del día en que el arrendador se entera de que usted se mudó, lo que ocurra primero. La ley sobre esto se puede leer en [RCW 59.18.310\(1\)](#).

El arrendador **tiene** que tratar de arrendar el lugar tan pronto averigüe que usted se mudó. Si la propiedad se arrienda en menos de 30 días desde que usted se muda, entonces usted solo tendrá que pagar por los días que estuvo desocupada. Puede



leer la ley sobre esto en [RCW 59.18.310](#). Después del próximo mes, usted no tendrá que pagar nada.

2. Si tiene un contrato de arrendamiento por un período fijo

Si usted se muda al final del contrato de arrendamiento, generalmente no tiene que dar ningún aviso al arrendador. Revise su contrato para estar seguro.

Si usted se queda pasada la fecha en que vence el contrato de arrendamiento por un período fijo y el arrendador acepta la renta para el mes entrante, entonces usted se convierte en un inquilino de "mes a mes". Todas las reglas para los inquilinos de mes a mes se aplican a usted ahora.

Si usted se va antes del final de su contrato de arrendamiento, tiene que pagar la renta de todos los meses que quedan en el contrato de arrendamiento o toda la renta adeudada hasta que el arrendador pueda volver a alquilar la unidad, lo que sea menos. La ley sobre esto se puede leer en [RCW 59.18.310\(2\)](#).

❖ **Miembros en Servicio de las Fuerzas Armadas de los EE. UU., la Reserva o la Guardia Nacional:** Si su contrato es por un periodo fijo, tiene que dar al arrendador aviso de 7 días de cualquier reasignación permanente u orden de misión. [RCW 59.18.200](#).

B. Recuperación de su Depósito

Después de que usted se mude de la propiedad, el arrendador tiene 30 días para devolverle su depósito o darle un informe escrito con documentación (como recibos o facturas) que diga por qué se está quedando con todo o con parte de su depósito. Si está teniendo problemas para recuperar su depósito, use [Carta al arrendador para la devolución de un depósito de seguridad -- formularios para hacerlo por su cuenta](#) o lea [Recuperación de su Depósito de Seguridad](#).

Parte 5. Desalojos

Un arrendador que quiere que usted se vaya de la propiedad tiene que seguir ciertas reglas. Esta sección explica

- por qué el arrendador podría tratar de desalojarle

- cómo debe hacerlo el arrendador
- qué debería hacer usted si el arrendador trata de desalojarle

Lea [El Desalojo y su Defensa](#) para más información.

A. ¿El arrendador me puede pedir que me vaya sin motivo alguno?

Por lo general, no. A partir de mayo de 2021, los arrendadores tienen que tener un motivo "justificado" o legal para no renovar un contrato de arrendamiento, terminar (poner fin) a un arrendamiento o desalojar a un inquilino. Para obtener más información sobre lo que cuenta como motivo "justificado" para pedirle a un inquilino que se vaya o para desalojar a un inquilino, lea [Los arrendadores tienen que dar un motivo "justificado" para terminar ciertos arrendamientos](#).

Si usted vive en vivienda subsidiada por el gobierno federal, tiene más derechos. Lea [Desalojos de las viviendas de HUD](#) para obtener más información.

❖ Siempre guarde todos los avisos y los documentos que reciba del arrendador.

B. ¿Cuándo puede el arrendador obligarme a irme?

1. Por no pagar la renta

Si usted se atrasa con la renta, aunque sea por un día, su arrendador puede darle un Aviso de 14 días para Pagar o Desocupar la propiedad.

Lea [Mi arrendador acaba de darme un Aviso de 14 Días para Pagar o Desocupar la propiedad](#) para más información.

2. Por no hacer uno de los pagos de su plan de pago para el depósito - [RCW 59.18.283](#)

Usted puede pedir un plan de pago para pagar sus costos de mudarse a la propiedad. **Si usted no hace uno de los pagos del plan de pago del depósito por escrito, se tratará como si no hubiera pagado la renta.** Su arrendador puede darle un Aviso de 14 días para Pagar o Desocupar la propiedad.

Si usted paga todo lo que debe bajo el plan de pago dentro de 14 días de recibir el aviso, el arrendador tiene que aceptar el pago y no puede desalojarlo. Si no paga

toda la cantidad dentro de los 14 días y no se muda, el arrendador puede iniciar una demanda de desalojo en su contra.

3. **Por no cumplir con el contrato de arrendamiento - [RCW 59.18.283](#)**

Si usted viola sustancialmente uno de los términos importantes del contrato de arrendamiento, el arrendador le puede dar un **aviso de 10 días**. Si usted corrige el problema dentro de 10 días de recibir el aviso, su arrendador tiene que detener el proceso de desalojo.

Por ejemplo, usted obtuvo un gato a pesar de que el contrato de arrendamiento dice que "no se permiten mascotas". El arrendador le envía un aviso para corregir el problema o mudarse dentro de 10 días. Usted encuentra un nuevo hogar para el gato.

Lea [Mi arrendador acaba de darme un Aviso de 10 Días para Cumplir o Desocupar la propiedad](#) para más información.

4. **Otros tipos de actividades - [RCW 59.18.180](#)**

Si usted usa la propiedad para actividades relacionadas con drogas o pandillas, interfiere sustancialmente con el derecho de los vecinos o arrendador de usar y disfrutar de sus propios hogares, agrede a alguien en las instalaciones o usa una pistola u otra arma mortal, o daña el valor de la propiedad, es posible que el arrendador solo tenga que darle un aviso de 3 días antes de iniciar una demanda de desalojo en su contra. **Usted podría no tener tiempo para tratar de corregir el problema.**

Lea [Mi arrendador acaba de darme un Aviso de 3 Días para Dejar \(Desocupar\) la propiedad](#) para más información.

5. **Otros motivos válidos por los que el arrendador puede obligarle a mudarse**

Hay algunos otros motivos "justificados" por los que el arrendador puede obligarle a mudarse. Incluyen mentir en su solicitud de arrendamiento y registrarse como delincuente sexual. Cada una de estas razones tiene su propio tipo de aviso que el arrendador debe darle. Lea [Los arrendadores tienen que dar un motivo "justificado" para terminar un arrendamiento o no renovar un contrato de arrendamiento](#) para obtener más información.

6. ¿Y si todavía estoy viviendo en la unidad después que termine el plazo en el aviso?

El arrendador puede iniciar una demanda de desalojo en su contra en el juzgado. En Washington, este proceso se llama **Acción por Retención Ilícita**. Para iniciar el proceso, el arrendador tiene que entregarle dos formularios judiciales que se llaman **Citatorio** y **Demanda por Retención Ilícita**.

C. ¿Y si recibo un Citatorio y Demanda por Retención Ilícita?

El arrendador está tratando de desalojarle. **Usted tiene que responder por escrito dentro del plazo** indicado en el Citatorio o perderá automáticamente la demanda de desalojo.

1. Trate de obtener ayuda legal tan pronto como sea posible, y obtenga nuestro paquete [Necesito responder a una demanda de desalojo tan pronto como sea posible](#).
2. A continuación, escriba y entregue un **Aviso de comparecencia** o una **Contestación** al arrendador o al abogado del arrendador. Si el caso tiene un número de caso, usted también tiene que registrar su Aviso de Comparecencia o Contestación en el juzgado. No hay mucho tiempo para hacer esto. Es muy importante presentar estos documentos rápidamente, aun si no tiene ayuda legal.

El Citatorio y la Demanda dirán cuál es el plazo para presentar su Aviso de Comparecencia o la Contestación. Debe recibir el Citatorio y la Demanda al menos 7 días antes del plazo para presentar su Aviso de Comparecencia o Contestación por escrito.

D. ¿Qué es un Aviso de Comparecencia?

Cuando usted reciba el Citatorio y la Demanda, puede responder con un **Aviso de Comparecencia** para no perder automáticamente la demanda de desalojo. Por ejemplo, el arrendador dice que usted debe renta, pero usted no cree que sea así. El Aviso de Comparecencia le hace saber al juzgado que desea defender su caso en una audiencia.

Su usted no presenta un Aviso de Comparecencia, el arrendador probablemente ganará automáticamente el caso. Entonces tendrá que mudarse después de que el sheriff ponga un aviso en su puerta.

El formulario del Aviso de Comparecencia es sencillo. Se encuentra en nuestro paquete [Necesito responder a una demanda de desalojo lo antes posible](#).

E. ¿Qué es una Contestación?

Si recibe un Citatorio y Demanda, también puede presentar una **Contestación** por escrito, aunque no es obligación hacerlo. Una Contestación es más detallada que un Aviso de Comparecencia. En ella, usted explica su lado de la historia y sus defensas. **Pero primero trate de hablar con un abogado.**

F. ¿Cómo presento mi Aviso de Comparecencia (y/o Contestación)?

Haga por lo menos 2 copias de cada uno. Haga entrega por mano de una copia al arrendador o a su abogado. Pida al abogado del arrendador o a su secretaria que timbre tanto la copia que usted le entregue como la suya con la fecha y la hora. Guarde su copia para probar que usted la entregó antes que se venciera el plazo indicado en el Citatorio. Si no puede entregar su respuesta escrita en persona, es posible que tenga que enviarla por correo postal o por fax.

Luego, si ya hay un número de caso en el Citatorio y la Demanda, necesita presentar los formularios en el Tribunal Superior. Lleve los originales al Tribunal Superior del condado que figura en el Citatorio.

Si no hay un número de caso en el Citatorio y Demanda, quédese con los originales por ahora. Espere a recibir el número del caso por correo postal o entrega personal. Después, lleve el original del Aviso de Comparecencia (y de la Contestación, si va a presentar una) que completó al Tribunal Superior del condado que aparece en el Citatorio.

G. ¿Y si recibo un Aviso con el Citatorio que dice que tengo que pagar la renta al Registro del Juzgado?

Este aviso ya no es válido a partir de mayo de 2021. Puede ignorarlo.

H. ¿Tengo que ir al juzgado?

Si es necesario que vaya al juzgado, recibirá un aviso que se llama **Orden para Mostrar Causa** (también conocido como "Orden para Demostrar Justificación"). Vaya al juzgado en la fecha indicada para alegar su caso. Lea el [El Desalojo y Su Defensa](#) y [Preparándose para una Audiencia o Juicio](#).

I. ¿Me dan un abogado para mi caso de desalojo?

Sí, si usted califica.

A los inquilinos de bajos ingresos se les puede asignar un abogado gratuito antes de que un juez pueda proceder con el desalojo. Llame a nuestra **Línea para la Defensa contra Desalojos** al 1-855-657-8387 o aplique por internet en nwjustice.org/apply-online para averiguar si califica.

El juez debería darle la oportunidad de que le asignen un abogado para su caso de desalojo. En su audiencia para mostrar causa, pida al juez que reprograma (prorroga) la audiencia para que usted pueda conseguir que le asignen un abogado para su caso. Usted debería insistir en este derecho incluso si el juez quiere que el caso continúe sin que usted tenga un abogado.

J. ¿Qué es una “orden judicial de restitución”?

Si usted pierde el caso de desalojo en el juzgado, el sheriff puede colocar una **Orden Judicial de Restitución** en su puerta o entregársela en persona. El sheriff puede regresar (después de al menos 3 días) para desalojarle físicamente.

Después de que el sheriff ponga un aviso en su puerta, trate de obtener ayuda legal lo antes posible. Para ese entonces, es muy difícil poner alto a un desalojo.

K. ¿El arrendador me puede forzar físicamente a salir de la propiedad?

No. Solo el sheriff puede hacer eso. El arrendador tiene que ir al juzgado a pedir que un juez autorice el desalojo y hacer que el sheriff intervenga.

Parte 6. Abandono

A. ¿"Abandoné" mi vivienda? - RCW 59.18.180

Depende. Usted ha "abandonado" legalmente el lugar que estaba alquilando **solo** si debe renta y le ha dicho al arrendador, ya sea por sus acciones o palabras, que se está mudando. Esto puede significar que usted dejó de quedarse en la vivienda y sacó la mayoría de sus cosas del lugar.

En esa situación, el arrendador puede retirar todas sus pertenencias que queden en la vivienda. El arrendador tiene que almacenar sus cosas en un lugar razonablemente seguro y enviarle por correo un aviso indicando dónde están guardando todo y la fecha en que lo venderán. Lea [El arrendador me cerró la puerta y me dejó afuera](#) para más información.

B. Abandoné la propiedad arrendada. ¿Qué pasa con mis depósitos? - RCW 59.18.280

El arrendador tiene que enviarle su depósito por correo o una carta explicando por qué se va a quedar con él, dentro del plazo de 30 días de averiguar que usted abandonó la propiedad. Lea [El arrendador me cerró la puerta y me dejó afuera](#) para más información.

Derechos de los inquilinos: Mientras usted está alquilando

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 1, 2025

Aprenda sobre las leyes de Washington que cubren a los arrendadores e inquilinos, incluyendo: obligaciones y actividades prohibidas, cómo evitar problemas, reglas sobre el aumento de la renta, fechas de vencimiento de la renta y recargos por atraso, cuándo y cómo un arrendador puede ingresar a su propiedad alquilada, ocupantes adicionales y no autorizados, y discriminación y represalias ilegales.

1. Obligaciones de los arrendadores y de los inquilinos

Según la Ley de Arrendamientos Residenciales (RLTA)

(<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18>) del estado de

Washington, tanto los arrendadores como los inquilinos tienen obligaciones que deben cumplir.

La RLTA cubre la mayoría de las situaciones en las que un inquilino residencial paga renta regularmente a un arrendador por un lugar donde vivir, ya sea que tengan un contrato de arrendamiento verbal o escrito, y ya sea que el período de tiempo sea un plazo fijo (como 1 año) o sea mes a mes.

Hay algunos arreglos de vivienda que no están cubiertos por la RLTA. Pero en el caso de la mayoría de los arrendadores e inquilinos residenciales, rigen las leyes que figuran a continuación.

