

Cumplimiento del código

— Reglas sobre las normas en Seattle referentes a la seguridad y calidad de vida

Leyes de Seattle sobre el Mantenimiento y la Reparación de la Vivienda

02/23/2012

El Departamento de Urbanismo, Construcción y Uso del Suelo (DPD por sus siglas en inglés) administra y aplica el Código de la Vivienda y Mantenimiento de Edificios de Seattle (SMC 22.200 – 22.208) y varias ordenanzas municipales referentes a propietarios de viviendas e inquilinos. El personal de Cumplimiento del código del DPD están disponibles para ayudar a los inquilinos y propietarios a comprender los requisitos del código municipal.

Este documento de Asistencia al cliente es una guía general para los derechos y responsabilidades de los inquilinos y propietarios de viviendas de alquiler de Seattle bajo las leyes municipales. Para información específica sobre requisitos del código de vivienda, consulte el Código de Vivienda y Mantenimiento de Edificios o comuníquese con:

Departamento de Urbanismo, Construcción y Uso del Suelo, División de Cumplimiento del Código
(206) 615-0808

Ubicación: 19th Floor, Seattle Municipal Tower
Dirección postal: 700 Fifth Ave., Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019

La Ley de Arrendadores/Inquilinos Residencial del Estado de Washington (RCW 59.18), establece además los derechos y las responsabilidades de inquilinos y propietarios. Para obtener mayor información sobre la ley estatal, póngase en contacto con alguna de las organizaciones de la lista que aparece al final de esta publicación o visite <http://apps.leg.wa.gov/RCW/> y escriba RCW 59, 18.

Obligaciones de los propietarios de inmuebles en renta

Según el Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios, los propietarios de inmuebles en Seattle tienen la obligación de proporcionar condiciones de vivienda segura, limpia y estable. En general, los propietarios tienen las siguientes responsabilidades:

- Mantener el inmueble para que se ajuste a la habitabilidad humana y mantener las áreas comunes en condiciones razonables de limpieza y seguridad;
- Proporcionar los medios para el control de insectos, roedores y otras plagas;
- Mantenimiento de todos los elementos estructurales (techos, paredes y cimientos) y aislamiento a las condiciones meteorológicas adversas;
- Mantenimiento de los equipos e instalaciones eléctricas, de plomería, calefacción, electrodomésticos, etc., suministrados por el propietario;
- Proporcione los contenedores adecuados para la basura;
- En caso de ser el responsable del funcionamiento de la calefacción en las unidades en renta, debe mantener temperaturas que no sean inferiores a los 68 grados Fahrenheit durante el día (desde las 7:00 a.m. hasta las 10:30 p.m.) y temperaturas que no sean inferiores a los 58 grados Fahrenheit durante la noche, desde septiembre hasta junio;
- Cambiar las cerraduras y las llaves de los alojamientos que no son transitorios en cada cambio de inquilino y proporcionar las llaves de acceso al departamento y al edificio a los nuevos inquilinos;
- Instale detectores de humo y enseñe a sus inquilinos cómo funcionan y cómo se mantienen.

Los propietarios no son responsables de realizar reformas de carácter estético al término de cada período de arrendamiento, tales como el cambio de alfombras o la aplicación de nuevas capas de pintura. El personal del Centro del Servicio de Cumplimiento del DPD puede contestar a cualquier pregunta sobre si el propietario del departamento es responsable de una reparación en particular. Llame al 206-684-7899 para obtener mayor información.

Obligaciones de los inquilinos

Los inquilinos deben cumplir las expectativas razonables de un propietario en lo que respecta al mantenimiento de la vivienda arrendada en condiciones adecuadas de seguridad y limpieza, exceptuando el deterioro normal de la misma. Las responsabilidades del inquilino incluyen:

- Depositar la basura en los lugares adecuados;
- Cuidado en el uso de las instalaciones eléctricas y plomería;

www.seattle.gov/dpd

700 5th Avenue, Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019
(206) 684-8600



Ciudad de Seattle,
Departamento de Urbanismo, Construcción y Uso del Suelo
Alcalde Gregory J. Nickels Directora Diane Sugimura

- Reparación inmediata de cualquier daño causado por los inquilinos o sus invitados;
- Facilitar acceso razonable al propietario para realizar de las labores de mantenimiento, reparación y control de plagas;
- Mantenimiento de los detectores de humo en buen estado, y
- Abstenerse de almacenar materiales peligrosos en el inmueble.

Posibles medidas a tomar en caso de necesidad de reparaciones

Los inquilinos pueden seguir las siguientes acciones en caso de necesitar reparaciones:

1. **Ponerse en contacto con el propietario.** Una llamada telefónica o una carta dirigida al propietario es la forma más común para resolver cualquier problema. En la mayoría de los casos esto resolverá el problema, aunque la Ley requiere una petición por escrito para realizar la reparación antes que el inquilino pueda realizar otro tipo de acciones. Por ello, no olvide conservar una copia de toda la correspondencia.
2. **Reporte el problema al DPD.** Si el propietario o el gerente no realiza la reparación en un tiempo razonable, puede programar una inspección del DPD. Si la condición infringe el Código de Vivienda y Mantenimiento de Edificios o si la reparación no rectifica una infracción del Código de Vivienda y Mantenimiento de Edificios, el inspector exigirá al propietario que efectúe una acción correctiva. Vea la siguiente sección para información detallada.
3. **Utilización de otras medidas disponibles, incluyendo la auto-reparación, mediación, el depósito de la renta en una cuenta de garantía o, en última instancia, mudarse de la vivienda.** En la Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado de Washington (RCW 59.18) tiene medidas limitadas para los inquilinos en situaciones en las que los propietarios no realizan las reparaciones establecidas en el código, al término de un plazo razonable desde la notificación de la necesidad de reparación. Para llevar a cabo estas acciones, usted debe estar al corriente en el pago de la renta y los servicios suministrados. Estas medidas podrían conllevar, de alguna manera, la retención total o parcial de la renta. Como regla general, sin embargo, la retención de la renta no es una medida adecuada; de hecho, un inquilino puede ser desahuciado por dejar de pagar la renta. La ley estatal cuenta con normas específicas sobre la aplicación de deducciones de la renta o la transferencia de la misma a una cuenta de garantía. Para obtener información sobre el tema, póngase en contacto con alguno de los grupos de asistencia al inquilino cuya lista aparece al final de esta publicación.

Notificación de un problema al Departamento de Construcción y Uso del Suelo (DPD)

Los inquilinos pueden reportar el problema al DPD si el propietario o gerente no realiza una reparación en un tiempo razonable. Escriba, llame o acuda en persona a la División de Cumplimiento del Código del DPD, ubicada en el piso 19 de Seattle Municipal

Tower en 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808.

- Llame al DPD para notificar su problema si el propietario o administrador no responde a sus peticiones de reparación y una queja parece ser la única alternativa posible. Su nombre se mantendrá confidencial si así lo desea.
- Especifique todo aquello que necesite ser inspeccionado y proporcione la dirección del edificio, incluyendo el número de departamento.
- Cuando pida la asistencia del DPD, facilite un número de teléfono, para que el Departamento pueda concertar una cita para la inspección. La persona que haya requerido asistencia debe estar presente durante la inspección.
- Si el inspector encontrara violaciones, redactará una nota especificando cuándo deben realizarse las reparaciones, notifica a la parte responsable de la violación y pondrá un aviso en la propiedad.
- El plazo para el cumplimiento es, generalmente, de 30 a 60 días, dependiendo de la naturaleza de las violaciones o cualquier aplazamiento que el propietario pueda recibir. El plazo promedio de cumplimiento es de 45 días.
- Si el propietario no realizara las reparaciones requeridas, el DPD llevará a cabo las acciones judiciales pertinentes para conseguir el cumplimiento de las mismas.

Acciones que son consideradas como acoso o represalia

El Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios prohíbe ciertas acciones en contra del inquilino o en contra del propietario. Esta sección del Código de Vivienda y Mantenimiento de Edificios se hace cumplir por el Departamento de Policía de Seattle, lo cual conlleva penalidades criminales.

Las siguientes acciones constituyen acoso o represalia en contra del **inquilino**:

1. Cambio de cerraduras en las puertas de acceso a la vivienda;
2. Quitar puertas, ventanas, cajas de fusibles u otras instalaciones;
3. Desconexión del gas, la electricidad, el agua u otros servicios suministrados por el propietario;
4. Desalojo del inquilino de la vivienda, excepto a través del proceso legal de desahucio;
5. Evacuar, aumentar la renta o amenazar a un inquilino porque ha reportado infracciones del Código de Vivienda y Mantenimiento de Edificios al DPD o ha ejercitado cualquiera de sus derechos legales surgidos de la ocupación del edificio como inquilino; o
6. Entrar en la vivienda de un inquilino, salvo en caso de emergencia o con el consentimiento del inquilino tras haber proporcionado un aviso adecuado de la intención de entrar.

