solid ground

Building community to end poverty

Guía de Derechos, Servicios, y Recursos para Inquilinos

LÍNEA DE INFORMACIÓN PARA INQUILINOS:

206.694.6767

HORARIO:

lunes y jueves, 10:30am — 4:30pm

miércoles, 10:30am — 1:30pm

SITIO WEB DE SERVICIOS PARA INQUILINOS:

www.solid-ground.org/Tenant

Contenido

Servicios para Inquilinos de Solid Ground.....1

Comprender las Leyes de Propietarios e Inquilinos / Herramientas para Inquilinos.....2

Mejores Prácticas y Consejos para Inquilinos.....4

Recursos de Ayuda con la Renta.....9

Talleres y Acción Legislativa 10

Recursos para Inquilinos.....11

Advertencia de Servicios para Inquilinos

La información que aparece en este folleto y en el sitio web de Servicios para Inquilinos de Solid Ground y en enlaces a nuestro sitio es para fines informativos solamente. Solid Ground no hace ninguna aseveración, promesa, ni garantía sobre la precisión o suficiencia de esta información o si está completa.

Solid Ground no puede actuar como su abogado, y los miembros de su personal no son abogados. Solid Ground no hace ninguna aseveración, expresa ni implícita, de que la información que aparece en este folleto y en su sitio web – o en sitios que tienen enlaces al nuestro – se puede interpretar o se interpretará de alguna forma en particular por alguna entidad del gobierno o algún tribunal. Como los consejos legales deben adaptarse a las circunstancias específicas de cada caso, y las leyes cambian constantemente, ninguna parte del contenido de este folleto debe utilizarse como sustituto por los consejos de un abogado competente.

WEB: www.solid-ground.org/Tenant

LÍNEA DE INFORMACIÓN PARA INQUILINOS: 206.694.6767

Horario: lu y ju, 10:30am — 4:30pm / mi, 10:30am — 1:30pm

Servicios para Inquilinos de Solid Ground

Nuestros programas de asesoría de vivienda ayudan a familias y personas a mantener una vivienda de renta permanente y fiable. Nuestros servicios brindan a los inquilinos los recursos y herramientas que necesitan para evitar el desalojo y conseguir estabilidad de vivienda. Aunque no tenemos abogados en el programa y no podemos ofrecer consejos legales, sí podemos ayudarle a entender sus derechos y responsabilidades como inquilino. También puede encontrar respuestas a muchas preguntas frecuentes sobre propietarios e inquilinos en nuestro sitio web en www.solid-ground.org/Tenant.

Los consejeros de inquilinos pueden proveer información sobre lo siguiente:

- La Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Washington y otras leyes relativas a los inquilinos.
- Como sus derechos pueden protegerlo como inquilino.
- Las responsabilidades de los inquilinos y propietarios.
- Leyes y estrategias para cambios en las reglas, aumentos de la renta, reparaciones, y depósitos.
- La búsqueda de vivienda: dónde buscar, como presentar una solicitud, y asuntos del informe crediticio.
- Recursos para las víctimas de discriminación, la violencia doméstica, acoso, o represalias.
- El proceso del desalojo: plazos y procedimientos.

Solid Ground tiene sus oficinas en Seattle, pero trabajamos con inquilinos de todo el Condado de King y el Estado de Washington. Nuestros programas de asesoría de vivienda están certificados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés), y todos nuestros servicios se proveen gratis.

Comprender las Leyes de Propietarios e Inquilinos

Las leyes que rigen en materia de renta residencial aparecen en el **RCW 59.18 (*Revised Code of Washington*/Código Enmendado de Washington), la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales**. Los inquilinos en la Ciudad de Seattle gozan de otras protecciones adicionales de acuerdo al **Código Municipal de Seattle (SMC)**. Conocer la ley no es más importante que saber como utilizarla para su protección como inquilino. Con algunas excepciones, las leyes de propietarios e inquilinos son de tipo "autoayuda," es decir que el inquilino individual debe hacer cumplir sus derechos. Desafortunadamente, no hay "policía de propietarios" para llamar y denunciar a los propietarios irresponsables.

