

## **QUEDAN EXCLUIDOS DE LA LEY DE PROPIETARIOS E INQUILINOS:**

- Los residentes en instituciones de detención, médicas, o de servicios similares.
- Los inquilinos con un acuerdo de pago inicial (depósito) para adquirir la vivienda, “Earnest Money Contract”.
- Los inquilinos que han tomado la opción de compra. Cuando no hayan tomado la opción estarán cubiertos por la ley.
- Los residentes en hoteles, moteles, u otros alojamientos transitorios.
- Los residentes en una vivienda familiar individual rentada como parte de un arriendo de terrenos agrícolas.
- Los residentes en viviendas proporcionadas para empleados en trabajos agrícolas estacionales.
- Los inquilinos empleados por el propietario, cuyo derecho de ocupación depende de su empleo.
- Los que rentan un espacio en un parque de casas móviles. No obstante, si son inquilinos de la casa móvil y del espacio pueden estar cubiertos por la presente ley.

## **RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO**

### **El Propietario Deberá:**

1. Mantener la vivienda en cumplimiento con las leyes locales, del estado y los códigos en lo que se refiere a la salud y seguridad del inquilino.
2. Mantener todos los componentes estructurales de la vivienda (techos, pisos, chimeneas, etc.) en buen estado.
3. Mantener las zonas comunes limpias y seguras.
4. Controlar los insectos, roedores y otros animales nocivos, excepto los causados por el inquilino. En residencias familiares individuales, el propietario no tiene que controlar las infestaciones que ocurran durante el alquiler.
5. Proveer al inquilino con llaves y cerraduras adecuadas.
6. Mantener en buen estado los sistemas eléctricos, de plomería, calefacción y toda otra instalación o electrodoméstico que se proporcionen como parte de la unidad rentada.
7. Mantener la vivienda en estado razonable de protección contra la intemperie.
8. Proporcionar basureros y servicio de remoción de los mismos, excepto en viviendas para una sola familia.
9. Proporcionar los equipos necesarios para suministrar calefacción, electricidad y agua caliente y fría.
10. Proporcionar al inquilino el nombre y la dirección del propietario o su representante.
11. Proveer recibos de pago de alquiler cuando sean pedidos por el inquilino.
12. Notificar inmediatamente al inquilino cualquier cambio

de propietario por carta certificada.

13. Tener un representante que viva en el país donde está ubicada la propiedad si el dueño vive en el extranjero.
14. Proveer detectores de humo y asegurarse de que estén funcionando bien cuando entre el nuevo inquilino.
15. Poner el calefón de agua a 49 grados centígrados (120 F) para el nuevo inquilino.
16. Proveer recibos por honorarios y depósitos cobrados para alquilar la vivienda y estipular por escrito las condiciones bajo las cuales el depósito será devuelto.
17. Proveer información, aprobada por el Dpto. de Salud, acerca de los peligros que la exposición al moho trae a la salud.

### **El Propietario No Deberá:**

1. Cortar deliberadamente los servicios públicos (el propietario podría ser responsable por los daños ocasionados al inquilino, más una multa de \$100 por día, y los honorarios del abogado)
2. Impedir el ingreso del inquilino a la propiedad mediante el cierre forzado de la misma (cambio de cerradura, etc.).
3. Incautar los bienes personales del inquilino.
4. Intentar de remover físicamente al inquilino.
5. Tomar represalias contra el inquilino por ejercer sus derechos. Algunos ejemplos de represalias son el aumento de la renta, la reducción de los servicios proporcionados o el desalojo.
6. Cobrar al inquilino potencial una suma mayor que el del costo del servicio de averiguación de antecedentes personales.

## **RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO**

### **El Inquilino Deberá:**

1. Pagar la renta y los servicios públicos que se hayan convenido.
2. Cumplir con las reglas debidamente publicadas por el propietario, los reglamentos municipales, las leyes del condado y del estado.
3. Mantener la unidad rentada limpia.
4. Descartar la basura de modo apropiado y eliminar las plagas de animales o insectos por él causadas.
5. Dejar la vivienda en las mismas condiciones en que estaba cuando la recibió. El inquilino es responsable por cualquier daño causado durante su ocupación, excepto los producidos por el uso y desgaste natural de las cosas.
6. Proveer al propietario con una llave si cambia las cerraduras.
7. Mantener en funcionamiento las alarmas detectores de humo.