Las siguientes acciones constituyen acoso o represalia en contra del **propietario**:

1. Cambio de cerraduras en las puertas de acceso a la vivienda.

2. Quitar las instalaciones suministradas por el propietario, de muebles o servicios.
3. Causar daño intencionado al edificio.

Los casos de acoso o represalia en contra de un propietario o inquilino deben reportarse a la Policía de Seattle, llamando al número (206) 625-5011 que no sea para emergencias.

¿Dónde puede obtener mayor información?

Otros grupos que pueden proporcionar información a inquilinos y a propietarios de viviendas en renta son los siguientes:

1. **División de Cumplimiento del Código del DPD**
(206) 615-0808
www.seattle.gov/dpd/csc

Toma quejas sobre presuntas violaciones potenciales en relación al Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios.

2. **Asociación de Viviendas de Alquiler de Puget Sound**
(206) 283-0816
www.rha-ps.com

Suministra información acerca de los derechos y responsabilidades legales bajo la Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado y de otros códigos. La AASKC es una organización profesional de propietarios con viviendas en renta de Seattle.

3. **Solid Ground**
(206) 694-6767
www.solid-ground.org

Ofrece información y asesoría acerca de los derechos y responsabilidades legales bajo la Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado y de otros códigos.

4. **Tenants Union**
(206) 723-0500
www.tenantsunion.org

Ofrece información y asesoría sobre problemas entre arrendadores e inquilinos. Además, organiza talleres y cursos de entrenamiento y proporciona asistencia técnica a abogados y a grupos de inquilinos para hacer más eficaz su trato con los propietarios.

10. **Washington Landlord Association**
(888) 753-9150
www.walandlord.com

Ofrece información sobre una amplia gama de temas importantes para los propietarios de viviendas en alquiler y administradores.

Traducciones disponibles

Existen versiones traducidas de este documento y un sumario de las leyes de propietarios de viviendas/inquilinos del Estado de Washington y de Seattle en los siguientes idiomas: Camboyano, chino mandarín, coreano, laosiano, ruso, somalí, español, tagalo y vietnamita.

- Existen copias impresas disponibles en el Centro de Recursos Públicos del DPD, ubicado en el piso 20 de Seattle Municipal Tower, en 700 Fifth Ave., en el centro de Seattle, (206) 684-8467.
- Puede descargar una copia electrónica de www.seattle.gov/dpd/publications/landlord_tenant/landlordtenant.asp.

¿Preguntas?

Si tiene preguntas sobre este documento, llame a la División de Cumplimiento del Código del DPD al (206) 615-0808.

Acceso a información

Existen vínculos a versiones electrónicas de los códigos de Seattle y publicaciones del DPD disponibles en las páginas de “Publicaciones” y “Códigos” de nuestro sitio web, www.seattle.gov/dpd. Existen copias impresas de estos documentos en nuestro Centro de Recursos Públicos del DPD, ubicado en el piso 20 de Seattle Municipal Tower, en 700 Fifth Ave., en el centro de Seattle, (206) 684-8467.



Para copias de este documento en camboyano, chino, coreano, laociano, ruso, somalí, español, tagalo y vietnamita, visite el sitio web de OPD, www.seattle.gov/dpd/publications o llame al (206) 684-8467.

Este resumen de las normas para propietarios de viviendas/inquilinos del estado de Washington y la Ciudad de Seattle debe ser proporcionado a los inquilinos por los propietarios de viviendas residenciales de alquiler ubicadas en Seattle, cuando menos una vez al año. Por favor note que las leyes de la ciudad y las estatales, y pudieran no ser idénticas en ciertos asuntos; por lo tanto se debe consultar ambas leyes. Para obtener consejo legal, consulte a un abogado.

Septiembre de 2008

Leyes del Arrendador/Inquilino de Seattle

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS

Los propietarios de edificios deben proporcionar condiciones de vivienda segura, limpia y estable, incluyendo:

- Mantener el inmueble en condicione que se ajusten para la habitabilidad humana y mantenimiento de las áreas comunes en condiciones razonables de limpieza y seguridad;
- Control de insectos, roedores y otras plagas;
- Mantenimiento del tejado, paredes y cimientos, así como el aislamiento a las condiciones meteorológicas adversas;
- Mantenimiento de los equipos e instalaciones eléctricas, de plomería, calefacción, de aparatos electrodomésticos, etc., suministrados por el propietario;
- Instalación de contenedores adecuados para el depósito de la basura y programación del servicio para que la basura sea recogida ;
- En caso que el propietario sea el responsable del funcionamiento de la calefacción en las unidades en renta debe mantener, desde el mes de septiembre al mes junio, temperaturas que no sean inferiores a los 65° F durante el día (desde las 7:00 a.m. hasta las 10:30 p.m.) y temperaturas que no sean inferiores a los 58° F durante la noche;
- En los alojamientos que no son transitorios, proporcionar las llaves de acceso al departamento y al edificio y, en la mayoría de los casos, cambiar las cerraduras y las llaves en cada cambio de inquilino;
- Instalación de detectores de incendios e instrucción de los inquilinos en su mantenimiento y operación.

Los propietarios de viviendas no tienen la obligación de realizar reparaciones cosméticas después de cada inquilino, tales como instalar nueva moqueta o aplicar una nueva capa de pintura.

Obligaciones de los inquilinos

Los inquilinos deben mantener la vivienda en renta en condiciones adecuadas de seguridad y limpieza, incluyendo:

- Depósito de la basura en los lugares adecuados;
- Cuidado en el uso de las instalaciones eléctrica y de plomería;
- Reparación inmediata de cualquier daño causado por los inquilinos o sus invitados;

- Facilitar el acceso para la realización de las labores de inspección, mantenimiento, reparación y control de plagas;
- Mantenimiento de los detectores de humo en buen estado de funcionamiento, y
- Abstenerse de almacenar materiales peligrosos en el inmueble.

LA ORDENANZA DE EVACUACIÓN POR CAUSA JUSTA

Esta ordenanza requiere que los propietarios de viviendas tengan una buena causa para terminar la ocupación de vivienda de mes a mes. Especifica las únicas razones por las cuales un inquilino en Seattle pudiera tener que mudarse de vivienda, y requiere que los propietarios indiquen la causa, por escrito, de la terminación de una ocupación de vivienda cuando den un aviso de terminación. A menos que se indique lo contrario, un propietario debe dar aviso

Índice de Contenidos

Leyes del Arrendador/Inquilino de Seattle

<i>Obligaciones de los propietarios de viviendas</i>	1
<i>Obligaciones de los inquilinos</i>	1
<i>La ordenanza de evacuación por causa justa</i>	1
<i>Acciones consideradas como acoso o represalia</i>	3
<i>Otras ordenanzas municipales que afectan a inquilinos y a propietarios de viviendas</i>	3

Normativa del estado de Washington

<i>Derechos de Todos los Inquilinos</i>	5
<i>Tipos de Contratos de Arrendamiento</i>	5
<i>Discriminación Ilegal</i>	5
<i>Responsabilidad Civil</i>	5
<i>Cláusulas Ilegales en los Contratos de Arrendamientos</i>	5
<i>Privacidad- Acceso del Arrendador a la Vivienda en Renta</i>	6
<i>Depósitos y Otros Honorarios</i>	6
<i>Responsabilidades del Arrendador</i>	6
<i>Responsabilidades del Inquilino</i>	7
<i>Amenazas del Inquilino o del Propietario</i>	7
<i>Modificaciones al Contrato Mensual</i>	7
<i>Modificaciones al Contrato de Arrendamiento</i>	7
<i>Cómo Proceder en Caso de Necesidad de Reparaciones</i>	7
<i>Acciones Ilegales del Arrendador</i>	8
<i>Finalización del Contrato</i>	8
<i>Devolución de Depósitos</i>	9
<i>Desahucios</i>	9
<i>Abandono</i>	10

de terminación con un mínimo de 20 días de anticipación al inicio del siguiente periodo de alquiler. Las buenas causas incluyen:

