

# Guía de derechos, servicios, y recursos para inquilinos



Línea de información  
para inquilinos de  
*Solid Ground:*

**206.694.6767**

*Horario: Lu, Mi, Ju  
10:30 am – 4:30 pm*

# Contenido

Servicios para inquilinos en Solid Ground.....	1
Comprender las leyes de propietarios e inquilinos / Herramientas para inquilinos.....	2
Mejores prácticas y consejos para inquilinos.....	4
Recursos de ayuda con la renta.....	9
Recursos para inquilinos.....	10
Talleres educativos para inquilinos.....	12

**Línea de información  
para inquilinos de  
Solid Ground:**

**206.694.6767**

*Horario: Lu, Mi, Ju  
10:30 am – 4:30 pm*

**ADVERTENCIA:** *Se le avisa que la información contenida en este folleto no puede reemplazar los consejos legales sobre su situación particular. Las leyes son complejas, y seguir estas instrucciones no garantizará un resultado favorable. Los asesores de Solid Ground no son abogados, y esta información no se debe considerar consejos legales.*

# Servicios para inquilinos en Solid Ground



Nuestro programa de asesoría para inquilinos ayuda a las familias y personas a mantener una vivienda de renta permanente y fiable. Nuestros servicios brindan a los inquilinos los recursos y herramientas que necesitan para evitar el desalojo y conseguir estabilidad de vivienda. Aunque no tenemos abogados de planta y no podemos ofrecer consejos legales, sí podemos ayudarle a entender sus derechos y responsabilidades como inquilino.

## Los asesores de inquilinos pueden proveer información sobre lo siguiente:

- La Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Washington y otras leyes relativas a los inquilinos.
- Cómo sus derechos pueden protegerlo como inquilino.
- Las responsabilidades de los inquilinos y propietarios.
- Leyes y estrategias para cambios en las reglas, aumentos de la renta, reparaciones, y depósitos.
- La búsqueda de vivienda: dónde buscar, cómo presentar una solicitud, y asuntos del informe crediticio.
- Qué hacer en caso de discriminación, acoso, o represalias.
- El proceso del desalojo: plazos y procedimientos.

Solid Ground tiene sus oficinas en Seattle, pero trabajamos con inquilinos de todo el Condado de King y el Estado de Washington. Nuestros programas de asesoría de vivienda están certificados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés), y todos nuestros servicios se proveen gratis.

# Comprender las leyes de propietarios e inquilinos

Las leyes que rigen en materia de renta residencial aparecen en el **RCW (Residential Code of Washington/Código Enmendado de Washington) 59.18, la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales**. Los inquilinos en la Ciudad de Seattle gozan de otras protecciones adicionales de acuerdo al Código Municipal de Seattle. Conocer la ley no es más importante que saber cómo utilizarla para su protección como inquilino. Con algunas excepciones, las leyes de propietarios e inquilinos son de tipo “autoayuda”, es decir que el inquilino individual debe hacer cumplir sus derechos. Desafortunadamente, no hay “policía de propietarios” para llamar y denunciar a los propietarios irresponsables.

## Herramientas para inquilinos

### Conozca sus derechos.

Las leyes de propietarios e inquilinos solo son de utilidad si usted las comprende y sabe cómo utilizarlas. Algunos propietarios se aprovechan de los inquilinos que no están bien informados sobre sus protecciones legales. Si usted tiene alguna duda, investigue e infórmese. Llame a la **Línea de información para inquilinos** de Solid Ground para conocer sus derechos (206.694.6767, Lu, Mi, Ju, de 10:30 am a 4:30 pm), o visite nuestro sitio de Internet y vea la sección de “**Asesoría de Vivienda**” (*Housing Counseling*) para ver el texto de las leyes: [www.solid-ground.org/Programs/Housing/Tenants](http://www.solid-ground.org/Programs/Housing/Tenants).



