

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

11 de julio de 2016

El Department of Construction and Inspections (Departamento de Construcción e Inspecciones) de Seattle (DCI de Seattle) 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 DCI de Seattle 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 obtener información más específica acerca del Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios (HBMC, por sus siglas en inglés) o la Ordenanza de Inspección y Registro de Alquileres (RRIO, por sus siglas en inglés), comuníquese con:

**Seattle Department of Construction and Inspections,
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, 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.

Según RRIO, los propietarios de viviendas en Seattle deben brindar una vivienda segura que cumpla con los principales requisitos establecidos por la lista de control de RRIO:

- Registrar las viviendas que sean de alquiler para uso residencial cada cinco años (ver Pauta n.º 620, Registro de su propiedad para alquilar)
- A partir de 2015, realizar una inspección RRIO al menos una vez cada diez años (ver Pauta n.º 620, Registro de su propiedad para alquilar)

Definición de inquilino.

Con la excepción de la Ordenanza de Asistencia para la Reubicación del Inquilino, se define a un inquilino como una persona que ocupa o posee un edificio o instalaciones de conformidad con un



contrato de alquiler. Esto incluye a los residentes de alojamientos transitorios que permanecen en la residencia durante un mes o más. El contrato de alquiler puede ser oral o escrito.

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;
- Reparar inmediatamente todo daño ocasionado por los inquilinos o sus invitados;
- Concederle al propietario el acceso razonable para realizar labores de mantenimiento, reparación y control de plagas, así como también concederle el acceso a un inspector para completar el registro RRIO;
- Mantener 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 DCI de Seattle.** Si el propietario o el gerente no realizan la reparación en un tiempo razonable, puede programar una inspección del DCI de Seattle. Si la condición infringe el HBMC o la RRIO y el propietario sigue sin solucionar esta infracción, el inspector le exigirá al propietario que efectúe una acción correctiva. Vea la siguiente sección para más detalles.
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 (Capítulo 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 DCI de Seattle

Los inquilinos pueden reportar el problema al DCI de Seattle 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 DCI de Seattle, ubicada en el piso 19 de Seattle Municipal Tower en 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808.

- Llame al DCI de Seattle 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 DCI de Seattle, 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 DCI de Seattle 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 DCI de Seattle 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.
7. Incrementar los costos mensuales de la vivienda sin notificación previa por escrito; 30 días en el caso de un incremento en la renta de menos del 10 % o 60 días en el caso de un incremento en la renta del 10 % o más;
8. Incrementar los costos mensuales de una unidad que no cumpla con los requisitos mínimos para ser habitada.

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 al DCI de Seattle llamando al (206) 615-0808.

Definición de los costos de la vivienda

Los costos de la vivienda incluyen la renta y cualquier otro gasto regular o mensual como depósito, estacionamiento o servicios que el inquilino le pague al propietario.

¿Dónde puede obtener mayor información?

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

1. **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.
2. **Legal Action Center**
(Catholic Community Services [Servicios Comunitarios Católicos])
(206) 324-6890
www.ccsww.org/legalactioncenter
Proporciona información y asistencia a inquilinos de bajos recursos que se enfrentan a un desalojo.
3. **Tenants Union of Washington State (Asociación de Inquilinos del Estado de Washington)**
(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.

4. **Washington State Attorney General's Office**
(206) 464-7744
www.atg.wa.gov

Proporciona información sobre los derechos legales en virtud de la Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado. La Attorney General's Office tiene un Servicio de Línea de Información para Consumidores que cuenta con cintas grabadas sobre temas de arrendador/inquilino llamando al (206) 464-6811.

5. **Asociación de Viviendas de Alquiler de Washington**
(206) 283-0816
www.rhawa.org

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.

6. **Centro de Resolución de Conflictos de King County**
(206) 443-9603
www.kcdrc.org

Ofrece servicios de mediación para arrendadores e inquilinos. El centro actúa como un foro alternativo al sistema de juzgado formal para resolver disputas.

7. **Seattle Office for Civil Rights**
(206) 684-4500
www.seattle.gov/civilrights

Se encarga del cumplimiento de la Ordenanza de Vivienda Abierta de la ciudad, que protege a los inquilinos de un trato diferencial según raza, color, credo, religión, linaje, origen nacional, edad, sexo, estado civil, estado de paternidad, orientación sexual, ideología política o la presencia de cualquier discapacidad sensorial, mental o física, el uso de un certificado de la sección 8 y el uso de un guía o animal de servicio entrenados para una persona discapacitada.

8. **King County Bar Association**
Neighborhood Legal Clinics
(206) 267-7070
www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html

Llame para concertar una cita para una consulta legal gratuita. Hay expertos disponibles en varias ubicaciones. Llame entre las 9 a. m. y las 12 p. m., de lunes a viernes.

- Housing Justice Project**
(206) 267-7090
www.kcba.org/CLS/HJO/clients.html
- Representa a inquilinos de bajos recursos que serán desalojados.

Volunteer Legal Services**(206) 267-7010****www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html**

Ofrece representación de abogados voluntarios a clientes que están por ser desalojados.

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.

10. Washington LawHelp**www.washingtonlawhelp.org**

Proporciona una amplia variedad sobre cuestiones de vivienda específicos al estado de Washington, incluidos derechos de inquilinos, desalojo, viviendas públicas y subsidiadas, refugios y asistencia ante emergencias, compradores de casas, propietarios de casas, inquilinos de parques de casas móviles, tribunales de demandas menores, asistencia energética, servicios públicos y telecomunicaciones. Solo se puede acceder a la información en el sitio web.

11. Washington Multi-Family Housing Association**(425) 656-9077****www.wmfha.org**

Representa los intereses de los dueños de propiedades multifamiliares y compañías de administración de propiedades en todo Washington a nivel federal, estatal y local.

12. Washington Rental Owners Association**(425) 353-6929****www.waapt.org**

Una organización de todo el estado que defiende a los arrendadores a nivel estatal, proporciona recursos y educación constante a sus miembros y promueve el sector del alquiler de casas.

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 DCI de Seattle, ubicado en el piso 20 de Seattle Municipal Tower, en 700 Fifth Ave., en el centro de Seattle.
- Puede descargar una copia electrónica de **<http://seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/rentalhousingproblems/>**.

¿Preguntas?

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

Acceso a información

Los vínculos a las versiones electrónicas de los códigos de Seattle y a las publicaciones del DCI de Seattle están disponibles en la página "Herramientas y recursos" de nuestro sitio web en **www.seattle.gov/dpd**. Las copias impresas de estos documentos están disponibles en nuestro Centro de Recursos Públicos, ubicado en el piso 20 de la Seattle Municipal Tower, en 700 Fifth Ave. en el centro de Seattle, (206) 684-8467.