1. El inquilino no paga la renta después de 3 días de un aviso de pago de la renta o desalojo.
2. El propietario ha notificado por escrito al inquilino del vencimiento del pago de la renta al menos 4 veces durante un período de 12 meses.
3. El inquilino no cumple con los términos esenciales del contrato de arrendamiento después de 10 días de recibir un aviso de cumplimiento o desalojo.
4. El inquilino no cumple con una obligación material bajo la Ley de Propietarios de Viviendas Residenciales/Inquilinos del Estado de Washington dentro de los 10 días siguientes a un aviso de cumplimiento de evacuación.
5. El propietario ha notificado por escrito al inquilino, al menos 3 veces en un período de 12 meses, que cumpla en un plazo de diez días algún término esencial del contrato de arrendamiento.
6. El inquilino causa serios daños a la unidad rentada (desperfectos), causa molestias (incluyendo actividades relacionadas con drogas), o mantiene un negocio ilegal y no desaloja el inmueble después de 3 días de una notificación para hacerlo.
7. El inquilino se ve envuelto en actividades criminales en el edificio o en el inmueble o en el área adyacente inmediata al edificio o inmueble. La actividad criminal presunta debe afectar sustancialmente la salud o la seguridad de otros inquilinos o del propietario; las actividades relacionadas con drogas ilegales constituyen un delito especificado en la ordenanza. Un propietario que utilice esta razón debe indicar claramente los hechos que respaldan la alegación, y debe enviar una copia de la terminación del aviso de alquiler a la Unidad de Asistencia a Propietarios e Inquilinos del DPD (POTA por sus siglas en inglés).
8. El mismo propietario o sus familiares inmediatos desean ocupar la unidad en renta, al no haber unidades equivalentes disponibles en el mismo edificio. Entre los familiares inmediatos se incluyen el cónyuge o compañero/a doméstico/a del propietario, así como los padres, abuelos, hijos, hermanos y hermanas del propietario o de su cónyuge o compañero/a doméstico/a. El DPD puede exigir al propietario una declaración firmada que mencione la intención de permitir que un familiar se mude al inmueble, en caso de que el inquilino tenga razones para creer que el propietario no posea tales intenciones. Existe una presunción refutable de una violación si la persona designada no ocupa el inmueble durante un período continuo de 60 días dentro de los 90 días siguientes al desalojo del inquilino. Un inquilino cuyo alquiler termine por este motivo tiene un derecho privado de acción si piensa que el propietario no ha cumplido con estos requisitos.
9. El propietario desea terminar el alquiler de un inquilino que vive en la misma unidad de vivienda con el propietario o el agente del propietario; o el propietario desea dejar de compartir su casa con un inquilino que viva en la unidad de alquiler accesoria aprobada (ADU por sus siglas en inglés) en una casa ocupada por el propietario.
10. La ocupación del inquilino está condicionada en función al empleo la propiedad, y la terminación del empleo.
11. El propietario planifica una rehabilitación importante y ha obtenido los permisos requeridos y una Licencia de Reubicación de Inquilino. Un inquilino cuyo alquiler haya sido terminado por este motivo tiene un derecho privado de acción si considera que el propietario no ha cumplido con estos requisitos.
12. El propietario decide convertir el edificio en un condominio o una cooperativa.
13. El propietario decide demoler un edificio o convertirlo en uno de uso no residencial y ha obtenido el permiso necesario y una Licencia de Reubicación de Inquilino.
14. El propietario desea vender una residencia unifamiliar (no incluye unidades de condominio) y da al inquilino aviso escrito con un mínimo de 60 días de anticipación al inicio del periodo siguiente del alquiler. El propietario debe poner la propiedad a la venta a un precio razonable en un periódico o con una agencia de bienes raíces dentro de los 30 días siguientes de la fecha en que el inquilino dejó la vivienda rentada. Los propietarios de viviendas pueden tener que firmar una certificación de la intención de vender la casa si el DPD recibe una denuncia. Habrá una suposición irrevocable de una infracción si la unidad no está puesta a la venta o anunciada, o si se retira del mercado o se vuelve a alquilar dentro de los 90 días después que se vaya el inquilino. Un inquilino cuyo alquiler haya sido terminado por este motivo tiene un derecho privado de acción si considera que el propietario no ha cumplido con estos requisitos.
15. El propietario solicita la interrupción del uso de una vivienda no autorizada por el Código de Uso del Suelo, después de haber recibido una Notificación de Violación. El propietario debe pagar la asistencia para la reubicación de los inquilinos que tengan que trasladarse antes de poder corregir la violación. La asistencia para la Reubicación de los inquilinos con bajo nivel de ingresos es de \$2,000; para el resto de los inquilinos es una suma equivalente a 2 meses de renta.
16. El propietario necesita reducir el número de inquilinos que comparten una unidad de vivienda para cumplir con las restricciones del Código de Uso de Tierra (ej: no más de ocho personas por unidad de vivienda si no son familiares). Para información sobre los procedimientos para terminar los alquileres por este motivo, consulte el documento # 610 de Asistencia al Cliente del DPD, *Terminación de los alquileres conforme a la Ordenanza de evacuación por causa justa*.
17. El propietario debe realizar el desahucio de un inquilino de una casa que incluye una Unidad de Vivienda Accesorio (ADU) aprobada para que cumpla con las normas de urbanización de las ADU, después de haber recibido una notificación de violación del Código de Uso del Suelo. (Si la violación consiste en que el propietario se ha mudado de la casa y ha puesto en renta ambas viviendas, una de ellas debe ser ocupada de nuevo por el propietario, o bien ser desocupada. El propietario debe pagar la asistencia para la reubicación de los inquilinos trasladados, consistente en una suma de \$2,000 para los inquilinos con bajo nivel de ingresos, o el equivalente a dos meses de renta en los demás casos. El DPD puede exigir al propietario una declaración firmada que mencione la intención de interrumpir el uso de la ADU.
18. Una Orden de Evacuación de Emergencia y cierre de la propiedad es emitida por el DPD y los inquilinos no han

evacuado la propiedad para la fecha proporcionada en la Orden.

No ejecución de la causa indicada: Si un propietario termina el alquiler de un inquilino debido a (1) que se planifica la venta de una residencia unifamiliar, (2) el propietario o un familiar va a mudarse a la vivienda, (3) que se planifica una rehabilitación significativa, (4) el número de residentes debe reducirse a ocho, o (5) el propietario está interrumpiendo el uso de una ADU tras haber recibido un aviso de infracción, y el propietario no cumple la razón indicada para terminar el alquiler, puede estar sujeto a una acción de ejecución por parte de la Ciudad y una multa civil máxima de hasta \$2,500.

Derecho privado de acción para los inquilinos: Si un propietario termina el alquiler de un inquilino debido a (1) que se planifica la venta de una residencia unifamiliar, (2) el propietario o un familiar va a mudarse a la vivienda, o (3) que se planifica una rehabilitación significativa, y el propietario no cumple la razón indicada para terminar el alquiler, el inquilino puede entablar pleito contra el propietario hasta un máximo de \$2,000, costos y honorarios de representación legal razonables.

Para información adicional sobre la Ordenanza de Evacuación por Causa Justa, llame al DPD al (206) 615-0808 o visite el sitio Web de la Oficina del Secretario de la Ciudad de Seattle en <http://www.seattle.gov/leg/clerk/clerk.htm> y busque el capítulo 22.206 del Código Municipal de Seattle.

ACCIONES CONSIDERADAS COMO ACOSO O REPRESALIA

Las leyes municipales prohíben la toma de represalias en contra de un inquilino o un propietario. **Estas disposiciones se hacen cumplir por el Departamento de Policía de Seattle.**

A un propietario se le prohíbe acosar o tomar represalias en contra de un inquilino mediante las siguientes acciones:

1. Cambio o inutilización de las cerraduras en las puertas de acceso a la vivienda;
2. Quitar puertas, ventanas, cajas de fusibles, muebles u otras instalaciones;
3. Desconexión de los servicios suministrados por el propietario;
4. Desalojo del inquilino de la vivienda, excepto a través del proceso legal de desahucio;
5. Desahucio, incremento de la renta o amenaza a un inquilino por denunciar violaciones del código al DPD o al Departamento de Policía, o por ejercitar cualquiera de los derechos legales derivados de la ocupación de la misma;
6. Entrar en la vivienda del inquilino, excepto en caso de emergencia o en momentos justificados y con el consentimiento del inquilino después de haber dado un aviso de 2 días, o de un día cuando se muestren unidades de vivienda a potenciales compradores o inquilinos; o
7. Prohibición a un inquilino, o a un agente autorizado de un inquilino que esté acompañado por este inquilino, de la distribución de información en el edificio, publicación de información en paneles de anuncio de acuerdo con las normas del edificio, contactar con otros inquilinos, ayuda a los inquilinos a organizarse y mantener reuniones en salones sociales o áreas comunes.

En la mayoría de los casos, la ley supone inicialmente que un propietario está tomando represalias si el propietario realiza cualquiera de estas acciones dentro de 90 días después de que un inquilino informe acerca de una violación al DPD o al Departamento de Policía de Seattle, o dentro de 90 días después de una actuación de una agencia gubernamental, como por ejemplo una inspección. En tales casos, es obligación del propietario liberarse de esta presunción de toma de represalias.

