

Derechos y obligaciones del inquilino



Las palabras claves que hay que recordar cuando se habla de alquilar una casa son las *obligaciones recíprocas*. Esto significa que tanto tú como el arrendador esperarán mucho uno del otro, y es importante que seas consciente tanto de tus derechos como de tus obligaciones como inquilino. Incluso si no estás conforme con el estado actual de tu vivienda, cumpliendo con tus obligaciones y trabajando en una buena relación con tu arrendador, tendrás buen antecedente como inquilino y mejores chances de mejorar el estado de tu vivienda.

Completada la sección de derechos y obligaciones del inquilino de este curso, aprenderás acerca...

- Obligaciones de los inquilinos
- Obligaciones del arrendador
- Depósitos, informe de estado y reparaciones
- Adaptaciones o modificaciones adecuadas
- Animales de servicio y animales de acompañamiento
- Vivienda digna: Clases protegidas
- Vivienda digna: Antecedentes penales
- Desalojos y rescisiones: ¿Qué son?
- Qué hacer en caso de desalojo
- Ley acerca del arrendador - inquilino
- Seguro de alquiler
- Recursos y páginas web de asistencia



920 West Second Avenue Spokane, WA 99201
Teléfono: 509-455-4249 Fax: 509-325-9877
RoadtoRenting@help4women.org
www.help4women.org/responsible-renter/

La información aportada por el programa Camino al alquiler está destinada solamente con fines informativos generales y no constituye un asesoramiento legal. La ley está en constante cambio y no se puede considerar la información de este curso completamente exacta para tu situación personal. Remitirse a los recursos locales de la comunidad para buscar asesoramiento y asistencia para atender tus necesidades.

Derechos y obligaciones del inquilino

Probablemente ya conozcas bastante acerca de los inquilinos y los arrendadores. Escribe

¿Cuáles son las obligaciones del inquilino?

<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>

¿Cuáles son las obligaciones del arrendador?

<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>



Ahora corrobora si tus conocimientos coinciden con la ley.

Programa Camino al alquiler

Obligaciones del inquilino

¿Cuáles son tus obligaciones como inquilino? La ley determina algunas de las obligaciones. Las obligaciones complementarias están en el contrato de alquiler. Los inquilinos están obligados a todo lo que regula el Ley sobre arrendadores e inquilinos, aún si no lo determina el contrato de alquiler. El contrato de alquiler es un contrato legal con el propietario, así que léelo con atención.

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Pagar el alquiler a tiempo. | Art. 59.18.080 RCW |
| 2. Pagar las expensas a tiempo. | Art. 59.18.080 RCW |
| 3. Mantener el departamento/casa limpio(a). | Art. 59.18.130(1) RCW |
| 4. Sacar la basura regularmente | Art. 59.18.130(2) RCW |
| 5. Utilizar los electrodomésticos, plomería y sistema de calefacción de manera apropiada. | Art. 59.18.130(3) RCW |
| 6. Devolver todo en su condición original cuando se mude de la propiedad - a excepción por el desgaste normal. | Art. 59.18.130(10) RCW |
| 7. Pagar para fumigar insectos como pulgas, polillas, hormigas si aparecen luego de que haya vivido en la propiedad. | Art. 59.18.130(2) RCW |
| 8. Asegúrate de que no hay actividad de pandillas ni consumo de drogas ilegales. | Art. 59.18.130(6)(9) RCW |
| 9. Evitar cualquier daño a la propiedad ocasionado por usted o por cualquier persona que lo visite. | Art. 59.18.130(4) RCW |
| 10. Pagar los honorarios del abogado del arrendador y gastos judiciales en caso de demandar y perder. | Art. 59.18.230 RCW |
| 11. Asegurarse de que los detectores de humo y CO2 estén funcionando. | Art. 59.18.130(7) RCW |
| 12. Asegurarse de que quienes vivan en la propiedad y quienes la visiten estén a salvo. | Art. 59.18.130(8) RCW |

El arrendador puede incorporar otras normas y restricciones al contrato de alquiler. (Art. 59.18.140 RCW) Ya que el contrato de alquiler es un contrato legal, los inquilinos deben cumplirlo.

Aquí hay algunos ejemplos de normas que el arrendador puede incluir en el contrato de alquiler.

13. Cumple todas las normas sobre ruido, estacionamiento y mascotas.
14. Registrarse para el uso de la sala de lavado y estar seguro de limpiarla al retirarse.
15. No coloques carteles, anuncios o folletos electorales en las ventanas.
16. No realizar asados con el uso de gas o carbón.
17. No molestar ni perturbar la paz y tranquilidad de los vecinos.

Programa Camino al alquiler

Obligaciones del inquilino

Ahora observa las obligaciones del arrendador. La mayoría de ellas se encuentran en el Art. 59.18.060 RCW, ley sobre propietarios e inquilinos residenciales del estado de Washington.

1. Mantener el departamento/casa en buenas condiciones así la salud y la seguridad del inquilino no están en riesgo.
2. Mantener las áreas comunes y compartidas razonablemente limpias y seguras.
3. Arreglar los daños de la chimenea, techos, pisos u otras partes de la estructura.
4. Hacer lo posible para fumigar cualquier insecto, roedor o demás plagas, a excepción si los inquilinos causaren el problema.
5. Realizar reparaciones cuando algo se rompe dentro de la casa.
6. Proporcionar buenas cerraduras para la casa y dar a los inquilinos las llaves de estas cerraduras.
7. Reemplazar cerraduras si el inquilino lo solicita, cuando tienen una orden de restricción contra alguien o si no se sienten seguros en caso de que alguien tenga una copia de llave de la casa. El inquilino debe pagarlo. (Art. 59.18.575 RCW)
8. Proporcionar instalaciones y artefactos necesarios para el suministro de calor, electricidad y de agua fría y caliente.
9. Proporcionar detectores de humo y alarmas de monóxido de carbono. Y asegurar que funcionen cuando el inquilino se mude a la propiedad. (Los inquilinos son responsables de comprar sus respectivas baterías y del mantenimiento). Además, entregar a los inquilinos información por escrito acerca de la seguridad y protección contra incendios.
10. Entregar a los inquilinos información acerca de los riesgos a la salud ocasionados por el moho y cómo controlar su esparcimiento en la propiedad.
11. Arreglar sistemas eléctricos, plomería y de calefacción en caso de romperse.
12. Arreglar los artefactos que se incluyen en el alquiler.
13. Realizar las reparaciones necesarias para asegurarse de que la casa sea hermética respecto al clima.
14. Brindar a los inquilinos información con el nombre, domicilio y contacto 24/7 del propietario o de su representante/agente.
15. Entrega a los inquilinos un recibo por todos los pagos de alquiler en efectivo, proporcionando recibos por otras formas de pago a petición del inquilino.
16. Si más de una familia vive en una casa o en departamentos de edificio, el arrendador debe proporcionar contenedores de basura y coordinar su recogida (o también su reciclado).