### **El Inquilino No Deberá:**

1. Dañar la vivienda intencionalmente o por negligencia, o quitar el equipamiento propio de la vivienda.
2. Permitir que la familia o huéspedes dañen la vivienda.

3. Permitir la producción de molestias tales como olores, sonidos, polución etc. que constituyan obstáculos importantes para el uso y goce tranquilo de las propiedades de los vecinos.
4. No dejar al propietario entrar en la vivienda sin razón alguna (el inquilino deberá pagar una multa de \$100 cada vez que el propietario lo notifique por escrito)
5. Involucrarse o permitir que alguien más se involucre en actividades relacionadas con la droga en la vivienda.

## **DISCRIMINACION**

Las leyes federales, de los estados y/o locales prohíben la discriminación en la elección del inquilino en base al sexo/género, raza, credo o religión, color, estado civil, nacionalidad, discapacidad, situación familiar, familias con niños, HIV, militar o veterano, identidad de género u orientación sexual. Las violaciones deberán ser reportadas al CRD, o a la Comisión de Derechos Humanos del estado de Washington, o al Federal HUD al número 1-800-233-3247.

## **DERECHO A LA PRIVACIDAD DEL INQUILINO**

- El propietario no podrá entrar a la residencia del inquilino sin su consentimiento, excepto en casos de emergencia o abandono, una orden de la corte o arbitraje.
- El propietario deberá dar al inquilino un aviso sobre sus intenciones de entrar a la unidad rentada, al menos con dos días de anticipación. No obstante, el propietario podrá dar el aviso un día antes de su ingreso, si especificara la hora, y tuviera como finalidad mostrar la vivienda a compradores o inquilinos potenciales.
- El inquilino no deberá irrazonablemente negarle al propietario el acceso a la vivienda si tuviera como finalidad inspeccionarla, repararla, proveerle servicios o mostrarla a compradores o inquilinos potenciales.
- El propietario no podrá abusar del derecho de acceso a la vivienda o usarlo para molestar al inquilino, y no podrá interferir con la privacidad del inquilino mostrando excesivamente el sitio. El propietario solamente podrá acceder a la vivienda a horarios razonables.
- Si el propietario o el inquilino continuará violando esta sección, después de haber recibido una notificación por escrito con la fecha y hora de la violación, podrá recibir una penalidad por incumplimiento de hasta \$100 por cada violación subsiguiente.

## **CONTRATOS DE ALQUILER**

Los contratos de alquiler establecen las condiciones de uso y ocupación de la residencia. Si un depósito es requerido, se deberá hacer un contrato de alquiler por escrito y completar y firmar una lista de verificación del estado de la residencia.

**ACUERDO DE ALQUILER DE MES A MES:** Un acuerdo

verbal o escrito que continua indefinidamente de mes a mes hasta que una de las partes finaliza el acuerdo de alquiler con una notificación escrita.

**CONTRATO DE ALQUILER A TERMINO:** Un contrato de alquiler, escrito, por un período de tiempo determinado. El propietario y el inquilino están obligados a cumplir los términos del contrato.

**RENUNCIA DE DERECHOS:** Excepto en circunstancias específicas, la ley prohíbe la inclusión de cláusulas que:

1. Obliguen al inquilino a renunciar a sus derechos legales.
2. Permitan al propietario demandar al inquilino sin previa notificación.
3. Obliguen al inquilino a pagar los honorarios del abogado, excepto cuando esté autorizado por ley.
4. Permitan al propietario confiscar la propiedad del inquilino.
5. Designen un árbitro específico con anterioridad.

## **CAMBIANDO LAS REGLAS / AUMENTANDO LA RENTA:**

En un acuerdo de alquiler de mes a mes, el propietario puede cambiar las reglas y/o aumentar la renta siempre que notifique al inquilino por escrito al menos 30 días antes de que termine el período de renta (el día anterior al pago de la renta). El día en que se entregue la notificación no cuenta.

## **DEPOSITOS**

### **Cuando Se Requiera un Depósito el Propietario Deberá :**

1. Proveer un contrato de alquiler por escrito y una lista de verificación: describiendo las condiciones y el estado de limpieza de la residencia, firmada por ambas partes .
2. Describir en el contrato las condiciones bajo las cuales el depósito puede ser retenido por el propietario.
3. Poner los depósitos en una cuenta de fideicomiso en Washington y dar al inquilino un recibo indicando donde están alocados.
4. Dentro de los 21 días posteriores a la desocupación de la vivienda, el propietario deberá devolver el depósito con una contabilidad detallada sobre cualquier suma retenida (el envío por correo dentro de los 21 días es suficiente). Si el propietario no cumple se vuelve responsable por la devolución de todo el depósito más los honorarios del abogado. La corte podrá determinar en estos casos hasta dos veces el monto del depósito.
5. No designar una cantidad no reembolsable como un depósito o incluirla en el depósito.
6. No cobrar al inquilino por una limpieza normal si éste ya ha pagado honorarios no reembolsables por limpieza.