A un inquilino se le prohíbe acosar o tomar represalias en contra de un propietario mediante las siguientes acciones:

1. Cambio o añadidura de cerraduras en las puertas de acceso a la vivienda.
2. Desaparición de instalaciones suministradas por el propietario, muebles o servicios.
3. Causar daños intencionados en el edificio.

El acoso o la represalia por parte de un propietario o inquilino debe reportarse a la Policía de Seattle al 911 o al número que no sea para emergencias, (206) 625-5011.

OTRAS ORDENANZAS MUNICIPALES QUE AFECTAN A INQUILINOS Y PROPIETARIOS DE VIVIENDAS

1. Ordenanza de Regulación del Contrato de Arrendamiento

Según esta ley, los arrendadores que tengan la intención de incrementar la renta y otros costos de la vivienda en más de un 10 por ciento, dentro de un período de 12 meses, deben notificarlo por escrito al menos 60 días antes. Además, los arrendadores no podrán exigir a un inquilino con contrato mensual quedarse más de un período de renta (en este caso, 1 mes). Aquellas cláusulas del contrato que penalicen a un inquilino por dejar la vivienda antes de que transcurra un número mínimo de meses no tendrán efecto. Un arrendador que desee mantener a un inquilino por un plazo determinado debe proponerle un contrato de arrendamiento (lease). Por último, los arrendadores deben facilitar a los actuales y a los nuevos inquilinos la presente publicación sobre la legislación de Seattle y del estado de Washington. Los inquilinos pueden cobrar por daños y perjuicios, costos legales y sanciones a través de procedimiento civil privado en contra de los arrendadores que violen esta ley. Existe una copia maestra duplicable por cliente disponible en el Centro de Recursos de DPD, ubicado en el piso 20 de Seattle Municipal Tower en 700 Fifth Ave. Para solicitar una copia por correo, envíe un sobre con la siguiente información escrita: Publications Clerk, DPD, 700 Fifth Ave., Suite 2000, P.O. Box 34019, Seattle, WA 98124-4019.

2. Ordenanza sobre Viviendas Abiertas y Alojamiento Públicos

La Ciudad de Seattle se compromete a una política para promover la disponibilidad y accesibilidad de la vivienda para todas las personas y prohíbe la discriminación basada en la raza, color, creencias, religión, ascendencia, país de procedencia, edad, sexo, estado civil, estado paterno, orientación sexual, identidad sexual, ideología política, participación en un programa de Sección 8 o discapacidad. Las preguntas sobre esta ordenanza y las denuncias de infracciones deben dirigirse a la Oficina de Derechos Civiles de Seattle, al (206) 684-4500.

3. Ordenanzas de conversión de condominios y cooperativas

Cuando se convierte un edificio de apartamentos en condominios o unidades cooperativas, las Ordenanzas de Conversión de Condominios y Cooperativas requieren una inspección del código de viviendas.

Además, para conversiones a condominios, un inquilino debe recibir un aviso escrito de 120 días sobre la conversión. Si el inquilino decide no comprar su unidad, podrá ser elegible para recibir ayuda de reubicación equivalente a tres (3) meses de alquiler si su ingreso anual, de todas las fuentes, no supera el 80% del ingreso medio del área, ajustado al tamaño de un hogar. Un hogar que cualifica de otro modo para recibir los beneficios de reubicación y que incluye a un integrante mayor de sesenta y cinco (65) años o más o una persona con "necesidades especiales", según se define en la ordenanza, podrá cualificar para obtener asistencia adicional.

Para conversiones a cooperativas, un inquilino debe recibir un aviso de 120 días de la intención de venta de la unidad. Si el inquilino decide no comprar su unidad, debe recibir \$500,00 de asistencia por reubicación.

La ayuda de reubicación es abonada por el propietario o la inmobiliaria directamente al inquilino. La ayuda de reubicación debe pagarse a más tardar en la fecha en la que se evacua la unidad. Para mayor información, contáctese con Cumplimiento de Código de DPD llamando al (206) 615-0808.

4. Ordenanza de Asistencia para la Reubicación del Inquilino

Esta ordenanza es aplicable cuando los inquilinos son desalojados por demolición de la vivienda, cambio de uso, renovación sustancial, o por cancelación de las restricciones de uso en viviendas subvencionadas. Los propietarios que planean desarrollar actividades urbanísticas deben obtener una licencia de reubicación del inquilino y un permiso de uso o edificación antes de la finalización del arrendamiento. Todos los inquilinos deben recibir una notificación al menos 90 días antes del comienzo de la actividad por causa por la cual deben trasladarse. Los inquilinos con un bajo nivel de ingresos, es decir, aquellos cuyos ingresos no superen el 50% de la renta media, podrán solicitar una ayuda de reubicación en efectivo. Para más información, llame al DPD al (206) 684-7899.

5. Reparación y Mantenimiento - Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios

Esta ordenanza exige a los propietarios que se ajusten a unas normas básicas para el mantenimiento de los edificios en buen estado. Después de la primera petición al propietario para la realización de reparaciones, un inquilino puede denunciar la necesidad de reparaciones llamando al DPD al (206) 684-7899 al (206) 684-7899. Si un inspector encontrara violaciones al código, el propietario debe llevar a cabo las reparaciones necesarias.

6. Ordenanza de Facturación de Terceros

Esta ordenanza define las reglas para los propietarios de viviendas que, por sí mismos o por compañías privadas, facturan a los inquilinos por servicios públicos proporcionados por la Ciudad (agua, alcantarillado, basura, servicios eléctricos) por separado del alquiler. La ordenanza es aplicable a todos los edificios

residenciales que tienen tres unidades de vivienda o más.

Las reglas requieren que un propietario de vivienda o agente de facturación proporcione a los inquilinos información específica sobre sus facturas y revele sus prácticas de facturación, ya sea en un acuerdo de alquiler o en un aviso escrito separado. Si un propietario de vivienda impone una nueva práctica de facturación sin el aviso apropiado, estará infringiendo la ordenanza.

Un inquilino puede estar en desacuerdo con una factura de terceros notificando al agente de facturación y explicar la base del desacuerdo. Debe realizarse dentro de los 30 días de haber recibido la factura. El agente de facturación debe comunicarse con el inquilino para hablar sobre el desacuerdo dentro de los 30 días de haber recibido aviso del mismo. Un inquilino también puede presentar una denuncia ante la Oficina de Seattle del Examinador de Audiencias o llevar al propietario de la vivienda a un tribunal. Si el Examinador de Audiencias o el tribunal emite su sentencia a favor del inquilino, el propietario de la vivienda puede tener que pagar una multa.

Ley del Arrendador/Inquilino Residencial de Washington

Capítulo 59.18 RCW

Llame al (206) 464-6811 para obtener mayor información.

La mayoría de los inquilinos quienes rentan un lugar para vivir están bajo la Ley del Arrendador/Inquilino Residencial del estado. Sin embargo, algunos de ellos están específicamente excluidos de dicha ley. [Ver RCW 59.18.415]. Visite <http://apps.leg.wa.gov/RCW/> y escriba 59.18.415.

Aquellos que están cubiertos bajo esta ley son:

- Las personas que rentan un espacio en un parque de casas prefabricadas están cubiertos generalmente por la Ley de Arrendador/ Inquilino de Casas Prefabricadas del estado (RCW 59.20). Sin embargo, las personas que rentan tanto el espacio como la casa quedan generalmente cubiertos por la ley residencial.
- Residentes en hoteles y moteles; residentes en instituciones médicas, públicas o privadas, religiosas, educacionales, de recreo o correccionales; residentes de una vivienda unifamiliar puesta en renta como parte de un contrato de arrendamiento de terreno agrícola; residentes en alojamientos proporcionados para trabajos de temporada en granjas.
- Inquilinos con un acuerdo de pago de enganche para comprar la vivienda. Los inquilinos en situación de arrendamiento de una vivienda unifamiliar con opción de compra, si el abogado del inquilino ha aprobado el arrendamiento. Aquellos inquilinos que hayan firmado un contrato de arrendamiento de opción de compra pero aún no hayan ejercitado esa opción estarán todavía cubiertos.
- Inquilinos que son empleados del arrendador, cuando su contrato especifique que sólo pueden habitar la vivienda en renta por el tiempo que mantengan su trabajo (como es el caso de un administrador de un complejo de departamentos).
- Inquilinos que tengan un contrato de arrendamiento de una vivienda unifamiliar por un año o más, cuando su abogado haya aprobado la exención.
- Inquilinos que usen el inmueble con fines comerciales, en lugar de residenciales.

