



# Inquilinos Inteligentes!

## Una clase para inquilinos en el estado de Washington

información vigente a partir de septiembre de 2015

# ¿Qué hace Solid Ground?



- Refugio y Vivienda
- Prevención de la falta de hogar
- Alimentos y nutrición
- Recursos de la comunidad y promoción
  - Voluntarios
  - El transporte



# Tenant Services-Servicios para Inquilinos

- Línea de información para inquilinos
  - Lunes y Jueves 10:30 AM-4:30PM,  
Miércoles 10:30am-1:30pm
  - Información
  - Discutir su situación y aportar acciones
  - Provee recursos
- Talleres *Inquilinos Inteligentes*
- Acción legislativa para Inquilinos



\*\*No se ofrece ayuda financiera ni ayuda con la renta\*\*

# RCW 59.18

Esta presentación es una herramienta educativa dirigida a los inquilinos en el Estado de Washington como cortesía. Esta publicación ofrece información general sobre sus derechos y responsabilidades. No pretende servir de remplazo por consejos legales específicos. Vea el RCW 59.18 para aclaración.

- Ley de Propietarios e Inquilinos de Washington
- Leyes entre propietarios e inquilinos son auto-impuestas
- Documentación de la comunicación y la condición del apartamento es muy importante!



# 5 Sugerencias para Inquilinos!

1. ¡Sea proactivo! Conozca sus derechos legales y cómo hacerlos valer.
2. Debe estar al día en los pagos de la renta para hacer valer sus derechos.
3. No retenga la renta por reparaciones; el propietario podría desalojarlo por impago de renta.
4. Comuníquese con el propietario por escrito. Escriba cartas en inglés siempre que sea posible. Haga un archivo y guarde copias de cartas, recibos, y avisos relacionados al arrendamiento.
5. Lea el acuerdo de renta antes de firmarlo, y vea la misma unidad a la cual se va a mudar.

# Búsqueda de Vivienda



- Recursos de vivienda
  - Washington State 2-1-1
  - Housing Search Northwest: [www.HousingSearchNW.org](http://www.HousingSearchNW.org)
  - Apartment Finder: [www.aptfinder.org](http://www.aptfinder.org)
  - Craigslist: [www.craigslist.org](http://www.craigslist.org)
- Encontrar a un propietario que está dispuesto a trabajar con usted
  - Algunos propietarios individuales serán más flexibles que las grandes empresas de gestión
- Consegue apoyo
  - Administradores de casos pueden ser un gran recurso para abogar por usted con los propietarios o ayudar a encontrar unidades disponibles

# Búsqueda de Vivienda



- Prepara un historial de renta
- Tratar el proceso de solicitud como una solicitud de empleo
- Junte lista de referencias y cartas del apoyo
- Conocer y comprender lo que está en su expediente
  - Revisar el registro [www.courts.wa.gov](http://www.courts.wa.gov)
  - Esté preparado para responder y explicar cualquier preocupación
- Presenta otra información positiva para asegurar al propietario que serás un inquilino responsable

# Nueva Ley (ESB 6413)

## Todo desalojo no serán tratados por igual!



- A partir de junio 9, 2016
- "Orden para la disseminación limitada" de un desalojo archivado
- Las empresas de investigación de inquilino no puede revelar la existencia de un caso de retención ilícita en informe referente a inquilino
- No puede utilizar en anotar o hacer recomendación
- Motivos para la entrada de orden de disseminación limitada
  - Caso "suficientemente sin base en la ley o de hecho"
  - Inquilino reinstala el arrendamiento
  - Otra "buena causa"

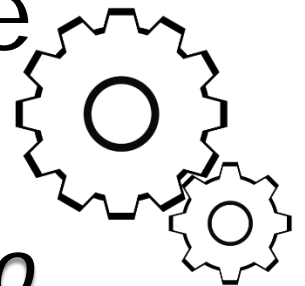


*\*Se aplica a los desalojos presentados anteriormente!*



# Orden para la disseminación limitada

- No se quita del registro publico
- Prohíbe la divulgación en sólo informes de investigación de inquilino
  - *Puede ser en informe de crédito*
- Orden debe ser por escrito