- Mantener la vivienda en tal condición que no viole leyes estatales y locales de manera que pongan en peligro la salud y seguridad suya. RCW 59.18.060(1) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).
- Mantener las áreas compartidas o comunes razonablemente limpias y seguras. RCW 59.18.060(3) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).
- Arreglar daños a la chimenea, techo, pisos u otras partes de la estructura de los espacios para vivir. RCW 59.18.060(2) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).
- Proveer los artefactos del baño, de la cocina y electrodomésticos necesarios para suministrar calefacción, electricidad y agua fría y caliente. RCW 59.18.060(11).
- Mantener un programa razonable para controlar insectos, roedores o algún otro tipo de plaga, excepto cuando usted cause el problema. RCW 59.18.060(4) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).
- Hacer reparaciones cuando algo se rompa o descomponga en la vivienda, excepto si se debe al uso y desgaste causado por el uso normal. RCW 59.18.060(5) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).

- Arreglar los sistemas eléctricos, la plomería, o la calefacción si se descomponen. RCW 59.18.060(8)
(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).
- Arreglar otros electrodomésticos que sean parte del lugar arrendado. RCW 59.18.060(8)
(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).
- Hacer las reparaciones necesarias para que la vivienda se encuentre razonablemente a prueba del clima. RCW 59.18.060(9).
(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>)
- Dar buenas cerraduras para la vivienda y darle a usted las llaves para dichas cerraduras. RCW 59.18.060(6)
(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).
- Darle a usted el nombre y dirección del arrendador o del representante del arrendador. RCW 59.18.060(14)
(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).
- Darle información por escrito sobre la información de seguridad y protección contra incendios del edificio incluyendo que la vivienda alquilada tiene un detector de humo que trabaja de acuerdo con RCW 43.44.110 (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=43.44.110>).. RCW 59.18.060(12) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).
- Darle información escrita sobre los peligros para la salud relacionados con el moho en interiores. RCW 59.18.060(13)
(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).
- Si más de una familia vive en una casa o en un edificio de apartamentos, el arrendador tiene que proveer los tachos para la basura y hacer los arreglos para su recolección y, en algunos casos, para los artículos reciclables. Si solo una familia vive en la casa o en el edificio, el arrendador no tiene la obligación de proveer la recolección de basura.

RCW 59.18.060(9)

(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>)

(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).

Según la ley RCW 59.18.130

(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.130>), los inquilinos tienen que:

- Pagar la renta y todas las facturas de los servicios públicos tal como se acordó
- Cumplir con las normativas de la ciudad, del condado y del estado
- Mantener la unidad limpia y salubre
- Disponer apropiadamente de la basura
- Pagar por el control de cualquier infestación de plaga que el inquilino haya causado
- Usar debidamente los sistemas eléctricos, la plomería y la calefacción
- Restaurar la vivienda a la misma condición en que se encontraba cuando usted se mudó a vivir, excepto por el desgaste normal que resulta del uso normal de la propiedad.

Se prohíbe a los inquilinos:

- Involucrarse ni permitir cualquier actividad relacionada con pandillas o drogas en la propiedad
- Permitir daños a la propiedad
- Permitir que mucha basura se acumule en la propiedad o en su entorno
- Causar molestias o interferir sustancialmente con el uso de la propiedad por parte de otros inquilinos

- Permitir que cualquiera de sus invitados o miembros de su hogar haga cualquiera de las acciones prohibidas.

2. Evite problemas con su arrendador

Entienda las reglas en su contrato de arrendamiento

Lea detenidamente su contrato de arrendamiento (contrato de alquiler) o las reglas de su parque. Su contrato escrito puede contener reglas más estrictas o medidas especiales que usted debe tomar para evitar problemas con su arrendador.

Usted tiene derecho a recibir una copia de su contrato de arrendamiento firmado. Si lo pierde, puede pedir una copia de reemplazo gratis durante su arrendamiento. Puede leer la ley sobre esto en [RCW 59.18.065](https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.065) (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.065>).

Su contrato de arrendamiento puede requerir permiso por escrito del arrendador para permitir que otra persona viva con usted (ocupantes adicionales), para subarrendar (alquilar a otra persona), o para hacer modificaciones (hacer cambios) a la vivienda.

Si necesita que su arrendador cambie una regla en su contrato de arrendamiento o haga un cambio en la vivienda alquilada debido a una discapacidad, puede escribir a su arrendador para pedir una acomodación razonable.

Pague la renta a tiempo

Su contrato de arrendamiento debe decir cuándo hay que pagar la renta y cuándo se considera atrasada. Los arrendadores no pueden cobrarle recargos por atraso si paga dentro de los **5 días** de la fecha prevista para el pago. Algunas ciudades y condados tienen más protecciones y pueden limitar la cantidad que los arrendadores pueden cobrar de recargos por atraso.

Por ejemplo, su contrato de arrendamiento podría decir que la renta tiene que pagarse el 1º de cada mes. Si usted paga el 5 del mes, el pago está atrasado según su contrato, pero su arrendador no puede cobrarle recargos por atraso porque usted pagó antes del 6. Puede leer la ley sobre esto en RCW 59.18.170(2) (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.170>).

Si su principal fuente de ingresos es asistencia del gobierno (por ejemplo, SSI, Seguridad Social por Discapacidad, TANF o ABD), y ese dinero no llega hasta después del primer día del mes, usted puede pedirle a su arrendador por escrito que cambie la fecha en que usted debe pagar la renta de manera que pueda pagar a tiempo todos los meses, y su arrendador debería permitir esto. Cambiar la fecha de pago de la renta de esta manera está permitido por la ley RCW 59.18.170(3). (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.170>)

Guarde comprobantes de los pagos de la renta

Si usted paga la renta u otros pagos con dinero en efectivo, pida inmediatamente un recibo escrito cuando le entregue el efectivo a su arrendador. Según la ley RCW 59.18.063(2) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.063>), su arrendador tiene que darle un recibo escrito para los pagos en efectivo.

Guarde todos los comprobantes de los pagos de la renta (por ejemplo, recibo del giro postal, copia calco del cheque personal, correo electrónico de

confirmación automática del pago). Puede pedir un recibo escrito de todos los pagos que haga y su arrendador tiene que darle un recibo si usted lo pide. [RCW 59.18.063\(3\)](https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.063) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.063>).

Usted puede pedir revisar el registro contable de inquilinos suyo (una contabilidad escrita de todo el dinero adeudado y de los pagos hechos) y puede hacer copias del registro. Si hay errores, escriba para pedir correcciones. Entregue copias de sus comprobantes de pago de la renta para evitar problemas con su arrendador. Los administradores de la propiedad pueden cambiar y es posible que sus registros no estén actualizados.

No deje de pagar la renta

Incluso si hay problemas con su vivienda alquilada, no debe dejar de pagar la renta. Si deja de pagar la renta, puede correr el riesgo de un desalojo incluso si su vivienda alquilada tiene problemas. Para poder ejercer su derecho a los mecanismos legales que hay para reparaciones, tiene que pagar su renta a tiempo. Lea nuestra [Guía: si necesita reparaciones](#) para aprender más.

Informe de problemas por escrito

Mientras usted renta, las cosas pueden descomponerse y necesitar reparaciones. Incluso si usted ya le ha dicho verbalmente o le ha enviado un mensaje de texto a su arrendador, administrador de la propiedad o persona de mantenimiento acerca de la necesidad de reparaciones o condiciones peligrosas, usted debe [darle a su arrendador un aviso por escrito](#) que describa los problemas y las reparaciones necesarias. La ley [RCW 59.18.070](https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.070) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.070>) establece medidas de protección para los inquilinos que piden reparaciones cuando hacen

entrega de un aviso por escrito al arrendador o a su representante.

Una vez que usted entrega al arrendador un aviso por escrito sobre las reparaciones necesarias, la ley establece plazos para que el arrendador empiece a hacer las reparaciones. Guarde una copia de su petición de reparación por escrito y el comprobante de entrega. Lea nuestra Guía: Si necesita reparaciones para más información.

Si usted no informa oportunamente de los problemas y la situación empeora, su arrendador puede considerarle responsable de los daños. Por ejemplo, poco después de mudarse a la vivienda, descubrió que el fregadero de la cocina goteaba por debajo, pero nunca se lo dijo al arrendador. Esto continuó por meses y ahora se ha filtrado a un apartamento de abajo y hay moho por todas las paredes y el techo, incluyendo daños por el agua. Usted podría ser responsable de los daños aunque no haya causado la gotera inicial. Al no informar del problema, la situación empeoró porque no se atendió a tiempo. Puede que se le considere responsable de pagar las reparaciones.

Para evitar problemas en el futuro, debe escribir al arrendador para reportar problemas en su propiedad alquilada cuando los descubra.

Si un extraño ocasiona daños en la vivienda alquilada (por ejemplo, si entra a robar), debe comunicárselo al arrendador por escrito. Si se siente cómodo, informe del problema a las autoridades (policía). Puede proporcionar una copia del informe policial. Usted no es responsable de los daños que usted, los miembros de su hogar o sus invitados no hayan causado. Escribir al arrendador le protege de malentendidos sobre quién causó los daños.

Si los daños se produjeron a causa de violencia doméstica, acecho o agresión sexual, es posible que pueda pedir protecciones adicionales. La ley del estado

de Washington tiene protecciones adicionales para los sobrevivientes de violencia doméstica, agresión sexual, acecho o acoso.

Haga y guarde registros escritos como pruebas

Puede ser difícil probar algo que dijo por teléfono o en persona. Como la administración de la propiedad y el personal pueden cambiar durante su arrendamiento, es aconsejable poner por escrito lo acordado y lo entendido para evitar problemas futuros.

- Guarde copias de todos los documentos, como el contrato de arrendamiento, las reglas del parque, todos los avisos o cartas del arrendador, y todo lo que usted envíe al arrendador.
- Escriba o tipee apuntes de las conversaciones importantes con el arrendador. Anote las fechas, lo que hablaron, quiénes estuvieron presentes y lo que dijo cada uno exactamente.
- Haga un seguimiento de las conversaciones importantes. Envíe al arrendador una carta repitiendo lo que cada uno dijo y/o los acuerdos que hicieron. Quédese con una copia de la carta.
- Envíe a su arrendador todos los documentos o avisos tanto por correo regular como por correo certificado, con acuse de recibo (<https://faq.usps.com/s/article/Return-Receipt-The-Basics>). Así tendrá prueba de cuándo lo envió por correo y cuándo el arrendador lo recibió.
- Envíe un correo electrónico a su arrendador y mantenga sus conversaciones en la misma cadena de correo electrónico. Así tendrá una prueba de su diálogo por escrito.
- Si procede, grabe la conversación con su arrendador. Su arrendador tiene que estar de acuerdo con la grabación porque es un delito grabar una conversación privada sin consentimiento.

- Guarde los mensajes de texto. Algunos teléfonos borran automáticamente los mensajes de texto después de 30 días. Revise su configuración para mantener sus mensajes de texto por más tiempo. O considere la posibilidad de hacer capturas de pantalla de los textos para subirlos a una nube digital (por ejemplo, Google Drive o Apple iCloud) como copia de seguridad.

Guarde los documentos en un lugar seguro

Guarde todos sus documentos en un lugar seguro. Considere guardar una copia digital o una foto de todo en caso de que pierda su copia en papel. Puede escanear los documentos en su biblioteca local, sacar fotos en su teléfono con una aplicación de escaneo gratuita, enviarse por correo electrónico fotos de los documentos o guardar una copia con alguien de confianza.

3. Aumentos de la renta

Hace poco recibí un Aviso de 60 Días de que mi renta va a subir. ¿Es legal esto? ¿Puede subirme la renta el arrendador?

Si vive en cualquier parte de Washington en una vivienda que no sea subsidiada, cualquier aviso de aumento de renta tiene que entregarse al inquilino con al menos 60 días de antelación. Puede leer esta ley en RCW 59.18.140(3) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.140>).

Ejemplo: Su arrendador quiere subir la renta a partir del 1 de octubre. El arrendador tiene que enviarle el aviso a más tardar para el 1 de agosto. Algunas ciudades y condados tienen más protecciones y pueden aumentar el tiempo de aviso necesario por parte de su arrendador antes de poder subir su renta. Por ejemplo, si usted vive en Seattle, el arrendador necesita darle al menos 180 días de aviso por escrito. Si vive en Bellingham o Tacoma, el arrendador tiene que darle al menos 120 días de aviso por escrito.

¿Puede enviarme el aviso del aumento de la renta por mensaje de texto o por correo electrónico el arrendador?

A lo mejor. La ley solo requiere notificación por escrito. No especifica si eso significa en un papel o electrónicamente.

Si su contrato de arrendamiento lo especifica, debe cumplirse con eso. Si el contrato no dice nada, debería hablar con un abogado sobre si un aumento de la renta por correo electrónico o mensaje de texto es legal.

Recibí un aviso de que mi renta va a subir. Me lo dieron con solo 30 días de anticipación por escrito. ¿Igual tengo que pagar la cantidad nueva?

A lo mejor, si vive en una vivienda subsidiada. La ley estatal RCW 59.18.140 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.140>) dice que el arrendador tiene que darle aviso de 60 días. Pero la única excepción a la ley estatal es si su renta se fija en base a cuánto dinero usted gana y cambia cuando sus ingresos cambian. Esto es común en unidades de vivienda subsidiadas como los proyectos basados en la Sección 8 y la Vivienda Pública.

Si recibe un aviso de aumento de la renta que le da menos tiempo del que tiene derecho, hable con un abogado de inmediato.

Estoy en la mitad de un contrato de arrendamiento o de un contrato por escrito con mi arrendador. Acabo de recibir un aviso de que mi renta va subir. ¿Tengo que pagar la cantidad nueva?

Si su contrato de arrendamiento o contrato por escrito es por una cierta cantidad de renta al mes, su arrendador no puede tratar de subir su renta en la mitad del contrato. El arrendador tiene que esperar hasta que su contrato esté casi por terminar.

Ejemplo: Su contrato por escrito termina en diciembre. Su arrendador necesita notificarle para el 1 de octubre si quiere subir su renta a partir de diciembre.

Mi arrendador me está subiendo la renta por más de \$200 al mes. ¿Es legal esto?

El estado de Washington no regula el precio de los alquileres. El arrendador puede subir la renta todo lo que quiera en la mayoría de las situaciones.

Algunas ciudades y condados pueden requerir más tiempo de aviso dependiendo del porcentaje del aumento de la renta (por ejemplo, más del 3 %, 5 %, 10 %).