DERECHOS DE TODOS LOS INQUILINOS

Sin importar que estén o no cubiertos por la Ley del Arrendador/Inquilino Residencial, todos los inquilinos tienen los siguientes derechos básicos bajo otras leyes del estado: el Derecho a una vivienda habitable; Protección de la discriminación ilegal; Derecho a considerar al propietario responsable de lesiones personales o daños a la propiedad causados por la negligencia de éste; Protección en contra de cambios de cerraduras o el embargo de bienes personales por parte del propietario.

TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Acuerdo Mensual. Este acuerdo es por un período de tiempo indefinido y la renta suele pagarse mensualmente o en períodos cortos de tiempo. El acuerdo puede hacerse de forma oral o por

escrito pero, si se colecta cualquier tipo de honorario o depósito reembolsable, el contrato debe efectuarse por escrito [RCW 59.18.260].

Un acuerdo de tipo mensual continúa siendo efectivo hasta que una de las partes notifique lo contrario a la otra por escrito, al menos veinte días antes del final del periodo de arrendamiento. En el caso de conversión a condominio o de un cambio en la política para la exclusión de niños, el propietario debe comunicárselo por escrito al inquilino con noventa días de anticipación [RCW 59.18.200]. El alquiler puede aumentarse o pueden cambiarse las reglas en cualquier momento, siempre y cuando el propietario dé al inquilino un aviso escrito con un mínimo de 30 días de antelación en relación con la fecha de efecto del aumento del alquiler o cambio de la regla. [RCW 59.18.140]

Contrato de Arrendamiento. Este tipo de contrato exige la permanencia del inquilino durante un período de tiempo especificado y restringe la capacidad del arrendador de modificar los términos del contrato de arrendamiento. El contrato debe ser por escrito para que tenga validez. Durante el período del contrato, no se podrá incrementar la renta ni modificar las normas a menos que exista acuerdo entre ambas partes. Los contratos de un año o mayor duración pueden estar eximidos de la Ley del Arrendador/Inquilino si el abogado del inquilino ha aprobado tal exención.

DISCRIMINACION ILEGAL

La ley federal prohíbe a la mayoría de los arrendadores negar la renta a una persona o imponer diferentes términos de arrendamiento por causa de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar (con hijos o en vías de obtención de su custodia), o nacionalidad [Ley de Vivienda Justa 42 USC s. 3601 et seq. 1988]. La legislación estatal reconoce la protección a los mismos individuos, así como para estado civil, creencias, la presencia de discapacidad sensorial, mental o física. Si usted considera que se le ha negado la renta de una vivienda o que ha sido víctima de discriminación, presente una denuncia por escrito a la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Washington. También puede presentar la denuncia a través de la Sección federal de la Vivienda Justa del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano, en su correspondiente departamento de derechos humanos local.

RESPONSABILIDAD CIVIL

Una vez que el inquilino haya firmado un contrato de arrendamiento, él o ella debe continuar pagando la renta para poder solicitar acciones legales amparadas por esta ley. El inquilino debe entender que él o ella es responsable por el mantenimiento de la propiedad. Mientras que el propietario es el responsable de cualquier daño o perjuicio que ocurra por causa de su negligencia, el inquilino debe estar preparado para aceptar las responsabilidades por los daños y perjuicios que él o ella pueda causar.

CLÁUSULAS ILEGALES EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Algunas de las cláusulas que puedan aparecer en cualquier tipo de los contratos de arrendamiento son ilegales y no pueden ser aplicadas por la ley. [RCW 59.18.230] Entre ellas se incluyen:

- Una cláusula que elimine el derecho otorgado al inquilino por la Ley del Arrendador/Inquilino o que supongan una renuncia al derecho de los inquilinos para defenderse a sí mismos, en

los tribunales, de las acusaciones de los arrendadores.

- Una cláusula que establezca que el inquilino tendrá que pagar, bajo cualquier circunstancia, los honorarios del abogado del arrendador si una disputa llegara a los tribunales de justicia.
- Una cláusula que limite la responsabilidad civil del arrendador en situaciones en las que éste debería ser normalmente el responsable.
- Una cláusula que exija al inquilino aceptar a un arbitraje particular en el momento de firmar el contrato de arrendamiento.
- Una cláusula que permita al arrendador entrar en la vivienda en renta sin el aviso apropiado.
- Una cláusula que exija al inquilino el pago de todos los daños que ocurran en la vivienda, incluso si no han sido causados por los inquilinos o por sus invitados.
- Una cláusula que permita al arrendador el embargo de los bienes del inquilino, si éste se retrasa en el pago de la renta.

PRIVACIDAD - ACCESO DEL ARRENDADOR A LA VIVIENDA EN RENTA [RCW 59.18.150]

El arrendador debe notificar al inquilino, al menos con dos días de anticipación de su intención de entrar a la vivienda en renta en momentos justificados. Sin embargo, los inquilinos no podrán negarse, de forma injustificada, a la entrada del arrendador cuando éste haya avisado, al menos con un día de anticipación, de su intención de entrar a una hora especificada para mostrar la vivienda a posibles o efectivos compradores o inquilinos. La ley indica que los inquilinos no podrán negar injustificadamente el acceso al propietario para efectuar reparaciones, mejoras o servicios a la vivienda. En caso de emergencia o si la vivienda ha sido abandonada, el propietario podrá entrar sin aviso previo.

El propietario debe obtener el permiso del inquilino para entrar, incluso si ha proporcionado un aviso previo.

DEPOSITOS Y OTROS HONORARIOS

Depósitos reembolsables

Bajo la Ley del Arrendador/Inquilino, el término "depósito" sólo puede aplicarse al dinero que le puede ser reintegrado al inquilino. Si un depósito reembolsable es colectado, la ley exige que:

- El contrato de arrendamiento debe ser por escrito y en él se debe especificar el para y el porqué de cada depósito y lo que el inquilino debe hacer o cumplir para recuperar el dinero [RCW 59.18.260].
- El inquilino debe recibir un recibo escrito por cada depósito. [RCW 59.18.270].
- Debe hacerse una lista o declaración donde se describa la condición de la vivienda en renta, la cual será firmada por ambas partes y el inquilino recibirá una copia firmada de la misma. (El Centro de Recursos del Consumidor de la Oficina del Fiscal General ofrece de una muestra gratuita de la lista para tal efecto) [RCW 59.18.260].
- Los depósitos deben ser depositados en una cuenta de garantía de un banco o de una entidad fiduciaria. El inquilino debe ser informado por escrito del lugar en el que han sido depositados. A menos que se especifique lo contrario por escrito, los intereses devengados por el depósito pertenecen al arrendador. [RCW 59.18.270].

Honorarios no reembolsables.

Estos no le serán devueltos al inquilino bajo ninguna circunstancia. Si un honorario no reembolsable es cobrado, el contrato de arrendamiento debe ser por escrito y debe especificar que no será devuelto. Un honorario no reembolsable no puede llamarse legalmente "depósito" [RCW 59.18.285].

RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR [RCW 59.18.060]

El arrendador debe:

- Mantener la vivienda de forma que no viole las leyes estatales ni locales poniendo en peligro la salud y seguridad de los inquilinos.
- Mantener los elementos estructurales, tales como techos, suelos y chimeneas, en buenas condiciones.
- Mantener la vivienda en buen estado de aislamiento que contraresten las condiciones meteorológicas adversas.
- Suministrar las cerraduras y llaves apropiadas.
- Suministrar los servicios necesarios de calefacción, electricidad, agua caliente y fría.
- Proporcionar contenedores de basura y programar el servicio para recoger la basura, excepto en las viviendas unifamiliares.
- Mantener las zonas comunes, como pasillos, escaleras y vestíbulos, en condiciones razonables de limpieza y libres de riesgos.
- Control de plagas antes de que el inquilino se mude a la vivienda. El propietario debe continuar dicho control, excepto en las viviendas unifamiliares o cuando la plaga haya tenido lugar por causa del inquilino.
- Realizar las reparaciones necesarias para el mantenimiento de la vivienda en las mismas condiciones que cuando el inquilino se mudó - con excepción del deterioro normal de la misma.
- Mantener los sistemas eléctricos, de plomería y calefacción en buenas condiciones y mantener los aparatos electrodomésticos que sean proporcionados con la renta de la vivienda.
- Informar al inquilino del nombre y la dirección del propietario o de su agente.
- Suministrar agua caliente según los requerimientos razonables del inquilino.
- Proporcione un aviso escrito de información de seguridad y protección contra incendios y asegúrese de que la unidad esté equipada con detectores de humo en funcionamiento cuando es ocupada por primera vez por un nuevo inquilino. (Los inquilinos tienen la responsabilidad de mantener los detectores). Salvo en casos de viviendas unifamiliares, el aviso debe informar al inquilino sobre cómo funciona el detector de humo y sobre la alarma de incendios y/o el sistema de aspersión contra incendios de edificio, su política de fumadores, y planes de notificación de emergencias, evacuación y reubicación, si los hay. Las unidades multifamiliares pueden proporcionar este aviso como lista de comprobación, informando sobre los dispositivos de seguridad y protección contra incendios y un diagrama que muestre las rutas de evacuación de emergencia.

