

RECURSOS DE REPARACIONES PARA INQUILINOS

Introducción

Este folleto está diseñado para dar información general tocante a los recursos de reparaciones para los inquilinos en el Estado de Washington. Varias leyes federales, estatales y locales aplican a la relación entre propietarios e inquilinos. Este folleto trata sobre los recursos de reparaciones para inquilinos que gobierna las tenencias de viviendas residenciales, la Ley de Inquilinos de Vivienda Residencial o “la Ley” (en inglés The Landlord Tenant Act o “the Act”) que se encuentra en RCW 59.18, explica la Garantía de Habitabilidad y aconseja qué debe hacerse para que inspeccionen viviendas inseguras o inhabitables. Muchos otros folletos acerca de diferentes aspectos de la ley sobre propietarios-inquilinos pueden obtenerse llamando por la línea CLEAR de Northwest Justice Project 1-888-201-1014, o visitando nuestro sitio web www.nwjustice.org. Estos incluye [El desalojo y su defensa](#); [Recuperación de su depósito de seguridad](#); [Desalojos existentes de viviendas de Sección 8](#); [Desalojos de Viviendas públicas](#); [Desalojos de viviendas de HUD](#); y [Derechos del Inquilino bajo la Ley Propietario-inquilino de casas móviles](#).

Importante

- Antes de intentar usar los recursos descritos en este folleto, el inquilino debería leer este folleto muy cuidadosamente.
- Para usar los recursos establecidos por la Ley, el inquilino tiene que estar al día con su renta y los servicios públicos que está obligado a pagar.
- Ambos, el inquilino y el arrendador deben realizar sus deberes y ejercer de buena fe sus recursos bajo la Ley.
- Bajo la Ley, los inquilinos no tienen derecho a dejar de pagar la renta aún si el arrendador no ha hecho las reparaciones. (Lea Recursos bajo la Ley que se explican abajo; también lea Garantía de Habitabilidad que se explica abajo).
- Los inquilinos que reciben una notificación de apropiación ilícita (desalojo) deberán consultar a un abogado y leer nuestros folletos [Derechos del Inquilino](#) y [El Desalojo y su Defensa](#). Cuando se consulta a un abogado, es muy importante tener disponible toda la documentación relacionada con el arrendamiento, incluyendo el contrato o acuerdo de renta, recibos de pago de la renta y cualquier notificación por escrito que haya entregado o recibido del arrendador (Guarde copias de todos los documentos). Los inquilinos de bajos ingresos pueden llamar por teléfono a la línea de admisiones de CLEAR, 1-888-201-1014 para pedir ayuda

Deberes de reparación y mantenimiento del arrendador

Los deberes del arrendador en relación a la reparación y mantenimiento de las instalaciones de acuerdo a la Ley, se resumen abajo y una copia del RCW 59.18.060 acompaña a este folleto. (Adjunto 1). Otros deberes del arrendador, incluyendo el deber de no discriminar y el deber de no trancar las puertas ilícitamente, ni cortar los servicios públicos o embargar pertenencias personales, se explican en nuestros folletos [Derechos del Inquilino](#) y [El desalojo y su Defensa](#). Los deberes del inquilino bajo la Ley, son explicados en nuestro folleto [Derechos del Inquilino](#) y una copia del RCW 59.18.130 acompaña a este folleto ([Adjunto 2](#)).

El arrendador deberá:

1. Mantener la propiedad en estado habitable todo el tiempo durante la tenencia.
2. Mantener la propiedad de tal modo que satisfaga todos los reglamentos y códigos estatales y locales que afecten considerablemente la salud y la seguridad de los inquilinos.
3. Mantener en buen estado de reparación todos los componentes estructurales (chimenea, tejado, pisos, etc.)