# Selección de Inquilinos

RCW 59.18.257



- El arrendador puede cobrar por hacer una investigación
- Los arrendadores deben informarle por escrito:
  - El tipo de información que revisara
  - Que tipos de información podría resultar en un rechazo de su aplicación
  - Si el arrendador usa un informe del consumidor:
    - Información sobre la agencia de informes de consumidores
    - De su derecho a una copia gratis del informe
    - De su derecho a disputar la información en el informe del consumidor
- “Notificación de Acción Adversa” si rechaza su aplicación
- Si el arrendador no cumple con la ley, puede demandar al arrendador

# Protección para los Sobrevivientes de Violencia Doméstica

RCW  
59.18.580

- Un servicio de investigación y evaluación de inquilinos no puede revelar el estado de un solicitante como un sobreviviente de violencia doméstica en informe de evaluación
- Un propietario no puede negarse a rentarle una vivienda por su condición de superviviente.

# Holding Deposits: Depósito de Reservación

RCW 59.18.253



- Se cobra después de que se ofrece la unidad a un inquilino para asegurar que el inquilino se va a mudarse a la vivienda
- El propietario debe proveer lo siguiente:
  - Un recibo por el dinero que el inquilino ha pagado
  - Una declaración escrita de cómo se aplica el depósito de reservación
- Si el inquilino se muda a la unidad: Se aplica como un crédito contra el depósito de seguridad o la renta del primer mes.
- Si el inquilino rechaza la unidad: El propietario tiene derecho a quedarse con el depósito de reservación.
- El propietario debe devolver el depósito si la unidad no pasa la inspección de un programa de asistencia para inquilinos (ej: Sec. 8)

# Depósitos de garantía o para daños



- Si el inquilino paga un depósito, el propietario tiene la obligación legal de entregarle:
  - El contrato de arrendamiento por escrito
    - Debe incluir los términos y condiciones bajo los cuales se puede retener el depósito
  - Una “Lista de Condiciones Iniciales” que indica la condición de la vivienda
  - El propietario debe indicar el nombre del banco donde se mantendrá su depósito

# Depósitos de garantía o para daños

RCW 59.18.280



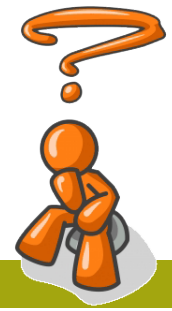
- Qué puede el arrendador retener de su depósito?
  - Gastos de reparaciones por daños causados por los inquilinos o invitados
  - No se puede retener el depósito por el “desgaste normal”
    - No existe una definición de este término bajo la ley
  - El contrato de arrendamiento debe especificar otras condiciones
    - Ejemplo: Recargos por pagar la renta tarde o por renta vencida

# Recuperar el depósito



- Al final del alquiler:
  - El propietario tiene un plazo de 14 días\* para devolver el depósito o una declaración
  - Si el propietario no cumple con el plazo de los 14 días,\* no tiene el derecho a quedarse con ninguna parte del depósito
    - Envíe una carta de exigencia y una copia de la ley al propietario
    - La Corte de Reclamos Menores
- \* *Nueva ley (ESB6413) a partir de junio 9, 2016, cambiará el plazo de 14 días a 21 días!*

## ANTES de firmar un contrato de arrendamiento, considere lo siguiente:



- ¿Ha visto usted la misma unidad a la cual se va a mudar?
- ¿Cuánto es la renta, y cuándo se vence cada mes?
- ¿Cuánto es el depósito, y hay otros recargos a pagar?
- ¿Quién paga los servicios públicos y cómo son facturados ?
- Las reglas del arrendamiento sobre mascotas, invitados, estacionamiento, etc.
- ¿Es un arrendamiento de periodo fijo o de mes a mes?