- Proporcione a los inquilinos la información proporcionada por o aprobada por el Departamento de Salud sobre los peligros de salud del moho en interiores, incluyendo cómo controlar el crecimiento del moho para minimizar los riesgos de salud, cuando un nuevo inquilino ocupa la propiedad. El propietario puede dar información escrita individualmente a cada inquilino, o puede publicarla en un lugar público y visible en la propiedad de unidades de vivienda. La información puede obtenerse en www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm.
- Investigar si un inquilino está involucrado en actividades relacionadas con bandas criminales, cuando otro inquilino así se lo comunique al propietario mediante un aviso escrito y una demanda expresa de investigación. (Consultar RCW 58.18.180 para obtener más detalles).

RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO [RCW 59.18.130]

A un inquilino se le exige:

- Pagar la renta y cualquier otro servicio acordado.
- Cumplir con los requerimientos impuestos por las regulaciones municipales, del condado o estatales.
- Mantener la vivienda en renta en condiciones adecuadas de limpieza e higiene.
- Depositar la basura en los lugares adecuados
- Pagar las fumigaciones de las plagas ocasionadas por el inquilino.
- Utilizar adecuadamente las instalaciones de plomería, eléctricas y de calefacción.
- No causar daños en la vivienda de forma intencionada o por falta de cuidado.
- No permitir "deterioros" (daños sustanciales a la propiedad) ni "molestias" (interferencia sustancial con otros inquilinos en el uso de la propiedad).
- Mantenimiento de los dispositivos de detección de humo, incluyendo el cambio de las baterías.
- No tomar parte en ninguna actividad, dentro del inmueble, que entrañe peligro para la integridad física de otras personas del inmueble y que sea un asalto físico a una persona, o el uso ilegal de un arma de fuego u otra arma mortal que resulte un arresto. [RCW 59.18.352].
- Al mudarse, debe dejar la vivienda en las mismas condiciones en las que se encontraba al llegar, exceptuando el deterioro normal de la misma.

AMENAZAS DEL INQUILINO O DEL PROPIETARIO [RCW 59.18.352 & .354]

Si un inquilino amenaza a otro con un arma de fuego u otra arma mortal y el inquilino es arrestado por ello, el propietario puede finalizar, si así lo desea, el arrendamiento con ese inquilino (aunque el propietario no está obligado a tomar tal acción). Si el propietario no presenta una acción de detención ilegal, el inquilino que ha sido amenazado puede elegir dar aviso por escrito y dejar la vivienda sin más obligaciones derivadas por el contrato de arrendamiento. Si un propietario amenaza a un inquilino en condiciones similares, el inquilino puede elegir dar aviso y dejar la

vivienda. En ambos casos, el inquilino que ha sido amenazado no tiene que pagar la renta a partir de la fecha de desocupación de la vivienda, teniendo derecho a percibir un reembolso proporcional a la parte de la renta pagada por adelantado.

MODIFICACIONES AL CONTRATO MENSUAL

En general, si el arrendador desea modificar las cláusulas de contrato mensual, como el incremento de la renta o el cambio de ciertas reglas, el propietario debe avisar por escrito al inquilino con al menos 30 días de anticipación. Los cambios sólo pueden hacerse efectivos al inicio de un período de renta (el día de pago del vencimiento de la renta). Los avisos con menos de treinta días de anticipación se harán efectivos en el siguiente período de renta.

Si el propietario desea convertir la vivienda en condominio, el inquilino debe ser avisado con 90 días de anticipación. [RCW 59.18.200].

MODIFICACIONES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la mayoría de los casos, durante el período de vigencia de un contrato de arrendamiento no se pueden realizar modificaciones a menos que ambas partes, propietario e inquilino, estén de acuerdo en la modificación.

Si el inmueble es vendido La venta del inmueble no finaliza automáticamente el acuerdo de arrendamiento. Cuando se venda una vivienda en renta. Cuando se venda una vivienda en renta, los inquilinos deben ser informados del nombre y dirección del nuevo propietario, mediante correo certificado o a través de un aviso colocado en el inmueble. Todos los depósitos pagados al propietario original deben ser transferidos al nuevo propietario, quien los depositará en una cuenta de garantía o de fideicomiso. El nuevo propietario debe notificar inmediatamente a los inquilinos la nueva ubicación de los depósitos.

COMO PROCEDER EN CASO DE NECESIDAD DE REPARACIONES

Un inquilino debe estar al corriente en el pago de la renta, incluyendo aquellos servicios a los que se haya comprometido a pagar en el contrato de arrendamiento, antes de llevar a cabo cualquier recurso legal, como es el caso de las opciones de reparación. [RCW 59.18.080].

Aviso Obligatorio [RCW 59.18.070]. Cuando una vivienda en renta necesite algún tipo de reparación, lo primero que debe hacer el inquilino es notificar por escrito el problema al propietario o a la persona encargada de recaudar la renta.

En el aviso se debe especificar la dirección y el número del departamento en renta; el nombre del propietario, si se conoce; así como una descripción del problema. Después de la entrega del aviso, el inquilino debe esperar el tiempo necesario para que el arrendador comience las reparaciones. Los plazos de espera estipulados son: 24 horas para la falta de agua caliente o fría, la calefacción, la electricidad, o por alguna condición que entrañe peligro inminente para vivir; 72 horas para la reparación del refrigerador de la cocina y el horno, o de alguna instalación compleja de plomería suministrada por el arrendador y diez días para el resto de las reparaciones.

Opciones del Inquilino [RCW 59.18.090]. Si las reparaciones no se han iniciado en el plazo estipulado y el

inquilino está al corriente en el pago de la renta y los servicios, puede seguir las siguientes opciones:

- 1) El inquilino puede avisar por escrito al propietario y mudarse inmediatamente, teniendo derecho a percibir un reembolso proporcional de su renta, así como los depósitos que en circunstancias normales le serían devueltos.
- 2) Se puede proceder a un litigio o mediación para solucionar la disputa.
- 3) El inquilino puede contratar los servicios de alguien para realizar la reparación. En muchos casos el inquilino puede realizar la reparación y deducir el costo de la renta [RCW 59.18.100]. (Este procedimiento no podrá utilizarse para obligar al propietario a suministrar contenedores de basura adecuados).

Nota Importante: Si la reparación es del tipo de las que requieran de un plazo de espera de 10 días, el inquilino no puede contratar servicios ajenos para la realización de la reparación hasta después de diez días del envío del aviso al arrendador, o de cinco días después de que el arrendador reciba el presupuesto de la reparación, lo que ocurra más tarde.

Para seguir este procedimiento el inquilino debe: Presentar al arrendador un presupuesto de buena fe realizado por un profesional con licencia o que está registrado, si fuera requerido. Una vez transcurrido el plazo de espera, el inquilino podrá contratar al contratista más económico para la realización del trabajo. Cuando el trabajo haya sido terminado, el inquilino pagará al profesional contratado y deducirá el costo del pago de la renta. Al arrendador se le debe dar la oportunidad de revisar el trabajo realizado. El costo de cada reparación no podrá exceder una mensualidad de la renta; el costo total no podrá exceder dos mensualidades, dentro de un período de 12 meses.

Si una reparación afecta a varios inquilinos, estos podrán seguir el procedimiento apropiado de forma conjunta. En este caso, cada uno de ellos podrá deducir de su renta una parte del costo de la reparación.

- 4) Si la reparación no requiere la actuación de un profesional con licencia o ser registrado, el propio inquilino puede realizarla por su cuenta y deducir su costo de la renta. Se seguirá el mismo procedimiento arriba indicado, aunque el límite del costo será la mitad de una mensualidad de la renta.
- 5) Renta en garantía - Después de un aviso de las condiciones de deterioro, después de la correspondiente certificación administrativa del mismo y cumplidos los plazos de espera, los inquilinos podrán depositar los pagos mensuales de la renta en una cuenta de garantía. Para obtener copias de la ley (RWC 59.18) diríjase por escrito al Revisor del Código, o bien consulte con su abogado.

ACCIONES ILEGALES DEL ARRENDADOR

Bloqueo de cerraduras [RCW 59.18.290]. La ley prohíbe a los propietarios cambiar las cerraduras, añadir otras nuevas o cualquier otra acción que imposibilite al inquilino el uso normal de cerraduras y llaves. Incluso en el caso de que un inquilino se retrase en el pago de la renta, tales bloqueos son ilegales.