### La documentación es vital.

¡Póngalo siempre por escrito! Es una buena práctica documentar por escrito todas sus comunicaciones con el propietario de su vivienda, y obtener comprobante de que las comunicaciones se enviaron y recibieron. Sin constancia

por escrito, todos los pedidos de reparaciones u otros acuerdos entre usted y su propietario se reducirán a su palabra contra la de él o ella. En muchas partes de la ley, al inquilino no se le permite un remedio hasta que el pedido se haga por escrito. Una documentación completa asegurará que usted cuente con las pruebas que necesita para protegerse si tiene que cuestionar una factura o demandar al propietario en el tribunal de reclamos menores.

*Usted como inquilino tendrá que tomar acción proactiva para asegurarse de que el propietario respete sus derechos.*

## **Negocie con el propietario.**

Aunque no esté seguro de que la ley lo favorezca, resulta útil pensar en todas sus interacciones con el propietario como negociaciones. Puede ser difícil obtener lo que desea, porque en muchos casos, la ley es insuficiente o imprecisa. Las negociaciones entre inquilinos y propietarios son desiguales por naturaleza, porque en última instancia, el propietario controla la propiedad. Aun cuando las leyes son claras, usted como inquilino sigue siendo quien debe hacerlas cumplir. La negociación por escrito es la mejor forma de comunicar sus derechos y su posición al inquilino.

## **Busque recursos.**

Existen organizaciones e instituciones que a veces les pueden dar a los inquilinos cierta ventaja. Por ejemplo, usted podría llamar a los inspectores de códigos locales para que ellos vean que el propietario realice reparaciones necesarias. Podría también demandar al propietario en el Tribunal de Reclamos Menores para cobrar algún dinero que le deba. Vea la sección titulada **“Recursos para Inquilinos”** de este folleto (Págs. 10 y 11) para una lista detallada.

# Mejores prácticas y consejos para inquilinos

## Tenga constancia por escrito de todas sus comunicaciones con el propietario de su vivienda.

- *Todo pedido de reparaciones debe ser por escrito (RCW 59.18.070).*
- Guarde siempre una copia de su correspondencia con el propietario, y asegúrese de obtener una copia de todo documento que haya firmado.
- Usted puede probar que una carta se envió y recibió si lo envía por **correo certificado contra acuse de recibo** (*Certified Mail Return Receipt*) o si le pide al propietario que firme y ponga la fecha en su copia de la carta. También puede pedir que una persona de fiar sirva de testigo de la entrega de la notificación al propietario.
- Documente todos los acuerdos entre usted y el propietario, y cualquier garantía que el propietario le haga, sobre todo los arreglos de pagos. Todos los acuerdos deben ser firmados tanto por usted como por el propietario.

## Obtenga siempre un recibo por el dinero que le pague al propietario.

- Las leyes estatales exigen que los propietarios le den un recibo por la renta (o cualquier pago) a pedido (**RCW 59.18.063**). Los pagos se pueden documentar también sacando una fotocopia del cheque o giro postal (money order) antes de enviárselo al propietario, junto a una carta que indique la cantidad pagada.
- En lo posible, pague con un giro postal o cheque de cajero en vez de dinero en efectivo, y saque copia del giro después de llenarlo pero antes de separarlo del talón.
- Usted puede escribir en su cheque o giro postal **“Pago completo de renta de abril [o el mes que corresponda].”** Esto

documenta que su pago se puede usar solo para la renta del mes apropiado y no para otras cuotas.

## **No deje de pagar la renta si el propietario no hace reparaciones.**

Los inquilinos deben estar al día en el pago de la renta para aprovechar los remedios legales para reparaciones. Aunque las reparaciones necesarias sean de extrema gravedad, dejar de pagar la renta puede exponer al inquilino al desalojo.