# Acuerdos de Alquiler



## Arrendamiento por un periodo fijo

- El propietario no puede terminar el arrendamiento o cambiar las reglas durante el periodo fijo del contrato.
- Le obliga al inquilino a quedarse en la vivienda por alguna cantidad específica de tiempo. Si se termine el arrendamiento antes del fin del contrato, puede costar caro al inquilino.

## Contratos de alquiler de mes a mes

- El propietario puede cambiar los términos del arrendamiento o subir la renta con aviso escrito de 30 días.
- El inquilino o propietario puede terminarlo con aviso escrito por lo menos 20 días antes del fin del periodo de renta, *excepto en Seattle*.

# Aumentos de Renta

RCW 59.18.140



## Para aumentar la renta:

- El contrato de arrendamiento debe ser de mes a mes, o debe ser al fin del contrato de plazo fijo.
- Es obligatorio dar aviso por escrito con 30 días de anticipación
- En Seattle, para aumentos de renta de 10% o más en un periodo de doce meses, es obligatorio dar aviso por escrito con 60 días de anticipación.
- No se puede aumentar la renta como represalia.
- No hay control de renta en Washington.

# Aviso de Salida

RCW 59.18.200



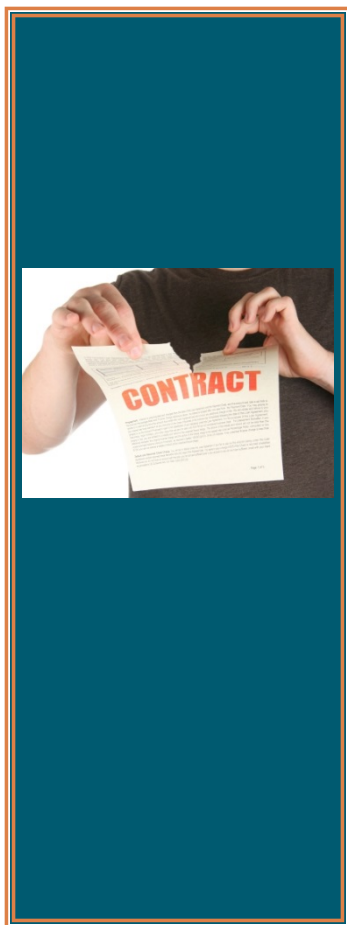
En el alquiler de mes a mes:

- El inquilino o propietario debe dar aviso por escrito por lo menos 20 días antes del fin del periodo de renta para terminar el arrendamiento

Generalmente, si usted paga la renta el primer día del mes, debe dar aviso para el 10 del mes.

- Si no da aviso correspondiente o no sale de la unidad para la fecha límite, el propietario tiene derecho a cobrar la renta por el siguiente mes
- En Seattle, el propietario no puede terminar un arrendamiento de mes a mes sin "Just Cause" ("Causa Justa")

# Romper un contrato



- Si usted o alguien en el hogar es una sobreviviente de violencia doméstica
- Si usted es miembro de las Fuerzas Armadas y recibe órdenes de traspaso inmediato
- Si su propietario no hace reparaciones oportunas

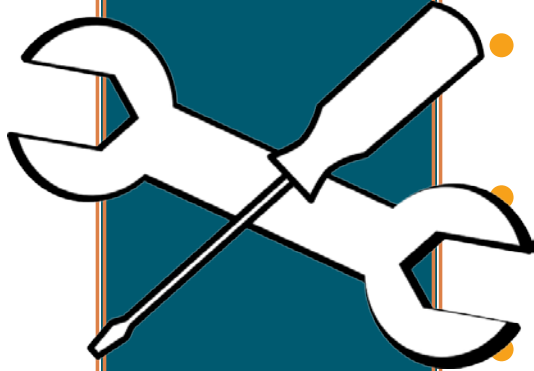
# Protección para los Sobrevivientes de Violencia Doméstica

RCW  
59.18.575

- Romper un contrato de arrendamiento
  - La ley permite a sobrevivientes de violencia doméstica, agresión sexual o acoso ilegal romper un contrato de arrendamiento y mover si es necesario.
    - Debe proporcionar al propietario ya sea con una orden válida de protección o un informe de una tercera parte calificada con respecto al incidente.
    - Inquilinos deben notificar al propietario que van a mudar dentro de 90 días del incidente específico.
    - Se liberará de las obligaciones bajo el contrato de alquiler, pero todavía tienen que pagar el alquiler por todo el mes en que desocupó la unidad.
    - Tendrán derecho a una contabilidad para su depósito dentro de 21 días y un reembolso del depósito, menos daños a la unidad más allá del desgaste normal.
- Los sobrevivientes no se hace responsables por los daños causados a la unidad como consecuencia del incidente de violencia doméstica.
  - El autor de la violencia en el hogar puede ser responsable por los daños.