Encuentra más información en <http://www.washingtonlawhelp.org/>

Obligaciones del arrendador

P ¿Por cuánto tiempo el arrendador debe arreglar las cosas que se rompan?
Art. 59.18.070(1)(2)(3) RCW

R Si un inquilino presenta una solicitud de reparación por escrito, el arrendador debe resolver el problema en un tiempo razonable.

- ◆ 24 horas para falta de agua fría o caliente y electricidad.
- ◆ 72 horas para problemas de artefactos o plomería.
- ◆ 10 días para el resto.

P ¿Puede el arrendador retener mi depósito? ¿Cómo la recupero?
(Art. 59.18.280 RCW)
(Art. 59.18.260 RCW)

R Tu contrato de alquiler debe determinar cómo recuperar el depósito. El arrendador tiene 21 horas para reintegrarla o para notificarte por escrito la causa por la cual no la recuperarás.

- ◆ Los depósitos solo pueden utilizarse en caso de daños a la propiedad, no por su desgaste normal.
- ◆ Las tasas no reembolsables deben incluirse en el contrato de alquiler. Debe indicar que la tasa no se devolverá y a qué se destinará.

P ¿Qué es un informe de estado? ¿Debo obtener uno?
(Art. 59.18.260 RCW)

R El informe de estado y la lista de verificación determinan el estado en que se encuentra la propiedad antes de que te mudes a ella. Le indican al arrendador qué daños ya existen en ella para que no te responsabilicen al mudarte de ella.

- ◆ Tienes 7 días para realizar algún cambio al informe de estado luego de firmarlo y de mudarte a la propiedad.
- ◆ El arrendador no puede cobrarte un depósito a menos que haga un informe de estado.

P ¿Puede el arrendador ingresar a la propiedad en cualquier momento?
(Art. 59.18.150 RCW)
(Art. 59.18.310 RCW)

R NO. El arrendador debe notificarte por escrito con 48 horas de antelación antes de ingresar a la propiedad.

- ◆ No puedes negarle la entrada a la propiedad a tu arrendador ya sea para reparar, mejorar o hacerle mantenimiento.
- ◆ En caso de emergencia o si abandonas la propiedad, el arrendador puede ingresar sin previo aviso.

No importa lo que haga o no el arrendador, tú debes pagar el alquiler, o puedes ser desalojado. Aún si el arrendador no realizara las reparaciones, o no cumpliera la ley, tú debes pagar el alquiler.

Obligaciones del arrendador

P ¿Puede el arrendador quitarme mis pertenencias?

R SÍ
¿Cuándo?

R NO

¿Qué puedo hacer si el arrendador retira mis

R 1. Escribe una carta al arrendador solicitando se te devuelvan tus pertenencias. Asegúrate de colocar la fecha en la carta y aclarar que no has abandonado el inmueble. Guarda una copia de todas las comunicaciones con tu arrendador.

2. LLeva un amigo (ninguno que haya vivido contigo) a entregar la carta a tu arrendador. Toma nota de la fecha. O envía la carta a un correo electrónico verificado y solicita confirmación de recepción así sabrás cuándo el arrendador lo recibió.

3. En algunas situaciones, si el arrendador no te devuelve tus pertenencias luego de recibir la carta, puedes denunciarlas como pertenencias robadas. Puedes así también contratar un abogado.

R Si no has pagado el alquiler Y has abandonado la propiedad, el arrendador puede quitarte tus pertenencias, reservarlas por un tiempo, luego venderlas o disponer de ellas. No las recuperarás.

O

Si el comisario se presenta y te desaloja, el propietario puede trasladar tu propiedad al lugar público más cercano (como la acera). No recibirás dichas pertenencias si no estás presente.



P ¿Puede un propietario alquilar una propiedad que está en ruinas o que tiene muchas infracciones? (Art. 59.18.085(2) RCW)

R NO
¿Qué puedo hacer?

R Si tu propiedad alquilada posee infracciones así como falta de puertas o ventanas, agujeros en el techo o tejado, escalones frontales caídos, contáctese con el departamento de cumplimiento del código o con el desarrollo comunitario de tu ciudad.

Para obtener más información sobre qué hacer, visita
<http://www.washingtonlawhelp.org/issues/housing/tenants-rights>.

SIN EMBARGO

No importa lo que haga o no el arrendador, tú debes pagar el alquiler, o puedes ser desalojado. No puedes retener el pago del alquiler.

Obligaciones del arrendador

P Si no pago mi alquiler, ¿puede mi arrendador...

- ♦ forzarme físicamente a retirarme? (Art. 59.18.375 RCW)
- ♦ cambiar mis cerraduras sin avisarme? (Art. 59.18.290 RCW)
- ♦ cortarme los servicios? (Art. 59.18.300 RCW)



R NO



Debes pagar tu alquiler sin importar lo que tu arrendador haga o no.