4. Mantener todas las áreas compartidas o comunes en estado razonablemente limpio y seguro.
5. Proporcionar un programa razonable para erradicar insectos, roedores y otras plagas, excepto cuando las haya causado el inquilino (en caso de residencias de una sola familia, el arrendador no tendrá que erradicar las plagas que se presenten después del comienzo del arriendo.)
6. Hacer las reparaciones y arreglos necesarios para poner y mantener el sitio en las buenas condiciones como manda la ley o de conformidad con el contrato de arrendamiento como deberían de haber estado al principio del arriendo, excepto donde la condición se deba al desgaste y depreciación normal.
7. Proporcionar cerraduras y llaves al inquilino razonablemente adecuadas.
8. Dar mantenimiento a las instalaciones eléctricas, de fontanería y calefacción y otras instalaciones y aparatos electrodomésticos proporcionados por el arrendador.
9. Mantener la vivienda en condiciones razonablemente resistentes al clima.
10. Proporcionar recipientes de basura y asegurar que la basura sea recogida regularmente, excepto en el caso de viviendas de familia única.
11. Proporcionar instalaciones adecuadas para suministrar calefacción, agua caliente y agua potable, según las necesidades razonables del inquilino.
12. Dar al inquilino una notificación por escrito de que la vivienda está equipada con detectores de humo y que es responsabilidad del inquilino darles mantenimiento.

El arrendador no deberá:

1. Acordar un contrato de arrendamiento por viviendas que han sido expropiadas o declaradas ilegal para vivir en ellas por alguna agencia del gobierno responsable del cumplimiento de los códigos.
2. Cortar intencionalmente cualquiera de los servicios públicos del inquilino incluyendo agua, calefacción, electricidad o gas, excepto por una interrupción temporal para reparaciones necesarias. (Lea nuestro folleto El Desalojo y su Defensa).
3. Tomar represalias (venganza) contra el inquilino por: (a) quejas de buena fe que tienen que ver con temas de salud y seguridad, ante autoridades gubernamentales o (b) intentos de buena fe para ejercer sus derechos bajo la Ley (Lea la sección Represalias que se explica abajo).

Responsabilidad civil potencial del arrendador

- El arrendador puede ser responsable por daños y perjuicios y está sujeto a multas por alquilar intencionalmente alguna propiedad que ha sido condenada o declarada ilegal para vivir en ella.
- El arrendador no es responsable por condiciones defectuosas causadas por el inquilino, o por la familia o amigos del inquilino.
- El arrendador no es responsable por condiciones defectuosas causadas porque el inquilino no permitió que el arrendador entrara en la residencia a hacer reparaciones.

Que hacer cuando se necesitan reparaciones

Notificación por escrito requerida

- El primer paso para lograr que el arrendador haga las reparaciones es darle al arrendador una **notificación por escrito** de lo que necesita ser reparado. Se requiere una notificación por escrito aún si el arrendador tiene conocimiento de las reparaciones que se necesitan y aún si el inquilino se lo ha dicho verbalmente al arrendador. Una muestra de notificación solicitando reparaciones está incluida con este folleto. (Adjunto 3).
- La notificación deberá incluir el nombre del inquilino, la fecha, el nombre del dueño, la dirección de la vivienda y una descripción de lo que necesita ser reparado. La notificación puede también incluir una copia de los deberes del arrendador de acuerdo a la Ley. (Adjunto 1)

- Para preparar una notificación de las reparaciones que se necesitan, puede ser útil revisar toda la propiedad alquilada, haciendo una lista de las reparaciones que se necesitan cuarto por cuarto y agregando cualquier reparación que se necesite en la parte exterior o en las áreas comunes.
- La “entrega” de una notificación pidiendo las reparaciones es todo lo que la Ley requiere. Para probar la “entrega” es aconsejable que el inquilino (1) envíe la notificación por correo certificado y por correo regular o (2) entregarla personalmente al arrendador o a la persona que cobra la renta. (Un testigo neutral de la forma de entrega sería útil para probar la entrega de la notificación).
- Si el propietario es diferente al administrador, podría ser útil enviar copias a ambos aunque no es un requisito.
- El inquilino debería guardar para sus archivos, fotocopias de todas las notificaciones entregadas al arrendador, preferiblemente en un archivo junto con el contrato de arrendamiento, cualquier recibo de pago de renta y cualquier notificación por escrito o cartas que haya recibido del arrendador.