# Reparaciones

RCW 59.18.070



- Para pedir reparaciones:
- Comuníquese con el propietario cuando se da cuenta del problema
- Siempre hace su solicitud de reparaciones por escrito
- Especifique el plazo de tiempo para comenzar las reparaciones de acuerdo a la ley
- Envíe las cartas de reparaciones por correo certificado (y pida “recibo de entrega”) y por correo normal
- Guarde una copia de la carta y el recibo de la oficina de correos

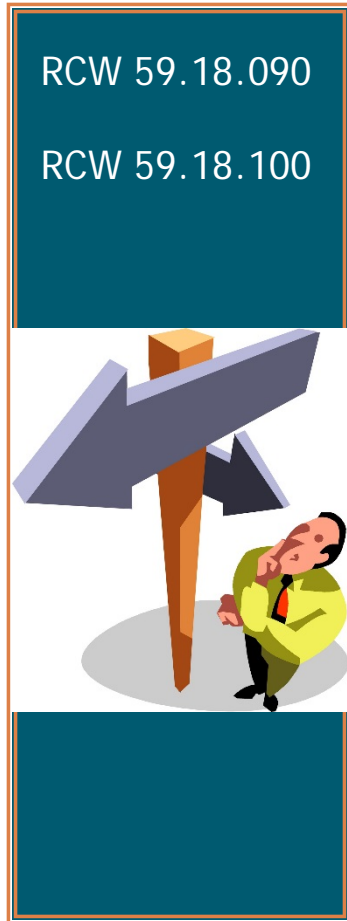
# Reparaciones : Plazos de tiempo

RCW 59.18.070



- Cuando el propietario recibe una solicitud por escrito, debe comenzar la reparación dentro del siguiente plazo:
  - 24 horas: para agua caliente y fría, electricidad, calefacción, o peligro inminente a la vida
  - 72 horas para plomería, refrigerador, horno, u otros electrodomésticos que el propietario provee
  - 10 días para todas las otras reparaciones

# Reparaciones: Opciones y Advertencias



- Si el propietario no comienza las Reparaciones dentro del plazo establecido, consulte con un abogado sobre opciones de acuerdo a la ley:
  - Hacer las reparaciones y deducir el costo de la renta (“Repair and Deduct”)
    - **ADVERTENCIA** El propietario podría decir que el “descuento de la renta” es impago de renta y iniciar el proceso de desalojo
  - Terminar el arrendamiento antes de tiempo y mudarse
    - **ADVERTENCIA** El propietario podría tratar de cobrarle la renta del resto del periodo del arrendamiento
  - Depositar la renta en una cuenta de plica (“Escrow”)
  - Solicitar una orden judicial para reducir la renta