R NO

P Denuncié a mi arrendador a una agencia del gobierno, y están bajo investigación, ¿pueden aumentar mi alquiler o desalojarme? (Art. 59.18.240 RCW)

Si consideras que tu arrendador tuvo un trato ilegal contigo, ponte en contacto con Proyecto de justicia del noroeste (CLEAR Línea Interna) 800-201-1014 <https://www.nwjustice.org/>

ENTONCES, ¿QUÉ DEBO HACER SI TENGO UN ARRENDADOR "PROBLEMÁTICO"?

1. Ser el mejor inquilino.
 - Pagar el alquiler a tiempo.
 - Comunicarse claramente con el arrendador. Consultar siempre acerca de las expectativas del arrendador y comentar las tuyas.
2. Documentar todo. Ponerlo por escrito. Llevar un registro de alquiler de todo lo bueno y malo. *Registrar Quién, Qué, Dónde, Cuándo.*
 - Tomar fotografías de las cosas que necesitan ser reparadas. Realizar todas las solicitudes por escrito. Hacer un seguimiento de cuándo el trabajo está finalizado.
 - Anotar hora y fecha de todas las conversaciones telefónicas con el arrendador. Guardar todos los correos electrónicos y mensajes de texto hasta que te mudes de la propiedad y recibas tu depósito.
 - Cuando haya que conversar con el arrendador sobre una cuestión en disputa, llevar un amigo que no viva contigo. Resumir las conversaciones en un correo electrónico al arrendador. Documentar todo.



Obligaciones del inquilino

Adaptaciones o modificaciones adecuadas

Las personas que tengan necesidades especiales en sus viviendas debido a una discapacidad certificada tienen el derecho a solicitar "adaptaciones o modificaciones adecuadas" en sus viviendas, para hacerlas habitables para ellas. Son solicitudes para cambiar las políticas, normas o estructura de la vivienda.

Adaptaciones o modificaciones adecuadas

- ◆ Proporcionar formularios de alquiler en letra grande
- ◆ Proporcionar un espacio de estacionamiento reservado y accesible
- ◆ Permitir un animal de servicio en un edificio donde "se prohíben las mascotas".
- ◆ Permitir mudanzas a la planta baja en caso de haber problemas de movilidad para subir a los pisos de arriba.

Ejemplos de modificaciones adecuadas

- ◆ Ensanchar una puerta para sillas de rueda.
- ◆ Instalar barras de apoyo en sanitarios.
- ◆ Añadir una rampa y un pasamanos a la entrada principal. Alterar un pasillo de uso común para hacerlo accesible.

¿QUIÉN AFRONTA LOS GASTOS DE LAS ADAPTACIONES O LAS MODIFICACIONES?

Adaptaciones

El arrendador debe asegurarse de que los inquilinos con discapacidades tengan acceso general al edificio. Esto significa que deben pagar los gastos de alojamiento que no supongan problemas financieros y administrativos indebidos.

Modificaciones

La mayoría de las veces, el residente o inquilino debe pagar por los cambios en la estructura de la propiedad. Así también debe pagar para devolver la propiedad en su estado original. Sin embargo, si el proveedor de la propiedad (arrendador) recibe fondos federales, él suele pagar salvo que haya una dificultad financiera o administrativa.

P ¿Cómo puedo verificar mi discapacidad?

R Puedes extender prueba al arrendador de que recibes ayuda económica del seguro social por invalidez.

R Un médico profesional o un profesional de una agencia de servicios no médicos puede acreditar tu discapacidad.

P ¿Puede mi arrendador realizar preguntas acerca de mi discapacidad?

R En la mayoría de los casos, el arrendador puede preguntarte qué discapacidad tienes o cuán grave es.

R El arrendador puede solicitar que aportes pruebas de que tienes una discapacidad si la misma no es evidente o conocida por él/ella.

Animales de servicio

Una aclaración acerca de los animales de servicio

...debido a que hay una gran confusión sobre qué está permitido en las viviendas alquiladas y qué en áreas públicas.

Ley sobre vivienda digna

Este código protege a las personas con discapacidad en las viviendas alquiladas.

- ◆ La persona con una discapacidad que está solicitando un animal de compañía debe demostrar la relación de la discapacidad con la necesidad de un animal.
- ◆ El arrendador puede solicitar documentación médica de que un inquilino posee una discapacidad acreditada según la ley de vivienda digna pero no puede pedir detalles específicos acerca de la discapacidad del inquilino en sí.
- ◆ Los arrendadores deben permitir cualquier tipo de "animal de asistencia", un término que incluye animales de servicio así también animales de contención o animales de apoyo emocional.
- ◆ No se requiere que el animal esté entrenado o deba entrenarse para servir como animal de asistencia.

Ley para los Estadounidenses con Discapacidades (ADA)

Este código protege a las personas con discapacidades que se encuentran en áreas junto al público en general.

- ◆ Un animal de servicio debe ser un perro que esté entrenado individualmente para realizar el trabajo o para desarrollar tareas de ayuda a alguien con una discapacidad. En algunos casos, un caballo pequeño puede ser permitido como animal de servicio.
- ◆ La documentación médica puede ser requerida para corroborar que un animal de servicio es necesario.
- ◆ Animales de contención no poseen derechos según la ADA. Por ejemplo, los negocios no están obligados a admitir un animal de compañía si existe una política de "no mascotas", ya que según la ADA estos animales se consideran "mascotas".
- ◆ Un programa o centro puede permitir el acceso a un animal de servicio en formación, pero no está obligado por ninguna ley a hacerlo.



LOS ARRENDADORES NO PUEDEN EXIGIR A LOS INQUILINOS CON DISCAPACIDAD EL PAGO DE TASAS EXTRAS O DEPÓSITOS CUANDO SOLICITEN UNA ADAPTACIÓN O MODIFICACIÓN. ELLO INCLUYE A ANIMALES DE ACOMPAÑAMIENTO, ANIMALES DE APOYO EMOCIONAL Y ANIMALES DE SERVICIO. LOS INQUILINOS SON RESPONSABLES POR EL COMPORTAMIENTO Y LOS DAÑOS OCASIONADOS POR SUS ANIMALES.

P ¿Puede mi arrendador exigir que mi animal de asistencia o de servicio esté certificado?