Para más información sobre sus derechos a reparaciones, visite [www.walawhelp.org](http://www.walawhelp.org) o el sitio de internet de servicios para inquilinos de Solid Ground: [www.solid-ground.org/Programs/Housing/Tenants](http://www.solid-ground.org/Programs/Housing/Tenants).

## **Documente la condición de su vivienda cuando tome posesión y cuando se vaya.**

- Usted puede defenderse de cobros injustos por daños después de dejar su vivienda si documenta detalladamente la condición de la vivienda cuando primero toma posesión, y cuando desocupa la propiedad. El propietario debe proveerle una lista de verificación inicial. Llénela detalladamente, porque éste será el documento principal que lo protegerá contra los cobros por daños preexistentes.
- Saque fotografías detalladas de la condición de la vivienda. Incluya un periódico actual en cada toma para probar en qué fecha se tomó la foto. (Los jueces del tribunal de reclamos menores podrían no aceptar la fecha indicada por la cámara como documentación, porque se puede manipular.)
- Los propietarios no están obligados a hacer una inspección final. Sin embargo, usted puede pedir al propietario que haga un recorrido de la vivienda con usted cuando desocupa la vivienda, y que le provea una copia firmada del informe de la inspección al final.
- Asegúrese de dar su nueva dirección al propietario cuando se muda.

## **El desalojo solo se puede hacer mediante un proceso judicial.**

- **La notificación verbal de un desalojo no es válida.** Toda notificación debe ser por escrito y cumplir con trámites legales específicos (**RCW 59.12**).
- **Es ilegal desalojarlo cambiando las cerraduras (RCW 59.18.290).** Llame a la policía si el propietario cambia las cerraduras para no dejarle entrar a su unidad, o si saca sus pertenencias sin seguir los trámites judiciales.

## **Para protegerse, verifique cuando desocupa la vivienda.**

- Para que un inquilino pueda desocupar una vivienda bajo un contrato de arrendamiento de mes a mes, el propietario debe **recibir notificación por escrito del inquilino 20 días antes del fin del periodo de renta (RCW 59.18.200)**. Por ejemplo, el propietario debe recibir notificación por escrito el 10 del mes si usted desea desocupar la vivienda el día 30.
- Usted debe abandonar la vivienda para el fin del mes en que dio notificación. Si se queda aunque sea un solo día después del día señalado para desocupar la vivienda, el propietario tiene la posibilidad legal de cobrarle la renta entera del siguiente mes. El propietario no está obligado a prorratear la renta cuando usted se va, pero usted podría negociar para que se la prorratee. Recuerde, ¡póngalo por escrito!

## **Los propietarios pueden hacer cumplir solo las reglas que aparezcan en el arrendamiento.**

- Los propietarios no pueden legalmente hacer cumplir términos aparte de los que estén incluidos en su contrato de arrendamiento.
- El propietario no puede legalmente cambiar las reglas de la renta cuando usted tenga un contrato de arrendamiento durante un plazo específico. Los términos y condiciones del arrendamiento se pueden cambiar solo por mutuo acuerdo del propietario e

inquilino. Una vez que pase al arrendamiento de mes a mes, el propietario puede cambiar las reglas (incluyendo un aumento de la renta) al darle 30 días de notificación por escrito **(RCW 59.18.140)**.



- **Lea con atención el contrato de arrendamiento antes de firmarlo.** El propietario puede hacer cumplir todos y cada uno de los términos razonables incluidos en el contrato, siempre que no sean contrarios a ninguna ley estatal o local.
- Ninguna cláusula del arrendamiento puede privarle de sus derechos que define la ley **(RCW 59.18.230)**.

## **No hay control de renta en el estado de Washington.**

Una vez que termina su plazo de arrendamiento, casi no hay restricciones de cuánto el propietario puede aumentar la renta. Para aumentar la renta, se exige notificación de 30 días. Sin embargo, los residentes de Seattle tienen derecho a 60 días de aviso por escrito de un aumento de renta si es superior a 10% en un lapso de 12 meses **(SMC 7.24)**.