Algunas ciudades y condados, como Burien, el Condado de King, SeaTac y Seattle, tienen más protecciones que pueden evitar que los arrendadores

suban la renta cuando se necesitan reparaciones. Por ejemplo, en Tacoma, la prohibición de subir la renta solo es aplicable si las condiciones “ponen en peligro o perjudican la salud y la seguridad”. TMC 1.95.060(E).

(https://cityoftacoma.org/UserFiles/Servers/Server_6/File/cms/CMO/TMC1.95-RentalHousingCode-v20211001.pdf)

Sea cual sea la situación, usted puede tratar de negociar con el arrendador para que no le suba la renta por un cierto periodo de tiempo. **Si usted y el arrendador se ponen de acuerdo en esto, pónganlo por escrito.**

No me alcanza para pagar el aumento de la renta que el arrendador me envió. ¿Qué puedo hacer?

Verifique si el aumento de la renta es legal. Si no está seguro, considere hablar con un abogado.

Si recibe asistencia para pagar la renta o su renta puede cambiar dependiendo de sus ingresos, averigüe si su arrendador siguió los pasos correctos para subirle la renta. Puede que haya más reglas que seguir si recibe asistencia para la vivienda subsidiada por el gobierno federal, como por ejemplo el cupón de elección de vivienda (*Housing Choice*) de la Sección 8 o viviendas 515 de Desarrollo Rural. Si no está seguro, trate de hablar con un abogado.

Si puede pagar la renta más alta, pero solo si la renta se puede pagar más adelante en el mes, puede pedirle al arrendador que cambie la fecha de pago de su renta si sus ingresos de un programa gubernamental llegan más tarde en el mes.

Si usted cree que **el arrendador le está subiendo la renta para tratar de hacer que se vaya porque sus ingresos provienen de asistencia del gobierno**, podría tener fundamento para demandar al arrendador y pedir cuatro veces y media la renta mensual de la vivienda, y los costos judiciales y honorarios de abogados. "Asistencia del gobierno" aquí significa SSI, TANF, etc. Puede leer la ley estatal sobre esto en [RCW 59.18.255](https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.255) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.255>). Los arrendadores no pueden discriminar en contra de inquilinos debido a su fuente de ingresos.

Si usted cree que su arrendador está subiendo su renta por otras razones discriminatorias, también podría tener otras opciones. Pregunte a un abogado si la Ley de Washington contra la Discriminación ([RCW 49.60](https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=49.60) (<https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=49.60>)), la Ley Federal para la Vivienda Justa (42 U.S.C. 3601) (<https://www.justice.gov/crt/fair-housing-act-1>), o el requisito de buena fe de la Ley estatal de Arrendamientos Residenciales ([RCW 59.18.020](https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.020) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.020>)) puede ayudarle en algo.

Desafortunadamente, si el aumento de la renta es legal, quizás tenga que buscar una nueva vivienda dentro de sus posibilidades económicas. Si usted recibe asistencia para la renta, hable con su defensor de vivienda o trabajador social para ver qué pasos puede necesitar tomar para mudarse a otro lugar.

Me quejé de que mi arrendador no reparaba mi vivienda alquilada. Luego, me subieron la renta. ¿Es esto una represalia?

Podría serlo. Si su arrendador toma alguna medida adversa en su contra **dentro de los 90 días** en que usted tomó alguna acción legal en contra del

arrendador, eso podría considerarse represalia y ser ilegal. Puede leer la ley sobre esto en [RCW 59.18.250](#)

(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.250>).

Por ejemplo, usted presentó una denuncia en la oficina de Cumplimiento de los Códigos de Edificación por problemas estructurales que el arrendador se negó a arreglar. La ciudad envió un aviso diciéndole a su arrendador que reparara el problema. Su arrendador no arregló el problema en el plazo fijado por la ciudad, y la ciudad multó a su arrendador. Al día siguiente, su arrendador le subió la renta como represalia. Esto es ilegal. Usted puede reportar esto a la oficina de Cumplimiento de los Códigos. También debería hablar con un abogado.

4. Cambiando la fecha de pago de su renta

Si su fuente principal de ingresos proviene de la asistencia gubernamental (por ejemplo, Seguridad Social por Discapacidad, SSI, TANF, ABD) que llega después de la fecha establecida para el pago de la renta en su contrato de arrendamiento, puede pedirle a su arrendador que cambie la fecha en que tiene que pagar la renta a una fecha posterior. Según la ley [RCW 59.18.170\(3\)](#), (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.170>) su arrendador debería estar de acuerdo en cambiar la fecha del pago de la renta para que usted pueda pagar a tiempo todos los meses sin recargos adicionales por retraso.

La ley [RCW 59.18.170\(3\)](#)

(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.170>) dice que usted

puede pedir una fecha nueva para pagar la renta que sea hasta **5 días** después de la fecha de pago indicada en el contrato de arrendamiento.

Ejemplo: Usted recibe alrededor de \$1000 en Seguridad Social por Discapacidad, pero los pagos no llegan hasta el 5 del mes. También gana alrededor de \$100 a \$200 cada mes vendiendo artesanías. Su principal ingreso es de la asistencia del gobierno porque es más del 50 % de su ingreso total. Usted puede pedir que se cambie la fecha de pago de su renta al día 5 del mes. Su contrato de arrendamiento dice que se puede cobrar un recargo por atraso si la renta no se recibe 5 días después de la fecha fijada para el pago. Su arrendador puede cobrarle un recargo por atraso si paga la renta el día 11 del mes (más de 5 días después de la fecha de pago nueva de su renta).

Si menos de la mitad de sus ingresos proceden de una fuente que no es la asistencia gubernamental, puede que su arrendador no tenga que acceder a cambiar la fecha de pago de la renta, pero puede pedírselo y ver qué dice.

Su petición de cambiar la fecha de pago **tiene que hacerse por escrito**. Guarde copias de su carta y la respuesta del arrendador.

Puede usar o decir en su carta algo parecido a lo siguiente:

Le escribo para pedir cambiar la fecha del pago de mi renta. Mi principal fuente de ingresos es el programa de asistencia

gubernamental _____.

No recibo esta asistencia hasta el día _____ de cada mes.

Actualmente, mi renta tiene que pagarse el día _____ del mes.

Estoy pidiendo que la nueva fecha de pago de mi renta sea el día _____ de cada mes.

Según la RCW 59.18.070(3), el arrendador aceptará cambiar la fecha de pago de la renta si el inquilino lo solicita por escrito, su principal fuente de ingresos es asistencia gubernamental que se recibe después de la fecha de pago de la renta en el contrato de arrendamiento, y la fecha de pago propuesta no es más de 5 días después de la fecha de pago de la renta en el contrato de arrendamiento.

Si necesita más de 5 días debido a una discapacidad

No toda la asistencia del gobierno se recibe al principio de mes. Por ejemplo, muchos beneficiarios de la Seguridad Social por Discapacidad y SSI no reciben sus pagos mensuales hasta el segundo o tercer miércoles de cada mes.

Si usted tiene una discapacidad, y necesita un cambio de más de 5 días para la fecha de pago de su renta, puede pedir una acomodación razonable para una fecha posterior basada en las necesidades de su discapacidad. Puede usar nuestra carta de ejemplo.

5. Entrada del arrendador a su propiedad alquilada

La ley RCW 59.18.150

(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.150>) dice cuándo un arrendador puede entrar legalmente a una vivienda alquilada y qué tipo de aviso por escrito tiene que darle a usted.

La ley dice que su arrendador puede entrar a su vivienda alquilada sin el permiso suyo en una emergencia, como en el caso de una filtración grande de la plomería que pudiera inundar todo el edificio.

Si no es una emergencia, el arrendador debería darle el debido aviso por escrito. El aviso puede entregársele a usted o se puede poner en su puerta.

¿Con cuánta antelación debo recibir el aviso?

Por lo general, el arrendador tiene que darle aviso por escrito de al menos **2 días** de anticipación. Pero si el arrendador quiere entrar para mostrar la propiedad alquilada a alguien que quiere rentar o comprar la propiedad en el futuro, el arrendador tiene que darle aviso de al menos **1 día** de anticipación.

¿Qué más debe decir el aviso?

Tiene que decir las fechas y horas que el arrendador quiere entrar. También tiene que contener un número de teléfono donde usted pueda llamar al arrendador si necesita negociar un día u hora diferente.

El arrendador me dio aviso por escrito acerca de entrar a la vivienda. ¿Puedo negarme a dejar entrar al arrendador?

Depende de su motivo para hacerlo. La ley estatal dice que **no puede "rehusar irrazonablemente el consentimiento"**. Usted no puede hacer imposible que el arrendador entre.

Mi arrendador no me dio el aviso adecuado. ¿Qué puedo hacer?

Debería escribir una carta al arrendador que diga las horas específicas en las que el arrendador entró sin el aviso adecuado. Puede usar nuestra [carta de ejemplo](#).

Si su arrendador entra indebidamente en su vivienda alquilada después de recibir su aviso por escrito, eso puede ser una violación de la ley estatal. Puede demandar a su arrendador después (generalmente en el [Juzgado de Demandas de Menor Cuantía](#)) y pedir \$100.00 por cada violación. Puede leer la ley sobre esto en [RCW 59.18.150\(8\)](#) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.150>).

6. Dejando que alguien se mude a la propiedad alquilada

Su contrato de arrendamiento probablemente requiere que usted cumpla con reglas adicionales y obtenga permiso del arrendador antes de que otra

persona se mude con usted a la propiedad. Si no obtiene el permiso y deja que alguien se mude a la vivienda, el arrendador puede pensar que usted ha violado el contrato de arrendamiento y darle un aviso de desalojo.

Si tiene un cupón o vive en una vivienda subsidiada, también podría perder su subsidio de la renta si no sigue el procedimiento correcto para dejar que alguien se mude con usted.

Hay muchos motivos por los que puede querer que alguien se quede con usted o se mude a su vivienda. Algunos ejemplos:

- Su pareja tiene su propio lugar pero a menudo se queda a dormir con usted, a veces 3 noches a la semana. También ayuda a cuidar de sus niños. Usted quiere que esto sea permanente y que su pareja se mude con usted.
- Un amigo se ha quedado sin vivienda. Usted les deja dormir en su sofá hasta que encuentren un nuevo lugar. Ya han pasado algunas semanas. Están teniendo problemas para encontrar un nuevo lugar.
- Usted está teniendo dificultades para pagar la renta. Usted quiere conseguir un compañero de casa para ayudarlo a compartir los gastos.
- Usted tiene una discapacidad. Le pide a su hijo adulto que se mude con usted para que le ayude con las cosas en la vivienda alquilada.

¿Qué debo hacer antes de dejar que alguien se mude a la propiedad?

Lea detenidamente su contrato de arrendamiento. Probablemente necesita el permiso por escrito del arrendador antes de que la persona se mude a la vivienda con usted. Si el arrendador no aprueba su solicitud antes de que la

persona se mude, puede estar violando las reglas de su contrato de arrendamiento. La persona es un ocupante no autorizado, y usted podría enfrentar el desalojo por una violación importante del contrato de arrendamiento. Su arrendador puede darle un Aviso de 10 Días para Cumplir o Desocupar la propiedad, que es el primer paso en el proceso de desalojo.

Pida al arrendador por escrito que agregue un inquilino o apruebe a otro ocupante en su contrato de arrendamiento. Es posible que la persona tenga que pasar por una verificación de antecedentes o de crédito antes de que el arrendador la apruebe. Si la persona paga por la verificación de antecedentes, tienen derechos adicionales durante la preselección de inquilinos.

¡Advertencia! Si tiene que informar al arrendador de sus ingresos y cambios en el hogar (generalmente porque tiene un subsidio para la vivienda), también tiene que informar de estos cambios antes de que alguien se pueda mudar con usted, especialmente si su parte calculada de la renta se verá afectada al agregar a alguien a su contrato de arrendamiento. Esto podría cambiar la cantidad de renta mensual que usted paga.

¿Cuál es la diferencia entre un inquilino y un ocupante?

Inquilino: En general, un inquilino tiene que tener al menos 18 años de edad. Cualquier persona que agregue a su contrato de arrendamiento como coinquilino es conjuntamente responsable del pago de la renta. Esto también significa que usted es responsable de pagar la cantidad total de la renta aunque la otra persona no pague. La persona que agregue a su contrato de arrendamiento como coinquilino tiene los mismos derechos a quedarse. Solo

puede retirarla del contrato de arrendamiento si la persona está de acuerdo o en ciertas situaciones que involucren violencia doméstica o agresión sexual.

Ocupante: Cualquier persona agregada a su contrato de arrendamiento como ocupante autorizado ha sido aprobada por el arrendador para vivir allí con usted. Esto puede incluir a hijos o dependientes. El ocupante autorizado no es responsable del pago de la renta. Si pone fin a su contrato de arrendamiento, el ocupante normalmente solo puede quedarse si ha vivido allí más de 6 meses. Si quieren asumir el contrato de arrendamiento después de que usted se mude del lugar, el arrendador tiene que darles un aviso de 30 días para que apliquen para asumir el contrato.

¿Y si quiero agregar a alguien menor de 18 años al contrato de arrendamiento?

Sigue necesitando el permiso escrito del arrendador para agregar al menor al contrato de arrendamiento como ocupante autorizado. Por ejemplo, si recientemente tuvo un bebé, debería comunicárselo al arrendador una vez que el bebé haya nacido.

¿Y si tengo un cupón de la Sección 8 o vivo en una vivienda del HUD?

Tiene que obtener la aprobación del arrendador y el permiso de la Autoridad de la Vivienda para agregar a alguien a su cupón o a su arrendamiento. Esto puede ser complicado. Hable con su defensor de la Autoridad de la Vivienda para entender todo lo que tiene que hacer antes de que esta persona se mude a la vivienda. Si comete un error o se salta un paso, corre el riesgo de perder su cupón o la vivienda del HUD.

También debe informar del cambio en los ingresos de su hogar. Su parte de la renta se basa en todas las personas que viven con usted. Se tienen que examinar los recursos económicos de la nueva persona para decidir cuánto pagará de renta mensual su hogar en lo sucesivo. Usted tiene que reportar los ingresos de la nueva persona, aunque sean \$0.