Un inquilino que haya sufrido un bloqueo puede presentar una demanda judicial para recuperar el acceso a la vivienda. Algunos

gobiernos locales también tienen leyes en contra del bloqueo y pueden ayudar a los inquilinos que sufren de este tipo de acciones. Para más información consulte con el gobierno de su condado o municipio.

Corte de suministros [RCW 59.18.300]. El propietario no puede cortar el suministro de los servicios o instalaciones domésticos si el inquilino no ha pagado la renta o para obligar al inquilino a su desalojo. El propietario únicamente puede interrumpir los servicios en caso de reparaciones, y sólo durante un tiempo razonable. Si un propietario, de forma intencionada, no pagara las facturas de los servicios y, como consecuencia, se cortaran los suministros, podría considerarse como un corte ilegal. En caso de que el propietario cortara los suministros, el inquilino debe comprobarlo primero con la compañía de servicios y ver si ésta tiene intención de restablecerlos. Si finalmente el corte fuera ilegal, el inquilino puede presentar una demanda judicial. En caso de que el inquilino gane el proceso judicial, el juez puede compensarle con hasta \$100 diarios durante el tiempo sin servicio, así como los honorarios del abogado.

Apropiación de los bienes del inquilino. [RCW 59.18.310] La ley permite que el propietario se apropie de los bienes del inquilino únicamente en caso que éste los abandone. Si alguna cláusula en el contrato de arrendamiento permite al propietario apoderarse de los bienes del inquilino en cualquier otra situación no se considera válida. En caso de apropiación indebida de bienes, el inquilino debe ponerse en contacto, en primer lugar, con el propietario. Si ello no diera resultado, podría dar parte a la policía. Si el propietario no devolviera los bienes después de recibir tal requerimiento por escrito, los tribunales pueden ordenarle al propietario pagar al inquilino hasta \$100 por cada día de retención de los bienes - hasta un límite de \$1,000. [RCW 59.18.230(4)].

Renta de inmuebles declarados en ruina. [RCW 59.18.085] El propietario no puede rentar viviendas declaradas en ruina o de ocupación ilegal debido a la existencia de violaciones del código que no han sido corregidas. El propietario puede ser responsable por tres meses de renta o de daños por triplicado, lo que fuera mayor, así como de los costos del juicio y honorarios de abogados, por la renta intencionada del inmueble.

Toma de represalias. [RCW 59.18.240 -.250] Si un inquilino hiciera ejercicio de sus derechos al amparo de la ley, como la denuncia ante la autoridad competente o la deducción de reparaciones, la ley prohíbe al propietario tomar represalias en contra del inquilino. Ejemplos de represalias son el incremento de la renta, la reducción de los servicios suministrados o el desahucio del inquilino. La ley supone, en principio, que estas acciones constituyen una represalia si ocurren dentro de un plazo de 90 días después de la acción del inquilino, a menos que el inquilino estuviera violando, de alguna manera, las regulaciones legales en el momento de percibir el cambio. Si el caso llega a los tribunales y el juez dicta a favor del inquilino, el propietario puede estar obligado a revocar la acción de represalia, así como al pago de cualquier perjuicio ocasionado al inquilino y de los honorarios de su abogado.

FINALIZACION DEL CONTRATO

Aviso para dejar la vivienda con un contrato. Si el inquilino deja la vivienda al expirar un contrato de arrendamiento, en la mayoría de los casos no es necesario avisar por escrito al arrendador. Sin embargo, debe consultarse el contrato para asegurarse si un aviso formal es necesario. Si un inquilino

permanece después haber expirado el contrato, y el propietario acepta el siguiente mes de renta, el inquilino continúa la renta bajo un acuerdo de tipo mensual.

Un inquilino que deje la vivienda antes que el contrato expire, es responsable del pago de la renta durante el tiempo restante del contrato de arrendamiento. No obstante, el arrendador debe hacer un esfuerzo de poner en renta el departamento a un precio razonable. Si esto no se cumple, el inquilino no debe hacerse necesariamente responsable de la renta más allá de un período de tiempo razonable.

Aviso Correcto para Evacuación para Arriendos – Excepción para Miembros de las Fuerzas Armadas.

Puede terminarse un arrendamiento cuando el inquilino es miembro de las fuerzas armadas (incluida la guardia nacional o la reserva de las fuerzas armadas), si el inquilino recibe un nuevo destino u órdenes de traslado, siempre y cuando el inquilino informe al propietario a más tardar siete días tras haber recibido tales órdenes. En estos casos, el alquiler puede ser terminado también por el cónyuge o dependiente del inquilino.

Aviso para dejar la vivienda con un acuerdo mensual.

Cuando un inquilino desee finalizar un contrato de renta, debe avisar por escrito al arrendador.

El aviso debe ser recibido al menos 20 días antes del término del período de renta (el día anterior al vencimiento de la renta), sin contar el día de entrega del aviso. El propietario no puede solicitar al inquilino proporcionar más de 20 días para mudarse. Así mismo, cuando el arrendador desee desalojar a un inquilino con este tipo de acuerdo, debe notificárselo también con 20 días de anticipación. Si un inquilino abandona la vivienda sin aviso previo, la ley dice que debe que el inquilino es responsable por el pago de la renta de menos: 30 días contados a partir del día de vencimiento del siguiente período de renta, o 30 días a partir del día en que el arrendador se da cuenta de que el inquilino se ha mudado. Sin embargo, es deber del arrendador es buscar y encontrar un nuevo inquilino, de forma que si la vivienda se vuelve a rentar antes de cumplirse los 30 días, el inquilino anterior debe pagar únicamente, hasta que el nuevo inquilino inicia el pago de su renta.

Aviso Apropiado para Evacuación en Acuerdos de Mes a Mes – Excepción para Miembros de las Fuerzas Armadas.

Puede terminarse un alquiler de mes a mes con un aviso escrito con menos de 20 días de anticipación cuando el inquilino es miembro de las fuerzas armadas (incluida la guardia nacional o la reserva de las fuerzas armadas), si el inquilino recibe una asignación en un nuevo destino u órdenes de traslado que no permitan dar un aviso con 20 días de antelación. En estos casos, el alquiler puede ser terminado también por el cónyuge o dependiente del inquilino.

Infracción de la Orden de Protección. Un inquilino que haya dado aviso escrito al propietario de la vivienda de que él o un miembro de su casa fue víctima de violencia doméstica, asalto sexual o seguimiento, puede terminar inmediatamente un acuerdo de alquiler cuando se haya infringido una orden válida de protección o el inquilino haya notificado a las autoridades competentes sobre la infracción. Debe proporcionarse una copia de la orden al propietario de la vivienda. El inquilino debe terminar el acuerdo de alquiler dentro de los 90 días siguientes al acto o evento que motivó la orden de protección o informe a las autoridades competentes. [RCW 59.18.575]

DEVOLUCION DE DEPOSITOS [RCW 59.18.280]

Después que el inquilino se ha mudado, el propietario dispone de 14 días para devolver los depósitos, o bien para comunicar por escrito al inquilino las razones por las que se queda con todo o con parte de los mismos. Se aconseja al inquilino que proporcione su nueva dirección al propietario cuando se mude.

Según la ley, la vivienda debe quedar en similares condiciones que como el inquilino la encontró, con excepción del deterioro normal de la misma. Los depósitos no pueden ser utilizados para cubrir dicho deterioro o los daños existentes cuando el inquilino se mudó de la vivienda.

El propietario cumplirá la disposiciones legales si el pago exigido, el estado de cuenta o ambos se depositan en el Servicio Postal (U.S. Mail), con el franqueo de Primera Clase pagado, dentro de un plazo de 14 días. Si el inquilino lleva al propietario a los tribunales y se resuelve que éste, de forma intencionada, no devolvió el dinero ni envió el estado de cuenta, el inquilino podrá ser compensado con hasta el doble de la cantidad del depósito.

DESAHUCIOS

Por no pagar la renta. Si un inquilino se retrasa tan sólo un día en el pago de la renta, el arrendador puede presentar un aviso de pago o desalojo sujeto a un plazo de tres días. Si el inquilino paga todos los atrasos dentro de los 3 días, el arrendador debe aceptarlo y no podrá desahuciarlo. Al arrendador no se le exige que acepte pagos parciales. [RCW 59.12.030, 59.18.115(5)].

Por no cumplir con los términos del contrato de arrendamiento. Si el inquilino no cumple con los términos del contrato (por ejemplo, la posesión de un gato cuando el contrato especifica que no se permiten mascotas), el propietario puede presentar un aviso de cumplimiento o desalojo sujeto aun plazo de diez días. Si el inquilino resuelve satisfactoriamente la situación en dicho plazo el propietario no podrá continuar el proceso de desahucio.