P ¿Puedo obtener más de un animal de acompañamiento o de servicio?

R Si la ciudad o el condado donde vives exige licencia para animales, entonces el arrendador sí puede pedírtelo. La mayoría de los lugares requieren certificación.

R Si necesitas un animal de asistencia o de servicio para más de una discapacidad o para más de un propósito, sí podrás tener más de un animal. Necesitarás proporcionar certificación por cada animal de asistencia o de servicio que tengas.

Vivienda digna:

¿QUÉ SIGNIFICA VIVIENDA

La vivienda digna es el derecho de toda persona a no ser discriminado en su vivienda.

¿QUÉ SIGNIFICA

Discriminación es tratar a alguien de manera diferente porque pertenece a una clase social protegida.

¿Qué son las clases sociales protegidas?

Todas las leyes de vivienda digna protegen personas sobre la base de lo siguiente:

- ◆ Sexo
- ◆ Raza
- ◆ Color
- ◆ Discapacidad
- ◆ Nacionalidad
- ◆ Religión/Credo
- ◆ Family Status: Tener 1 o más niños menores de 18 años.

El estado de Washington posee clases sociales protegidas adicionales:

- ◆ Orientación sexual
- ◆ Identidad de género
- ◆ Estado de inmigración/refugiado
- ◆ Estado civil
- ◆ Estatus de veterano

Algunos condados y ciudades en Washington poseen más clases sociales protegidas. Por ejemplo:

- ◆ Origen
- ◆ Edad
- ◆ Sección 8
- ◆ Ideología política

¿CUÁLES SON LAS ACCIONES QUE EL ARRENDADOR NO PUEDE



- Negarse a alquilarte si tienes familia o una discapacidad.
- Cobrarte más alquiler porque perteneces a una clase social protegida.
- Entregarte un contrato de alquiler con diferentes condiciones de otros contratos
- Darte privilegios especiales/diferentes
- Decirte que no hay alquileres disponibles cuando sí los hay.

Desalojarte basado en razones de discriminación. (Por ejemplo, debido a tu discapacidad perteneces a una minoría, grupo étnico o religioso o porque eres LGBT)



Mostrarte propiedades solo en ciertos barrios.



Negarse a realizar una adaptación adecuada debido a tu discapacidad.



Arrendador



Acosar, coaccionar, intimidar o interferir contra tí si denuncias o trabajas para Vivienda Digna para tí o para otros.

Publicidades de manera que demuestre preferencia, limitación o discriminación de una clase social protegida. (Por ejemplo "No Cristianos" o "Solo Adultos")



Antecedentes de condenas

¿QUÉ SUCEDE CON ALGUIEN QUE TIENE ANTECEDENTES DE CONDENAS PENALES?

Las personas que tengan antecedentes penales no están en una clase social protegida, por lo que pueden ser rechazados al alquilar una propiedad. Sin embargo, HUD posee pautas para los arrendadores. Las pautas señalan que al momento de denegarle a alguien el alquiler de una propiedad, los arrendadores deberían tener una política que considere el tipo de actividad criminal y su nivel de gravedad. *(Hoy, estas pautas aplican solo a propiedades adheridas a HUD)*



¿Qué deben considerar los arrendadores al redactar su política de aceptación de inquilinos con antecedentes de condenas penales?

El arrendador debe tener en cuenta:

- Edad de la persona cuando cometió el delito.
- El tiempo que pasó desde que el delito se cometió.
- Hechos o circunstancias que tomaron lugar durante el crimen.
- Evidencia de que la persona ha sido un buen inquilino antes o después del crimen
- Pruebas de rehabilitación, como tratamiento contra el alcoholismo y el consumo de drogas, asesoramiento, clases y reuniones de apoyo continuas.



¿Hay crímenes que sean más graves que otros? ¿Delitos en los que el arrendador puede decir simplemente "no"?

Sí, el arrendador puede decir "no" a personas condenadas por abuso sexual y a aquellos que han sido condenados por producción y distribución de narcóticos.



¿Qué sucede con aquellos que han sido arrestados e imputados de un delito. ¿Puede el arrendador rechazarlos?

No, el arrendador solo debe analizar solo a los condenados. Aun, si alguien tiene una condena por posesión de drogas, por ejemplo, el arrendador no puede rechazar sin considerar las pautas de la política de alquileres.

Los arrendadores suelen cobrar doble depósito o más a personas con antecedentes penales.

Programa Camino al alquiler

Obligaciones del arrendador/inquilino Condiciones de desalojo

El desalojo es un proceso legal donde se obliga a alguien a irse de la propiedad, tal vez por falta de pago del alquiler o incumplimiento de las condiciones del contrato de alquiler, entre otras razones. Un desalojo puede dificultar a conseguir otro alquiler en el futuro y si eres un inquilino de bajos ingresos o con algún bono, puede aún ser más complicado.

Aviso de 14 días para pagar o desocupar: Si un inquilino se retrasa un día en el pago del alquiler, el arrendador puede dar un aviso de 14 días para que pague o desaloje. Esto significa que tienes que pagar el alquiler o mudarte en un plazo de 14 días para evitar un desalojo. El arrendador debe intentar entregar los documentos en persona, pero pasados los tres intentos de notificación, el arrendador puede pegar la cédula en la puerta. Por eso es importante responder a las notificaciones que pueda recibir, independientemente de cómo se publiquen.

Aviso de 10 días para cumplimiento o resolución: Una notificación para que el inquilino cumpla con las condiciones del contrato de alquiler a excepción del pago del alquiler. Por ejemplo, si tienes un gato cuando hay una regla de "no mascotas"; o si alguien que no está en el contrato de alquiler se ha mudado. El inquilino tiene 10 días para asegurar que está cumpliendo las condiciones del contrato de alquiler. Si un inquilino cumple dentro de los 10 días, no debería haber causa para un desalojo. Es una buena idea enviar una respuesta por escrito de tu asesor legal de que has cumplido. Si el inquilino no cumple, el arrendador puede avanzar con el desalojo.