Si no reporta oportunamente los ingresos de esta nueva persona, usted podría deber dinero extra llamado “sobrepago”. Puede perder su cupón o la vivienda del HUD. O puede que tenga que pagar renta extra por los meses que no reportó, lo que también puede ponerle en riesgo de un desalojo.

Si recibe un aviso que dice que van a terminar los cupones de pago o la vivienda del HUD, pida por escrito a la Autoridad de la Vivienda, en un plazo de 10 días de la fecha del aviso, una audiencia informal para reclamar. Y hable con un abogado de inmediato.

¿Puedo meterme en problemas si esta persona solo pasa la noche a veces?

Por lo general, los inquilinos pueden tener invitados que se queden a pasar la noche de vez en cuando. Pero revise cuidadosamente su contrato de arrendamiento. Vea cuántas noches puede quedarse un invitado en un mes o en un año calendario. Si planea que su invitado se quede por más tiempo, quizás necesite la aprobación previa por escrito de su arrendador. Si su contrato de arrendamiento no es claro, aclárelo por escrito con su arrendador antes de que su invitado venga a quedarse.

En general, si la persona se queda por **14 días** o más en un mes, se considera un ocupante no autorizado. Esta es una violación importante del contrato de

arrendamiento. Usted podría ser desalojado por esto.

¡Advertencia! Las viviendas subsidiadas y del HUD tienen reglas aún más estrictas para que los invitados puedan pasar la noche. En general, solo puede tener invitados que pasen la noche **14 días en total** en un año calendario, no 14 días seguidos o cada mes. Si quiere que los invitados se queden a pasar la noche por más tiempo, obtenga la aprobación por escrito del administrador residencial o de la Autoridad de la Vivienda antes de que sus invitados se queden todo ese tiempo.

Sin embargo, un invitado que le visite con frecuencia pero que no se queda a dormir no es un ocupante no autorizado. (Por ejemplo, su pareja viene a cenar a casa todos los días pero se va a su apartamento a dormir por la noche). Si su arrendador se muestra preocupado por este invitado, podría tener que darle pruebas de que vive en otro lugar. Si recibe un Aviso de 10 Días para Cumplir (), trate de obtener ayuda legal.

¿Y si tengo una discapacidad y necesito que mi familiar se mude conmigo para ayudarme?

Usted tiene que pedir por escrito una acomodación razonable y esperar que se apruebe antes de que su familiar se mude. Tiene que agregarlos a su contrato de arrendamiento como ocupante autorizado. Así pueden vivir en el hogar con usted y cuidarle.

De acuerdo a la Ley de Vivienda Justa (<https://www.justice.gov/crt/fair-housing-act-1>) federal y la Ley contra la Discriminación del estado de

Inquilinos: Qué Hacer Si Necesita Reparaciones

¿Debiera leer esto?

Esta publicación contiene información sobre los recursos para reparaciones que inquilinos tienen en el Estado de Washington en virtud de las leyes federales, estatales, y locales. Aquí se explica:

- los recursos para reparaciones provistos en la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales (“**la Ley**”), que se encuentra en el Código Revisado de Washington [RCW 59.18](#)
- cómo hacer que una vivienda insegura o inhabitable sea inspeccionada.

❖ **¡COVID-19 Actualización! La ley de desalojos está cambiando rápidamente. Hay prohibiciones y cambios temporales en cómo los juzgados manejan los desalojos. Las cosas pueden variar dependiendo de donde viva.** Obtenga la información más reciente y entérese de la ayuda que hay para desalojos en su localidad en WashingtonLawHelp.org: [El Coronavirus/COVID-19: Hay solo unos cuantos motivos por los que su arrendador puede desalojarlo en este momento](#)

¿Dónde puedo obtener más información o ayuda?

Llame a la línea telefónica CLEAR del Northwest Justice Project (Proyecto de Justicia del Noroeste) al 1-888-201-1014, aplique en CLEAR por Internet para recibir ayuda, o visite WashingtonLawHelp.org para obtener otras publicaciones acerca de asuntos de arrendadores e inquilinos, incluyendo:

- [El Desalojo y Su Defensa](#)
- [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#)
- [¿Puedo Recuperar mi Depósito de Garantía?](#)
- [Desalojo de Viviendas Públicas](#)
- [Desalojo de Viviendas de HUD](#)
- [Derechos de los Inquilinos en virtud de la Ley de Arrendadores e Inquilinos de Casas Móviles.](#)
- [Cuando Fallece un Inquilino que Vive Solo](#)
- [Asuntos de Arrendador/Inquilino para Sobrevivientes de Violencia Familiar, Agresión Sexual, y/o Acoso](#)
- [Pre-evaluación de Inquilinos: Sus Derechos](#)

-
- ❖ **¡Importante! Lea toda ésta publicación cuidadosamente** antes de intentar utilizar cualquiera de los recursos descritos aquí.
 - ❖ Para utilizar los recursos de reparaciones provistos por la Ley, usted debe estar al día con la renta y los servicios públicos a su nombre. Tanto usted como el arrendador deben cumplir con sus deberes y ejercer los recursos bajo la Ley de buena fe.
 - ❖ Según la Ley, usted no puede dejar de pagar la renta, aún si el arrendador no ha realizado las reparaciones (lea “¿Puedo dejar de pagar la renta?” más abajo).
-

¿Y si recibo una notificación de desalojo (apropiación ilícita)?

Hable con un abogado y lea nuestras publicaciones [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#) y [El Desalojo y Su Defensa](#). Lleve a la reunión toda la documentación relacionada con el arrendamiento, incluyendo el contrato o acuerdo de arrendamiento, recibos de pago del arriendo y cualquier notificación haya recibido del arrendador o que usted haya dado al arrendador (guarde copias de todos los documentos).

¿Cuáles son las obligaciones de reparaciones y mantenimiento del arrendador?

Esta publicación solo explica las obligaciones del arrendador respecto a las reparaciones y mantenimiento de la vivienda conforme a la Ley. Nuestras publicaciones llamadas [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#) y [El Desalojo y Su Defensa](#) explican otras obligaciones del arrendador, tales como la obligación de no discriminar y la obligación de no trancar las puertas ilegalmente, ni cortar los servicios públicos o embargar pertenencias personales. Nuestra publicación [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#) explica las obligaciones de los inquilinos. La Ley en La Ley está en Internet en <http://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18> (las obligaciones del arrendador se encuentran [aquí](#), las obligaciones del inquilino se encuentran [aquí](#)), o en su biblioteca legal más cercana.

El Arrendador Debe:

- Mantener la vivienda apta para que usted pueda vivir en ella durante todo el tiempo del arrendamiento.
- Mantener la vivienda de tal modo que cumpla en buena medida con todas las leyes locales y estatales que afecten considerablemente la salud y la seguridad suya.
- Mantener en razonable buena reparación todos los componentes estructurales (chimenea, tejado, pisos, etc.).
- Mantener todas las áreas compartidas o comunes razonablemente limpias y seguras.
- Proporcionar un programa razonable para el control de insectos, roedores y otras plagas, excepto cuando usted haya causado la infestación (el arrendador de una residencia unifamiliar no tiene la obligación de controlar plagas que se presenten después que usted se mude a vivir en la vivienda).
- Hacer las reparaciones y arreglos que se necesiten para poner y mantener la vivienda en tan buena condición como la ley o el contrato de arrendamiento dice que debería haber tenido al inicio de su arrendamiento, excepto donde la condición se deba al uso y desgaste normal.
- Proporcionar cerraduras y llaves razonablemente adecuadas.
- Dar mantenimiento a las instalaciones eléctricas, de plomería y calefacción, y otras instalaciones y artefactos electrodomésticos proporcionados por el arrendador.
- Mantener la vivienda en condiciones razonablemente resistentes al clima.
- Proporcionar tachos de basura y hacer arreglos para que la basura se retire regularmente, excepto en el caso de una vivienda unifamiliar.
- Proporcionar instalaciones adecuadas para el suministro de calefacción, agua caliente y agua, según lo requerido razonablemente por usted.
- Entregar a usted una notificación escrita que la vivienda está equipada con detectores de humo y que es responsabilidad de usted mantenerlos en funcionamiento.

El Arrendador No Debe:

- Alquilar propiedades que han sido condenadas o declaradas ilegales para ser habitadas por alguna agencia del gobierno responsable del cumplimiento de los códigos.
- Cortar intencionalmente cualquiera de los servicios públicos suyos incluyendo agua, calefacción, electricidad o gas, **excepto** temporalmente para hacer reparaciones necesarias (lea nuestra publicación [El Desalojo y Su Defensa](#)).
- Tomar represalias contra usted por: quejas de buena fe que tienen que ver con temas de salud y seguridad ante autoridades gubernamentales O intentos de buena fe por ejercer sus derechos en virtud de la Ley (lea la sección de “Represalias” abajo).

Potencial Responsabilidad Legal del Arrendador

- El arrendador puede ser responsable por daños y perjuicios y estar sujeto a multas por arrendar intencionalmente una propiedad que ha sido condenada o declarada ilegal para su habitación.
- El arrendador **no** es responsable por condiciones defectuosas causadas por usted, su familia o sus visitas.
- El arrendador **no** es responsable por condiciones defectuosas causadas porque usted irrazonablemente se rehusó a permitir que el arrendador ingresara para hacer reparaciones.

Mi vivienda alquilada necesita reparaciones ¿Qué debo hacer?

¡Usted Debe Dar Aviso Por Escrito!

Primero, usted debe dar al arrendador un **aviso escrito** de lo que se necesita reparar, aún si el arrendador ya sabe de las reparaciones que se necesitan y/o usted ya se lo dijo verbalmente. Se incluye un ejemplo de notificación para pedir reparaciones al final de esta publicación. **Si usted usa esta carta, anexe copia del Código Revisado de Washington RCW.18.060 a la carta.** (Lo puede encontrar en <http://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.060>.)



En la notificación ponga su nombre, la fecha, el nombre del dueño, la dirección de la vivienda y una descripción de lo que se necesita reparar. Revise toda la vivienda y anote qué reparaciones se necesitan cuarto por cuarto. También indique cualquier reparación que se necesite en el exterior, o en las áreas comunes. Puede incluir en la notificación una copia de las obligaciones del arrendador según la Ley.

La Ley requiere la "entrega" de un aviso que pida las reparaciones. Para demostrar la "entrega", usted debiera:

- (1) enviar la notificación por correo certificado Y por el correo postal regular O
- (2) entregarla personalmente al arrendador o a la persona que cobra la renta (intente tener un testigo neutro cuando haga la entrega, para que después pueda comprobar en la corte que hizo la entrega).

❖ Si el propietario y el administrador no son la misma persona, usted puede enviar una copia del aviso a los dos. Pero no es obligación.

Es bueno que usted se guarde fotocopias de todas las notificaciones entregadas al arrendador, preferentemente en una carpeta, junto con el contrato de arrendamiento, todos los recibos del pago de la renta y todas las notificaciones escritas o cartas recibidas del arrendador.

¿Qué debe hacer el arrendador después de recibir el aviso?

Debe comenzar las reparaciones lo antes posible después de recibir su aviso escrito, y no más allá de:

- **24 horas** para comenzar a restaurar la calefacción, el agua fría o caliente, la electricidad, o arreglar una condición muy peligrosa.
- **72 horas** para iniciar la reparación de un refrigerador, estufa y horno, o algún accesorio importante de plomería provisto por el arrendador.
- **10 días** para comenzar las reparaciones en todos los otros casos.

Si el arrendador no puede cumplir con estos plazos debido a circunstancias fuera de su control, las reparaciones igual deben completarse tan pronto como sea posible.

¿Qué puedo hacer si el arrendador no hace las reparaciones?

Si el arrendador no hace las reparaciones dentro de un plazo razonable después de recibir su aviso escrito, y después del vencimiento del período correspondiente de 24 horas, 3 días, o 10 días para empezar las reparaciones, usted puede:

- **Mudarse:** Usted puede poner fin al contrato de arrendamiento dando aviso escrito al arrendador y desocupando la vivienda inmediatamente sin más obligaciones bajo el contrato de arrendamiento. Usted tendrá derecho a un reembolso de cualquier renta pre-pagada y al reembolso del depósito de garantía de conformidad con las reglas de depósitos de garantía (lea nuestras publicaciones [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#) y [¿Puedo Recuperar Mi Depósito de Garantía?](#)).
- **Entablar una demanda:** Usted puede demandar al arrendador en un tribunal estatal por cualquiera de los recursos dispuestos por la Ley u otras leyes.
- **Arbitraje o mediación:** Si el arrendador está de acuerdo, pueden tratar de resolver la disputa mediante el arbitraje o la mediación.
- **Intentar otros recursos:** Hay otros recursos disponibles bajo la Ley (vea la próxima sección, y las secciones tituladas “¿Qué es la reparación y deducción?” y “¿Qué es la renta en garantía?”).



El arrendador no está haciendo las reparaciones ¿Qué puedo hacer?

Usted puede usar los recursos que describimos en “¿Qué es la reparación y deducción?” y “¿Qué es la renta en garantía?”), pero solo si:

- usted está al día en sus pagos de la renta y de servicios públicos

Y

- el arrendador no comienza las reparaciones dentro del plazo requerido después de recibir la notificación escrita suya

¿Puedo dejar de pagar la renta?

No. La Ley dice que usted no puede dejar de pagar la renta, aún si el arrendador no ha hecho las reparaciones. Si no paga la renta:

- Usted pierde el derecho a utilizar los limitados recursos de reparaciones bajo la Ley.
- El arrendador puede expedir un aviso de “o paga en catorce días o desocupa la vivienda”, y también iniciar una acción de apropiación ilícita (desalojo) en el tribunal (vea nuestra publicación [El Desalojo y Su Defensa](#)).

¿Qué es la “Reparación y Deducción”?

Es un recurso en virtud de la Ley para una situación donde el arrendador no hace las reparaciones incluso después que usted haya dado aviso escrito correctamente. Si el arrendador no ha comenzado las reparaciones dentro del plazo requerido después de recibir la su debida notificación escrita, o no completa las reparaciones prontamente (y usted no puede o no quiere mudarse), usted puede hacer que se efectúen las reparaciones **y después** deducir el costo real de sus futuros pagos de la renta. Puede deducir hasta dos meses del valor de la renta. Podría no tener que pagar renta por dos meses seguidos, si llega a pagar la cantidad máxima que se permite para reparaciones.