Por crear "desperfectos o molestias". Si el inquilino destruye los bienes del arrendador, usa el inmueble para actividades ilegales, incluyendo aquellas derivadas de bandas criminales o relacionadas con drogas, daña la propiedad o interfiere con otro inquilino sobre el uso de la propiedad, el arrendador podrá presentar un aviso para el desalojo en un plazo de tres días. Después de dar un aviso de este tipo, el inquilino debe desalojar la vivienda sin posibilidad alguna de permanecer y enmendar su conducta.

Para infracciones dentro de viviendas libres de drogas y alcohol. Si un inquilino inscrito en un programa de recuperación en una vivienda libre de drogas y alcohol por menos de dos años utiliza, posee o comparte alcohol o drogas, el propietario de la vivienda puede darle un aviso de tres días para evacuar la vivienda. Si el inquilino resuelve la infracción dentro de un día, el acuerdo de alquiler no se termina. Si el inquilino no remedia la infracción en un día, debe abandonar la vivienda y se terminará el acuerdo de alquiler. Si el inquilino repite significativamente ese comportamiento en seis meses, el propietario puede dar un aviso de tres días para evacuar la vivienda y el inquilino no tiene derecho a remediar la infracción posterior.

Sin causa. Salvo en la ciudad de Seattle, los propietarios de viviendas pueden terminar un alquiler de mes a mes sin tener ni indicar una razón específica, siempre y cuando la terminación no sea discriminatoria ni en represalia.

Si el propietario desea desalojar a un inquilino sin dar razón alguna, el inquilino debe recibir un aviso con 20 días de anticipación. Además, al inquilino debe recibir un aviso con 20 días de anticipación al vencimiento del siguiente período de renta. Sólo podrá ser requerido su desalojo al final de un período de renta (el día anterior al vencimiento del pago de la renta). Por lo general, no puede usarse un aviso con 20 días de plazo si el inquilino ha firmado un contrato de arrendamiento. Consulte su documento de renta específico para determinar si este tipo de contratos pueden finalizarse de este modo.

Para que un propietario pueda presentar acciones legales en contra de un inquilino que no quiere dejar la vivienda, debe enviársele un aviso, de acuerdo con la ley de retención ilegal (RCW 59.12.040)

Si el inquilino continúa ocupando la vivienda en renta en violación al aviso de desalojo, el propietario debe entonces ir a los tribunales y comenzar lo que se conoce como demanda de "retención ilegal". Si el tribunal dicta a favor del propietario, el sheriff se encargará del desalojo del inquilino si éste no lo hace voluntariamente. El único camino legal que tiene un propietario para desalojar físicamente a un inquilino es a través de los tribunales y de la oficina del sheriff.

ABANDONO [RCW 59.18.310,59.18.312]

Según la ley, el abandono tiene lugar cuando un inquilino se ha retrasado en el pago de la renta y, además, ha indicado con claridad, por medio de palabras o actos, su intención de no continuar residiendo en la vivienda rentada.

Cuando una vivienda en renta haya sido abandonada, el propietario puede entrar en ella y sacar cualquier bien abandonado. Debe almacenarlo en un lugar razonablemente seguro y enviar un aviso al inquilino indicando dicho lugar y la fecha en la cual se pondrá en venta. Si el propietario no dispone de la nueva dirección del inquilino, el aviso debe enviarse a la dirección de la vivienda en renta, de forma que pueda ser reenviado por el Servicio Postal U.S.

El tiempo que el propietario debe esperar para vender los bienes abandonados depende del valor de los mismos. Si el valor total es inferior a \$50, el propietario debe enviar un aviso de la venta al inquilino y esperar siete días. Las fotografías de familia, los efectos y documentos personales no pueden venderse hasta transcurridos cuarenta y cinco (45) días desde la notificación de abandono enviada por el propietario.

Si el valor total de los bienes es superior a \$50, el propietario debe enviar un aviso de la venta al inquilino y esperar cuarenta y cinco (45) días. Los efectos y documentos personales y las fotografías de familia pueden ser vendidas al mismo tiempo que los otros bienes.

El dinero obtenido mediante la venta de los bienes se destinará a cubrir la cantidad que se le debe al propietario, así como las mensualidades atrasadas, el costo del almacenamiento y la venta de la mercancía. Si queda algún remanente de dinero, el propietario debe reservarlo para el inquilino por un plazo de un año. Si no ha sido reclamado para entonces, pertenecerá al propietario.

Si un propietario se apodera de los bienes de un inquilino y un tribunal determina más tarde que no hubo realmente abandono, el propietario puede ser obligado a compensar al inquilino por pérdida de la propiedad, así como a pagar los costos de tribunales y abogado.

Durante los catorce (14) días siguientes al conocimiento de un abandono, el propietario es responsable de devolver el depósito al inquilino o, en su defecto, facilitar una declaración de por qué el depósito queda retenido.

ABANDONO RELACIONADO CON LA EVACUACIÓN [RCW 59.18.312]

Cuando un inquilino haya recibido un mandato judicial de restitución en una acción de evacuación, recibirá la notificación por escrito de las responsabilidades del propietario con respecto a la reserva de los bienes del inquilino que quedan cuando la propiedad queda vacía. Los inquilinos recibirán un formulario para solicitarle al propietario que conserve sus bienes.

Un propietario debe reservar los bienes del inquilino si éste presenta una solicitud de reserva por escrito dentro de los tres (3) días contados a partir de la recepción del mandato judicial de restitución, o si el propietario sabe que el inquilino es una persona con una incapacidad que le impide realizar la solicitud por escrito y el inquilino no ha objetado la reservación. La solicitud escrita de reserva podrá entregarse en persona, por correo o por fax al propietario en el domicilio o al número de fax consignado en el formulario de solicitud entregado por el propietario.

Luego de la ejecución del mandato judicial de restitución, el propietario podrá ingresar en el inmueble y tomar posesión de todas las pertenencias que el inquilino haya dejado. Sin una solicitud por escrito del inquilino, el propietario podrá optar por reservar los bienes del inquilino o depositarlos en la propiedad pública más cercana. Si el propietario opta por reservar los bienes del inquilino, se lo hayan solicitado o no, éstos podrían no ser restituidos al inquilino hasta que éste pague los costos reales o razonables de mudanza y reserva, lo que sea menor, dentro de los treinta (30) días.

Si el valor total de los bienes es superior a \$100,00, el propietario debe notificar al inquilino sobre la venta pendiente personalmente o por correo al último domicilio conocido del inquilino.

Transcurridos los treinta (30) días de la fecha de la notificación, el propietario podrá vender los bienes, incluidos los papeles personales, las fotos familiares y los presentes y disponer de todos bienes no vendidos.

Si el valor total de los bienes es \$100,00 o inferior, el propietario debe notificar al inquilino sobre la venta pendiente personalmente o por correo al último domicilio conocido del inquilino.

Transcurridos los siete (7) días de la fecha de la notificación, el propietario podrá vender los bienes o disponer de ellos, con excepción de los papeles personales, las fotos familiares y los presentes.

El producido de la venta de los bienes podrá destinarse a toda suma adeudada al propietario en concepto de costos reales y razonables de mudanza y reserva de la propiedad, lo que sea menor. Los costos no pueden exceder los costos reales y razonables de mudanza y reserva de la propiedad, lo que sea menor. Si hubiera producido adicional dentro del primer (1) año, el saldo será considerado como propiedad abandonada y depositado en el Departamento de Impuestos del Estado de Washington.



MANTENGA SU CASA EN BUEN ESTADO

Por favor, informe a su administrador sobre aquellos aspectos de su apartamento que necesiten reforma:

(márquelos en la siguiente relación y envíela al administrador de su vivienda lo antes posible)

Fugas/Goteos en grifos

Fugas en el inodoro

Deterioro del material sellante de la regadera y de las juntas entre azulejos

Humedades/moho presentes en paredes o tuberías

Puertas que no cierran

Plagas: Hormigas, cucarachas, pececillos de plata, roedores, etc.

Condensación de vapor de agua en ventanas o paredes (indicador de un exceso de humedad)

Olores fétidos de materiales en descomposición

Mal funcionamiento de electrodomésticos o de la instalación eléctrica

Otros: _____

En caso de no poder realizar la inspección o concertar la reforma en un plazo de siete días, por favor póngase en contacto con el administrador en el siguiente número: _____

¡Gracias!

Número de Apartamento: _____ Nombre del Inquilino: _____

Nombre del Edificio: _____ Teléfono del Inquilino: _____