

Preselección de Inquilinos: Sus derechos

(Tenant screening: Your rights)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

April 29, 2025

Si está buscando un apartamento, casa o casa móvil para rentar, lea esto para aprender sobre las leyes del estado de Washington con las que los arrendadores tienen que cumplir al evaluar su solicitud de arrendamiento.

Form attached:

Adverse Action Notice (NJP Housing 601)

Si aplica para arrendar un lugar donde vivir, el arrendador puede investigarle en un proceso de preselección. La **preselección** significa que el arrendador revisa su historial para decidir si quiere arrendarle.

En la mayoría de los casos, el arrendador pedirá un informe de investigación a una compañía de selección de inquilinos. Las compañías de selección de inquilinos hacen búsquedas en los registros judiciales, informes de crédito y otras bases de datos para crear un informe sobre usted.

En el estado de Washington, los arrendadores que preseleccionan a futuros inquilinos tienen que cumplir con los requisitos de la ley RCW 59.18.257 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.257>).

¿Qué aprenderé leyendo esto?

Aprenderá:

- Lo que el arrendador tiene que decirle sobre el proceso de preselección
- Cuánto puede cobrarle el arrendador por los gastos del proceso de preselección

- Qué puede hacer si no está de acuerdo con la información que el arrendador usó para la preselección
- Qué puede hacer si el arrendador no cumple con la ley

¿Qué se supone que el arrendador tiene que decirme sobre el proceso de preselección?

Antes de que usted entregue su solicitud de arrendamiento, el arrendador tiene que decirle por escrito:

- Qué tipo de información obtendrá el arrendador en la investigación de preselección
- Qué información de la investigación de preselección puede hacer que el arrendador no apruebe (niegue) su solicitud

Si el arrendador usa un informe del consumidor o una compañía profesional de selección de inquilinos, también tiene que decirle:

- El nombre y la dirección de la compañía de informes
- Que usted tiene derecho a una copia gratuita del informe del consumidor si el arrendador niega su solicitud
- Que tiene derecho a disputar la información en el informe, si cree que está equivocada

El arrendador tiene que darle esta información por escrito junto con la solicitud, o tiene que ponerla a la vista, generalmente en la oficina de administración de la propiedad donde le entregan la solicitud.

El arrendador no puede simplemente decirle esta información verbalmente en persona o en una llamada telefónica. Tiene que hacerlo por escrito.

Si el arrendador no le dice o no le da la información requerida, pero luego niega su solicitud basándose en la información de un informe de investigación de preselección, usted puede demandar al arrendador por violar la ley RCW 59.18.257 (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.257>). Un juez en el Juzgado de Demandas de Menor Cuantía podría otorgarle hasta \$100, más costos judiciales y honorarios de abogados.

¿El arrendador tiene que decirme si negó mi solicitud basándose en la información que encontró durante la investigación de preselección?

Sí. El arrendador tiene que decirle por escrito por qué negó su solicitud. Esto se llama "**Aviso de Acción Adversa**" y es requerido por la ley RCW 59.18.257(c)

(<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.257>).

El arrendador también tiene que darle este aviso si aprueba su solicitud pero toma otro tipo de acción adversa (desfavorable o perjudicial) contra usted basándose en la información que encontró durante la investigación de preselección. Las acciones adversas comunes incluyen:

- Requerir que alguien firme el contrato de arrendamiento con usted (un aval para el contrato de arrendamiento)
- Requerir que usted pague más renta o depósito.

El aviso por escrito que el arrendador le entregue debería contener en gran parte la misma información que aparece en nuestro [ejemplo de un Aviso de Acción Adversa](#).

¿El arrendador puede cobrarme por el proceso de preselección?

Sí, pero:

- solo si el arrendador también le da la información requerida que figura más arriba, por escrito, y
- el arrendador solo puede cobrarle por el costo efectivamente pagado por la investigación de preselección y no más. El costo efectivamente pagado es la cantidad que la compañía de selección de inquilinos cobra al arrendador, y no más.

¿Cuánto puede cobrarme el arrendador por hacerme una preselección si no usa una compañía de selección de inquilinos?