Períodos de tiempo para que el arrendador haga las reparaciones después de la notificación

- El arrendador deberá comenzar las reparaciones tan pronto como sea posible después de recibir la notificación por escrito y no más tarde de los siguientes períodos límites de tiempo:
 1. 24 horas para comenzar a restaurar la calefacción, el agua fría o caliente, la electricidad o la reparación de una condición peligrosa.
 2. 72 horas para iniciar la reparación de un refrigerador, estufa, horno o algún accesorio importante de fontanería (plomería) proporcionado por el arrendador.
 3. 10 días para comenzar reparaciones en los demás casos.
- Si el arrendador no puede cumplir estas limitaciones de tiempo debido a circunstancias fuera de su control, las reparaciones se deberán efectuar tan pronto como sea posible.

Informar a las agencias gubernamentales

Los arrendadores o los inquilinos pueden notificar las posibles violaciones del código de salud o de edificación a los departamentos locales de salud o vivienda. (Lea Cumplimiento del código de edificación/Inspección del gobierno y Alquiler en plica abajo) Siempre y cuando el inquilino esté en cumplimiento con la Ley, el arrendador no puede tomar represalias (venganza) contra el inquilino por quejas de buena fe a las autoridades gubernamentales. (Lea Represalias abajo y nuestro folleto Derechos del inquilino). Si el arrendador falla en remediar una condición defectuosa después de recibir notificación por escrito del problema, un reporte a un inspector del código local con una petición para una inspección puede darle la motivación que necesita el arrendador para corregir el problema. Un informe también ayudará para documentar la existencia de la condición y el conocimiento de ella, por el arrendador. En el evento de una lesión causada por una condición peligrosa en el sitio o de una acción vengativa del arrendador contra el inquilino, dicha prueba es generalmente de vital importancia. Si el inspector encuentra una violación del código de edificación, generalmente enviará una carta al arrendador explicando la obligación de cumplir con todos los códigos aplicables. Algunas veces se le puede imponer multas u otras penas al arrendador. Si una residencia está en suficientemente malas condiciones, es posible que la ciudad condene parte o todo el edificio y puede requerir generalmente que los inquilinos se muden con muy corto aviso previo.

Opciones de recursos si el arrendador no hace las reparaciones

Si el arrendador falla en remediar una situación defectuosa dentro de un tiempo razonable después de recibir la notificación por escrito del inquilino, y después de que se han vencido los períodos aplicables de 24 horas, 3 días o 10 días para empezar las reparaciones, el inquilino tiene las siguientes opciones:

1. Mudanza:

El inquilino puede terminar el contrato de arrendamiento dando notificación por escrito al arrendador y puede salirse de la propiedad inmediatamente sin más obligaciones bajo el contrato de arrendamiento. El inquilino tendrá derecho a un reembolso de cualquier renta que ya haya pagado. El inquilino también

tendrá derecho al reembolso del depósito de seguridad en conformidad con las reglas usuales de depósitos de seguridad. (Lea nuestros folletos [Derechos del Inquilino](#) y [Recuperación de su depósito de seguridad](#)).

2. Registrar una demanda:

El inquilino puede demandar al arrendador en un tribunal estatal por cualquier recurso dispuesto por la Ley o de otra forma dispuesto por ley.

3. Arbitraje o Mediación:

El inquilino puede, si el arrendador está de acuerdo, tratar de arreglar el litigio (pleito) a través de arbitraje o mediación.

4. Seguir otros recursos:

El inquilino puede seguir otros recursos de reparaciones disponibles bajo la Ley. (Lea abajo).

Recursos bajo la Ley

Los siguientes recursos pueden ser usados solamente si el pago de la renta y los servicios públicos del inquilino están al día y el arrendador no empieza las reparaciones dentro del período de tiempo requerido después de recibir la notificación.

1. No hay derecho para retener el pago de la renta:

Bajo la Ley, los inquilinos no tienen el derecho de retener el pago de la renta aún si el arrendador no ha hecho las reparaciones. Un inquilino que retenga el pago puede perder el derecho a usar los recursos limitados que da la Ley, y le da al arrendador el derecho a emitir una notificación para pedir pago en tres días o desocupar y comenzar una acción de apropiación ilícita (desalojo) en el tribunal. (Lea el folleto [El desalojo y su defensa](#).)