# Protección para los Sobrevivientes de Violencia Doméstica

RCW  
59.18.575,  
RCW  
59.18.585

- Cambiar sus cerraduras
  - Si un inquilino tiene una orden de protección válida contra alguien que también está en el contrato de arrendamiento, pueden solicitar que el propietario cambie las cerraduras de la unidad, a cargo del inquilino.
  - El propietario no puede dar copias de las nuevas llaves al inquilino excluido del hogar.
  - El inquilino excluido no es liberado de sus obligaciones bajo el contrato de alquiler y sigue siendo responsable de pagar el alquiler de la unidad.
  - Si el abusador es su propietario: La sobreviviente puede cambiar o agregar seguros a la unidad por su propia cuenta. Dentro de los 7 días de hacerlo, debe proporcionar al propietario un aviso por escrito que lo ha cambiado o añadido cerraduras junto con copia de la orden de protección o un informe de un tercero calificado.
- El contrato terminará automáticamente 90 días después de la fecha prevista aviso al propietario
  - A menos que notifique al propietario por escrito dentro de 60 días que usted no desea terminar el contrato de alquiler.
- Si cambias cerraduras a su unidad debido a la violencia doméstica, agresión sexual, o acoso ilegal por parte de un propietario, el propietario sólo puede entrar la unidad en caso de emergencia o mediante notificación escrita a entrar para hacer reparaciones necesarias o mejoras en la unidad.

# Leyes de Privacidad

RCW 59.18.150

- Si no es una emergencia, el propietario debe darle escrito por aviso por lo menos:
  - 48 horas para entrar a su vivienda
  - 24 horas para mostrar la unidad a posibles inquilinos o compradores
- El aviso escrito debe indicar la hora y la fecha exactas de la entrada
- En caso de emergencia o abandono, el propietario puede entrar a la unidad sin darle aviso
- El propietario no debe abusar el derecho de acceso ni aprovecharlo para acosar al inquilino
- Después de una notificación escrita de una invasión de la privacidad, el inquilino puede cobrar \$100 al propietario por incidente



# Seattle: Ordenanza de Inspección y Registro de Alquileres (RRIO)

- Inspecciones nuevas y proactivas de viviendas de alquiler para responsabilizar a los propietarios a los códigos de seguridad y salud
- Los propietarios debe registrar con la ciudad
- Cada propiedad es inspeccionado cada 10 años por el Departamento de Planificación & Desarrollo (DPD)
  - Los residentes todavía pueden reportar violaciones fuera de inspecciones del RRIO, causando inspecciones más frecuentes
- DPD puede presionar a propietario con multas si hay violaciones
- DPD RRIO Info de Contacto: (206) 684-4110

# Acciones Ilegales del Propietario

RCW 59.18.240



- Cierre forzoso
  - *El propietario DEBE cumplir con el proceso legal de desalojo*
- Corte de servicios públicos
- Confiscación o venta de las pertenencias del inquilino
- Rentar propiedad condenada
- Represalias
  - *Tales como desalojo, aumentos de renta, otros cambios en las reglas*

# Protección para los Sobrevivientes de Violencia Doméstica

RCW  
59.18.580

## Discriminación de sobrevivientes de violencia doméstica

- La ley prohíbe a los propietarios de terminar un contrato de arrendamiento, no renovar un contrato de arrendamiento o negarse a entrar en un contrato de alquiler debido al estado de un inquilino como una sobreviviente de violencia doméstica, agresión sexual, o acoso ilegal.\*
  - Puede demandar a su propietario en una acción civil por los daños que sufrió debido a acciones del propietario.
  - Discriminación contra un superviviente también puede ser una defensa en una acción de desalojo si el propietario ha iniciado la acción de desalojo ilegal.

*\*Todavía puede ser desalojado, no tiene su arrendamiento renovado o ser rechazado para arrendamiento por otras razones, por ejemplo, no pagar la renta, o violar las reglas de arrendamiento por razones no relacionadas con su estatus como una sobreviviente de violencia doméstica*

## Avisos de desalojo

- **Aviso de 3 días para pagar o desalojar**
  - Solo por impago de renta, tiene pagar la renta completa para la fecha de vencimiento
  - El inquilino tiene 3 días para pagar en totalidad, el propietario es obligado a aceptar el alquiler en ese plazo
- **Aviso de 10 días para cumplir o desalojar**
  - Se emite solo si el inquilino no ha cumplido con las reglas del acuerdo de renta.
- **Aviso de 3 días por generar “perdidas o molestias” (Waste or Nuisance)**
  - Se emite cuando el inquilino ha participado en una actividad ilícita en la propiedad, tal como actividades de drogas o pandillas, o causa daño excesivo o el acoso ilegal
  - No hay opción de corregir el problema y quedarse.

