

Propietarios  
e inquilinos

# LEY de



Propietarios  
e inquilinos

Consumer Resource Center  
Office of the Attorney General  
Christine O. Gregoire

Estas páginas las proporciona la Oficina del Procurador General para dar información general sobre la ley de propietarios e inquilinos residenciales (RCW 59.18).

Puesto que se trata de una ley extensa y compleja que continúa siendo interpretada por los tribunales, recomendamos que se ponga en contacto con un abogado cuando afronte sus asuntos específicos de propietario e inquilino.

## Tabla de materias

<b>Ley de propietarios e inquilinos ...</b>	<b>3</b>
¿A quiénes no cubre la ley? .....	3
Derechos de todos los inquilinos .....	4
<b>Mudanza de llegada .....</b>	<b>5</b>
Tipos de acuerdos de renta .....	5
Disposiciones ilegales en acuerdos de renta	6
Depósitos y otros honorarios .....	7
Depósitos reembolsables .....	7
Honorarios no reembolsables .....	8
<b>Mientras esté viviendo</b>	
<b>en la unidad rentada .....</b>	<b>9</b>
Responsabilidades del propietario .....	9
Responsabilidades del inquilino .....	11
Si el propietario desea hacer cambios .....	12
Si se vende la propiedad .....	13
Acceso de los propietarios	
a las unidades rentadas .....	13
Si la unidad rentada necesita reparaciones	14
Actos ilegales de un propietario .....	17
<b>Mudanza de salida .....</b>	<b>21</b>
Aviso apropiado de salida .....	21
Devolución de los depósitos .....	22
Desalojos .....	23
Abandono .....	25
A dónde dirigirse con las preguntas	
y quejas .....	27
Para obtener más información sobre la ley	27

# Ley de propietarios e inquilinos

## ¿A quiénes no cubre la ley?

La mayoría de los inquilinos que rentan un lugar para vivir caen bajo la ley de propietarios e inquilinos residenciales. Sin embargo, algunos de ellos se excluyen específicamente de la ley.

En general, los inquilinos no cubiertos por la ley de propietarios e inquilinos residenciales son:

- Los que rentan un espacio en un parque de casas móviles. Por lo común se encuentran amparados por la ley de propietarios e inquilinos de casas móviles (**RCW 59.20**). No obstante, los inquilinos de espacio así como de una casa móvil, suelen estar cubiertos por la ley residencial.
- Los residentes de hoteles, moteles u otros alojamientos transitorios.
- Los residentes de instituciones médicas, religiosas, educativas, recreativas o correccionales, tanto públicas como privadas, y asilos de ancianos con licencia, monasterios, conventos y hospitales.
- Los inquilinos con un acuerdo de pago inicial para adquirir la vivienda.
- Los residentes de una vivienda familiar individual rentada como parte de un arriendo de terrenos agrícolas.

- Los residentes de viviendas proporcionadas para trabajos agrícolas estacionales.
- Los inquilinos empleados por el propietario, que vivan en la unidad rentada como condición del empleo (tales como un administrador de un edificio de apartamentos).
- Los inquilinos que arrienden una vivienda familiar individual por un año o más, cuando su abogado haya aprobado la exención. Los inquilinos que utilicen la propiedad para propósitos comerciales en lugar de residenciales.
- Los inquilinos con acuerdos de renta establecidos con el estado de Washington.

## **Derechos de todos los inquilinos**

Los inquilinos no cubiertos por la ley de propietarios e inquilinos deben tener estos derechos básicos bajo otras leyes estatales, incluyendo:

- Derecho a una vivienda habitable.
- Protección contra la discriminación ilegal.
- Derecho a considerar al propietario responsable por daños causados por su negligencia.
- Protección contra cierres forzosos y embargo de propiedades personales por el propietario.

# Mudanza de llegada

## Tipos de acuerdos de renta

Un acuerdo de renta entre el propietario y el inquilino establece las condiciones que se deberán respetar mientras el inquilino esté viviendo en la unidad rentada.

A continuación se da una descripción de los dos tipos más comunes de acuerdos de renta: los de arriendo y los de renta mensual.

Sea como sea que se denomine un contrato de renta, es importante leer el documento con cuidado para conocer sus términos exactos.

**Acuerdo de mes a mes.** Este contrato es válido durante un periodo de tiempo indefinido, con renta a pagar, por lo común, en forma mensual. El acuerdo mismo puede ser oral o escrito. Si se requiere cualquier tipo de honorario o depósito reembolsable, el contrato deberá ser por escrito.

Un acuerdo de mes a mes continuará hasta que el propietario o el inquilino entregue una notificación apropiada para su finalización.