2. Reparación y deducción:

Si el inquilino no ha comenzado las reparaciones dentro del período de tiempo requerido después de recibir la debida notificación por escrito, o no completa las reparaciones prontamente, (y si el inquilino no puede o no quiere mudarse) el inquilino puede mandar a hacer la reparación y deducir los costos (nunca mayores del equivalente a un mes de renta) del pago de la renta del siguiente mes. Para poder usar Reparación y Deducción:

- El inquilino debe estar al día en la renta y cualquier servicio público que tenga la obligación de pagar.
- El inquilino debe entregar una notificación por escrito al arrendador o a la persona que cobra la renta como se describe arriba (Vea [Adjunto 3](#)).
- El inquilino debe esperar hasta que se hayan vencido los períodos de tiempo aplicables, 24 horas, 3 días ó 10 días antes de proceder con el recurso de reparar y deducir. (Lea la sección de arriba Períodos de tiempo para que el arrendador haga las reparaciones después de la notificación).
- El inquilino debe entregar al arrendador ya sea personalmente o por correo certificado, su propio honesto estimado de los gastos de la reparación (además de la notificación por escrito) si:
 1. la reparación deberá ser realizada por una persona que tenga licencia o está registrada para hacerla
 - o
 2. si el costo de la reparación será más alto que el costo de la renta de un mes.
- El estimado por escrito puede entregarse al mismo tiempo que la notificación por escrito de una reparación que se necesita.

- Si la reparación que se necesita requiere que el arrendador empiece dentro de 10 días (Lea períodos de tiempo arriba), el inquilino no puede contratar para hacer reparaciones por 5 días a partir de la entrega del estimado por escrito. Por esa razón es una buena idea entregar el estimado al mismo tiempo que la notificación donde se pide la reparación, o después pero tan pronto como sea posible. Este período de 5 días no aplica si las reparaciones deben hacerse dentro de 24 horas o en 3 días.
- El inquilino puede hacer que realicen la reparación si el arrendador no la inicia dentro del período requerido después de recibir la notificación de la reparación necesitada y el estimado por escrito.
- El inquilino debe hacer arreglos para pagarle a la persona que hizo la reparación.
- El inquilino deberá darle la oportunidad al arrendador para que inspeccione el trabajo. Generalmente es buena idea entregarle al arrendador una notificación por escrito de que las reparaciones fueron completadas y que están disponibles para inspección dentro de un tiempo razonable.
- Después que el arrendador ha inspeccionado el trabajo o se le ha dado una oportunidad razonable de inspeccionarlo, el inquilino podrá deducir el costo de estas reparaciones del alquiler del **mes siguiente**.
- La deducción por cada reparación no deberá sobrepasar el alquiler de un mes; y no se podrán deducir más de dos alquileres mensuales en un período de 12 meses.

3. Reparación por uno mismo y deducción: Si el costo de la reparación no es más que medio mes de alquiler y el arrendador no comienza la misma dentro del período requerido al recibir la notificación escrita, el inquilino podrá hacer las reparaciones por sí mismo. Para poder usar Reparación por uno mismo y deducción:

- El inquilino debe estar al día en la renta y cualquier servicio público que tenga la obligación de pagar.
- El inquilino debe entregar una notificación por escrito al arrendador o a la persona que cobra la renta como se describe arriba. (Vea Adjunto 3).
- El inquilino debe esperar hasta que se hayan vencido los períodos de tiempo aplicables, 24 horas, 3 días ó 10 días antes de proceder con el recurso de reparar y deducir. (Lea arriba: Períodos de tiempo para que el arrendador haga las reparaciones).
- No se le requiere al inquilino dar por separado un estimado por escrito de los costos para reparación por sí mismo y deducción.
- El inquilino debe realizar la reparación de un modo correcto y eficiente como un trabajador profesional.
- El inquilino deberá dar al arrendador la oportunidad de inspeccionar el trabajo. El inquilino debe darle al arrendador una notificación por escrito de que las reparaciones han sido terminadas y que están listas para inspección. La notificación por escrito puede sugerir una fecha para una inspección.
- El inquilino puede también expresar por escrito que si el arrendador no responde para la fecha o no sugiere una fecha alterna para la inspección, se asumirá que el arrendador aprueba el trabajo sin inspección.
- Después de que el arrendador ha inspeccionado el trabajo o se le ha dado una oportunidad razonable de inspeccionarlo, el inquilino podrá restar el costo de estas reparaciones del alquiler del **mes siguiente**.
- La deducción por cada reparación efectuada por el inquilino mismo no podrá sobrepasar la mitad del alquiler mensual y no se podrá deducir más del alquiler de un mes completo en un período de 12 meses.