Herramientas para Inquilinos

Conozca sus derechos.

Las leyes de propietarios e inquilinos solo son de utilidad si usted las comprende y sabe como utilizarlas. Algunos propietarios se aprovechan de los inquilinos que no están bien informados sobre sus protecciones legales. Si usted tiene alguna duda, investigue e infórmese.

Llame a la **Línea de Información para Inquilinos** de Solid Ground para conocer sus derechos (**206.694.6767**, lu y ju, de 10:30am a 4:30pm, y mi, de 10:30am a 1:30pm), o visite nuestro sitio web en **www.solid-ground.org/Tenant** para encontrar las respuestas a preguntas frecuentes.

La documentación es vital.

¡Póngalo siempre por escrito! Es una buena práctica documentar por escrito todas sus comunicaciones con el propietario de su vivienda, y obtener comprobante de que las comunicaciones se enviaron y recibieron. Sin constancia

por escrito, todas las solicitudes de reparaciones o acuerdos entre usted y su propietario se reducirán a su palabra contra la de él o ella. En muchas partes de la ley, al inquilino no se le permite un remedio hasta que la solicitud se haga por escrito. Firma y fecha toda la correspondencia y mantenga una copia para sus registros. La documentación completa asegurará que usted cuente con las pruebas que necesita para protegerse si tiene que cuestionar una factura o demandar al propietario en la Corte de Reclamos Menores.

Usted como inquilino tendrá que tomar acción proactiva para asegurarse de que el propietario respete sus derechos.

Negocie con el propietario.

Aunque no esté seguro de que la ley lo favorezca, resulta útil pensar en todas sus interacciones con el propietario como negociaciones. Puede ser difícil obtener lo que desea, porque en muchos casos, la ley es insuficiente o imprecisa. Las negociaciones entre inquilinos y propietarios son desiguales por naturaleza, porque en última instancia, el propietario controla la propiedad. Aún cuando las leyes son claras, usted como inquilino sigue siendo quien debe hacerlas cumplir. La negociación por escrito es la mejor forma de comunicar sus derechos y su posición al propietario.

Busque recursos.

Existe una amplia gama de recursos disponibles para los inquilinos en el Estado de Washington. Por ejemplo, usted podría llamar a los inspectores de códigos locales para que ellos vean que el propietario realice las reparaciones necesarias. Podría también demandar al propietario en la Corte de Reclamos Menores para cobrar algún dinero que le deba. Vea la sección titulada **"Recursos para Inquilinos"** de este folleto (págs. 11 y 12) para una lista detallada.

Mejores Prácticas y Consejos para Inquilinos

Tenga constancia por escrito de todas sus comunicaciones con el propietario de su vivienda.

- *Todo pedido de reparaciones debe ser por escrito* **(RCW 59.18.070).**
- Guarde siempre una copia de su correspondencia con el propietario, y asegúrese de obtener una copia de todo documento que haya firmado.
- Usted puede probar que una carta se envió y recibió si lo envía por **"correo certificado con recibo retornable"** (Certified Mail Return Receipt) o si le pide al propietario que firme y ponga la fecha en su copia de la carta. También puede pedir a una persona de confianza que sirva de testigo de la entrega de la notificación al propietario.
- Documente todos los acuerdos entre usted y el propietario, y cualquier garantía que el propietario le haga, sobre todo los arreglos de pagos. Todos los acuerdos deben ser firmados tanto por usted y por el propietario.

Obtenga siempre un recibo de pago del propietario.

- Las leyes estatales exigen que los propietarios le den un recibo por la renta (o cualquier pago) a pedido **(RCW 59.18.063)**. Los pagos se pueden documentar también sacando una fotocopia del cheque o giro postal (money order) antes de enviárselo al propietario, junto a una carta que indique la cantidad pagada.
- En lo posible, pague con un giro postal o cheque de cajero en vez de dinero en efectivo, y saque copia del giro después de llenarlo pero antes de separarlo del talón.

No deje de pagar la renta si el propietario no hace reparaciones.