Se podrá aumentar la renta o cambiar las reglas en cualquier momento, siempre que el propietario entregue al inquilino un aviso apropiado.

**Arriendo.** Un arriendo requiere que el inquilino permanezca durante un periodo de tiempo específico y restringe la capacidad del propietario para cambiar las condiciones del contrato de arriendo. Un arriendo *debe* ser por escrito.

Durante el periodo de arriendo, no se podrá incrementar la renta ni se podrán cambiar las reglas, a menos que estén de acuerdo el propietario y el inquilino.

Los arriendos de un año o más están exentos de la ley de propietarios e inquilinos; pero sólo si el abogado del inquilino ha aprobado esa exención.

## **Disposiciones ilegales en acuerdos de renta**

Algunas disposiciones que aparecen a veces en los acuerdos de renta o arriendo no son legales y no se pueden aplicar. Entre ellas se incluyen las siguientes:

- Una disposición que cancela los derechos de un inquilino bajo la ley de propietarios e inquilinos.
- Una disposición que requiere que los inquilinos renuncien a su derecho a defenderse a sí mismos en los tribunales contra las acusaciones de un propietario.
- Una disposición que limita la responsabilidad del propietario en situaciones en las que debería ser normalmente responsable.
- Una disposición que le permita al propietario entrar en la unidad rentada sin aviso apropiado.
- Una disposición que les exija a los inquilinos que paguen todos los daños que sufra la unidad, aunque los hubiera causado alguien que no sean los propios inquilinos ni sus huéspedes.
- Una disposición que indique que el inquilino pagará al abogado del

propietario honorarios en cualquier circunstancia, si se lleva una disputa ante los tribunales.

- Una disposición que le permita al propietario embargar la propiedad del inquilino cuando se atrase en el pago de la renta.
- Una disposición que requiera que el inquilino acepte un árbitro en particular en el momento en que se ejecute el contrato de renta.

## **Depósitos y otros honorarios**

Cuando un nuevo inquilino se muda a una vivienda, el propietario, con frecuencia, cobra dinero para cubrir cosas tales como la limpieza y los daños. El dinero recaudado podrá ser reembolsable o no.

## **Depósitos reembolsables**

Bajo la ley de propietarios e inquilinos, el término “depósito” sólo se puede aplicar a sumas de dinero que se puedan rembolsar al inquilino.

Si se cobra un depósito reembolsable, la ley exige que:

- El contrato de renta sea por escrito. Debe indicar para qué es cada depósito y qué debe hacer el inquilino para recuperar el dinero.
- El inquilino debe recibir un comprobante por escrito de cada depósito.
- Se debe elaborar una lista de verificación o una declaración que describa las condiciones en que se encuentre la unidad rentada. El propietario y el inquilino

deberán firmar ese documento y el inquilino deberá recibir una copia.

- Los depósitos se deberán colocar en una cuenta de fideicomiso en un banco o una compañía fiduciaria. El inquilino deberá ser informado por escrito sobre dónde se mantienen los depósitos. A menos que se haya establecido algún otro acuerdo por escrito, cualquier interés devengado por el depósito le pertenecerá al propietario.

## **Honorarios no reembolsables**

Estos no se devolverán al inquilino bajo ninguna circunstancia. Si se está cobrando un honorario no reembolsable, el acuerdo de renta deberá ser por escrito e indicar que dicho honorario no se devolverá. Un honorario no reembolsable no puede denominarse legalmente un “depósito”.

# Mientras esté viviendo en la unidad rentada

## Responsabilidades del propietario

Bajo la ley de propietarios e inquilinos, el propietario deberá:

- Mantener la vivienda de tal manera que no viole los códigos estatales y locales de modos que pongan en peligro la salud o la seguridad del inquilino.
- Mantener la estructura, incluyendo los techos, pisos y chimeneas en un estado razonablemente bueno.
- Mantener la vivienda en estado razonable de protección contra la intemperie.
- Proporcionar llaves y cerraduras adecuadas.
- Proporcionar los equipos necesarios para suministrar calefacción, electricidad y agua caliente y fría.
- Proporcionar basureros y tomar disposiciones para su remoción, excepto en viviendas para una sola familia.
- Mantener las zonas comunes, tales como vestíbulos, escaleras y pasillos razonablemente limpios y sin peligros.
- Controlar las plagas antes que llegue el

inquilino. El propietario deberá seguir controlando las infestaciones excepto en viviendas para una sola familia o cuando la infestación la haya causado el inquilino.