Ejemplo 1: Su renta es \$750 al mes. Usted realizó una reparación en marzo que costó \$1500. Deduciría \$750 de la renta de abril y otros \$750 de la renta de mayo. No tendría que pagar nada de renta en abril ni mayo.



Ejemplo 2: Su renta \$750 al mes. Las reparaciones costaron \$1000. Usted podría deducir \$750 de la renta de abril y \$250 de la renta de mayo.

-
- ❖ No se puede deducir más de dos meses de renta por cada reparación. No se pueden deducir más de dos meses de renta en un periodo de 12 meses.
-

Para poder utilizar este recurso de “Reparación y Deducción”, usted debe:

- Estar al día en el pago de la renta y todos los servicios públicos a su nombre.
- Entregar notificación escrita al arrendador o a la persona que cobra la renta. Hay notificación ejemplo al final de esta publicación.
- Esperar el vencimiento del plazo correspondiente (24 horas, 3 días, ó 10 días) antes de proceder con el recurso de reparación y deducción (vea arriba los “¿Qué debe hacer el arrendador después de recibir el aviso?”).
- Dar al arrendador, ya sea por correo de primera clase o en persona, su propio presupuesto escrito hecho en buena fe del costo de las reparaciones y aviso escrito que se necesitan las reparaciones, si la reparación debe ser realizada por una persona con licencia o autorizada para hacer reparaciones, O si el costo de la reparación será más de dos meses de renta.

Si el arrendador debe comenzar las reparaciones dentro de 10 días (vea arriba “¿Qué debe hacer el arrendador después de recibir el aviso?”), usted no puede contratar los servicios de reparación por **2 días** después de hacer entrega del presupuesto escrito. Usted debiera entregar el presupuesto escrito al mismo tiempo que la notificación escrita pidiendo las reparaciones, o lo antes posible después de eso. **Este período de 2 días no aplica a reparaciones que deben hacerse dentro de 24 horas o dentro de 3 días.**

Usted puede hacer que se efectúen las reparaciones si el arrendador no comienza las reparaciones dentro de los plazos requeridos después de recibir la notificación escrita de dichas reparaciones y el presupuesto escrito. Usted debe pagar a la persona que haga las reparaciones.

Usted debe permitir al arrendador inspeccionar el trabajo. Debe informar por

escrito al arrendador que se hicieron las reparaciones y que puede inspeccionarlas dentro de un plazo razonable.

Después de que el arrendador inspeccione el trabajo, o que haya tenido una oportunidad razonable de hacerlo, usted puede deducir el costo de esas reparaciones de la renta del *mes siguiente*.

¿Puedo usar la “reparación y deducción” para hacer las reparaciones yo mismo?

Sí, siempre y cuando:

- el costo de la reparación no es más que un mes de renta Y
- la reparación no requiere una persona con licencia para hacer reparaciones

Si usted mismo hace las reparaciones, puede deducir un máximo de un mes de renta del pago de la renta del próximo mes.

Ejemplo: su renta es \$800 al mes. En marzo, usted hizo cuatro distintas reparaciones que costaron \$200 cada una. Usted podría deducir \$800 de la renta de abril. No tendría que pagar nada de renta en abril.

No puede deducir más de un mes de renta por cada reparación que haga usted mismo. No puede deducir más de un mes de renta en un periodo de 12 meses.

Para poder usar la Reparación y Deducción, usted:

- debe estar al día en el pago de la renta y todos los servicios públicos que estén a su nombre.
- debe entregar notificación escrita al arrendador o a la persona que cobra la renta (hay un aviso ejemplo al final de esta publicación).
- debe esperar el vencimiento de los plazos correspondientes (24 horas, tres días, o diez días) antes de empezar a usar el recurso de reparación y deducción (vea arriba “¿Qué debe hacer el arrendador después de recibir el aviso?”).
- **no** tiene que entregar al arrendador un presupuesto escrito por separado de



- los costos de las reparaciones hechas por usted mismo.
- debe realizar las reparaciones de manera profesional.
 - debe dar al arrendador la oportunidad de inspeccionar el trabajo realizado. Debería informar por escrito al arrendador que se hicieron las reparaciones y que puede inspeccionarlas. El aviso escrito puede sugerir una fecha para la inspección.
 - también puede expresar por escrito que si el arrendador no contesta para dicha fecha, o no sugiere otra fecha de inspección, usted asumirá que el arrendador aprueba el trabajo sin necesidad de inspeccionarlo.

Después de que el arrendador inspeccione el trabajo, o que haya tenido una oportunidad razonable de hacerlo, usted podrá deducir el costo de las reparaciones de la renta del *mes siguiente*.

¿Pueden ayudarme con las reparaciones las autoridades de cumplimiento del código de edificación/inspección del gobierno?

Si a usted le preocupan las condiciones del lugar donde vive, puede notificar a la oficina de la ciudad o del condado que hace cumplir los códigos de edificación y de vivienda y pedir una inspección. Si la oficina de la ciudad o del condado decide hacer una inspección, podrían realizar una inspección completa O hacer una inspección preliminar, y después referir el resto a otra agencia, como al departamento de salud.

Si la inspección encuentra problemas o defectos que violan el código de edificación, la ciudad o el condado pueden obligar al arrendador a que haga las reparaciones necesarias O desalojar el edificio. Muchas violaciones del código no requieren esto. Pero si la vivienda se encuentra en muy malas condiciones, es posible que la ciudad o el condado requieran que usted se mude con muy poco aviso.

La respuesta de los funcionarios del gobierno local a su petición de inspección, o de cumplimiento del código, variará dramáticamente dependiendo de la ciudad o el condado donde usted viva. Esto se debe a los recursos disponibles; las opciones de política del gobierno sobre cómo emplear los recursos limitados; el lenguaje de los códigos de edificación (o si el gobierno local ha adoptado un código de edificación);

y si la vivienda se encuentra dentro de un área urbana o rural.

¿Qué es la renta en garantía (escrow)? ¿Puedo usarla para conseguir que se hagan las reparaciones?

Si usted no puede hacer las reparaciones utilizando la Reparación y Deducción (**ejemplo:** si las reparaciones cuestan más de un mes de renta), Y si las condiciones de la vivienda ponen en riesgo o afectan su salud y seguridad sustancialmente, usted puede depositar los pagos de la renta en una cuenta de depósito en garantía en vez de pagársela al arrendador.

La ley RCW [59.18.115](#) rige los arriendos en cuentas de depósito en garantía. Una cuenta de depósito en garantía es una cuenta mantenida por alguien autorizado por ley para conservar dinero hasta que se cumplan ciertas condiciones, en este caso, hasta que el arrendador arregle los defectos.

El recurso de la renta en cuentas de depósito en garantía es complicado y técnico. Para usarlo, usted debe reunir ciertas condiciones y debe seguir los siguientes pasos cuidadosamente.

- Usted debe estar al día en el pago de la renta y todos los servicios públicos que estén a su nombre.
- El arrendador debe no haber cumplido con los plazos requeridos para empezar las reparaciones (vea arriba “¿Qué debe hacer el arrendador después de recibir el aviso?”) después de recibir el aviso escrito que usted le entregó para informarle de la reparación necesaria (lea arriba “Usted Debe Dar Aviso Por Escrito”).
- Usted debe establecer de buena fe que los otros recursos de reparaciones (**ejemplo:** reparación y deducción) no van a funcionar.
- Un representante del gobierno local debe certificar por escrito que el defecto existe y que sustancialmente pone en riesgo su salud o su seguridad.
 - a. Usted puede pedir a la oficina de inspecciones de la ciudad o del condado que realice “una inspección para renta en cuentas de depósito en garantía” y que certifique los resultados por escrito dentro de 5 días (vea el formulario de Solicitud de Inspección para

Renta en Cuentas de Depósito en Garantía al final de esta publicación).

- b. Anexe una copia del aviso que entregó al arrendador pidiendo las reparaciones.
 - c. Cómo responda su gobierno local a las peticiones de inspecciones para la renta en garantía depende de donde viva. En algunas partes del Estado, no es posible obtener la certificación necesaria del gobierno local (**sin la certificación del gobierno, no se puede usar el recurso de la renta en depósito de garantía**).
- El inspector debe dar al arrendador un aviso de 24 horas previo a la hora y fecha de la inspección. El arrendador puede estar presente durante la inspección. El arrendador no puede rehusar al inspector ingreso a la propiedad.
 - El inspector debe certificar por escrito que las condiciones en su vivienda pueden ser un "sustancial riesgo" para la salud y seguridad O hacen que la propiedad sea "sustancialmente inadecuada para la habitación humana". Tales condiciones pueden incluir, pero no se limitan a:
 - a. Problemas estructurales. **Ejemplos:** el derrumbe de la casa, hundimiento de los muros, inquilinos expuestos al clima debido a roturas en el techo, o ventanas o puertas rotas.
 - b. Plomería y sanidad inadecuadas que exponen a usted, en forma directa, al riesgo de una enfermedad o lesiones.
 - c. Falta de agua, o de agua caliente.
 - d. Sistemas de calefacción o ventilación que no funcionan, o que representan un peligro.
 - e. Problemas sustanciales con el cableado o el servicio eléctrico, salidas defectuosas o inadecuadas, y condiciones que aumentan el riesgo de incendios.
 - **Notificación del Arriendo en Cuenta de Depósito en Garantía:** Usted debe dar al arrendador, por correo de primera clase o en persona, aviso escrito de la renta en depósito de garantía Y la certificación escrita de la ciudad o condado, no más allá de 24 horas después de depositar su renta en la cuenta de garantía (vea

Aviso de Renta en Cuenta de Depósito en Garantía al final de ésta publicación).

- Después que el inspector haya certificado que la vivienda califica para depósito en garantía pero antes de depositar su renta en una cuenta de garantía, **HABLE CON UN ABOGADO**.
- Tanto usted como el arrendador pueden entablar una demanda pidiendo al juez (o un árbitro) la liberación del dinero de la renta en la cuenta de depósito en garantía. El juez o el árbitro puede determinar si se deben reducir rentas previas, actuales o futuras debido a algún defecto.
- Puede ser difícil y caro crear una cuenta de depósito en garantía para la renta. A menudo, el mejor uso de éste recurso es para motivar al arrendador a que realice las reparaciones **sin tener que dar el paso final** de depositar la renta en la cuenta.

¿Qué pruebas puedo usar para respaldar mi reclamación?

- **Reportes y testimonios de los inspectores del código de la vivienda** (vea arriba “¿Pueden ayudarme con las reparaciones las autoridades de cumplimiento del código de edificación/inspección del gobierno?”).
- Fotografías.
- Un testigo que pueda declarar sobre los valores de los arriendos en su área, y lo que realmente valía la vivienda que usted arrienda considerando sus defectos.
- El testimonio de alguien con experiencia en avalúos de propiedades.
Ejemplos: inspectores de edificación, algunos empleados de una entidad gubernamental para la vivienda, o agentes de bienes raíces. Será difícil para un juez calcular el valor correcto de un alquiler. El juez podría agradecer cualquier ayuda que usted pueda ofrecer por medio de un testigo.

-
- ❖ Sepa con anticipación lo que un testigo diría antes de que declare en el tribunal o en una declaración escrita que usted entregue al juez.
-

¿Y si el arrendador toma represalias en mi contra por quejarme con la ciudad?

La ley estatal prohíbe a los arrendadores tomar represalias en contra de los inquilinos o amenazar de represalias (es decir, vengarse), por quejas hechas en buena fe ante las agencias del gobierno por condiciones que ponen en peligro su salud o su seguridad, o por ejercer cualquiera de sus derechos bajo la Ley. Enviar un aviso escrito para pedir que se hagan reparaciones es un ejercicio de sus derechos bajo la Ley.

Ejemplos de represalias incluyen:

- Entablar una demanda por desalojo, o amenazar con hacerlo
- Subir la renta
- Reducir los servicios
- Aumentar sus obligaciones

Si el arrendador intenta hacer cualquiera de estas cosas dentro de un período de 90 días después de que usted se quejó ante una agencia del gobierno o algún otro ejercicio de sus derechos bajo la Ley, se presumirá que dicha acción es una represalia. El arrendador puede refutar ésta presunción (probar que no es cierta).

Un aviso expedido por el arrendador **no** se presumirá ser represalia si usted se encuentra atrasado con la renta o no está cumpliendo con el contrato de arrendamiento. Usted puede refutar ésta presunción (probar que no es cierta).

Esta publicación ofrece información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención reemplazar asesoramiento legal específico.

© 2020 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

(Se otorga permiso para su copia y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos sólo para fines no comerciales)

NOTICE REQUESTING REPAIRS
AVISO PARA PEDIR REPARACIONES

Date/Fecha: _____

Landlord's name and address /Nombre y Dirección del Arrendador:

Dear/Estimado(a) _____:

This is to notify you that the rental unit at/La presente es para notificarle que la vivienda en arriendo en _____

_____which you manage and which I occupy needs repairs for the following defects/la cual usted administra y yo ocupo, necesita reparaciones por los siguientes defectos:

1. _____
2. _____
3. _____

The Washington Residential Landlord Tenant Act requires you to begin to make repairs requested by me within one of these specific time periods:

La Ley de Arrendadores e Inquilinos de Residencias de Washington requiere que usted comience a hacer las reparaciones que yo pida dentro de uno de estos plazos específicos:

1. Twenty-four (24) hours to repair the loss of hot or cold water, heat or electricity, or a condition imminently hazardous to life
Veinticuatro (24) horas para reparar la pérdida de agua fría o caliente, calefacción o electricidad, o una condición de peligro inminente a la vida.
2. Seventy-two (72) hours when the defect deprives the tenant of the use of a refrigerator, range and oven, or a major plumbing fixture supplied by the landlord
Setenta y dos (72) horas cuando el defecto priva al inquilino del uso de un refrigerador, estufa y horno, o un accesorio de plomería importante provisto por el arrendador.
3. Ten (10) days in all other cases
Diez (10) días, para todos los otros casos.

A list of landlord responsibilities required by the Act is attached. If the repairs are not completed within the applicable period of time, I intend to use the remedies provided in the Act.