Aviso de 3 días por daños o negligencia: Una notificación de pedido de desocupación debido a los actos que directamente ponen en riesgo la salud/bienestar de los demás residentes de la propiedad. Por ejemplo: actividades criminales ilegales. El inquilino tiene 3 días para desocupar completamente la propiedad. Si el inquilino no cumple, el arrendador puede avanzar con el desalojo.

Retención ilegal: Este es el término legal para un desalojo.

Citación y demanda: Citación significa que eres llamado a concurrir a tribunales. Demanda significa que enumeran sus reclamos contra ti. En este documento, debe incluirse la presentación en tribunales y su respectiva fecha y hora. El inquilino tiene usualmente 7 días para responder. Si no respondes automáticamente pierdes el caso.

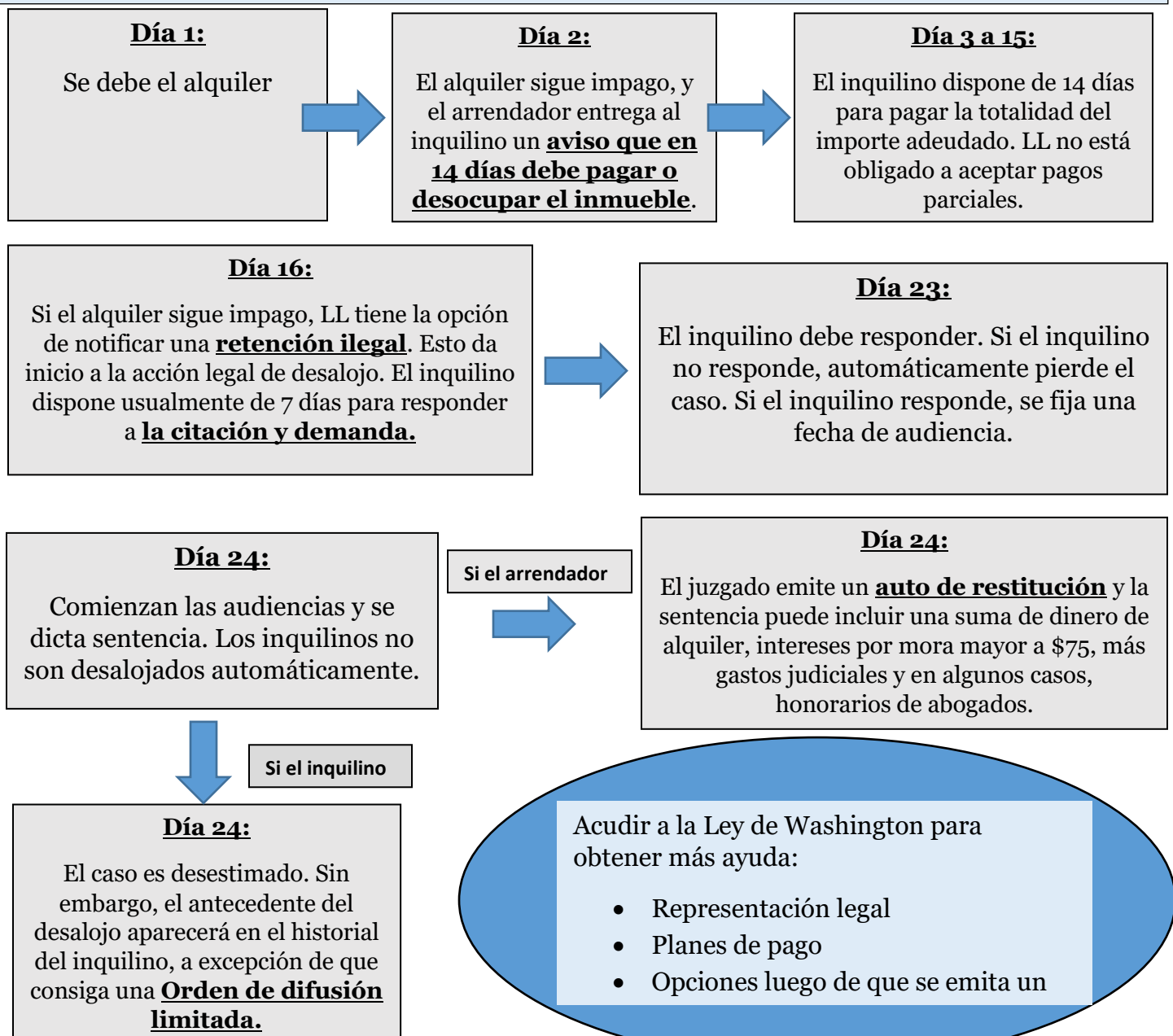
Auto de restitución: Un documento que autoriza a la oficina del comisario del condado a programar un desalojo del inquilino. Un desalojo no puede ocurrir sin ser programado por el comisario del condado. El comisario debe estar presente al momento del desalojo.

Orden de difusión limitada: Esta orden impide que las agencias de selección de inquilinos indiquen un desalojo anterior o utilicen un desalojo anterior al momento de calcular la calificación para un alquiler. Un inquilino puede realizar una solicitud de esta orden por escrito. El juez decide si otorgárselo o no.

Programa Camino al alquiler

Obligaciones del arrendador/inquilino Cronología de un desalojo

El desalojo en el estado de Washington generalmente tarda unas 3 semanas desde el inicio hasta el final, pero puede variar. Hay muchas variables que influyen en la duración del proceso de desalojo. A continuación se presenta un ejemplo de cronograma de desalojo a causa de un incumplimiento de pago de alquiler. Este cronograma supone que el arrendador avanza a través del proceso de desalojo tan rápido como la ley permite. No supongas que tu proceso avanzará a la misma velocidad. Asesórate con un abogado para obtener más información sobre las particularidades de tu caso.



Programa Camino al alquiler

Obligaciones del arrendador/inquilino Modificaciones de la ley sobre el desalojo en 2019 y 2021

Las leyes que afectaban al inquilino, al arrendador y al proceso de desalojo fueron modificadas en su mayor parte en 2019. Las modificaciones entraron en vigor el 28 de julio de 2019.