- Hacer reparaciones para mantener la unidad en las mismas condiciones que cuando se mudó a ella el inquilino (con excepción de los desgastes y las roturas normales).
- Conservar los sistemas eléctricos, de plomería y calefacción en buen estado y mantener todos los aparatos electrodomésticos que se proporcionen como parte de la unidad rentada.
- Proporcionar al inquilino el nombre y la dirección del propietario o su representante.
- Ajustar los calefones de agua a 49°C (120°F) cuando llegue un nuevo inquilino.
- Proporcionar detectores de humo y asegurarse de que estén funcionando bien cuando llegue un nuevo inquilino. (Los inquilinos son responsables del mantenimiento de los detectores).
- Investigar si un inquilino se dedica a alguna actividad relacionada con pandillas cuando otro inquilino notifique al propietario que se están llevando a cabo actividades de ese tipo, entregándole una notificación por escrito y una demanda de investigación. (Vea RCW 59.18.180 para detalles.)

**Nota importante:** Un propietario no será responsable de los costos de corrección de problemas causados por un inquilino.

## Responsabilidades del inquilino

Bajo la ley de propietarios e inquilinos, se requiere que el inquilino:

- **Pague la renta** y los servicios de utilidad pública que se hayan convenido.
- Cumpla los reglamentos municipales, del condado o estatales.
- Mantenga la unidad rentada limpia y en buenas condiciones de higiene.
- Descarte la basura de modo apropiado.
- Pague la fumigación para infestaciones causadas por el inquilino.
- Haga funcionar en forma adecuada los sistemas de plomería, electricidad y calefacción.
- No dañe la vivienda a propósito ni por descuido.
- No se involucre ni permita ninguna actividad relacionada con pandillas.
- No permita “deterioros” (daños importantes a la propiedad) ni “molestias” (obstáculos importantes para el uso de sus propiedades por otros inquilinos).
- Cuando se mude de salida, restaure la vivienda para dejarla en las mismas condiciones que cuando haya llegado a residir en ella, con excepción de los desgastes y el uso normal.
- Mantenga funcionando los dispositivos detectores de humo.

- No se dedique a actividades en la propiedad que sean inminentemente peligrosas para la seguridad física de otras personas en la propiedad y que incluyan ataques contra alguna persona o el uso ilegal de un arma de fuego o alguna otra arma letal, que conduzca a un arresto.

## Si el propietario desea hacer cambios

A continuación se presentan generalizaciones sobre los dos tipos más comunes de contratos de renta. No deje de consultar sus documentos de renta para determinar cómo se pueden efectuar cambios de los términos de su acuerdo.

**Acuerdos de mes en mes.** Si el propietario desea cambiar las disposiciones de un acuerdo de renta de mes a mes, por ejemplo, para aumentar la renta o modificar las reglas, se le deberá dar al inquilino una notificación **al menos** con treinta días de anticipación. No se permite ninguna notificación con menos de veinte días de anticipación. Las modificaciones sólo podrán entrar en vigencia al comienzo del período de renta (el día en que se deba pagar la renta).

Si el propietario desea convertir la unidad en condominio, se deberá dar al inquilino una notificación con noventa días de anticipación.

La ley de propietarios e inquilinos no limita las cantidades en las que se podrá incrementar la renta o con cuanta frecuencia; sin embargo, el propietario no podrá aumentar la renta como represalia contra un inquilino.

**Arriendos.** En la mayoría de los casos, no se podrán efectuar cambios a menos que, tanto el propietario como el inquilino, acepten las modificaciones propuestas.

## **Si se vende la propiedad**

La venta de la propiedad no pone fin automáticamente a un arriendo o un contrato de renta de mes a mes.

Cuando se venda una unidad rentada, se deberá notificar a los inquilinos el nombre y la dirección del nuevo dueño, ya sea por correo certificado o mediante un letrero colocado en un lugar visible en la propiedad.

Todos los depósitos pagados al propietario original se deberán transferir al nuevo dueño, que deberá ponerlos en una cuenta fiduciaria o de garantía. El nuevo propietario deberá notificar prontamente a los inquilinos dónde se mantienen los depósitos.

## **Acceso de los propietarios a las unidades rentadas**

El propietario deberá dar al inquilino un aviso, al menos con dos días de anticipación, sobre sus intenciones de entrar en su unidad en horas razonables. Sin embargo, las leyes indican que los inquilinos no deberán negarse, de modo irrazonable, a permitirle al propietario que entre en la unidad rentada cuando el dueño les haya notificado al menos un día antes de su ingreso, a una hora especificada, con el fin de mostrar la vivienda a compradores o inquilinos en perspectiva o reales.

Cualquier disposición en un acuerdo de renta que le permita ingresar al propietario a una vivienda sin ese tipo de aviso, no tendrá validez bajo la ley. La ley indica que los inquilinos no deberán negarle irrazonablemente al propietario el acceso para reparar, mejorar o dar mantenimiento a la unidad rentada.

