

Me negaron mi solicitud de arrendamiento

(My rental application was denied)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

April 29, 2025

Aprenda los motivos por los que puede negarse su solicitud de arrendamiento, lo que los arrendadores tienen permitido y prohibido hacer cuando niegan las solicitudes, y lo que usted puede hacer para tratar de conseguir que se aprueben sus solicitudes.

1. Motivos comunes para negar solicitudes

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>).

Los arrendadores aprueban o niegan las solicitudes de arrendamiento basándose en la información que encuentran en el proceso de preselección.

Algunos de los motivos más comunes por los que se aprueban o niegan las solicitudes de arrendamiento son:

- Historial de crédito, especialmente deudas con exarrendadores
- Historial de arrendamientos, incluidas malas referencias de exarrendadores
- Registros judiciales de desalojo
- Antecedentes penales
- Empleo y nivel de ingresos
- Números de Seguro Social y estatus migratorio

A veces, los arrendadores niegan las solicitudes ilegalmente, basándose en un motivo discriminatorio. Esta guía describe lo que puede hacer si niegan su solicitud y lo que puede hacer para tratar de que la aprueben.

2. Historial de crédito y deudas

Puede ser que los arrendadores no quieran arrendarle si tiene problemas de crédito. Un mal crédito sugiere un mayor riesgo para el arrendador de que usted no pague la renta a tiempo. Podría ser necesario que tome pasos adicionales para explicar su crédito y convencer al arrendador de que pagará puntualmente y de manera confiable su renta y otras facturas.

Sepa lo que hay en sus informes de crédito: Puede pedir informes de crédito gratuitos (<https://www.annualcreditreport.com/index.action>) de cada una de las 3 principales agencias de informes de crédito: Equifax, Experian, TransUnion. Los 3 informes deberían contener la misma información, pero a veces no. Es bueno revisar los 3.

Puede pedir un informe de crédito gratuito mediante una de las siguientes tres opciones:

- Visite AnnualCreditReport.com (<https://www.annualcreditreport.com/index.action>)
- Llame al 1-877-322-8228
- Complete el Formulario de Solicitud de Informe de Crédito Anual (<https://www.consumer.ftc.gov/sites/www.consumer.ftc.gov/files/articles/pdf/pdf-0093-annual-report-request-form.pdf>) y envíelo por correo a:

Annual Credit Report Request Service
PO Box 105281
Atlanta, GA 30348-5281

Puede obtener más información sobre los informes de crédito gratuitos en la página web de Consejos al consumidor sobre informes de crédito gratuitos de la Comisión Federal de Comercio (<https://consumer.ftc.gov/articles/free-credit-reports>).

Dispute los errores en sus informes de crédito: Revise cuidadosamente su informe de crédito. Compruebe que la información es correcta, completa y está al día. Si encuentra errores en su informe crediticio, escriba a las agencias de crédito y al negocio o compañía para disputar los errores. Puede tratar de eliminar los errores de su informe. Puede seguir las instrucciones en el sitio web de la Comisión Federal de Comercio sobre Cómo disputar los errores en sus informes de crédito (<https://consumer.ftc.gov/articles/disputing-errors-your-credit-reports>). Corregir errores en su informe de crédito puede tomar un tiempo. Si necesita aplicar de inmediato para arrendar un lugar nuevo, puede ser franco con su potencial arrendador acerca de los errores en su informe crediticio y proporcionar pruebas. Puede explicar lo que está haciendo para corregir el problema.

Repare el robo de identidad: Los errores en su informe de crédito pueden ser una señal de robo de identidad. El robo de identidad puede dañar su crédito con facturas que no se pagan y cuentas en mora. Si sospecha que alguien está haciendo uso indebido de su información personal, visite IdentityTheft.gov (<https://www.identitytheft.gov/>) para reportarlo y obtener un plan de recuperación. Puede denunciar el delito al teléfono de la policía que no es para emergencias para obtener un número de informe policial. Un informe policial puede ser de ayuda si necesita disputar cobros que no son suyos. Puede ser franco con su potencial arrendador y decirle que ha sido víctima del robo de identidad. Puede darle una copia del informe policial. Explique por qué su puntaje crediticio no refleja con exactitud que usted suele pagar puntualmente.

Deuda reportada por exarrendadores: Su exarrendador o compañía de administración de la propiedad podría reportar que usted tiene deudas con ellos, incluyendo renta no pagada, recargos por atraso, cargos por limpieza, daños que superen su depósito, etc. Si perdió un caso de desalojo, puede haber una sentencia en su contra, diciendo que debe dinero y honorarios de abogado al arrendador.