## **Todo inquilino en Seattle goza de la protección de Causa Justa de desalojo.**

- Los propietarios en Seattle deben tener una razón que constituya Causa Justa para desalojarlo de una propiedad **(SMC 22.206)**. Los desalojos por Causa Justa pueden ser por no pagar la renta, no cumplir con los términos del arrendamiento, pagar la renta crónicamente tarde, por la venta de la propiedad, o porque el propietario quiere mudarse a vivir a la vivienda o que un miembro de su familia la ocupe. El periodo de notificación obligatorio para cada desalojo por Causa Justa varía de 20 a 90 días.
- Para ver una lista de todas las razones que constituyen Causa Justa y los tiempos límite para la notificación, visite:

[www.seattle.gov/dpd/Publications/Landlord\\_Tenant/default.asp](http://www.seattle.gov/dpd/Publications/Landlord_Tenant/default.asp)

- Fuera de la Ciudad de Seattle, los propietarios pueden pedir a los inquilinos que desocupen la vivienda con notificación de solo 20 días, si no están protegidos de acuerdo a un periodo de arrendamiento.

## Los supervivientes de la violencia doméstica gozan de protecciones adicionales de acuerdo a la ley.

No se puede discriminar contra los supervivientes de la violencia doméstica por su condición de supervivientes, ni por daños que los agresores provoquen a la vivienda en que residen los supervivientes. Los supervivientes tienen también el derecho a retirarse legalmente del arrendamiento para escaparse de un abusador. Además, un propietario no puede negarse a rentarle una vivienda por su condición de superviviente. Para más información, visite: [www.metrokc.gov/dias/ocre/DV-Sp.pdf](http://www.metrokc.gov/dias/ocre/DV-Sp.pdf).

## Pague la renta antes de ninguna otra prioridad.

Si pierde su vivienda, resulta casi imposible mantener la estabilidad en otras áreas de su vida. ¡No corra riesgos con su vivienda! Documente todos sus pagos y comunicaciones con el propietario para protegerse y no perder su vivienda.

## Diga a los legisladores cómo deberían mejorar las leyes para proteger a los inquilinos.

Los funcionarios electos deben saber cómo las leyes de arrendamiento afectan a los inquilinos en el Estado de Washington. ¡Llame a la **Línea Legislativa del Estado de Washington** al **1.800.562.6000** ay cuente su historia!



Puede dejar un mensaje para su Senador Estatal, dos Representantes, y la Gobernadora. Para direcciones electrónicas e información sobre los próximos proyectos de ley que pueden afectar a los inquilinos, visite: [www.leg.wa.gov](http://www.leg.wa.gov).

# Recursos para ayuda con la renta

## Si no puede pagar la renta...

Comuníquese con el propietario tan pronto como se da cuenta de que quizás no podrá pagar la renta. La comunicación clara es primordial. Avise al propietario que aunque quizás no pueda pagar a tiempo, está buscando ayuda. Pregúntele si aceptará pagos parciales hasta que se ponga al día, y establezca por escrito un plan de pagos que pueda alcanzar a cumplir.

## Dónde empezar...

Llame primero a la **Línea de Información Comunitaria (CIL)**, por sus siglas en inglés) al **206.461.3200**, o al **1.800.621.4636** (o **2.1.1** de una línea de tierra). Le pedirán que explique su situación y dé su dirección con el código postal para recibir recomendaciones de entidades que sirvan su área. El personal de CIL le informará sobre entidades que puedan ayudarle con los gastos de la renta y la mudanza. Pueden recomendarle otros recursos también, tales como clases de finanzas.