En caso de emergencia o si se ha abandonado la propiedad, el propietario podrá entrar en ella sin aviso previo.

## Si la unidad rentada necesita reparaciones

**Notificación requerida.** Cuando exista algo en la unidad rentada que necesite reparaciones, el primer paso consistirá en que el inquilino entregue una notificación por escrito del problema al propietario o la persona que cobra la renta. Dicha notificación deberá incluir la dirección y el número de apartamento de la unidad rentada, el nombre del propietario, si se conoce y una descripción del problema.

Es una buena idea la de entregar la notificación personalmente o utilizar el correo certificado para obtener un acuse de recibo de la oficina postal.

Después de dar la notificación, el inquilino deberá esperar el tiempo requerido para que el propietario comience a efectuar las reparaciones. Esos tiempos de espera son:

- 24 horas para falta agua caliente o fría, calefacción o electricidad o para alguna situación que resulte peligrosa para la vida.
- 72 horas para la reparación de un refrigerador, una cocina (estufa) y el horno o algún aditamento importante de plomería proporcionado por el propietario.
- 10 días para todas las demás reparaciones.

**Opciones del inquilino.** ¿Qué puede hacer el inquilino si las reparaciones no se inician dentro del tiempo requerido? Si el inquilino está al corriente del pago de la renta y los servicios de utilidad pública, se encontrarán disponibles las opciones siguientes:

**1. El inquilino podrá mudarse a otro lado.** Después de esperar el tiempo requerido, la ley les permite a los inquilinos entregar una notificación por escrito al propietario y mudarse a otro lado in-

mediatamente. Los inquilinos tendrán derecho a una devolución prorrateada de su renta, así como a los depósitos cuya devolución obtendrían normalmente.

**2. Litigio o arbitraje.** Un inquilino puede contratar los servicios de un abogado y acudir ante los tribunales para obligarle al propietario a que haga reparaciones. (Esos tipos de pleitos **no se pueden** presentar en el tribunal de demandas pequeñas). O bien, si el propietario está de acuerdo, la disputa se puede resolver por medio de un servicio de arbitraje que, por lo común, resulta menos costoso y más rápido que el acudir a los tribunales.

**3. El inquilino puede contratar los servicios de alguien para que se encargue de las reparaciones.** En determinadas situaciones, el inquilino podrá encargarse de que se haga el trabajo y deducir el costo de la renta. Hay límites para la cantidad de dinero que puede gastar un inquilino para efectuar esas reparaciones — y el máximo es la renta de dos meses en un periodo de un año. (**RCW 59.18.100 (2)**). Antes de encargarse de que se hagan reparaciones, el inquilino debe presentar al propietario una estimación de buena fe.

Para acelerar el proceso de reparaciones, la estimación se puede entregar al propietario al mismo tiempo que la notificación original del problema por escrito.

Cuando haya transcurrido el período de espera requerido sin que el propietario haya iniciado las reparaciones, el inquilino podrá contratar al que presente la cotización más baja.

**Nota importante:** Si la reparación tiene un periodo de espera de diez días, no podrá contratar a nadie para que haga el trabajo hasta diez días después de que el propietario reciba la notificación o cinco días después de que reciba la estimación, según lo que suceda más tarde.

Después de que se lleve a cabo el trabajo, el inquilino podrá pagar las reparaciones y deducir el costo del pago de la renta. Al propietario se le deberá dar la oportunidad de revisar el trabajo.

Existen límites para los costos de reparaciones que se pueden deducir.

Si un inquilino se encarga de los trabajos de reparaciones utilizando a un contratista con licencia, o registrado, o a una persona responsable, si no se requiere otro tipo de licencia, el costo total de las reparaciones que se podrá deducir no será más que un mes de renta por cada reparación y no más que la renta de dos meses en cualquier periodo de doce meses.

Si es preciso efectuar alguna reparación importante que afecte a varios inquilinos, estos últimos podrán unirse, seguir los procedimientos apropiados y hacer que se realice el trabajo. Cada inquilino podrá deducir una porción del costo de la renta.

**Recuerde que un inquilino deberá estar al día en el pago de la renta y los servicios de utilidad pública para poder utilizar este procedimiento.**

**3. El inquilino podrá realizar las reparaciones y deducir el costo de la renta, si el trabajo no requiere un profesional con licencia o registrado.** El inquilino deberá entregar al propietario una notificación apropiada sobre el problema, como se subraya más adelante en este folleto. Luego, si el dueño no inicia las reparaciones dentro del tiempo requerido, podrá efectuarlas el inquilino. Los costos de materiales y mano de obra se podrán deducir de la renta.