Los inquilinos deben estar al día en el pago de la renta para aprovechar los remedios legales para reparaciones. Aunque las reparaciones necesarias sean de extrema gravedad, dejar de pagar la renta puede exponer al inquilino al desalojo. Para más información sobre sus derechos a reparaciones, visite **www.walawhelp.org** o nuestro sitio web: **www.solid-ground.org/Tenant**.

Documente la condición de su vivienda cuando tome posesión y cuando se vaya.

- Usted puede defenderse de cobros injustos por daños después de dejar su vivienda si documenta detalladamente la condición de la vivienda cuando primero toma posesión y cuando desocupa la propiedad. El propietario debe proveerle una lista de verificación inicial. Llénela detalladamente, porque este será el documento principal que lo protegerá contra los cobros por daños preexistentes.
- Saque fotografías detalladas de la condición de la vivienda. Incluya un periódico del día en cada foto para probar en qué fecha se tomó la foto. (Los jueces de la Corte de Reclamos Menores podrían no aceptar la fecha indicada por la cámara como documentación, porque se puede manipular.)
- Los propietarios no están obligados a hacer una inspección final. Sin embargo, usted puede pedir al propietario que haga un recorrido de la vivienda con usted cuando desocupa la vivienda, y que le provea una copia firmada del informe de inspección al final.
- Asegúrese de dar su nueva dirección al propietario cuando se mude.

El desalojo solo se puede hacer mediante un proceso judicial.

- ***La notificación verbal de un desalojo no es válida.*** Toda notificación debe ser por escrito y cumplir con trámites legales específicos **(RCW 59.12)**.

- ***Es ilegal desalojarlo cambiando las cerraduras* (RCW 59.18.290).** Llame a la policía si el propietario cambia las cerraduras para no dejarle entrar a su unidad, o si saca sus pertinencias sin seguir los trámites judiciales.

Para protegerse, verifique cuando desocupa la vivienda.

- Para que un inquilino pueda desocupar una vivienda bajo un contrato de arrendamiento de mes a mes, el propietario debe ***recibir notificación por escrito*** del inquilino ***20 días antes del fin del periodo de renta*** **(RCW 59.18.200)**. Por ejemplo, el propietario debe recibir notificación por escrito el 10 del mes si usted desea desocupar la vivienda el día 30.

- Usted debe abandonar la vivienda para el fin del mes en que dio notificación. Si se queda aunque sea un solo día después del día señalado para desocupar la vivienda, el propietario tiene la posibilidad legal de cobrarle la renta entera del siguiente mes. El propietario no está obligado a prorratear la renta cuando usted se va, pero usted podría negociar para que se la prorratee. Recuerde, ¡póngalo por escrito!

Los propietarios pueden hacer cumplir solo las reglas que aparezcan en el arrendamiento.

- Los propietarios no pueden legalmente hacer cumplir términos aparte de los que estén incluidos en su contrato de arrendamiento.

- El propietario no puede legalmente cambiar las reglas de la renta cuando usted tenga un contrato de arrendamiento durante un plazo específico. Los términos y condiciones del arrendamiento se pueden cambiar solo por mutuo acuerdo del propietario e inquilino. Una vez que pase al arrendamiento de mes a mes, el propietario puede cambiar las reglas (incluyendo un aumento de la renta) al darle 30 días de notificación por escrito **(RCW 59.18.140)**.

- ***Lea con atención el contrato de arrendamiento antes de firmarlo.*** El propietario puede hacer cumplir todos y cada uno de los términos razonables incluidos en el contrato, siempre que no sean contrarios a ninguna ley estatal o local.

- Ninguna cláusula del arrendamiento puede privarle de sus derechos que define la ley **(RCW 59.18.230)**.

No hay control de renta en el Estado de Washington.

Una vez que termina su plazo de arrendamiento, casi no hay restricciones de cuánto el propietario puede aumentar la renta. Para aumentar la renta, se exige notificación de 30 días. Sin embargo, los residentes de Seattle tienen derecho a 60 días de aviso por escrito de un aumento de renta si es superior a 10% en un lapso de 12 meses **(SMC 7.24)**.

Todo inquilino en Seattle goza de la protección de Causa Justa de desalojo.