## Próximos pasos...

- **No demore en llamar** cuando la Línea de Información Comunitaria le haga recomendaciones de servicios. Podría tener que llamar un número más de una vez, o volver a llamar a cierta hora y en cierta fecha, para recibir una respuesta.
- **Diga claramente qué clase de ayuda necesita** cuando llame a las entidades para pedir ayuda. Explique lo que pasó para que corra el riesgo de perder su vivienda. Por ejemplo, puede decir *“Perdí mi trabajo el mes pasado, pero empiezo un trabajo nuevo en una semana. Necesito ayuda con la renta de este mes.”* La mayoría de los programas de ayuda con la renta esperan que usted tenga ingresos para pagar la renta. Si no tiene, la CIL le buscará recursos que le ayuden. Si tiene hijos, pida el teléfono de la oficina más cercana de DSHS.
- **Prepárese** si le dan una cita con una entidad para solicitar ayuda con la renta. Traiga documentos que muestren cuánto

debe, verificación de sus ingresos, el contrato de arrendamiento y los datos de contacto del propietario de la vivienda. Algunos programas le pedirán que establezca un presupuesto o fije metas para estabilizar su situación de vivienda.

- **Procure mantener la calma y tener paciencia.** Puede ser un proceso frustrante. Organícese bien y sea cortés y perseverante para obtener la ayuda que necesita.

## Recursos para inquilinos

*(Nota: No todos los recursos están disponibles en español.)*

**Línea de Información Comunitaria: 2.1.1 ó 1.800.621.4636,** [www.crisisclinic.org](http://www.crisisclinic.org). Centro de información para todos los recursos comunitarios, incluyendo ayuda con la renta y vivienda para personas de bajos ingresos.

**Washington Law Help:** [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org). Información legal de autoayuda para los inquilinos, con materiales detallados sobre reparaciones, depósitos, el tribunal de reclamos menores, y el proceso del desalojo.

**Clínica Legal Bilingüe Inglés-Español (Senior Services):** 2208 2nd Avenue, Seattle, WA 98121. Clínica abierta los miércoles de las 5:30-7:30 pm; hay intérprete de español. No se necesita cita. Los primeros ocho clientes son atendidos. Llegue a las 5 pm para recibir una cita por lotería.

**Proyecto de Justicia en la Vivienda (Housing Justice Project):** 206.267.7091. Información y ayuda legales sin cita. Los inquilinos en proceso de desalojo tienen la prioridad. Abierto de lunes a viernes 8-10:30 am en el Juzgado del Condado de King en Seattle y el Centro Judicial Regional de Kent. La oficina en Seattle abre también los lunes y jueves, 4-6 pm.

**Unión de Inquilinos (Tenants Union), Línea de información de derechos de inquilinos:** 206.723.0500. Los asesores de inquilinos ofrecen información y herramientas para ayudar a los inquilinos a resolver problemas de vivienda.

**Departamento de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Seattle (DPD, por sus siglas en inglés):** 206.615.0808. Los inspectores de códigos responden a las quejas de los inquilinos en relación a condiciones de viviendas y permisos.

**Centro de Resolución de Disputas del Condado de King:** 206.443.9603. Mediadores capacitados para ayudar a los inquilinos y propietarios a resolver conflictos.

**Centro de Acción Legal (*Legal Action Center*):** 206.324.6890. Consejos legales para los inquilinos de bajos ingresos que se enfrentan al desalojo, problemas con reparaciones, la pérdida del depósito, terminación de subsidios, cerraduras cambiadas, y otros temas.



**Colegio de Abogados del Condado de King:** 206.267.7010, [www.kcba.org](http://www.kcba.org). Recomendaciones de abogados.

**Ayuda legal CLEAR Line:** 888.201.1014. Ayuda legal gratuita para los residentes del Estado de Washington de bajos ingresos que viven fuera del Condado de King. Lunes a viernes, 9:15 am-12:15 pm.

**Ayuda legal para mayores de edad CLEAR\*Senior:** 888.387.7111. Ayuda legal gratuita para mayores de 60 de todos los niveles de ingreso.