Se anexa una lista de las responsabilidades del arrendador requeridas por la Ley. Si las reparaciones no se completan dentro del plazo correspondiente, pretendo utilizar los recursos provistos por la Ley.

Sincerely/Atentamente,

(sign your name/firme su nombre)

(print your name/escriba su nombre en molde)

RENT ESCROW INSPECTION REQUEST
SOLICITUD DE INSPECCIÓN PARA RENTA EN CUENTA DE DEPÓSITO EN GARANTÍA

Date/Fecha: _____

Name and Address of City Building Department/*Nombre y Dirección del Departamento de Edificación de la Ciudad:*

Dear Building Inspector/*Estimado Inspector de Edificación:*

I believe I am living in substandard conditions. I have provided written notice to my landlord and have had no response. I request that you do an inspection of the premises with regard to specific substandard and dangerous conditions covered by RCW 59.18.115. The conditions needing inspection include:

Creo que estoy viviendo en condiciones de deficientes. Hice entrega de un aviso escrito al arrendador y no he recibido respuesta. Pido que usted realice una inspección de la propiedad, por condiciones deficientes y peligrosas cubiertas específicamente en la Ley RCW 59.18.115. Las condiciones que requieren inspección incluyen:

- _____ rodent/pest infestation/*infestación de roedores/plagas*
- _____ electrical/wiring problems/*problemas eléctricos/cableado*
- _____ plumbing, sewage/*plomería, alcantarillado*
- _____ water heater/pipes/*calentador de agua/tubería*
- _____ structural problems (roof/walls/windows)/*problemas estructurales (tejado/muros/ventanas)*
- _____ heating system/stove/*sistema de calefacción/estufa*

In particular, I am having trouble with/*En particular, tengo problemas con* _____

Under the law, the landlord must be given 24-hour notice of the date and time of the inspection so that he has an opportunity to be present
Conforme a la ley, al arrendador se le debe avisar con 24 horas de antelación de la fecha y hora de la inspección, para que tenga la oportunidad de estar presente.

My landlord is/*Mi arrendador es:*

Name/*Nombre:* _____

Address/*Dirección:* _____

Phone/*Teléfono:* _____

My address is/*Mi dirección es:* _____.

Please call me to arrange a date and time for inspection. You can reach me at / *Por favor, llámeme para acordar una fecha y hora para la inspección. Se puede comunicar conmigo por el* _____ *or/o* _____.

Sincerely/*Atentamente,*

(Tenant's Signature/*Firma del Inquilino*)

NOTICE TO LANDLORD OF RENT ESCROW
AVISO AL ARRENDADOR DE RENTA EN CUENTA DE DEPÓSITO EN GARANTÍA

Name of Tenant / *Nombre de Inquilino*: _____
Address of Tenant / *Dirección de Inquilino*: _____
Name of Landlord / *Nombre de Arrendador*: _____
Address of Landlord / *Dirección de Arrendador*: _____
Name and Address of Escrow / *Nombre y Dirección de la Cuenta de Depósito en Garantía*: _____
Date of Deposit of rent escrow / *Fecha del Depósito de la renta en la cuenta de depósito en garantía*: _____
Amount of rent deposited into escrow / *Monto de la renta depositada en la cuenta de depósito en garantía*: _____
The following condition(s) have been certified by a local building official to endanger, impair, or affect substantially the health or safety of a tenant
Las siguientes condiciones han sido certificadas por un funcionario de edificación local que ponen en peligro, perjudican o afectan sustancialmente la salud o seguridad de un inquilino: _____

I have determined in good faith that I am unable to repair these conditions through use of repair remedies authorized by RCW 59.18.100
En buena fe, he determinado que no puedo reparar estas condiciones mediante los recursos de reparaciones autorizados por RCW 59.18.100.

I provided written notice of the conditions needing repair to the landlord on/Hice entrega al arrendador de aviso escrito de las condiciones que requieren reparaciones el _____, and/y ____ days have elapsed and the repairs have not been made/días han transcurrido y las reparaciones no se han realizado.

I have deposited funds into escrow as described above
Deposité los fondos en una cuenta de depósito en garantía como se describe arriba.

Under penalty of perjury of the laws of the State of Washington, I certify that
Bajo pena de perjurio de las leyes del Estado de Washington, yo certifico que:

1. I have read the foregoing Notice to the Landlord of Rent Escrow, know the contents thereof and sign of my own free will;
AND

He leído en Aviso al Arrendador de Renta en Cuenta de Depósito en Garantía anterior, conozco su contenido y firmo de mi propia y libre voluntad; Y

2. I mailed/delivered a copy of this Notice, and a copy of the certification of condition(s), to the landlord at the above address on _____, 20____.

Envié por correo/hice entrega de una copia de este Aviso, y una copia de la certificación de las condiciones al arrendador a la dirección que aparece arriba, el _____, 20____.

Dated/Fechado el _____, at/en _____, Washington.
(City/Ciudad)

Tenant's Signature / Firma del Inquilino

Washington (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=49.60>), los inquilinos discapacitados pueden solicitar **por escrito** acomodaciones razonables que les permitan disfrutar de su arrendamiento al igual que los inquilinos que no tienen discapacidades. Un cambio en la regla o práctica del arrendador puede ser una acomodación razonable.

Si usted tiene un cupón de la Sección 8 o vive en otra vivienda subsidiada, pida por escrito una acomodación razonable a la Autoridad de la Vivienda. Si la Autoridad de la Vivienda aprueba a su familiar como cuidador, es posible que puedan vivir con usted sin afectar su parte de la renta mensual. Pida a su defensor de la Autoridad de la Vivienda más información sobre las reglas para los cuidadores. Si su familiar se muda a la propiedad antes de que usted reciba la aprobación por escrito, puede poner en riesgo su cupón o vivienda subsidiada.

¿Y si alquilo un tráiler o casa móvil en un parque de casas móviles?

Necesita permiso por escrito del propietario del tráiler o de la casa móvil y del parque de casas móviles antes de que alguien se mude a vivir con usted. La persona necesita permiso para vivir tanto en la casa móvil como en el terreno.

Si usted no obtiene la aprobación para ambos, está violando una regla importante en su contrato de arrendamiento con el propietario de la casa móvil o el contrato de arrendamiento con el parque de casas móviles. La persona podría ser considerada intrusa en el parque sin permiso del parque para estar allí. Podrían arrestarle y usted podría enfrentar el desalojo.

El parque de casas móviles puede requerir que su nuevo ocupante pase por una verificación de antecedentes. El parque de casas móviles podría cobrar una tarifa por la verificación de antecedentes y la solicitud con el parque.

Si usted nunca fue aprobado como inquilino en el parque de casas móviles, usted podría ser un ocupante no autorizado en el parque de casas móviles y podría ser desalojado. Este tema es complicado. Trate de obtener ayuda legal.

¿Puedo arrendar mi propiedad para estadías temporales con AirBnB, Vrbo u otro servicio de arriendos por períodos cortos?

Revise con cuidado los términos de su contrato de arrendamiento. Puede que no le permita alquilar a otros (subarrendar) ninguna parte de su vivienda alquilada sin la aprobación previa por escrito del arrendador.

Si arrienda su lugar sin la aprobación del arrendador **antes** de publicarlo como arriendo a corto plazo, podría estar violando las reglas de su contrato. Usted podría enfrentar el desalojo por una violación importante del contrato de arrendamiento.

7. Discriminación

¿Qué dice la ley?

Se define como **discriminación ilegal** el hecho de tratarle de manera diferente a otros inquilinos o posibles inquilinos debido a cualquiera de lo siguiente:

- Su raza, color de piel u origen nacional
- Su religión
- Su sexo
- Su orientación sexual o identidad de género
- Su estatus militar o de veterano
- Su discapacidad o que el arrendador crea que usted tiene una discapacidad (incluso si no la tiene)
- Su estado civil
- Su estado familiar (ya sea si tiene hijos o está esperando uno)

¿Cuáles son algunos ejemplos de discriminación ilegal en la vivienda?

Aquí hay algunos posibles ejemplos:

- Un arrendador rehúsa alquilarle, o le da unos gastos de mudanza más caros que a otra persona. Usted tiene niños. La otra persona no tiene niños.
- Un administrador de la propiedad responde rápidamente a los pedidos de reparación hechos por “inquilinos favoritos”. Son blancos. El administrador de la propiedad ignora los pedidos suyos. Usted es negro.
- Usted tiene una discapacidad. El arrendador se rehúsa a darle una vivienda o espacio de estacionamiento más accesible, a pesar de que no sería una carga desmedida para el arrendador hacer esto por usted.
- Usted aplica para arrendar una propiedad en persona o llamando por teléfono para preguntar al respecto. El arrendador le dice falsamente que la propiedad en arriendo no está disponible después de enterarse de que usted está en una relación con una persona del mismo sexo.

- Su arrendador se entera de que su fuente de ingresos es la Discapacidad para Veteranos y rechaza su solicitud por este motivo.

¿Todo trato diferente es discriminación ilegal?

No. Los arrendadores a menudo tratan a los inquilinos de forma diferente.

Por ejemplo, un arrendador puede decirle que necesita un aval en el contrato de arrendamiento. El arrendador no se lo dijo a otros candidatos.

Este tipo de trato puede no ser ilegal si se basa en algo como su puntaje crediticio. Sí es ilegal si se basa en su raza o estado familiar.

¿Qué puedo hacer si creo que mi arrendador está discriminando en mi contra?

Denuncia ante la Comisión de Derechos Humanos de Washington

Usted puede presentar una denuncia

(https://wahum.my.site.com/FileaComplaintOnline/s/?language=en_US) ante la

Comisión de Derechos Humanos del estado de Washington

(https://wahum.my.site.com/FileaComplaintOnline/s/?language=en_US)

(WSHRC).

La WSHRC tiene mucha más información sobre la vivienda justa y la discriminación en la vivienda por motivos de credo, estado familiar, estado de veterano o militar, estado civil, origen nacional, raza, color, sexo, orientación sexual, identidad de género y discapacidad. (<https://www.hum.wa.gov/fair-housing>)

Una denuncia por discriminación en la vivienda tiene que presentarse ante la WSHRC **dentro del plazo de un año** de la fecha de la presunta violación.

Denuncia ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU.

También puede reportar discriminación en la vivienda (<https://www.hud.gov/fairhousing/fileacomplaint>) al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de Estados Unidos. (<https://www.hud.gov/fairhousing/fileacomplaint>)

Algunas ciudades tienen protecciones adicionales, incluyendo la Oficina de Derechos Civiles de Seattle (<https://www.seattle.gov/civil-rights>) (OCR).

¿Puede mi arrendador vengarse de mí si presento una denuncia por discriminación en la vivienda?

Por lo general, no. Probablemente esto se trata de represalias ilegales en virtud de la ley RCW 59.18.240 (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.240>) y 59.18.250 (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.250>).

Tengo una discapacidad. ¿Puedo pedir una acomodación razonable?

Sí. Usted puede pedirle al arrendador algo así como un cambio en las reglas o una modificación razonable de su vivienda alquilada mediante una petición de acomodación razonable.

¿Dónde puedo leer la ley?

Puede leer la Ley Contra la Discriminación de Washington (WA LAD) en RCW 49.60 (<https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=49.60>), incluyendo la sección sobre Libre de Discriminación – Declaración de Derechos Civiles (RCW 49.60.030) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=49.60.030>).

8. Represalias

Según la ley RCW 59.18.240 (<http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.240>) y RCW 59.18.085(3)(d) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.085>), el arrendador no puede vengarse de usted (tomar represalias contra usted) por hacer valer sus derechos legales o por presentar una denuncia ante una agencia que hace cumplir los códigos. La ley presume que un arrendador está tomando represalias si el arrendador hace cualquiera de lo siguiente:

- Sube la renta
- Reduce sus servicios
- Aumenta sus obligaciones
- Le desaloja dentro del plazo de **90 días** de que usted hace valer sus derechos, de que denuncia al arrendador a una agencia gubernamental o de que una agencia gubernamental inicia una inspección o un procedimiento debido a su denuncia.

Estos casos pueden ser complicados. Si usted piensa que el arrendador está tomando represalias ilegales contra usted, trate de obtener ayuda legal.

Algunos ejemplos de posibles represalias:

- Usted reportó una infestación de chinches a la ciudad. La ciudad notifica a su arrendador que van a inspeccionar su vivienda. El arrendador luego le da un aviso de aumento de renta.
- Usted notifica debidamente al arrendador que su fregadero y su refrigerador necesitan reparaciones. El arrendador recibe este aviso y luego corta su servicio de agua.

Si el arrendador sube la renta o le da un aviso de desalojo dentro del plazo de **90 días** de una acción legal que usted tomó en su contra, podría considerarse represalia y ser ilegal. Trate de obtener ayuda legal si usted cree que está ocurriendo esto. Es posible que pueda demandar al arrendador. Las represalias también pueden ser una defensa en una demanda de desalojo.

9. Form Letters

Form attached:

Letter to landlord: Notice required before entering unit (NJP Housing 629)

Form attached:

Letter to landlord: Request to change date rent due (reasonable accommodation) (NJP Housing 628)

WashingtonLawHelp.org gives general information. It is not legal advice.

Find organizations that provide free legal help on our [Get legal help](#) page.

<https://assets.washingtonlawhelp.org/es/derechos-de-los-inquilinos-mientras-usted-esta-alquilando>

Date: _____

To:

Landlord/Manager Name

Street address

City, state and zip

My name is _____. I am your tenant, living at (*address*):

The Washington State Residential Landlord-Tenant Act (RCW 58.18.150) requires that landlords give tenants 48 hours' notice before entering the property, or 24 hours' notice if they are showing the property to a prospective new tenant or buyer (except in an emergency).

The written notice must specify dates and times for entry, or specify a time period, listing the earliest and latest possible times for entry on designated dates. The notice must contain a phone number for me to reach you to object or reschedule the entry.

The law also states that landlords may not abuse their right of access or use it to harass tenants, and that they may only enter at reasonable times.

I was **not** given proper notice of landlord entry on these day(s) and time(s):

Date and Time: _____

Date and Time: _____

Date and Time: _____

The law states that if you continue to violate my privacy rights after receiving this letter, you shall be liable for up to \$100 for each violation. RCW 59.18.150(8). I have the right to pursue legal remedy in Small Claims Court.