Aquí se nombran algunas de las modificaciones claves más recientes a la ley sobre el desalojo. La información brinda una reseña básica de las modificaciones más importantes y no constituye un asesoramiento legal.

AVISO DE 14 DÍAS PARA PAGAR O DESOCUPAR

Según la ley sobre el desalojo anterior, si el inquilino se atrasaba con el pago del alquiler, el inquilino podía presentarle "un aviso para que en 3 días pague o desocupe la propiedad". Si el inquilino no podía pagar el alquiler dentro de 3 días, el inquilino podía iniciar un juicio de retención ilegal (Desalojo) en contra de él. **AHORA el pago o desalojo de 3 días ha sido cambiado a un pago o desalojo de 14 días.** El inquilino ahora dispone de 14 días para pagar el alquiler de la propiedad. Pasados los días, el arrendador puede iniciar un juicio de desalojo. Bajo ciertas circunstancias, y si el inquilino sigue los pasos correctos, puede disponer de la opción de solicitar planes de pago y recursos locales para no tener que desocupar su vivienda.

DEFINICIÓN DE ALQUILER

Anteriormente, el arrendador podía retener pagos del alquiler al inquilino y aplicarlos a otros tipos de gastos "no relacionados con el alquiler" (intereses, facturas de reparaciones impugnadas, etc.) El arrendador hoy DEBE utilizar el pago del alquiler del inquilino sobre el alquiler primero. **El alquiler es hoy definido como cualquier pago mensual recurrente que se incluye en el contrato de alquiler original como "alquiler básico".** Los intereses no se incluyen dentro del pago de alquiler bajo esta nueva definición. El inquilino no puede ser desalojado por no pagar los gastos que no están incluidos en el "pago del alquiler".

PUBLICACIÓN DE LA ORDEN DE DESALOJO

El arrendador debe enviar los documentos del desalojo "diligentemente" al inquilino, en persona en su propiedad. Anteriormente, si aquello no funcionaba, el arrendador debía solicitar una autorización al juez para entregar los documentos de desalojo pegándolos en la puerta y enviándolos por correo. **HOY, luego de 3 intentos diligentes (durante 2 días) de notificar al inquilino, algunos arrendadores podrán publicar y enviar por correo los documentos del desalojo sin la autorización judicial.** Es importante, como inquilinos, responder el aviso de desalojo sin importar cómo fue entregada.

AUMENTO DE ALQUILER

Anteriormente, el arrendador podía enviar un aviso por escrito, 30 días por adelantado, de que el monto del alquiler aumentaría mes a mes. **Hoy, el arrendador debe dar aviso mínimo 60 días antes (en la mayoría de los casos).** Además, el arrendador no puede aumentar el monto del alquiler a mitad del mes en un contrato de alquiler mensual, (salvo que vivas en unidades subsidiadas donde el monto de tu alquiler se modifica según se modiquen tus ingresos).

Programa Camino al alquiler

Obligaciones del arrendador/inquilino 2021 Modificaciones a la ley sobre el desalojo

Las leyes que afectaban al inquilino, al arrendador y al proceso de desalojo fueron modificadas en su mayor parte en 2021.

ESSB 5160 entró en vigor inmediatamente después de la firma del gobernador. 22 de Abril de 2021
ESSB 1236 entró en vigor inmediatamente después de la firma del gobernador. 10 de Mayo de 2021.

NORMATIVA PARA LOS PLANES DE PAGO DE ALQUILERES Sec. 4 ESSB 5160

Durante la moratoria* de desalojo, el arrendador debe ofrecerle al inquilino, quien se ha retrasado en el pago de alquileres debido a la crisis de COVID-19, un plan de pago razonable basado en las circunstancias personales. Una vez que la moratoria ha finalizado, el arrendador debe ofrecer un esquema razonable para la devolución de los pagos mensuales de no más de 1/3 del alquiler mensual.

*moratoria= **a)** es el plazo legalmente autorizado en la ejecución de la obligación legal o en el pago de una deuda

b) es un plazo de espera fijado por una autoridad

PROGRAMA PILOTO DE RESOLUCIÓN DE DESALOJO - SECCIÓN 7.115

En algunos condados, se le exige al arrendador proporcionarle al inquilino un aviso de disponibilidad del programa piloto de resolución de desalojo. Se supone que este programa ayuda a los inquilinos y a los arrendadores a ponerse de acuerdo sobre cómo compensar el alquiler en lugar de acudir a los tribunales y también ayuda a los inquilinos a encontrar ayudas para el alquiler.

El inquilino de bajos recursos puede solicitar un abogado - Art. 59.18.640 RCW "Derecho a un

La legislatura financia a los proveedores de servicios jurídicos para que ayuden a más inquilinos en casos de desalojo. En función de la financiación, el tribunal debe designar un abogado a los inquilinos indigentes en casos de desalojo archivados. Una persona es "indigente" si recibe asistencia estatal o su ingreso anual, luego de pagar impuestos, es de 200% o por debajo de la línea de pobreza federal. Este proceso puede tardar hasta un año en implementarse en su totalidad.

El arrendador debe dar una buena explicación para poder rescindir el contrato de alquiler y para desalojar a los inquilinos - Art. 59.18.650 RCW "Con justa causa"

El arrendador debe darle al inquilino un aviso por escrito mínimo con una de las 17 causas que habilitan la rescisión del contrato de alquiler y el desalojo. Entre otras cosas, el arrendador ya no puede negarse a renovar el contrato de alquiler mensual sin explicación, con solo un aviso de 20 días de rescisión de contrato de alquiler "sin justa causa".