## **REPARACIONES**

1. El inquilino deberá estar al día en el pago de la renta y de los servicios públicos y deberá notificar al propietario por escrito de cualquier reparación necesaria en la unidad rentada. Dicha notificación deberá incluir la dirección de la uni-

dad rentada.

2. El propietario deberá comenzar a efectuar las reparaciones tan pronto como le sea posible después de recibir la notificación por escrito, pero no más tarde de:

- 24 horas para restablecer el agua caliente o fría o para cualquier otra situación que resulte peligrosa para la vida.
- 72 horas para reparar un refrigerador, una cocina (estufa), horno o problema importante de plomería.
- 10 días para todas las demás reparaciones.

Si el propietario no puede cumplir con estas limitaciones de tiempo por circunstancias fuera de su control, tiene que hacer las reparaciones tan pronto como le sea posible.

3. Propietarios e inquilinos podrán notificar a los departamentos de Salud/Edificación sobre posibles violaciones al código de edificación.

### OPCIONES DEL INQUILINO SI EL PROPIETARIO NO REALIZA LAS REPARACIONES:

**Reparar y deducir:** Si las reparaciones necesitan de un licenciado o persona con habilidades específicas, el inquilino deberá:

- Presentar al propietario una estimación de buena fe (personalmente o por correo certificado).
- Si el propietario no comienza las reparaciones en los tiempos prescritos en la “Sección de Reparaciones”, el inquilino podrá contratar los servicios de un profesional para que las haga.
- Si la reparación tiene un período de espera de diez días, el inquilino no podrá contratar a nadie para que haga el trabajo hasta diez días después de que el propietario reciba la notificación de reparación, o dos días después de que reciba la estimación, cualquiera que sea la opción que expire más tarde.
- El inquilino tendrá que darle al propietario la oportunidad de inspeccionar el trabajo.
- El inquilino podrá descontar el costo de los reparaciones de la renta del mes siguiente. Las deducciones no podrán ser más que el equivalente a dos meses de renta por cada reparación, y no más de dos meses de renta en un período de doce meses.

**Reparaciones hechas por el inquilino:** Si el costo de las reparaciones no exceden de un mes de renta, y no requieren de un profesional, el inquilino podrá notificar al propietario su intención de hacer las reparaciones personalmente. En este caso no se requerirá estimación alguna.

- Si el propietario no iniciara las reparaciones dentro del tiempo requerido, el inquilino podrá efectuarlas en forma profesional.
- Después de darle la oportunidad al propietario de inspeccionar las reparaciones, el inquilino podrá deducir

todos los costos (materiales y mano de obra) del mes de renta siguiente .

- El inquilino no podrá deducir más de un mes de renta por cada reparación, y no más de un mes de renta en un periodo de doce meses.

**Reducción de la renta:** En casos de defectos graves, la corte o un árbitro pueden determinar la reducción de la renta hasta que el defecto sea corregido.

**Mudanza:** Si el propietario no hace las reparaciones en los tiempos señalados, el inquilino podrá entregar una notificación por escrito al propietario terminando el contrato y mudarse de la unidad rentada sin ninguna otra obligación. Los inquilinos tendrán derecho a la devolución prorrateada de la renta ya pagada, y a una contabilidad detallada de los depósitos no devueltos.

**Renta en cuenta de depósito de garantía:** Si las reparaciones no son adecuadas, el inquilino podrá llamar al gobierno local para hacer una inspección y certificar que existe una condición peligrosa, después de notificar, el inquilino podrá depositar los pagos de renta en una cuenta de depósito de garantía (Esta sección es muy técnica. Obtenga consejo legal antes de usarla).

**Nota:** El propietario no podrá tomar represalias en contra del inquilino por haber ejercido sus derechos bajo la sección de reparaciones. Ver “Responsabilidades del Propietario”.