El costo de las reparaciones no podrá ser de más que la mitad de la renta de un mes. Dentro de cualquier período de doce meses, el inquilino podrá deducir sólo un total de dos meses de renta.

El trabajo se deberá efectuar de modo apropiado y satisfacer los códigos locales. Se podría considerar responsable al inquilino por un trabajo inadecuado de reparaciones. Se deberá dar al propietario la oportunidad de inspeccionar las reparaciones.

### **5. Renta en cuenta de depósito de garantía.**

Después de una notificación relativa a condiciones defectuosas y después del debido certificado de defecto del gobierno y que hayan transcurrido los periodos de espera, los inquilinos podrán depositar los pagos de renta mensual en una cuenta de depósito de garantía. Este procedimiento es muy técnico y no se puede describir aquí en su totalidad. Para obtener copias de la ley, RCW 59.18, póngase en contacto con un Centro de Recursos del Consumidor de la Oficina del Procurador General del Estado de Washington (Washington State Attorney General's Office Consumer Resource Center).

## **Actos ilegales de un propietario**

La ley le prohíbe a un propietario que lleve a cabo ciertos actos en contra de un inquilino. Esas acciones ilegales son:

**Cierres forzados.** Los propietarios no podrán cambiar cerraduras, agregar otras nuevas o hacer de algún otro modo que al inquilino le resulte imposible usar las cerraduras y llaves normales. Incluso cuando un inquilino esté atrasado en el pago de la renta, ese cierre forzado será ilegal.

Un inquilino cerrado afuera de su vivienda podrá iniciar una acción legal para recuperar la entrada.

Algunos gobiernos locales poseen también leyes contra los cierres forzados y pueden ayudarle a un inquilino encerrado fuera de su vivienda. Para obtener más información al respecto, póngase en contacto con el gobierno municipal o del condado.

**Corte de servicios de utilidad pública.** El propietario no podrá cortar los servicios de utilidad pública debido a que el inquilino esté atrasado en el pago de su renta ni obligarle a que se mude a otro lado. Los servicios de utilidad pública podrá cortarlos el propietario sólo cuando se deban hacer reparaciones y sólo durante un periodo de tiempo razonable.

Se considera corte ilegal el que un propietario deje de pagar a propósito los servicios de utilidad pública de modo que se corte el servicio.

Si el propietario ha cortado los servicios de utilidad pública, el inquilino deberá consultar primeramente a la compañía abastecedora para ver si restaurará el servicio o no. Si se determina que el corte es ilegal, el inquilino podrá iniciar una acción legal. Si el inquilino gana el juicio ante los tribunales, el juez podrá otorgarle hasta cien dólares diarios por el tiempo transcurrido sin servicio, además de los honorarios de abogados.

**Incautación de propiedades del inquilino.** La ley le permite a un propietario incautar propiedades de un inquilino sólo en caso de abandono.

Cualquier cláusula de un contrato de renta que le permita al propietario incautar propiedades de un inquilino en cualquier circunstancia no es válida.

Si el propietario se apodera ilegalmente de propiedades de un inquilino, éste último deberá ponerse primeramente en contacto con el dueño. Si no logra resolver nada, podrá notificar el asunto a la policía. Si no se devuelven las

propiedades después de que el propietario haya recibido una notificación por escrito, un tribunal le ordenará que pague hasta cien dólares por cada día que retenga las propiedades (hasta 1,000 dólares).

**Renta de propiedades condenadas.** El propietario no podrá rentar propiedades condenadas o que sean inhabitables debido a violaciones del código no corregidas. El propietario podrá ser responsable de tres meses de renta o tres veces la cantidad de daños reales, según lo que sea mayor y los costos y honorarios de abogados por rentar la propiedad con conocimiento de causa.

**Represalias.** Un propietario no podrá tomar represalias contra un inquilino que ejerza sus derechos legales como, por ejemplo, presentar una queja ante una autoridad del gobierno o deducir dinero de la renta para pagar reparaciones.

Algunos ejemplos de represalias son el aumento de la renta, la reducción de los servicios proporcionados al inquilino o el desalojo.

Las leyes presuponen inicialmente que un acto es de represalia si se produce dentro de los noventa días siguientes al acto efectuado por el inquilino, a menos que el inquilino haya violado de algún modo el estatuto cuando reciba la notificación del cambio.

Si se lleva el asunto ante los tribunales y el juez toma una decisión a favor del inquilino, podrá ordenársele al propietario que retire el acto de represalias y que pague cualquier daño causado al inquilino además de los honorarios de abogados de dicho inquilino.