- Los propietarios en Seattle deben tener una razón que constituya Causa Justa para desalojarlo de una propiedad **(SMC 22.206)**. Los desalojos por Causa Justa pueden ser por no pagar la renta, no cumplir con los términos del arrendamiento, pagar la renta crónicamente tarde, la venta de la propiedad, o porque el propietario quiere mudarse a vivir a la vivienda o que un miembro de su familia la ocupe. El periodo de notificación obligatorio para cada desalojo por Causa Justa varía de 20 a 120 días.

- Visite **http://bit.ly/1600LIS** para ver una lista de todas las razones que constituyen Causa Justa y los tiempos límite para la notificación.

- Fuera de la Ciudad de Seattle, los propietarios pueden pedir a los inquilinos cuales no están protegidos de acuerdo a un periodo de arrendamiento que desocupen la vivienda con notificación por escrito de solo 20 días.

Los sobrevivientes de la violencia doméstica gozan de protecciones adicionales de acuerdo a la ley.

No se puede discriminar contra los sobrevivientes de la violencia doméstica por su estado de sobreviviente, ni por daños que los agresores provoquen a la vivienda en que residen los sobrevivientes. Los sobrevivientes tienen también el derecho a retirarse legalmente del arrendamiento para escaparse de un abusador. Además, un propietario no puede negarse a rentarle una vivienda por su estado de sobreviviente. Para más información, visite www.lawhelp.org/documents/1694016304EN.pdf.

Pague la renta antes de ninguna otra cuenta.

Si pierde su vivienda, resulta casi imposible mantener la estabilidad en otras áreas de su vida. ¡No corra riesgos con su vivienda! Documente todos sus pagos y comunicaciones con el propietario para protegerse y no perder su vivienda.

Diga a los legisladores como deberían mejorar las leyes para proteger a los inquilinos.

Los funcionarios electos deben saber como las leyes de arrendamiento afectan a los inquilinos en el Estado de WA. ¡Llame a la **Línea Legislativa del Estado de Washington** al **1.800.562.6000** y cuente su historia! Puede dejar un mensaje para su Senador Estatal, dos Representantes, y el Gobernador. Para direcciones electrónicas e información sobre los próximos proyectos de ley que pueden afectar a los inquilinos, visite www.leg.wa.gov.

Para aprender otras formas de involucrarse o si quiere la ayuda de un consejero de inquilinos para compartir su historia, comuníquese con la línea de acción legislativa de **Servicios para Inquilinos** al **206.694.6748** o escriba a tenantwa@solid-ground.org.

Recursos para Ayuda con la Renta

Si no puede pagar la renta...

Comuníquese con el propietario tan pronto como se da cuenta de que quizás no podrá pagar la renta. La comunicación clara es primordial. Avise al propietario que aunque quizás no pueda pagar a tiempo, está buscando ayuda. Pregúntele si aceptará pagos parciales hasta que se ponga al día, y establezca por escrito un plan de pagos que pueda alcanzar a cumplir.

Dónde empezar...

Llame primero a **2-1-1 del Estado de Washington** (o al **206.461.3200**, o bien al **1.800.621.4636**, o para las llamadas de TTY/personas con impedimentos de audición, al **206.461.3610**). Le pedirán que explique su situación y que dé su dirección con el código postal para recibir recomendaciones de entidades que sirvan su área. El personal de 2-1-1 le informará sobre entidades que puedan ayudarle con los gastos de la renta y la mudanza. Pueden recomendarle otros recursos también, tales como clases de finanzas.

Próximos pasos...

- **No demore en llamar** cuando 2-1-1 del Estado de Washington le haga recomendaciones de servicios. Podría tener que llamar un número más de una vez, o volver a llamar a cierta hora y en cierta fecha, para recibir una respuesta.
- **Diga claramente que clase de ayuda necesita** cuando llame a las entidades para pedir ayuda. Explique lo que pasó para que esté en riesgo de perder su vivienda. Por ejemplo, puede decir ***"Perdí mi trabajo el mes pasado, pero empiezo un trabajo nuevo en una semana. Necesito ayuda con la renta de este mes."*** La mayoría de los programas de ayuda con la renta esperan que usted tenga ingresos para pagar la renta. Si no tiene, 2-1-1 le buscará recursos que le puedan ayudar.
- **Prepárese** si le dan una cita con una entidad para solicitar ayuda con la renta. Traiga documentos que muestren cuánto debe,

verificación de sus ingresos, el contrato de arrendamiento, y los datos de contacto del propietario de la vivienda. Algunos programas le pedirán que establezca un presupuesto o fije metas para estabilizar su situación de vivienda.