### TERMINACIÓN DEL ALQUILER

1. Un alquiler de mes a mes se termina cuando cualquiera de las partes notifica por escrito a la otra parte su intención de terminar el alquiler. La notificación se deberá recibir por lo menos veinte días antes del final del período de renta (el día anterior al pago de la renta). El día en que se entregue la notificación no cuenta.

2. Si el inquilino tiene un contrato a término, el alquiler finaliza automáticamente el último día del período de alquiler sin que se requiera notificación alguna de ninguna de las partes. Sin embargo, las partes podrán acordar en el contrato que el inquilino y/o el propietario deberán notificarse de su intención de continuar o terminar con el alquiler. El contrato a termino se puede convertir en una renta mes a mes solamente si el contrato así lo especificara.

3. El propietario puede finalizar el alquiler con un período de notificación más corto en las siguientes situaciones:

- **Falta de pago de la renta** – intimación por escrito con 3 días de plazo para que pague o desaloje la unidad rentada.
- **Incumplimiento de los términos del contrato** -- intimación por escrito con 10 días de plazo para que cumpla o desaloje la unidad rentada.
- **Destrucción de la propiedad, producción de molestias, conducción de un negocio ilegal o actividades relacionadas con la droga** -- intimación por escrito de 3 días de anticipación para que desaloje la unidad rentada.

4. Si el inquilino, su esposa o dependiente es miembro de las fuerzas, y recibe una orden de reasignación o traslado que no le da tiempo suficiente para notificar con 20 días de anticipación, puede terminar el contrato de alquiler con una notificación de menos de 20 días de anticipación. El inquilino deberá notificar al propietario de la reasignación o traslado en el término 7 días de recibida la orden.

### DESALOJO

• Un inquilino no podrá ser removido físicamente de la unidad rentada, hasta que no se cumpla el siguiente proceso (impedir el acceso del inquilino a la residencia, suspender los servicios públicos, y/o secuestrar la propiedad del inquilino son actos ilegales):

- Si el inquilino se niega a mudarse después de terminado el contrato, el propietario puede iniciarle juicio de desalojo llamado “Unlawful Detainer Action”
- El inquilino debe comparecer a la corte para proteger sus derechos. Si la corte falla a favor del propietario, la policía recibirá órdenes de remover al inquilino si no se va voluntariamente.

### NOTIFICACIONES PARA LOS INQUILINOS

1. El propietario debe darle a los inquilinos toda información recibida o aprobada por el departamento de salud concerniente a los peligros para la salud asociados con el moho, como así también sus formas de control. Esta información debe ser dada por escrito a cada inquilino individualmente o puesta en un lugar visible por todos en la propiedad.

2. Todos los acuerdos de alquiler deben de proveerle al inquilino con información escrita sobre abusadores sexuales. Este aviso debe contener la siguiente información:  
AVISO PARA EL INQUILINO: INFORMACIÓN SOBRE ABUSADORES SEXUALES ESTA DISPONIBLE EN AGENCIAS LOCALES DE APLICACIÓN DE LA LEY. ESTE AVISO ES SOLAMENTE PARA INFORMARLE DONDE PUEDE USTED OBTENER LA INFORMACIÓN Y NO SIGNIFICA QUE AQUÍ EXISTAN ABUSADORES SEXUALES REGISTRADOS.

### NOTIFICACIÓN ESCRITA FEHACIENTE

Para que la notificación escrita sea correcta tiene que incluir: la dirección de la unidad rentada, y ser entregada en persona o por correo certificado con recibo de entrega. Una copia de la notificación también podrá ser enviada por correo regular, guarde una copia para su archivo.

### SEVICIOS DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

**En lugar de ir a la corte el centro de resolución de disputas ofrece servicios de mediación y resolución de conflictos para asistir a los propietarios e inquilinos a resolver sus disputas. Para más información: Llame al 425-339-1335 o 1-800-280-4770**



# RESUMEN DE LA LEY DE PROPIETARIOS E INQUILINOS DE VIVIENDAS RESIDENCIALES DEL ESTADO DE WASHINGTON.

RCW 59.18

Y Estatutos relacionados



Volunteers of America®

WESTERN WASHINGTON

**Centro de Resolución de Disputas de los Condados de Snohomish, Skagit y de la Isla.**

**LTinfo@voaww.org**

**425-339-1335**

**1-800-280-4770 ext. 8**

**www.voaww.org/drc**

Este folleto es informativo.

Si Usted tiene alguna pregunta contacte al Centro de Resolución de Disputas

Revised 06/2016