# Mudanza de salida

## **Aviso apropiado de salida**

Cuando un inquilino desee mudarse y salir de una unidad rentada, es importante que entregue una notificación apropiada al propietario. A continuación se analiza cómo poner fin a los dos tipos más comunes de contratos de renta. Sin embargo, es importante que los inquilinos consulten sus propios contratos de renta para determinar qué tipo de notificación deberán presentar antes de marcharse.

**Arriendos.** Si el inquilino se muda a otro lado al caducar el arriendo, en la mayoría de los casos no será necesario que notifique por escrito al propietario. Sin embargo, se deberá examinar el arriendo para ver si no se requiere una notificación formal.

Si el inquilino se queda más allá de la expiración del arriendo y el propietario acepta la renta del mes siguiente, se supondrá que el inquilino sigue rentando la unidad sobre la base de un acuerdo de mes a mes.

Un inquilino que se vaya antes de que expire el arriendo tendrá la responsabilidad de pagar la renta correspondiente al resto del periodo cubierto por el contrato. Sin embargo, el propietario deberá esforzarse en volver a rentar la unidad a un precio razonable. Si no realiza esto, el inquilino podrá no ser responsable por la renta más allá de un periodo razonable de tiempo.

**Acuerdos de renta de mes a mes.** Cuando un inquilino desee poner fin a un acuerdo de renta de mes a mes, deberá dar notificación anticipada por escrito al propietario. La notificación se

deberá recibir por lo menos veinte días antes del final del periodo de renta (el día anterior al pago de la renta). El día en que se entregue la notificación no cuenta. Un propietario no podrá exigir una notificación a un inquilino con más de veinte días de anticipación cuando se mude.

Si un inquilino se va sin entregar una notificación apropiada, será responsable de la renta para cubrir lo que sea menos de:

- 30 días desde el día en que se deba la próxima renta, o
- 30 días desde el día en que el propietario sepa que el inquilino se ha ido.

El propietario tendrá el deber de tratar de encontrar un nuevo inquilino. Si la unidad se renta antes de que transcurran treinta días, el antiguo inquilino deberá pagar sólo hasta que el nuevo inquilino comience a pagar su renta.

Un propietario deberá dar una notificación con veinte días de anticipación cuando busque el traslado de salida de un inquilino de mes a mes.

## **Devolución de los depósitos**

Después de que se vaya un inquilino, un propietario tendrá catorce días para devolver los depósitos o entregar al inquilino una declaración por escrito explicando la razón por la que está reteniendo el total o parte del dinero. Un inquilino deberá dejar una dirección de remisión al propietario cuando se mude a otro lugar.

Bajo la ley, la unidad rentada deberá devolverse en las mismas condiciones en que se encontraba cuando se mudó a ella el inquilino, con excepción del uso y el desgaste normales. No se podrán usar los depósitos para cubrir “el uso y el desgaste normales” ni daños que ya existían cuando se

mudó el inquilino a la unidad rentada. La ley requiere que se presente una lista de las condiciones en que se encuentre la unidad cuando el inquilino se mude a ella.

El propietario deberá enviar por correo el pago de depósito requerido, la declaración o ambas cosas, con franqueo postal de primera clase pagado, dentro de un plazo de 14 días. Si el inquilino lleva al propietario ante los tribunales y se determina que el propietario no proporcionó a propósito la declaración ni la devolución del dinero, el tribunal podrá otorgar al inquilino hasta dos veces más que la cantidad del depósito.

## **Desalojos**

Cuando un propietario desee que un inquilino se mude a otro lado, se deberán seguir ciertos procedimientos. En esta sección se indica por qué podrá desalojar el propietario a inquilinos y qué métodos se deben utilizar para ello.

Existen cuatro tipos de desalojos bajo la ley, cada uno requiere un cierto tipo de notificación:

**Por no pagar la renta.** Si el inquilino tiene incluso sólo un día de retraso en el pago de la renta, el propietario podrá entregarle una notificación con tres días de anticipación para que se vaya o pague la renta. Si el inquilino paga toda la renta que debe dentro de tres días, el propietario deberá aceptarla y no podrá desalojar al inquilino. No se requiere que un propietario tenga que aceptar un pago parcial.

**Por no cumplir los términos del contrato de renta.** Si un inquilino no cumple el contrato de renta (por ejemplo: si tiene un gato cuando el contrato especifica que “no se aceptan mascotas”), el propietario podrá entregarle una notificación con diez días de anticipación para que cumpla esa condición o se marche. Si el inquilino corrige

la situación dentro de ese plazo, el propietario no podrá proseguir el proceso de desalojo.

**Por crear deterioros o molestias.** Si un inquilino destruye propiedades del dueño, usa el lugar para actividades ilegales, incluyendo actividades relacionadas a pandillas o drogas, si causa daños que reducen el valor de la propiedad u obstaculiza el uso de la propiedad por otros inquilinos, el propietario podrá expedir una notificación con tres días de anticipación para que se mude a otro lado. El inquilino deberá marcharse después de recibir este tipo de notificación. No existe opción de permanecer y corregir el problema.