4. **Cumplimiento del código de edificación/ Inspección gubernamental**

- En cualquier momento que el inquilino se preocupe por las condiciones de la vivienda, puede notificar la oficina de la ciudad o del condado que hace cumplir los códigos de edificación y de la vivienda y pedir una inspección. Si la oficina de la ciudad o del condado está de acuerdo con una inspección, el inspector realizará la inspección completa o hará una inspección preliminar, después puede referir el resto a otra agencia, tal como el departamento de salud.
- Si la inspección encuentra problemas o defectos en violación con el código de edificación, la ciudad o el condado puede obligar al arrendador a que haga las reparaciones necesarias o desocupar el edificio.
- Aunque muchas violaciones del código no requieren la desocupación del edificio, si la vivienda está en muy mala condición, es posible que la ciudad o el condado requiera que los inquilinos desocupen el edificio con un corto tiempo de aviso.
- La respuesta de los funcionarios del gobierno local a una petición de inspección del inquilino o cumplimiento del código, varía dramáticamente dependiendo de la ciudad o el condado donde el inquilino vive. Esta variedad de respuesta del gobierno local es causada por muchos factores incluyendo: los recursos disponibles; las opciones de política del gobierno en cuanto a cómo emplear los recursos limitados; el lenguaje específico de los códigos de edificación (o si el gobierno local ha adoptado un código de edificación) y si la vivienda está en una área urbana o rural.

5. **Alquiler en plica (depósito que retiene un tercero):**

- Si no se pueden hacer las reparaciones usando Reparación y deducción (por ejemplo, si las reparaciones costarán más del alquiler de un mes), y si las condiciones de la vivienda ponen en peligro considerable o perjudican la salud o seguridad del inquilino, él puede depositar los pagos del alquiler en una cuenta en vez de darlos al arrendador. La sección de la Ley que rige las cuentas de alquileres en plica, RCW 59.18.115, se adjunta en este folleto (Adjunto 4)
- Una cuenta de plica (cuenta de garantía bloqueada) es una cuenta que mantiene una persona autorizada por la ley para retener dinero hasta que se satisfagan ciertas condiciones, en este caso, hasta que el arrendador corrige los defectos.
- El recurso de alquiler en plica es técnico y complicado. Para usar el recurso de alquiler en plica, el inquilino debe cumplir con ciertas condiciones y seguir cuidadosamente los pasos que se explican abajo.
 1. El inquilino debe estar al día en la renta y cualquier servicio público que tenga la obligación de pagar.
 2. El arrendador debe de haber fallado en empezar las reparaciones en el período de tiempo requerido (Lea arriba Períodos de Tiempo) después de recibir una notificación por escrito de una reparación necesaria (Lea arriba: Notificación por escrito requerida).
 3. El inquilino debe determinar de buena fe que los otros recursos de reparación (tal como reparar y deducir) son inadecuados para corregir los problemas.
 4. Un representante del gobierno local debe de certificar por escrito que existe el defecto y que pone en un peligro considerable la salud o la seguridad del inquilino.
 - a. El inquilino puede pedir a la oficina de inspecciones que haga “una inspección para alquiler en plica” y que certifique los resultados por escrito dentro de 5 días. (Vea el formulario Petición de inspección para alquiler en plica, Adjunto 5).
 - b. Se debe adjuntar una copia de la notificación pidiendo las reparaciones que se le dio al arrendador.