Please do not enter my unit in the future without providing proper notice.



Sign here

Print name

Phone number / Email - optional

Date: _____

To:

Landlord/Manager Name

Street address

City, state and zip

Re: Request to change date rent is due

My name is _____. I am your tenant, living at (*address*):

I am writing to request a reasonable accommodation pursuant to the Fair Housing Amendments Act (FHAA) and the Washington Law Against Discrimination (WLAD) to allow me to change the date of when my rent is due. The FHAA and the WLAD require housing providers “to make reasonable accommodations in rules, policies, practices, or services, when such accommodations may be necessary to afford such person(s) equal opportunity to use and enjoy a dwelling.”

My primary source of income is Social Security benefits. I do not receive these payments until the _____ day of each month. Due to my disability, I survive on a fixed income. I am unable to be gainfully employed in order to earn additional income. Because of the timing of my Social Security payments, I cannot pay rent before it is due, and I have to pay a late fee every month.

I am requesting a change in the date my rent is due based on the timing of my monthly payment, so I can pay rent without having to pay a late fee. Without this change, I will not have an equal opportunity to use and enjoy the property.

I am requesting the new due date for rent to be the _____ day of each month. If this date does not work for you, please contact me so we can discuss the situation. I really hope we can work together on this. I look forward to hearing back from you.

Sincerely,



Sign here

Print name

Phone number / Email - optional

Inquilinos: Si necesitan reparaciones

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 2, 2025

Aprenda cómo pedir al arrendador que haga reparaciones o arregle una condición dañina para la salud o peligrosa en su vivienda alquilada, y qué hacer si el arrendador no hace las reparaciones necesarias.

1. La obligación de mantenimiento y reparaciones

La Ley de Arrendamientos Residenciales (RLTA)

(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>) de Washington requiere que los arrendadores mantengan y reparen la mayoría de las partes de una vivienda alquilada mientras usted vive en ella. La RLTA también establece maneras en que los inquilinos pueden exigir reparaciones y otorga algunos mecanismos legales si los arrendadores se niegan a hacer las reparaciones necesarias.

Lea esto para aprender qué se supone que el arrendador tiene que mantener y reparar, qué tan rápido tiene que empezar a hacer las reparaciones su arrendador y qué puede hacer usted si el arrendador se niega.

Puede usar la [carta de ejemplo](#) para pedirle reparaciones a su arrendador. La mejor manera de pedir reparaciones es **ponerlo por escrito** y entregársela al arrendador para poder probar cuándo él o ella recibió la carta.

No debe dejar de pagar la renta para tratar de hacer que el arrendador haga las reparaciones, o de lo contrario podrían iniciar el proceso de desalojo contra usted por no pagar la renta. La RLTA sí establece una manera de que los inquilinos paguen las reparaciones y deduzcan el costo de parte de la renta. Sin embargo, el proceso puede ser muy complicado. Trate de [hablar con un abogado](#) primero antes de deducir cualquier dinero de la renta para reparaciones.

¿Qué se supone que los arrendadores tienen que mantener y reparar?

La RLTA detalla una serie de obligaciones de los arrendadores en cuanto a reparaciones en la [RCW 59.18.060](#) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>).

Según la [RCW 59.18.060](#) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.060>), los arrendadores tienen que:

- Mantener la vivienda alquilada apta para ser habitada por personas mientras usted viva en ella

- Cumplir con los códigos de construcción y salud de la ciudad, el condado y el estado
- Proporcionar calefacción, agua y agua caliente
- Darle cerraduras y llaves adecuadas
- Mantener el lugar razonablemente a prueba del clima
- Mantener los sistemas eléctricos, de plomería, de calefacción y los electrodomésticos en buen estado de funcionamiento
- Mantener los techos, pisos, paredes, chimeneas, cimientos y otras estructuras en condiciones razonablemente buenas
- Mantener cualquier área común compartida razonablemente limpia, higiénica y segura
- Proporcionar un programa razonable de control de infestaciones de plagas (incluyendo ratas e insectos) excepto cuando el inquilino haya causado la infestación o excepto en residencias unifamiliares.
- Mantener la vivienda alquilada en tan buen estado como estaba cuando usted se mudó a ella, excepto por el desgaste que resulta del uso normal del inmueble (a veces llamado uso y desgaste normal)
- Proporcionar contenedores para la basura y hacer arreglos para retirar los desechos con regularidad (excepto en el caso de una vivienda unifamiliar alquilada)
- Proporcionar información sobre las precauciones de seguridad contra incendios, incluyendo sobre los detectores de humo y si usted tiene que mantenerlos o no asegurándose de que las baterías funcionen

Los arrendadores también deben que proporcionar alarmas de monóxido de carbono según lo requiere la ley RCW 19.27.530 (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=19.27.530>) y alarmas de humo y detectores de calor según lo requerido por WAC 51-51-0314

(<https://app.leg.wa.gov/wac/default.aspx?cite=51-51-0314>).

Además de las obligaciones de reparación mencionadas arriba, **los arrendadores no pueden legalmente:**

- Alquilar un lugar que ha sido condenado o declarado inhabitable por una agencia de cumplimiento de códigos
- Cortar intencionadamente los servicios públicos (incluyendo el agua, calefacción, electricidad o gas) excepto temporalmente para hacer reparaciones que sean necesarias
- Tomar represalias en su contra si usted pide reparaciones o presenta una denuncia en buena fe sobre salud y seguridad a una agencia de cumplimiento de códigos

Si una agencia encargada del cumplimiento de códigos condena o declara inhabitable el lugar donde usted vive, el arrendador podría tener que indemnizarle por daños y perjuicios monetarios (como tener que reembolsarle su depósito) y también prestarle ayuda para su reubicación.

A los arrendadores no se les puede hacer responsables de condiciones defectuosas que hayan sido causadas por usted, por las personas con las que vive o por sus invitados.

Los arrendadores tampoco son responsables de condiciones defectuosas si usted se niega irrazonablemente a permitir que el arrendador entre a hacer reparaciones.

2. Cómo pedir las reparaciones por escrito

¿Cómo pido reparaciones o que se corrija una condición peligrosa o dañina para la salud?

¡Debería pedir las reparaciones por escrito!

Incluso si ya le ha dicho verbalmente o le ha enviado un mensaje de texto a su arrendador, administrador de la propiedad o persona de mantenimiento sobre la necesidad de reparaciones o condiciones peligrosas, debería darle a su arrendador un aviso por escrito que describa los problemas y las reparaciones necesarias.

La [RCW 59.18.070 \(https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.070\)](https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.070) establece medidas de protección para los inquilinos que piden reparaciones cuando hacen entrega de un aviso por escrito al arrendador o a su representante.

Una vez que usted entrega al arrendador un aviso por escrito sobre las reparaciones necesarias, la ley establece plazos para que el arrendador empiece a hacer las reparaciones. Guarde una copia de su petición de reparación por escrito y el comprobante de entrega. Si envía su aviso por correo certificado con acuse de recibo (<https://faq.usps.com/s/article/Return-Receipt-The-Basics>), debería recibir un recibo que diga cuándo lo recibió el arrendador.

Puede usar nuestra carta de ejemplo para pedir sus reparaciones.

¿Qué debería decir el aviso escrito pidiendo reparaciones?

Su pedido de reparación debe incluir su **nombre** y **dirección**, el nombre del arrendador o del administrador de la propiedad, y la **fecha** en que da el aviso pidiendo la reparación a su arrendador.

La carta también debería incluir una **descripción detallada de las reparaciones necesarias** o de las condiciones peligrosas o dañinas para la salud.

Si hay más de una cosa que necesite arreglarse, puede detallar qué cuartos de su vivienda alquilada o qué áreas comunes necesitan las reparaciones.

Cuando su petición de reparación esté lista para entregársela al arrendador, haga una fotocopia del aviso y guárdelo con los papeles importantes de su vivienda alquilada (incluyendo el contrato de arrendamiento y los recibos de la renta).

¿Cómo debo entregar la petición de reparación al arrendador?

Debe tratar de entregar la petición de reparación a su arrendador **de tal manera que usted pueda probar cuándo la recibió**. Probar cuándo el arrendador recibió el aviso puede llegar a ser muy importante si el arrendador se niega a hacer las reparaciones y usted necesita recurrir a otras acciones al amparo de la RLTA o demandar a su arrendador por daños y perjuicios monetarios más adelante.

Puede enviar una copia de su petición de reparación por correo postal y pedir a la oficina postal un “acuse de recibo” (<https://faq.usps.com/s/article/Return-Receipt-The-Basics>) para recibir un comprobante que muestre cuándo recibió la carta el arrendador.

Además de enviar la carta por correo y obtener un acuse de recibo, puede entregarla personalmente a su arrendador o en la oficina del administrador de la propiedad. Cuando entregue la carta en persona, puede:

- Pedir a la persona que reciba su carta que le dé un **recibo**. Por ejemplo, puede pedirles que pongan la fecha, firmen y marquen “Recibido” en una copia de su carta.
- Pedir a un **testigo** que le acompañe cuando entregue la carta. Un testigo puede ayudar si más adelante necesita probar a un juez cuándo fue que entregó la carta. Pida a su testigo que firme/feche una declaración que documente que le vio entregar la carta y guárdela entre sus papeles.

Haga copias de todos los avisos que dé a su arrendador y guárdelas con los papeles importantes de su vivienda alquilada (incluyendo el contrato de arrendamiento y los recibos de la renta).

Escanee o saque fotos con su teléfono de la carta. Cargue el archivo o archivos al almacenamiento en la nube para guardarlos. Considere enviar una copia a alguien de confianza en caso de que pierda su copia.

Form attached:

Letter to landlord requesting repairs (NJP Housing 610)

3. Cuándo tiene que comenzar las reparaciones el arrendador

¿Qué tiene que hacer el arrendador después de recibir un aviso pidiendo reparaciones?

Según la ley RLTA en RCW 59.18.070

(<https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.070>), el arrendador tiene que empezar a hacer las reparaciones lo antes posible después de recibir su aviso por escrito, pero no más allá de:

- **24 horas** para empezar a restablecer la calefacción, el agua caliente o fría, la electricidad, o reparar una condición de peligro inminente para la vida
- **72 horas** para empezar a reparar un electrodoméstico importante, como un refrigerador, una estufa, un horno, o un accesorio de plomería importante, como un inodoro, una ducha, una tina o un fregadero de la cocina
- **10 días** para empezar a hacer reparaciones en todos los demás casos.

Incluso si hay circunstancias fuera del control del arrendador, él o ella debe tratar de hacer las reparaciones lo antes posible.

Si el arrendador comienza las reparaciones pero no las termina, puede escribirle para que se reinicie el plazo. Los arrendadores tienen que completar las reparaciones con prontitud.

Algunas condiciones son especialmente difíciles de arreglar por completo en un corto período de tiempo, incluyendo el moho y plagas como chinches, pulgas o cucarachas.

4. Si el arrendador no hace las reparaciones

¿Qué puedo hacer si el arrendador no hace las reparaciones?

Si el arrendador no hace las reparaciones después de que usted le entregue su aviso por escrito y haya transcurrido el plazo de 24 horas, 72 horas o 10 días, usted tiene algunas opciones.

Usted puede:

- **Mudarse de la propiedad** después de dar otro aviso por escrito que diga que tiene intención de mudarse debido a que el arrendador no hizo las reparaciones requeridas. Incluso si se encuentra en medio del término del contrato de arrendamiento, no debería tener que pagar renta después de mudarse y es posible que pueda recuperar su depósito. Puede leer esta ley en [RCW 59.18.090](https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.090) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.090>). Trate de hablar con un abogado antes de mudarse de esta manera.
- Demandar a su arrendador por daños y perjuicios monetarios o intentar una mediación para resolver la disputa con su arrendador
- **Ponerse en contacto con su agencia local de cumplimiento de códigos.** Un funcionario del gobierno puede visitar e inspeccionar la propiedad alquilada. En algunas ciudades o condados, el funcionario puede expedir multas para forzar al arrendador a cumplir con los códigos y hacer reparaciones. Si las violaciones de códigos o las condiciones son muy malas, el funcionario podría declarar inhabitable (condenar) la propiedad alquilada y es posible que usted tenga que

mudarse de inmediato. Aunque el arrendador podría ser responsable de pagar asistencia de reubicación, es posible que usted no la obtenga de inmediato y tenga que demandar a su arrendador para conseguirla.

- Intentar uno de los **2 mecanismos legales de la RLTA** que se describen abajo, pero **solo si está al día en el pago de su renta y servicios públicos** y el arrendador no ha empezado a hacer las reparaciones dentro de los plazos requeridos.

¿Puedo dejar de pagar la renta si el arrendador no hace las reparaciones?

No. La RLTA dice que no puede llegar y dejar de pagar la renta sin seguir el complicado proceso que se describe más abajo y si lo hace:

- Perderá su derecho a usar los mecanismos legales para reparaciones contemplados en la RLTA que se describen abajo
- El arrendador puede darle un Aviso de 14 días para Pagar o Desocupar la vivienda, que es el primer paso en el proceso de desalojo.

¿Cuáles son los otros mecanismos legales para reparaciones previstos en la RLTA?

Hay 2 mecanismos legales para reparaciones contemplados en la RLTA. Ambos mecanismos legales tienen requisitos muy específicos. **Trate de obtener ayuda legal sobre cómo proteger su arrendamiento antes de intentar uno de estos mecanismos legales.** El primer mecanismo legal se llama **“reparar y deducir”**. El segundo mecanismo legal se llama **“renta en una cuenta fiduciaria”**.

5. Reparar y deducir

El mecanismo legal de “reparar y deducir” de la RLTA tiene requisitos muy específicos. **Trate de hablar con un abogado sobre cómo proteger su arrendamiento antes de** tratar de usar este mecanismo legal. Si su arrendador piensa que usted ha deducido la renta incorrectamente, podría darle un aviso de desalojo.

¿Cuál es el mecanismo legal de “reparar y deducir” contemplado en la RLTA?