Programa Camino al alquiler

Obligaciones del arrendador/inquilino Modificaciones a la ley sobre el desalojo

RENOVACIONES

Anteriormente, un promotor que quería cambiar el uso o finalidad de un departamento o renovarlo completamente, podía notificar con 20 días de antelación a todos los inquilinos mensuales antes de poner fin a los arrendamientos. **HOY, el arrendador debe notificar al inquilino con 120 días de antelación, la alteración del uso o finalidad del departamento o para renovarlo en su totalidad.**

HONORARIOS DE ABOGADOS

Anteriormente, aún habiendo el inquilino perdido el juicio de desalojo por rebeldía (es decir, no cumplió el plazo para responder o no se presentó en tribunales), el arrendador podía seguir cobrando los honorarios de sus abogados mediante la sentencia de desalojo. **AHORA, los abogados no pueden cobrar sus honorarios mediante una sentencia judicial por rebeldía (es decir, cuando un inquilino no respondió dentro del plazo o simplemente se mudó de la propiedad).** Los honorarios de los abogados están limitados en casos donde el inquilino debe menos de 2 meses de alquiler o menos de \$1.200.

¡ADVERTENC

Las leyes que afectan a arrendadores e inquilinos pueden ser complicadas, después de grandes modificaciones como estas. Es importante conocer que hay algunas excepciones a estas normas. Esta información es solo un resumen básico de algunos de los cambios más importantes y no constituye un asesoramiento legal.

Para obtener más información sobre la nueva legislación, consulta los siguientes recursos:

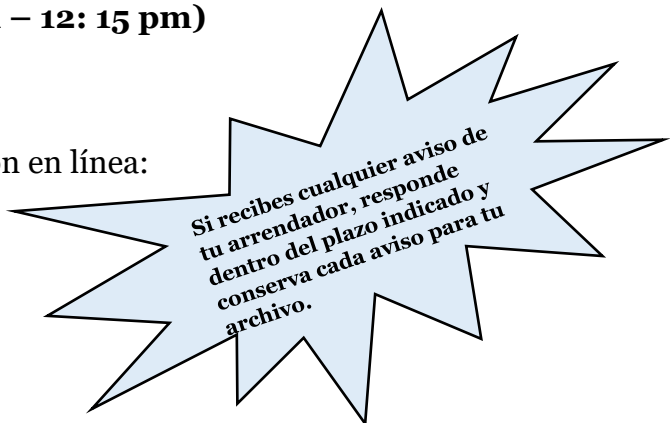
CLEAR: 1-888-201-1014 (Lun-Vie 9: 15 am – 12: 15 pm)

www.washingtonlawhelp.org

Para casos más urgentes, completa la información en línea:

<https://nwjustice.org/apply-online>

**Asistencia social de vivienda digna
www.nwfairhouse.org**



Si recibes cualquier aviso de tu arrendador, responde dentro del plazo indicado y conserva cada aviso para tu archivo.

Obligaciones del inquilino

Seguro de alquiler

Seguro de Alquiler (Vale la pena).

Varias compañías de seguro ofrecen diferentes coberturas. La información en esta página web explica las disposiciones generales del seguro de alquiler.



Protección a los bienes personales.

El seguro de alquiler puede ayudarte a reponer tus pertenencias tras un incidente en tu vivienda, así como un incendio o un robo. El seguro de alquiler cubre tus pertenencias cuando estás en cualquier parte del mundo.



Gastos de manutención reembolsados

Este beneficio ayuda a pagar los gastos de manutención si no puede vivir en su propiedad a causa de un incidente como un incendio o una tormenta de viento. El seguro de alquiler puede pagar un alojamiento hasta que se repare su propiedad.



Protección de responsabilidad

La política de tu arrendador generalmente no incluye responsabilidad por algo que le haya sucedido a tu vivienda alquilada. Podrías ser demandado por lesiones a otra persona o daños contra la propiedad de otra persona si un incidente ocurre dentro de su residencia alquilada. Un buen ejemplo de ello sería que tu mascota muerda a alguien y te demanden. El seguro de alquiler podría cubrir la demanda incluidos los honorarios de tu abogado y gastos judiciales.



Protección médica para huéspedes

El seguro de alquiler puede también cubrir gastos médicos hasta un cierto límite si alguien fue lesionado en tu propiedad - aunque en general no cubre tus lesiones o de algún miembro de la familia.

La propiedad del arrendador no está cubierta por tu seguro.

Eres responsable por los daños que tú ocasionaste a la vivienda alquilada.

Algunas preguntas a realizar al buscar Seguro de alquiler

1. ¿Están todas mis pertenencias cubiertas?
2. ¿Qué "riesgos" están cubiertos (incendio, cigarrillo, robo, rupturas, viento, tormenta de hielo, etc.)?
3. ¿Están mis pertenencias cubiertas si son dañadas o robadas fuera de mi departamento?
4. ¿Están mis mascotas cubiertas?
5. ¿Está mi familia o mi compañero de cuarto cubiertos también?

Obligaciones del inquilino

Escenario del arrendador

Grace está jubilada y es dueña de una casa de 4 pisos. Habita una de las unidades y alquila los otros tres para complementar sus ingresos. Ella cuenta con el dinero de los alquileres y así pagar sus propias expensas, el cual incluye el pago de una hipoteca, mantenimiento y gastos de cuidado del césped. Está enfrentando algunos problemas con sus inquilinos y está averiguando qué hacer.

Si tú fueras Grace, ¿qué harías?

Inquilino N.º 1: Roger Rattinger

Roger es un hombre tranquilo y reservado. Está en el 8º mes de un contrato de alquiler de un año, y siempre paga su alquiler a tiempo. Unas semanas atrás, cuando Grace ingresó a su departamento a reparar una fuga de agua, notó que la alfombra estaba completamente arruinada por manchas de la mascota de Roger. El departamento también tiene basura y ceniza de cigarrillos esparcidas por todo el lugar. En las últimas semanas, la basura de Roger se ha desbordado hacia el pasillo, dificultando el acceso de otros inquilinos a sus buzones. Grace, que está preocupada por una posible infestación de roedores, le pidió a Roger que limpiara la basura del pasillo. Dijo que lo haría inmediatamente, pero han pasado diez días y el desorden sigue ahí.

¿Tú qué harías?