- c. Al igual que las peticiones para inspecciones del código de edificación, la respuesta de gobiernos locales a las peticiones de inspecciones para alquileres en plica varían considerablemente. En algunas partes del Estado no es posible obtener la certificación necesaria del gobierno local, y sin una certificación del gobierno, no se puede usar el recurso de alquiler en plica.
5. El inspector debe dar al arrendador una notificación de 24 horas antes de la hora y fecha de la inspección. El arrendador tiene derecho a estar presente, pero no puede prohibir la entrada del inspector a la propiedad.
6. El inspector debe certificar por escrito que las condiciones encontradas pueden ser un “riesgo considerable” para la salud y seguridad o declarar la vivienda “considerablemente inadecuada para habitación humana”. Tales condiciones puede incluir pero no se limita a:
 - a. Problemas estructurales, tales como la casa se está cayendo, las paredes se están pandiando, los inquilinos están expuestos a la intemperie porque hay goteras en el techo o por ventanas o puertas quebradas.
 - b. Plomería e higiene inadecuada que expone directamente a los inquilinos al riesgo de enfermedad o lesión.
 - c. Falta de agua potable o de agua caliente
 - d. Sistemas de calefacción o ventilación que no trabajan o son peligrosos.
 - e. Problemas considerables con los cables o el servicio eléctrico, salidas defectuosas o inadecuadas y condiciones que aumenten el riesgo de incendios.
7. **Notificación de alquiler en plica:** El inquilino debe enviar por correo de primera clase o entregar personalmente al arrendador una notificación por escrito del alquiler en plica junto con la certificación por escrito de la ciudad o el condado, no más tarde de las 24 horas después que el inquilino deposita por primera vez el alquiler en plica. (Lea Notificación de alquiler en plica, Adjunto 6).
8. Es aconsejable que el inquilino consulte a un abogado una vez que el inspector haya certificado la vivienda califica para plica antes de poner el pago del alquiler en una cuenta de plica.
9. El arrendador o el inquilino podrán iniciar una acción legal para obtener la liberación del dinero de alquiler depositado en plica y el tribunal o el árbitro determinará si se deben reducir alquileres anteriores, actuales o futuros a causa de cualquier defecto.
10. Debido a que una cuenta en plica puede ser difícil y a veces muy cara para abrirla, este recurso es a menudo usado para motivar al arrendador a que haga las reparaciones sin realmente tomar el último paso de depositar su pago de renta en la cuenta.

Garantía de Habitabilidad

- Por ministerio de ley, se presume una garantía de habitabilidad en todas las tenencias de inmuebles. La garantía de habitabilidad implícita triunfa sobre palabras contradictorias en cualquier acuerdo de renta oral o por escrito. No se puede renunciar a ella o negociarla a cambio de renta más baja.
- La garantía implícita de habitabilidad fue creada independientemente por la Corte Suprema de Washington en el caso de Foisy versus Wyman, 83 Wn.2d 22,515 P.2d 160 (1973). Se adjunta una copia de este caso en este folleto (Adjunto 7)
- Una garantía de habitabilidad estatutaria fue también creada cuando el poder legislativo de Washington aprobó la Ley Residencial Propietario-Inquilino, la cual exige a los arrendadores que “mantengan las instalaciones aptas para habitación humana todo el tiempo durante la tenencia” y mantener el sitio en cumplimiento sustancial con todas las leyes locales y estatales que

afectan considerablemente la salud y la seguridad del inquilino. (Vea arriba: Deberes del arrendador de reparación y mantenimiento y el Adjunto 1)

Aplicable al arrendador

- La garantía de habitabilidad es, en efecto, la garantía del arrendador de que la propiedad residencial alquilada está lo suficientemente segura para vivir en ella.
- Ningún arrendador puede exigirle a un inquilino de una residencia que dispense (renuncie) esta garantía, como una condición del arrendamiento.
- Cualquier disposición de un acuerdo de arrendamiento que estipule que las instalaciones no están regidas por la garantía de habitabilidad o intente limitar los deberes del arrendador de mantener y reparar la unidad habitacional por debajo de lo que exige la Ley y los códigos de vivienda es ilícito y no susceptible a ejecución o reclamo judicial.