**Sin causa.** Excepto en la ciudad de Seattle, los propietarios podrán desalojar a inquilinos de mes a mes sin tener ninguna razón en particular, a condición de que la evicción no sea discriminatoria ni por represalias. Si el propietario desea que un inquilino se vaya y no da ninguna razón para ello, se deberá notificar al inquilino con veinte días de anticipación para evacuar la unidad rentada. El inquilino deberá recibir la notificación al menos veinte días antes de que se deba pagar la renta siguiente. Sólo se le podrá pedir que se vaya al final de un periodo de renta (el día antes de que se deba pagar la renta). Por lo común, no se podrá utilizar una notificación con veinte días de anticipación si el inquilino ha firmado un arriendo. Consulte el documento específico de renta para determinar si se puede poner fin a un arriendo de este modo.

Si la unidad rentada se está convirtiendo en condominio, se le deberá dar al inquilino una notificación con noventa días de anticipación.

¿Cómo deberá notificar un propietario a un inquilino sobre los procedimientos de desalojo? Para que un propietario inicie una acción legal en contra de un inquilino que no se mude de

salida, deberá darle primeramente una notificación por escrito, de conformidad con la ley (RCW 59.12.040). El propietario podrá entregar la notificación en persona o dejar una copia a alguna persona de edad o discreción apropiada y enviar una copia por correo, o puede exhibir también la notificación, colocándola en un lugar donde el inquilino pueda verla con facilidad.

Si el inquilino sigue ocupando la unidad rentada en violación de una notificación de desalojo, el propietario deberá acudir ante los tribunales para iniciar lo que se denomina juicio de desahucio.

Si el tribunal toma una decisión a favor del propietario, se le darán instrucciones al alguacil para que saque al inquilino de la unidad rentada si no acepta salir de ella voluntariamente. El único modo legal en el que un propietario puede sacar a un inquilino en forma física es acudiendo a los tribunales y a la oficina del alguacil.

## **Abandono**

Se produce un abandono cuando un inquilino se ha retrasado en el pago de su renta Y ha indicado claramente, mediante palabras o actos, que tiene la intención de no seguir viviendo en la unidad rentada.

Cuando se haya abandonado una unidad rentada, el propietario podrá entrar en ella y retirar cualquier propiedad abandonada. Las propiedades se deberán almacenar en un lugar razonablemente seguro. Se deberá enviar por correo al inquilino una notificación indicándole dónde se encuentran almacenadas las propiedades y cuándo se venderán. Si el propietario no tiene una nueva dirección del inquilino, deberá enviar la notificación por correo a la dirección de la unidad rentada, de manera que ésta puede ser retransmitida por la oficina de correos.

¿Cuánto tiempo tiene que esperar el propietario

antes de vender las propiedades abandonadas? Eso dependerá del valor de los bienes.

- Si el valor total de las propiedades es de menos de cincuenta dólares, el propietario deberá enviar al inquilino por correo una notificación de la venta y, luego, esperar siete días.
- Las fotografías familiares, los recuerdos y los documentos personales no se podrán vender hasta 45 días después de que el propietario envíe la notificación de abandono.
- Si el valor total de las propiedades es de más de cincuenta dólares, el propietario deberá enviar por correo una notificación de la venta al inquilino y, luego, esperar 45 días.

El propietario podrá usar cualquier dinero recaudado mediante la venta de las propiedades abandonadas por el inquilino para cubrir el dinero que le deba éste último, por la renta atrasada y el costo de almacenar y vender los bienes. Si queda dinero restante después de ello, el propietario deberá conservarlo para el inquilino durante un año. Si no se reclama en ese tiempo, le pertenecerá al propietario.

Si un propietario toma posesión de las propiedades de un inquilino y un tribunal determina posteriormente que las propiedades no se abandonaron en realidad, se le podrá ordenar al propietario que compense al inquilino por la pérdida de sus propiedades, además de los costos del tribunal y de los abogados.

¿Qué les sucede a los depósitos de un inquilino cuando abandona la unidad rentada? Dentro de 14 días de tener conocimiento de un abandono, el propietario es responsable, ya sea de devolver el depósito al inquilino o proporcionar una declaración en la que explique dónde retiene el depósito.

## A dónde dirigirse con las preguntas y quejas

### **Para obtener más información sobre la ley:**

El Servicio de Información ConsumerLine del Procurador General (The Attorney General's ConsumerLine Information Service) tiene cintas grabadas sobre temas relativos a los propietarios y los inquilinos.