**Clínicas Legales de Vecindario (*Neighborhood Legal Clinics, NLC*):** 206.267.7070. Con ubicaciones por todo el Condado de King, los abogados de las NLC pueden dar una consulta de media hora gratis a los inquilinos de todos los niveles de ingreso.

**Proyecto de Justicia del Noroeste:** 206.464.1519. Ayuda legal para los inquilinos de vivienda pública o que reciben vales de Sección 8 y que se enfrentan a la terminación del subsidio o al desalojo.

**Resolución de disputas relativas a casas móviles del Procurador General:** 866.924.6458. Ayuda para los dueños de casas móviles y casas prefabricadas para resolver disputas con los propietarios.

**Comisión de Derechos Humanos del Estado de Washington:** 800.233.3247. Hace cumplir las leyes contra la discriminación e investiga quejas de violaciones a los derechos civiles.

**Oficina de Derechos Civiles de Seattle:** 206.684.4500. Hace cumplir las protecciones de derechos civiles e investiga quejas de discriminación de los residentes de Seattle.

**Centro de Vivienda Justa de Washington (*Fair Housing Center of Washington*):** 888.766.8800. Da apoyo y orientación para los inquilinos que presentan quejas por discriminación o que piden adaptaciones razonables al propietario de su vivienda.

**Información de parcelas del tasador fiscal del Condado de King:** 206.296.3850. Encuentre la dirección postal del propietario de su vivienda buscando la propiedad en la base de datos del tasador fiscal. [www.kingcounty.gov/operations/GIS/PropResearch/ParcelViewer](http://www.kingcounty.gov/operations/GIS/PropResearch/ParcelViewer)

# Talleres educativos para inquilinos

Los asesores de inquilinos de Solid Ground están disponibles en el Condado de King para presentar talleres educativos sobre las leyes de propietarios e inquilinos y otros temas relacionados al éxito en la vivienda. Contáctenos si a su grupo, organización, o comunidad le resultaría de utilidad esta capacitación. Si tiene un grupo de 10 o más, comuníquese al 206.694.6700 o al email [housingcounseling@solid-ground.org](mailto:housingcounseling@solid-ground.org) para programar un taller.

*El personal del programa de asesoría de vivienda de Solid Ground escribió y editó este material. La sección de asesoría de vivienda de nuestro sitio de internet ofrece una amplia gama de autoayuda e información para inquilinos. Para más ejemplares de esta guía o para más información, contáctenos o visite nuestro sitio de internet.*

LÍNEA DE SERVICIOS PARA INQUILINOS:

**206.694.6767**

INTERNET:

[www.solid-ground.org/Programs/Housing/Tenants](http://www.solid-ground.org/Programs/Housing/Tenants)



**Asesoría de Vivienda (Housing Counseling)**  
es un programa de



## Creemos que...

- Nuestra comunidad cuenta con los recursos, la voluntad, y la capacidad de poner fin a la pobreza.
- Todos tienen el derecho a comida, refugio, justicia social, y oportunidades.
- El racismo perpetúa la pobreza. Para poner fin a la pobreza, debemos erradicar el racismo.

Creemos que juntos podemos crear una comunidad libre de pobreza, prejuicio, y negligencia, donde todos se levanten sobre tierra firme, con las habilidades y la confianza necesarias para realizar sus sueños.

**DIRECCIÓN POSTAL**  
1501 North 45th Street, Seattle, WA 98103-6708

**LÍNEA DE SERVICIOS PARA INQUILINOS**  
206.694.6767 (Lu, Mi, Ju, 10:30 am – 4:30 pm)

**TELETIPO**                      **FAX**  
7.1.1                              206.694.6795

**INTERNET**  
[www.solid-ground.org/Programs/Housing/Tenants](http://www.solid-ground.org/Programs/Housing/Tenants)

**Se proveen acomodaciones razonables  
para discapacitados a solicitud.**