Aplicable al inquilino

- Si las instalaciones están parcial o totalmente inhabitables porque el arrendador no cumplió en hacer las reparaciones que se necesitaban, el inquilino puede reclamar una reducción parcial o total de la renta por el período de tiempo en que las instalaciones estuvieron inhabitables.
- Sin embargo, las reparaciones deben de ser importantes, que afecten la seguridad y la habitabilidad de la vivienda. Violaciones menores del código de la vivienda no necesariamente implican el incumplimiento (la violación) de la garantía de habitabilidad si ellas no afectan la capacidad del inquilino a vivir a salvo en la residencia.
- La retención del pago de la renta es usualmente una estrategia muy peligrosa e imprudente, particularmente para los inquilinos que pagan renta de mes a mes. Por las razones abajo expuestas, es generalmente imposible predecir cuánta renta puede retener un inquilino sin peligro.

Como defensa al desalojo

- El incumplimiento del arrendador de la garantía implícita de habitabilidad puede ser una defensa ante una acción de apropiación ilícita basada en falta de pago de la renta. Esta defensa se fundamenta en la decisión de la Corte Suprema de Washington Foisy versus Wyman, 83 Wn.2d 22, 515 P.2d 160 (1973) (Ajunto 7), y no en la Ley Residencial Propietario-Inquilino.
- Si se hace un reclamo de garantía de habitabilidad como defensa a una acción de desalojo basada en no pago del alquiler, el tribunal considerará dos cosas.
 1. Decidirá si la vivienda estaba totalmente o parcialmente inhabitable (que no se puede vivir en ella) durante la tenencia.
 2. Decidirá cuál debería ser la reducción del valor del alquiler durante el período de la tenencia.
- Los tribunales se dan cuenta que tomar tales decisiones es extremadamente difícil a menos que se presente testimonio de peritos. Tomar tal decisión se hace todavía más difícil cuando tiene que tomarse en una audiencia de apropiación ilícita para mostrar causa donde es probable que el tribunal le dedique sólo unos pocos minutos al caso.
- No hay un consenso en el estándar para calcular la reducción apropiada en el valor de la renta, y jueces diferentes pueden tratar el mismo conjunto de hechos de diferentes maneras.
- Si la cantidad del alquiler que no ha sido pagada o ha sido retenida (la cantidad que se debe pagar bajo el contrato de arrendamiento menos la cantidad que realmente se pagó) es menor que la cantidad de reducciones permitida por el tribunal, el tribunal debería de desestimar la acción de desalojo del arrendador.
- Si el tribunal determina que se debe cierta cantidad del alquiler, aún si es tan chiquita como un dólar (\$1.00), y no fue entregada dentro de los tres días a partir de la notificación de pagar en tres días o desocupar, el tribunal podría ordenar un decreto de restitución devolviendo al arrendador la posesión

de la vivienda y entrar un fallo por la cantidad del alquiler que determinó que se debe, más costas judiciales, más honorarios de abogados. (Lea nuestro folleto [El desalojo y su defensa](#)).

Ejemplo de lo que el tribunal puede hacer

- Imagine que el contrato de arrendamiento requiere el pago de un alquiler de \$600 al mes, y que el inquilino ha pagado esos \$600 por seis meses (\$3600 por todo), pero entonces se atrasa en el pago del alquiler de un mes, causando que el arrendador inicie una acción de desalojo alegando la falta de pago de la renta.
- Si el tribunal decide que el apartamento sólo vale \$400 al mes porque hay problemas o defectos que afectan la habitabilidad, el inquilino estaría debiendo un total de \$2,800 en el período de 7 meses (los seis meses que el inquilino pagó y el mes que no pagó). Puesto que el inquilino ya ha pagado \$3600, el inquilino no debe renta, y el tribunal no debería desalojarlo. Además el arrendador tendría que bajar el alquiler a \$400 al mes hasta que el apartamento sea reparado.
- Si el tribunal encuentra que el apartamento vale más de lo que el inquilino realmente pagó (\$3,600 pago total dividido por 7 meses es igual a \$514 al mes), el tribunal probablemente fallaría a favor del arrendador, ordenaría el desalojo del inquilino y daría al arrendador un fallo por la renta no pagada, costas judiciales y honorarios de abogados. (Lea nuestro folleto [El desalojo y su defensa](#)).