Inquilino N.º 3: Pete Partiman

Pete ha estado viviendo en su casa por un año y medio. Se encuentra a la mitad de su segundo año de alquiler. Se atrasó en el pago del alquiler solo una vez, y fue porque estuvo fuera de la ciudad y olvidó pagar por adelantado. De vez en cuando, Pete organiza fiestas alocadas y ruidosas, pero siempre limpia después. Recientemente, un automóvil sospechoso ha sido aparcado en la pequeña parcela de estacionamiento frente a la casa de Pete, y una mujer que Grace no conoce viene dando vueltas. Tiene horarios extraños, y muchas personas entran y salen del departamento día y noche. Grace le preguntó a Pete si la mujer se mudó al departamento, pero Pete contestó que solo estaba de visita. La extraña lo ha estado visitando por dos meses hasta ahora, y Grace está comenzando a sospechar que podría estar traficando narcóticos.

¿Tú qué harías?

Inquilino N.º 2: Lara Laterent

Lara es una mujer soltera con un pequeño niño. Su departamento está siempre limpio, y nunca causa problemas con el resto de los inquilinos. Vive en el departamento desde hace 10 meses (de un contrato de alquiler de un año) pero ha pagado su alquiler a tiempo solo una vez. Durante varios meses, el alquiler solo se retrasó uno o dos días, y Grace pasó por alto el problema. Pero tres meses atrás, Lara perdió su trabajo, y ahora lleva al menos un mes de retraso en pagar el alquiler. Cada lunes, Lara se dirige a Grace y le explica su situación. Ha conservado sus servicios y ha hecho pagos parciales tan a menudo como ha podido. Hasta llegó a ofrecer en ayudar con el mantenimiento o realizar paisajismo a cambio de los pagos faltantes. Tuvo una entrevista de trabajo esta semana, y cree que lo conseguirá, pero necesitará otras dos semanas hasta cobrar su primer cheque.

¿Tú qué harías?

¿Qué debería Grace buscar en un inquilino para ocupar un departamento vacío?

Obligaciones del inquilino

Tu escenario - Buen arrendador / Buen inquilino

Tú eres un arrendador. ¿Qué buscarías en un inquilino si posees un departamento vacío?

Tú eres un inquilino. ¿Qué buscarías en un arrendador si tuvieras que elegir uno?

Tú eres un arrendador. ¿Por cuáles razones desalojarías a tus inquilinos?

Tú eres un inquilino. ¿Qué ayuda a crear una buena relación con el arrendador?

Obligaciones del inquilino

Ley acerca del arrendador - inquilino

¿Necesitas más información sobre tus derechos legales?

Para obtener una copia de la ley sobre arrendadores e inquilinos del estado de Washington (RCW 59.18), visita:

<http://apps.leg.wa.gov/rcw/>

(Desplaza hacia abajo y selecciona el "Título 59", luego selecciona "59.18")

Para obtener más información adicional de cada sección de la ley sobre el arrendador-inquilino, visita:

<http://www.washingtonlawhelp.org/>

(Selecciona "Casa y departamento")

Estos son algunos de los temas que se tratan en este sitio.

Tus derechos como inquilino en Washington

Estas publicaciones fueron redactadas para ayudar a inquilinos residentes y a arrendadores de Washington a entender sus derechos y obligaciones.

Por: Proyecto de justicia del noroeste

Cómo recuperar el depósito

Esta publicación explica las instrucciones paso a paso en cómo prepararse para recuperar su depósito y qué hacer si su arrendador no lo devuelve.

Por: Proyecto de justicia del noroeste

Desalojo y tu defensa

Esta sección explica cómo funciona el proceso de desalojo. Te explica qué deberías hacer si tu arrendador intenta desalojarte. También te ayuda a defenderte en tribunales en contra de un desalojo en el caso de que no puedas contratar un abogado que te represente.

Por: Proyecto de justicia del noroeste

Violencia doméstica, abuso sexual y acoso: Problemas del arrendador - inquilino

Supervivientes de la violencia doméstica, del abuso sexual o del acoso tienen protección bajo la ley sobre propietarios e inquilinos residenciales de Washington (Art 59.18 RCW).

Por: Oficina de derechos civiles del condado de King

Inquilinos: Si precisan reparaciones

Esta publicación proporciona información bajo la responsabilidad del arrendador de hacer reparaciones y cómo puedes hacer valer tus derechos de vivir en una vivienda segura.

Por: Proyecto de justicia del noroeste

Discriminación en la vivienda Y tus derechos civiles

Describe qué es la discriminación en la vivienda y qué puede hacer si te pasa.

Por: Oficina de derechos civiles del condado de King



Obligaciones del inquilino

Repasa lo que sabes.

📄-1 ¿Por cuánto tiempo el arrendador debe reparar las cosas que se rompen? ¿Puedes dejar de pagar el alquiler si el arrendador no hace las reparaciones? (Explica por qué sí o no.)

📄-2 ¿Es discriminación si el arrendador le cobra a alguien un monto mayor de depósito por poseer antecedentes penales? (Explica por qué sí o no.)

📄-3 ¿Qué diferencia hay entre un animal de servicio y un animal de acompañamiento? ¿Puede cualquier animal ser animal de servicio o de acompañamiento? ¿Puede el arrendador cobrar un depósito por el animal de servicio? ¿Qué sucede con un animal de acompañamiento?

📄-4 ¿Qué es un informe de estado? ¿Por qué es importante obtener uno?

📄-5 ¿Qué es una "Orden de difusión limitada"? ¿Cuándo debería el inquilino conseguir uno?

Obligaciones del inquilino

Repasa lo que sabes.

Ⓟ-6 ¿Cuál es la diferencia entre un desalojo de 3 días y un desalojo de 10 días?

Ⓟ-7 ¿Qué debería hacer el inquilino si está siendo desalojado?

Ⓟ-8 ¿Cuáles son las ventajas de tener un seguro de alquiler? (nombra 4)

Ⓟ-9 ¿Cuándo puede el arrendador ingresar a la vivienda del inquilino? (Proporciona al

Ⓟ-10 ¿Qué debe considerar el arrendador al aceptar un inquilino con antecedentes