# Desalojo

RCW 59.12

El propietario debe cumplir con el proceso según la ley, y no puede obligar al inquilino a salir antes de lo que el corte permite

- Eviction Notice (Aviso de desalojo)
- Lawsuit for Unlawful Detainer filed (Presenta una Demanda por Retención Ilícita)
- Summons and Complaint (Citatorio y Quejas)
  - Answer (Respuesta)
- Order to Show Cause Hearing (Orden de audiencia para fundamentar la causa)
- Writ of Restitution (Orden de restitución)
- *El proceso de desalojo toma más o menos 3 semanas*

# Vivienda Pública y Subsidiada

- Terminación del subsidio:
  - Aviso y buena causa necesaria
  - Conferencia previa a la terminación (SHA)
  - Sobrevivientes de DV no pueden perder la Sección 8 como consecuencia de abuso
- Audiencia de agravios:
  - Derecho a una audiencia por cualquier acción u omisión que afecte negativamente a los derechos de los inquilinos
  - Desafíos para los aumentos de alquiler, cobro de daños, la determinación de la renta, negaciones de adiciones para agregar los miembros del hogar
  - Debe solicitar audiencia dentro de 10 días de recibir el aviso de terminación
  - Derecho a revisar el expediente y las pruebas *antes* de la audiencia
  - Los inquilinos se les permite hacer preguntas a los testigos
  - Solicite una "Conferencia previa a la audiencia" con un especialista de certificación para tratar de resolver el problema antes de la audiencia



# Leyes de Vivienda Justa



- La Ley de Vivienda Justa brinda protección contra la discriminación
- Un propietario no puede tratarlo de un modo diferente a los demás si es incluido en una clase protegida

## Ejemplos de discriminación en la vivienda:

- Publicidad Preferencial
- Mentir sobre la disponibilidad de la vivienda
- “Steering” o “Pastorear”
- Negarse a alquilar/arrendar
- Límites de Ocupación Inaceptables
- Exclusión de Niños
- Negar permiso para hacer “Modificaciones Razonables”
- Hostigamiento Racial

# Leyes de Vivienda Justa

- **Reasonable accomodation:** Un cambio a una política, programa, o servicio que permite a una persona con una discapacidad usar y disfrutar de una vivienda, incluyendo las áreas públicas y compartidas.
  - Haga su pedido verbalmente o por escrito. Es mejor ponerlo por escrito para documentarlo.
  - Ejemplo: Pedir una plaza de estacionamiento más cerca de su unidad
- **Reasonable Modification:** Un cambio físico al espacio habitado por el residente o a las áreas compartidas de una comunidad, necesario para permitir a un residente con una discapacidad disfrutar plenamente de la vivienda.
  - Haga su pedido verbalmente o por escrito.
  - El inquilino típicamente paga por los cambios.
    - Ejemplo: Instalar agarraderas en la tina del baño o en la regadera

\*No tiene que revelar la naturaleza de la discapacidad, solo que usted está discapacitado

# Recursos Legales



- **Legal Action Center**
  - Ayuda legal gratuita para inquilinos de bajos ingresos que son residents del Condado de King 206-324-6890
- **Housing Justice Project**
  - Ayuda por inquilinos en proceso de desalojo. M-F 8:00 am- 10:30 am
  - Kent Regional Justice Center and King Co. Courthouse
- **Northwest Justice Project**
  - CLEAR 1-888-201-1014
  - La terminación del subsidio de vales de sección 8 en King Co.
    - 206-464-1519
- **Neighborhood Legal Clinics**
  - Consulta con un abogado de media hour gratis en el Condado de King
  - 206-267-7070

# Recursos Comunitarios

- **Solid Ground: Línea de información para inquilinos**
  - 206-694-6767
  - Lunes y jueves, 10:30 am- 4:30 pm, miércoles, 10:30 am - 1:30 pm.
- **Washington State 2-1-1**
  - Ayuda financiera y con depósitos
- **Sitio del web de la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales - RCW 59.18**
  - <http://apps.leg.wa.gov/rcw>
- **Washington Law Help**
  - [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org)