Evidencia que apoyará a un reclamo de un inquilino

- Aunque un reclamo de garantía de habitabilidad no depende de una inspección oficial o de una determinación judicial de la violación del código de la vivienda, una forma útil y barata de probar un reclamo de violación de la garantía de habitabilidad por el arrendador, es obtener informes y testimonios de los inspectores del código de la vivienda. (Lea arriba Cumplimiento del código de edificación/Inspecciones del gobierno).
- Las fotografías son muy útiles.
- Lo mejor es tener testigos que testifiquen acerca de los valores de alquileres en la comunidad y lo que la vivienda vale en realidad considerando los defectos.
- Debido a que la dificultad más grande para usar el reclamo de violación de la garantía y habitabilidad es el cálculo del valor real del alquiler, el juez va a apreciar cualquier ayuda que se le pueda ofrecer en la forma de testimonio de un perito en avalúos de propiedades. Los testigos potenciales que son más probables de tener esta experiencia incluye inspectores de edificios, algunos empleados de la entidad para la vivienda (housing authority) o agentes de bienes raíces.
- Es importante saber lo que los testigos van a decir antes de que lo digan en el tribunal o en una declaración jurada presentada ante al tribunal.

Demanda al arrendador para una rebaja del alquiler

- Es posible usar un reclamo de violación de la garantía de habitabilidad para empezar una demanda contra el arrendador y buscar una rebaja de alquiler ordenada por el tribunal, aún cuando el arrendador no haya iniciado una acción de desalojo. Sin embargo, esto puede ser difícil debido a los problemas que tiene el tribunal para determinar la gravedad de los defectos y la cantidad apropiada de rebaja de la renta.
- Si el inquilino cree que las reparaciones necesitadas son lo suficientemente graves que justifican una rebaja del alquiler, el inquilino puede empezar una acción en un tribunal de Demandas Pequeñas para intentar forzar al arrendador que devuelva el alquiler que ya se le ha pagado (Lea el folleto “Tribunal para Demandas Pequeñas” que tiene disponible CLEAR), o el inquilino puede empezar una acción en el Tribunal Superior para rebaja de la renta pasada y futura.
- Aunque los inquilinos tienen el derecho de presentar un reclamo de violación de la garantía de habitabilidad como una defensa contra el desalojo por falta de pago del alquiler, puede ser riesgoso. Generalmente no es buena idea que los inquilinos retengan parte o todo el alquiler con la suposición de que una corte estará de acuerdo con el inquilino en cuanto al valor real del

apartamento. Si el inquilino supone equivocadamente y la corte considera que se retuvo demasiado, el inquilino puede ser desalojado sin darle la oportunidad de reponer la diferencia.

Represalias

- Se le prohíbe al arrendador tomar represalias (vengarse) o amenazar con represalias contra el inquilino por quejas justas ante agencias del gobierno acerca de condiciones que ponen en peligro la salud o la seguridad del inquilino o por ejercer cualquiera de sus derechos conforme a la Ley. Enviar una notificación por escrito pidiendo que se hagan reparaciones es un ejercicio de los derechos del inquilino bajo la Ley.
- Las acciones de represalias incluye:
 1. Amenazar o comenzar un desalojo
 2. Aumentar el alquiler
 3. Reducir los servicios
 4. Aumentar las obligaciones del inquilino
- Si el arrendador intenta cualquiera de estas acciones dentro de los noventa (90) días después de la queja del inquilino ante una agencia del gobierno o de haber ejercido sus derechos conforme a la Ley, puede considerarse una represalia. Esta consideración puede ser refutada (probar que no es verdad) por el arrendador.
- Una notificación emitida por el arrendador no se considera una represalia si el inquilino está atrasado en la renta o no está cumpliendo con el contrato de arrendamiento. Esta consideración puede ser refutada por el arrendador (probar que no es verdad).

6331 (Tenant's Repair Remedies)

Este folleto suministra información en general tocante a sus derechos y responsabilidades. No substituye consejo legal específico de abogado. Esta información es actual a la fecha de su impresión, enero de 2003.

© 2003 Northwest Justice Project. 1-888-201-1014, TTY 1-888-201-9737.
(Permission for copying and distribution granted to Washington State Access to Justice Network and to individuals for non-commercial purposes only.)