En el estado de Washington  
**Llame al teléfono 1-800-692-5082**

**Diversas agencias locales ofrecen información para propietarios e inquilinos. Algunas de ellas ayudan también a resolver disputas.**

#### **Condados Benton-Franklin**

Benton-Franklin Community Action Agency  
(509) 545-4065

#### **Condado King**

Fremont Public Association

Housing Counseling

(206) 694-6767

Bellevue Neighborhood

Mediation Program

(425) 452-4091

Dispute Resolution Center

(206) 443-9603

The Tenants Union

(206) 723-0500

#### **Condado Snohomish**

Dispute Resolution Center of

Snohomish County

(425) 339-1335

### **Tri-Cities**

Columbia Basin Apartment Association  
(509) 783-1800

### **Condados de Walla-Walla, Columbia y Garfield**

Blue Mountain Action Council  
(509) 529-4980

### **Condado Whatcom**

Whatcom County Opportunity Council  
(360) 734-5121  
De Bellingham  
(360) 384-1470 en todo el condado

### **Yakima**

Office of Neighborhood Development  
(509) 575-6101

**Para quejas y preguntas sobre códigos de la vivienda: llame a los departamentos de zonificación o construcción de su municipio o condado.**

### **Viviendas para personas de bajos ingresos (Low Income Housing):**

Department of Housing and  
Urban Development  
909 First Ave. Suite 190  
Seattle, WA 98104  
(206) 220-5205

### **Para obtener asistencia legal para resolver disputas:**

Si necesita asistencia legal a bajo costo, póngase en contacto con la Asociación de Barra de Abogados del Estado de Washington (Washington State Bar Association) o con la asociación del colegio de abogados de su condado y pregunte sobre su programa de envío a abogados. Muchas comunidades ofrecen clínicas legales de bajo costo. Consulte a las agencias locales de servicios para averiguar dónde se encuentra la más cercana.

**Quejas por discriminación:**

Washington State Human Rights Commission  
1511 Third Ave. Suite 921  
Seattle, WA 98101  
(206) 464-6500

Póngase también en contacto con la Comisión de Derechos Humanos o el Departamento de la Vivienda local.

**Para obtener información sobre Derechos de Inquilinos de la Ciudad de Seattle:** Seattle Department of Construction & Land Use  
(206) 684-7899

**Ley de Protección al Consumidor.** La Oficina del Procurador General proporciona información e intermediación extraoficial a los consumidores y las empresas; sin embargo, no actúa como mediador en asuntos entre propietarios e inquilinos. Si desea hablar de sus quejas con uno de nuestros representantes, haga el favor de consultar uno de los Centros de Recursos del Consumidor que se indican a continuación. Al Procurador General se le prohíbe que actúe como abogado particular respecto a alguna queja aislada. Si su queja requiere una acción legal inmediata, deberá tomar en consideración la posibilidad de iniciar una acción legal privada en el Tribunal de Demandas Pequeñas (Small Claims Court) (no se requiere abogado), si su reclamo es por menos de 4,000 dólares. Si su demanda es por más de 4,000 dólares, deberá tratar de ponerse en contacto con un abogado privado. Usted también puede considerar un arbitraje. Para obtener más información sobre la **ley de vehículos motorizados defectuosos** del estado de Washington, llame al teléfono **1-800-541-8898** o al (206) 587-4240.

## CENTROS DE RECURSOS DEL CONSUMIDOR EN LA OFICINA DEL PROCURADOR GENERAL

---

---

**Dominio en la red** <http://www.wa.gov/ago/consumer>

**Correo electrónico** [protect@atg.wa.gov](mailto:protect@atg.wa.gov)

**En todo el estado** (800) 551-4636  
(800) 833-6384 TDD

**Bellingham** (360) 738-6185

**Kennewick** (509) 734-7140

**Olympia** (360) 407-3400

**Seattle** (206) 464-6684

**Spokane** (509) 456-3123

**Tacoma** (253) 593-2904

**Vancouver** (360) 759-2150

**CONSUMERLINE** tiene información grabada sobre muchos temas relacionados con los consumidores. Los residentes del estado de Washington pueden llamar al teléfono: **(800) 692-5082**. **Para obtener información adicional**, la Oficina del Procurador General tiene la norma de proporcionar igualdad de acceso a sus servicios. Si necesita recibir esta información en un formato alternativo, haga el favor de llamar al teléfono (206) 464-6684. Las personas con deficiencias auditivas podrán llamar al teléfono 1-800-833-6384, utilizando el Washington Telecommunications Relay Service.



**Ley de propietarios  
e inquilinos  
Noviembre de 2001**



Publicado por Consumer Protection Division de la Washington State Attorney General's Office.