El mecanismo legal de “**reparar y deducir**” se describe en la RLTA bajo RCW 59.18.100 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.100>) y es la única manera legal de “deducir” dinero de su renta si el arrendador no hace las reparaciones necesarias.

El mecanismo legal de “reparar y deducir” solo está disponible si:

- usted no debe renta ni servicios públicos
- usted también ha dado el debido aviso por escrito pidiendo las reparaciones al arrendador
- el plazo de 24 horas, 72 horas o 10 días pasó y el arrendador no ha comenzado a hacer reparaciones.

Si estas 3 cosas de arriba se cumplen, entonces puede darle a su arrendador otro aviso por escrito que dice que usted planea hacer arreglos para que las reparaciones las haga un profesional debidamente licenciado y el aviso tiene que incluir un **presupuesto de buena fe** sobre cuánto costarán las reparaciones. Probablemente tendrá que ponerse en contacto con una persona con licencia para hacer reparaciones a fin de obtener un presupuesto de buena fe.

¿“Reparar y deducir” tiene algún límite respecto a la cantidad de renta que se puede deducir por reparaciones?

Sí. La ley impone límites a la cantidad que puede “deducir” de la renta por reparaciones tras cumplir con todos los requisitos:

- Solo puede deducir hasta 2 meses de futura renta si contrata a un contratista para hacer las reparaciones.
- Solo puede deducir hasta 1 mes de futura renta si hace las reparaciones usted mismo.

Además, no puede deducir más de 2 meses de renta en un periodo de 12 meses (incluso si necesita que se hagan varias reparaciones).

¿Qué avisos tengo que dar a mi arrendador para el mecanismo legal de “reparar y deducir” cuando yo contrate a un contratista?

Una vez que tenga un presupuesto de cuánto pueden costar las reparaciones, debe dar el aviso a su arrendador o administrador de la propiedad para **poder probar cuándo lo recibió el arrendador.**

Si se supone que el arrendador debe comenzar las reparaciones en un plazo de 10 días, usted aún tiene que esperar 2 días más después de entregar su aviso con el presupuesto de buena fe antes de contratar a la persona para la reparación. El arrendador sigue disponiendo de esos 2 días para empezar a hacer las reparaciones él mismo. Este período de espera de 2 días no se aplica a las reparaciones que tienen que comenzarse en un plazo de 24 o 72 horas.

Una vez transcurridos esos 2 días (si se requieren), entonces puede contratar a una persona de reparaciones para que realice las reparaciones necesarias. Probablemente tendrá que pagar de inmediato a la persona que haga las reparaciones (antes de deducir algún dinero de la renta). Además, muchos contratistas no hacen reparaciones sin el consentimiento del arrendador.

Una vez hechas las reparaciones, tiene que dar al arrendador otro aviso por escrito indicando que se han hecho las reparaciones y darle entonces una oportunidad razonable de inspeccionar el trabajo que hizo la persona encargada de las reparaciones.

Solo después de que el arrendador haya inspeccionado el trabajo o se le haya dado un plazo razonable para inspeccionarlo, entonces puede deducir el costo de las reparaciones de la renta del próximo mes.

¿Puedo usar “reparar y deducir” para hacer las reparaciones yo mismo?

Sí, pero solo si cumple con todo lo siguiente:

- el costo de la reparación no supera **un mes de renta** y
- la reparación **no requiere una persona con licencia para reparaciones** y

- la reparación es por un defecto **dentro de su vivienda alquilada** (no en un área común)

Si hace las reparaciones usted mismo, puede deducir hasta un mes de renta del pago de la renta del próximo mes.

Ejemplo: Su renta es \$1500 al mes. En marzo, usted hizo 4 reparaciones por separado. Cada una costó \$200. Usted puede deducir \$800 de su renta de abril. Pagaría \$700 de renta en abril.

No puede deducir más de 1 mes de renta por cada reparación que usted haga. Tampoco puede deducir más de 1 mes de renta en un periodo de 12 meses.

La ley dice que usted tiene que completar las reparaciones de manera competente (con una calidad razonablemente buena y aceptable).

Una vez realizadas las reparaciones, tiene que dar al arrendador otro aviso por escrito indicando que se han hecho las reparaciones y dando al arrendador una oportunidad razonable de inspeccionar el trabajo realizado por quien hizo las reparaciones.

Solo después de que el arrendador haya inspeccionado el trabajo o se le haya dado un plazo razonable para inspeccionarlo, entonces puede deducir el costo de las reparaciones de la renta del próximo mes.

6. Rent escrow remedy

El mecanismo legal de la “renta en una cuenta fiduciaria” de la RLTA tiene requisitos muy específicos. **Trate de hablar con un abogado sobre cómo proteger su arrendamiento antes de** tratar de usar este mecanismo legal. Si su arrendador piensa que usted ha deducido la renta incorrectamente, podría darle un aviso de desalojo.

¿Qué es el mecanismo legal de la “renta en una cuenta fiduciaria” de la RLTA?

El mecanismo legal de la “renta en una cuenta fiduciaria” se describe en la RLTA bajo RCW 59.18.115 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.115>) y es una manera legal de depositar el dinero de la renta en una cuenta fiduciaria en vez de pagársela al arrendador.

Una cuenta fiduciaria es mantenida por un tercero legalmente autorizado para retener el dinero de la renta hasta que su arrendador haga las reparaciones.

El mecanismo legal de depositar la “renta en una cuenta fiduciaria” suele reservarse para los casos en que:

- las reparaciones costarían más de 2 meses de renta (el máximo permitido en “reparar y deducir”)
- las reparaciones son necesarias para corregir condiciones peligrosas
- las condiciones de la vivienda alquilada ponen en peligro sustancial su salud o su seguridad

¿Cuáles son las reglas para usar el mecanismo de depositar la “renta en una cuenta fiduciaria” para obtener reparaciones?

El mecanismo legal de depositar la renta en una cuenta fiduciaria es técnico y complicado.

- Usted tiene que estar al día y no deber pagos de renta ni servicios públicos
- El arrendador tiene que no haber iniciado las reparaciones dentro del plazo requerido
- Usted tiene que determinar en buena fe que el mecanismo legal de “reparar y deducir” no funcionará

Si cumple con estas condiciones, entonces puede pedir a una agencia gubernamental local de cumplimiento de códigos que inspeccione su propiedad alquilada. Pida al inspector gubernamental local que haga una “**inspección para poder depositar la renta en una cuenta fiduciaria**” y que certifique los resultados usando una **Solicitud de Inspección para Depósito de Renta en una Cuenta Fiduciaria**.

La respuesta de su gobierno local a una solicitud de inspección para depositar la renta en una cuenta fiduciaria depende de la ciudad o el condado donde viva. En algunas partes del estado, no se puede obtener la certificación del gobierno local. **Sin una inspección certificada, no se puede usar el mecanismo legal de depositar la renta en una cuenta fiduciaria.**

La ciudad o el condado aceptó realizar una inspección. ¿Qué va a pasar ahora?

El inspector tiene que avisar al arrendador con 24 horas de antelación de la fecha y hora de la inspección. Al arrendador se le tiene que dar la oportunidad de estar presente en la inspección. El arrendador no puede impedir que el inspector entre a la propiedad.

El inspector luego puede certificar por escrito que las condiciones en su vivienda pueden ser un “riesgo sustancial” para la salud y la seguridad o hacen que el inmueble sea “sustancialmente no apto para ser habitado por personas”.

Aquí hay algunos ejemplos de dichas condiciones. Esta no es una lista completa:

- Problemas estructurales o exposición al clima (goteras en el techo, ventanas o puertas rotas).
- Plomería y sanidad inadecuadas que le exponen al riesgo de enfermedades o lesiones.
- Falta de agua, incluida el agua caliente
- Sistemas de calefacción o ventilación que no funcionan
- Problemas sustanciales con el cableado y el servicio eléctrico
- Salidas defectuosas o inadecuadas
- Condiciones que aumentan el riesgo de incendio

Después de que el inspector haya certificado que existen las condiciones que usted reportó, usted podría ser elegible para el mecanismo legal de depositar la renta en una cuenta fiduciaria. Puede abrir una cuenta fiduciaria con la certificación de la Agencia de Cumplimiento de Códigos. Así puede pagar su renta depositándola en una cuenta fiduciaria.

¿Cómo abro una cuenta fiduciaria?

Debería **hablar con un abogado** acerca de esto. Puede ser difícil y caro abrir una cuenta fiduciaria para depositar la renta. A menudo es mejor usar este mecanismo para motivar al arrendador a hacer las reparaciones sin dar realmente el paso final de depositar su renta en la cuenta.

Si decide abrir una cuenta fiduciaria para depositar la renta, siga estos pasos:

- No más de 24 horas después de depositar su renta en una cuenta fiduciaria, envíe por correo o entregue en mano al arrendador el Aviso al Arrendador de Renta en una Cuenta Fiduciaria **y** la certificación escrita del inspector. El aviso del depósito de la renta en una cuenta fiduciaria tiene que incluir la declaración jurada descrita en RCW 59.18.115(3) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.115>).
- Usted debe depositar todos los futuros pagos de la renta en la cuenta fiduciaria.

¿Me costará dinero abrir una cuenta fiduciaria?

Sí. Pero tendrá derecho al reembolso de los costos asociados con la apertura o el mantenimiento de la cuenta fiduciaria para la renta.

¿Qué pasa con el dinero en la cuenta fiduciaria?

Usted o el arrendador pueden entablar una demanda para pedirle a un juez que libere el dinero de la renta depositado en la cuenta fiduciaria. El juez puede decidir reducir la renta pasada, presente o futura debido a algún defecto en su propiedad alquilada.

Además de abrir una cuenta fiduciaria para la renta, puede entablar una demanda o solicitar un arbitraje para recuperar el valor de cualquier

reducción en el valor del arrendamiento de la propiedad mientras hayan existido las condiciones defectuosas.

Si el arrendador se rehúsa a hacer las reparaciones y yo no deduzco dinero de la renta, ¿podré recuperar alguna vez algo de dinero?

Si dio un aviso pidiendo reparaciones al arrendador, esperó el plazo de 24 horas, 72 horas o 10 días, y el arrendador sigue sin hacer las reparaciones necesarias, usted podría demandar al arrendador por daños y perjuicios en el juzgado de menor cuantía, incluso después de haberse mudado de la propiedad.

Tal vez pueda demandar por el “valor disminuido del arrendamiento” de la vivienda alquilada mientras sigue pagando la renta completa. El valor disminuido del arrendamiento es la cantidad que vale el lugar con los problemas o condiciones sin reparar. Por ejemplo, si su contrato de arrendamiento dice que hay 2 baños y la renta es \$1800, pero por 3 meses solo 1 de los baños ha estado en condiciones de funcionamiento, su arrendador podría deberle renta prorrateada porque usted solo recibió el valor de un apartamento de 1 baño.

Puede que tenga que mostrar pruebas al juez sobre cuánto disminuyó el valor de la propiedad alquilada debido a las condiciones defectuosas. Los tipos de pruebas que se pueden necesitar para persuadir al juez incluyen:

- Informes y testimonio del inspector de cumplimiento de códigos
- Testigos que puedan declarar sobre los valores de arrendamiento en la zona

- Fotos y videos

Trate de hablar con un abogado si cree que su arrendador le debe dinero.

Form attached:

Letter to building inspector - rent escrow inspection request (NJP Housing 611)

Form attached:

Notice to Landlord of Rent Escrow (NJP Housing 612)

WashingtonLawHelp.org gives general information. It is not legal advice.

Find organizations that provide free legal help on our Get legal help page.

<https://assets.washingtonlawhelp.org/es/inquilinos-si-necesitan-reparaciones>

Date: _____

To:

Landlord's name

Street address

City, state and zip

Re: Notice of repairs needed

The rental unit at (address):

needs repairs for the following defects:

1. _____
2. _____
3. _____

Washington's Residential Landlord-Tenant Act at **RCW 59.18.070** requires you to begin to make repairs requested by me within one of these specific time periods:

- **24 hours** to repair the loss of hot or cold water, heat, electricity, or a condition imminently hazardous to life.
- **72 hours** when the defect deprives the tenant of the use of a refrigerator, range and oven, or a major plumbing fixture supplied by the landlord.
- **10 days** in all other cases.

RCW 59.18.070 requires landlords to complete repair work promptly. If the repairs are not completed within the applicable period of time, I intend to use remedies provided in the Act.

Sincerely,



Sign here

Print name

Phone number / Email - optional

Date: _____

To:

Building Inspector's name

City Building Dept. street address

City, state and zip

Re: Rent Escrow Inspection Request

I believe I am living in substandard conditions. I have provided written notice to my landlord and have had no response. I request that you do an inspection of the premises regarding specific substandard and dangerous conditions covered by RCW 59.18.115. The conditions needing inspection include:

☐ rodent/pest infestation

☐ electrical/wiring problems

☐ plumbing, sewage

☐ water heater/pipes

☐ structural problems (roof/walls/windows) ☐ heating system/stove

I am having trouble with:

Under the law, the landlord must be given 24-hour notice of the date and time of the inspection so that he has an opportunity to be present.

My landlord's name is: _____

Landlord's street address

City, state and zip

Landlord's phone number

Sincerely,



Sign here

Print name

Phone number / Email - optional

Notice to Landlord of Rent Escrow

Date: _____

Tenant's name

Landlord's name

Tenant's street address

Landlord's street address

City, state and zip

City, state and zip

Date of deposit of rent into escrow: _____

Amount of rent deposited into escrow: \$_____

The following condition(s) have been certified by a local building official to substantially endanger, impair, or affect the health or safety of a tenant:

I have determined in good faith that I am unable to repair these conditions through use of repair remedies authorized by RCW 59.18.100.

I provided written notice of the conditions needing repair to the landlord on (date) _____, and _____ days have elapsed and the repairs have not been made.

I have deposited funds into escrow as described above.

Under penalty of perjury of the laws of the State of Washington, I certify that:

1. I have read the foregoing Notice to the Landlord of Rent Escrow, know the contents thereof and sign of my own free will; AND
2. I mailed/delivered a copy of this Notice, and a copy of the certification of condition(s), to the landlord at the above address on (date) _____.



Sign here

Print name

Note: Original should be mailed to the City Building Department along with a copy of the certified letter to the landlord. Keep a copy for yourself.