- **Procure mantener la calma y tener paciencia.** Puede ser un proceso frustrante. Organícese bien y sea cortés y perseverante para obtener la ayuda que necesita.

Talleres y Acción Legislativa

Los consejeros de Inquilinos de Solid Gound están disponibles en el Condado de King para presentar talleres educativos sobre las leyes de propietarios e inquilinos y otros temas relacionados al éxito en la vivienda. También nuestros defensores trabajan con legisladores en todo el estado de Washington para proteger y ampliar los derechos de los inquilinos. Las historias reales son muy importantes para convencer a los legisladores. Podemos ayudarle a compartir su historia para ayudar a cambiar las leyes.

Para compartir su historia o para programar un taller para su grupo, organización o comunidad, comuníquese con nosotros al **206.694.6748** o escríbanos a **tenantwa@solid-ground.org**.

Recursos *(**Nota**: No todos los recursos están disponibles en español.)*

RECURSOS PARA INQUILINOS

2-1-1 del Estado de Washington: También *206.461.3200* o bien *1.800.621.4636*, o para las llamadas de TTY/personas con impedimentos de audición, *206.461.3610* | www.resourcehouse.info/Win211. Centro de información para todos los recursos comunitarios, incluyendo ayuda con la renta y vivienda para personas de bajos ingresos.

Unión de Inquilinos (Tenants Union): *Línea de información de derechos de inquilinos: 206.723.0500.* Los consejeros de inquilinos ofrecen información y herramientas para ayudar a los inquilinos a resolver problemas de vivienda.

Departamento de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Seattle (DPD, por sus siglas en inglés): *206.615.0808*. Los inspectores de códigos responden a las quejas de los inquilinos en relación a condiciones de viviendas y permisos.

Centro de Resolución de Disputas del Condado de King: *206.443.9603* Mediadores capacitados para ayudar a los inquilinos y propietarios a resolver conflictos.

Resolución de Disputas Relativas a Casas Móviles del Procurador General: *866.924.6458*. Ayuda para los dueños de casas móviles y casas prefabricadas para resolver disputas con los propietarios.

Información de Parcelas del Tasador Fiscal del Condado de King: *206.296.3850*, www.kingcounty.gov/operations/GIS/PropResearch/ParcelViewer. Encuentre la dirección postal del propietario de su vivienda buscando la propiedad en la base de datos del tasador fiscal.

Asociación Americana del Pulmón: *1.800.LUNG.USA*. Información sobre los pulmones y la salud respiratoria y calidad del aire.

RECURSOS LEGALES

Washington LawHelp: www.washingtonlawhelp.org. Información legal de autoayuda para los inquilinos, con materiales detallados sobre reparaciones, depósitos, el Juzgado de Menor Cuantía, y el proceso del desalojo.

Proyecto de Justicia en la Vivienda (Housing Justice Project): *206.267.7091* Información y ayuda legales sin cita. Los inquilinos en proceso de desalojo tienen la prioridad. Abierto de lunes a viernes 8-10:30am en el Juzgado del Condado de King en Seattle y el Centro Judicial Regional de Kent. La oficina en Seattle abre también los lunes, 4-5pm.

Clínica Legal Bilingüe Inglés-Español (El Centro de la Raza): 2524 16th Ave S, Tercer Piso, Seattle, WA 98144. Clínica abierta el segundo miércoles del mes de las 6-8pm; no se necesita cita. Ultima inscripción se hara a las 7pm. Hay intérprete de español.

Centro de Acción Legal (Legal Action Center): *206.324.6890*. Consejos legales para los inquilinos en el condado de King que tienen bajos ingresos y se enfrentan al desalojo, problemas con reparaciones, la pérdida del depósito, terminación de subsidios, cerraduras cambiadas, y otros temas.