Un arrendador que haga su propia preselección en lugar de contratar a una compañía de selección de inquilinos puede cobrarle por el tiempo que dedique a llamar a sus arrendadores anteriores y actuales, a sus empleadores y a los bancos.

El arrendador no puede cobrar más de lo que cobraría normalmente un servicio local de selección de inquilinos.

¿En qué se diferencia un cargo por el proceso de preselección de un cargo por reserva?

Cuando usted aplique, el arrendador puede pedirle una cuota de reserva que garantice que no alquilará la vivienda a otra persona mientras tramita su solicitud de arrendamiento. Una cuota de reserva no puede ser más del 25 % de la

cantidad del primer mes de renta.

Antes de pagar una cuota de reserva, el arrendador tiene que darle un recibo y una declaración por escrito de las condiciones en las que se quedaría con la cuota.

Si usted decide no mudarse después de pagar la cuota de reserva, el arrendador puede quedarse con la cuota. Si usted se muda a la vivienda, el arrendador tiene que aplicar esta cuota de reserva a su depósito de seguridad o al primer mes de renta. Puede demandar a un arrendador que se quede indebidamente con la cuota de reserva si usted se muda a la vivienda, por 2 veces la cuota más los honorarios de abogado.

Aunque un arrendador puede cobrar a un posible inquilino una cuota por reservar la vivienda antes de firmar el contrato de arrendamiento y de mudarse, el arrendador no puede cobrarle una cuota simplemente por el privilegio de ser incluido en una lista de espera.

Puede leer la sección de la Ley de Arrendadores Residenciales (RLTA) sobre las cuotas de reserva en [RCW 58.18.253](https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.253).
(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.253>) Los cargos por listas de espera están prohibidos por la ley [RCW 59.18.253\(1\)](https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.253).
(<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.253>).

Tengo un desalojo en mi pasado. ¿El arrendador puede negar mi solicitud debido a un registro de desalojo?

Sí, pero es posible que usted pueda evitar que un registro de desalojo aparezca en un informe de preselección presentando una petición judicial y obteniendo una orden de un juez que prohíba a las compañías de selección de inquilinos mostrar el registro de desalojo en un informe de preselección.

¿Tengo alguna otra protección para la preselección de inquilinos?

Sí. Un arrendador no puede negar su solicitud de arrendamiento ni tratarle de forma diferente a otros inquilinos porque sus ingresos proceden de fuentes que no son un empleo, como la manutención de niños, una pensión o un programa de beneficios públicos como la Seguridad Social (<https://www.ssa.gov/>), Discapacidad para Veteranos (<https://www.va.gov/disability/>) o Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF)

(<https://www.dshs.wa.gov/esa/community-services-offices/temporary-assistance-needy-families>)).

Tratarlo de manera diferente a otros inquilinos por este motivo se llama discriminación por fuente de ingresos y es ilegal bajo la ley estatal.

La Guía: Me negaron mi solicitud de arrendamiento de Washington Law Help tiene más información sobre qué hacer si sus solicitudes son negadas por otros motivos.

Además, algunas ciudades y condados tienen protecciones más fuertes para los inquilinos que la ley estatal.

WashingtonLawHelp.org gives general information. It is not legal advice. Find organizations that provide free legal help on our [Get legal help](#) page.

Adverse Action Notice

Your Name

Your street address

City, state and zip

This notice is to inform you that your application has been (*landlord must check one*):

☐ Rejected

☐ Approved with conditions:_____

☐ Residency requires an increased deposit

☐ Residency requires a qualified guarantor

☐ Residency requires last month's rent

☐ Residency requires an increased monthly rent of \$_____

☐ Other:_____

Adverse action on your application was based on the following (*landlord must check all that apply*):

☐ Information contained in a consumer report (The prospective landlord must include the name, address, and phone number of the consumer reporting agency that furnished the consumer report that contributed to the adverse action.)

☐ The consumer credit report did not contain sufficient information

☐ Information received from previous rental history or reference

☐ Information received in a criminal record

☐ Information received in a civil record

☐ Information received from an employment verification

▶ _____
Agent/Owner signature

Date