Proyecto de Justicia del Noroeste: *206.464.1519*. Ayuda legal para los inquilinos de vivienda pública o que reciben vales de Sección 8 y que se enfrentan a la terminación del subsidio o al desalojo.

Colegio de Abogados del Condado de King: *206.267.7010* | www.kcba.org
Recomendaciones de abogados privados.

Ayuda legal CLEAR Line: *888.201.1014* | www.nwjustice.org/get-legal-help
Ayuda legal gratuita para los residentes del Estado de Washington de bajos ingresos. Lunes a viernes, 9:15am-12:15pm.

Ayuda legal para mayores de edad CLEAR*Senior: *888.387.7111*
Ayuda legal gratuita para mayores de 60 de todos los niveles de ingreso.
El buzón se abre a las 9:15am y se cierra cuando está lleno.

Clínicas Legales de Vecindario: *206.267.7070*. Con ubicaciones por todo el Condado de King, los abogados pueden dar una consulta de media hora gratis a los inquilinos de todos los niveles de ingreso. Llame por cita martes a jueves, 9am-12pm.

Tribunales de Estado de Washington: www.courts.wa.gov. Busque registros de la corte para averiguar si hay un desalojo en su expediente.

DISCRIMINACIÓN Y RECURSOS DE VIVIENDA JUSTA

Comisión de Derechos Humanos del Estado de Washington: *800.233.3247*
Hace cumplir las leyes contra la discriminación e investiga quejas de violaciones a los derechos civiles.

Oficina de Derechos Civiles de Seattle: *206.684.4500*. Hace cumplir las protecciones de derechos civiles e investiga quejas de discriminación de los residentes de Seattle.

Centro de Vivienda Justa de Washington (Fair Housing Center of Washington): *888.766.8800*. Da apoyo y orientación para los inquilinos que presentan quejas por discriminación o que piden adaptaciones razonables al propietario de su vivienda.

La Oficina de Derechos Civiles del Condado de King: *206.263.2446*. Investiga y resuelve quejas de discriminación y proporciona información de asistencia técnica y entrenamiento.

El personal de los programas de asesoría de vivienda de Solid Ground escribió y editó este material. Las secciones de Servicios para Inquilinos (Tenant Services) de nuestro sitio web ofrecen una amplia gama de autoayuda y otra información para inquilinos. Para más ejemplares de esta guía o para más información, contáctenos o visite nuestro sitio web:

WEB: www.solid-ground.org/Tenant

TENANT SERVICES HOTLINE: 206.694.6767

Hotline hours: M & Th, 10:30am — 4:30pm / W, 10:30am — 1:30pm

Servicios para Inquilinos
es un programa de

solid ground
Building community to end poverty

- **MISIÓN:** Solid Ground trabaja para poner fin a la pobreza y erradicar el racismo y las otras formas de opresión que son la raíz de la pobreza.
- **VISIÓN:** Solid Ground cree que nuestra comunidad puede dejar atrás la pobreza y la opresión para llegar a un lugar donde todas las personas tengan acceso a una buena vivienda, comida nutritiva, justicia equitativa, y oportunidades de prosperar.
- **VALORES:** Solid Ground se compromete a trabajar con compasión, integridad, responsabilidad, creatividad, y un enfoque contra la opresión para poner fin a la falta de vivienda, el hambre, la desigualdad, y las otras barreras a la justicia social. Valoramos la colaboración y el liderazgo de las comunidades que servimos.

DIRECCIÓN POSTAL
1501 North 45th Street, Seattle, WA 98103-6708

LÍNEA DE INFORMACIÓN PARA INQUILINOS
206.694.6767 (lu y ju, 10:30am — 4:30pm | mi, 10:30am — 1:30pm)

ACCIÓN LEGISLATIVA Y TALLERES PARA INQUILINOS
206.694.6748 tenantwa@solid-ground.org

FAX
206.694.6795

TTY
7.1.1

WEB
www.solid-ground.org/Tenant

Se proveen intérpretes y acomodaciones razonables para discapacitados a solicitud.

IMPRESO CORTESÍA DE DCG ONE | 3/2016