Resolviendo una deuda con un exarrendador:

- **Planes de pago:** Si está de acuerdo en que le debe dinero a su exarrendador, puede tratar de negociar un plan de pagos. Si su exarrendador acepta un plan de pagos por escrito, usted puede adjuntar a su solicitud de arrendamiento una copia del plan de pagos con una explicación. Esto puede darle al nuevo arrendador más confianza en rentarle a usted.
- **Fondo de mitigación para arrendadores:** Si vivía en una vivienda subsidiada y está de acuerdo en que debe daños, puede hablar con su exarrendador sobre aplicar al Programa de Indemnización de Daños para Arrendadores del Departamento de Comercio del estado de Washington (<https://www.commerce.wa.gov/landlord-fund/landlord-damage-relief/>). Los arrendadores pueden aplicar para un reembolso de hasta \$5,000 en daños, incluyendo renta impaga. Puede que tenga que cooperar con el proceso de aplicación firmando documentos.
- **Programa de Ayuda para Arrendadores debido a Sobrevivientes:** Si rompió su contrato de arrendamiento temprano debido a violencia doméstica, agresión sexual, acoso ilegal o acecho, puede hablar con el exarrendador sobre una solicitud para el Programa de Ayuda para Arrendadores debido a Sobrevivientes del Departamento de Comercio del estado de Washington (<https://www.commerce.wa.gov/landlord-fund/landlord-survivor-relief/>). Los arrendadores pueden aplicar por hasta \$5,000 en daños, incluyendo renta impaga.

Explicando su deuda: Puede llevar una copia de su informe crediticio para dárselo a su potencial arrendador. Si el arrendador acepta el informe, esto puede ahorrarle algo de dinero, para que no tenga que pagar gastos adicionales de revisión del crédito. Explique por qué tiene problemas de crédito, por ejemplo, si se ha retrasado en sus pagos debido a un periodo de enfermedad o a circunstancias fuera de su control, como la violencia doméstica. Si la deuda estaba relacionada con violencia doméstica, puede ayudar explicar lo sucedido.

Según la ley RCW 59.18.580(2)

(<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.580>), los arrendadores no pueden negarse a alquilarle por su historial de violencia doméstica, agresión sexual o acecho. Si su arrendador rehúsa rentarle después de enterarse de que usted es sobreviviente de violencia doméstica, agresión sexual o acecho, puede presentar una denuncia ante la Comisión de Derechos Humanos (<https://www.hum.wa.gov/file-complaint>) del estado de Washington.

Ofrezca otras garantías: Puede que el arrendador no quiera rentarle porque piensa que usted es un inquilino de mayor riesgo (con más probabilidades de no poder mantenerse al día con el pago de la renta). Para hacer frente a las dudas

del arrendador, puede proponerle pagar un mayor depósito de seguridad o conseguir un aval (alguien que acepte pagar si usted no puede).

Mejore su crédito: Puede considerar la opción de hablar con un consejero de créditos para el consumidor.

¡Cuidado con compañías de reparación de crédito fraudulentas!

(https://consumer.ftc.gov/articles/fixing-your-credit-faqs#la_reparación) Algunas personas contratan a compañías de reparación de crédito para que les ayuden a investigar errores en sus informes crediticios pero, a menudo, usted puede hacer esto gratis. Es ilegal que las compañías de reparación de crédito mientan sobre lo que pueden hacer por usted o que le cobren antes de ayudarle. Las compañías de reparación de crédito también tienen que explicarle sus derechos legales en un contrato escrito que detalle:

- los servicios que prestarán
- su derecho a cancelar dentro de 3 días sin ningún cargo (y de darle un formulario de cancelación por escrito)
- cuánto tiempo tardarán en obtener resultados
- el costo total que pagará
- y los resultados que le garantizan, de haberlos.

3. Historial de arrendamientos

Los arrendadores pueden revisar su historial de arrendamientos para ver si quieren rentarle. Podrían negar su solicitud debido a las malas referencias de un exarrendador.

Si le preocupa que su exarrendador pueda mentir o distorsionar su historial de inquilino, puede facilitar referencias de otras personas, como antiguos arrendadores, empleadores u otras referencias de su carácter. Puede ser una buena idea explicar por qué podría existir un conflicto con su exarrendador.

En general, los potenciales arrendadores quieren saber si alguna vez recibió avisos de desalojo, si pagó su renta a tiempo, si violó alguna regla o si dañó la propiedad. Si sabe que su exarrendador está reclamando daños pero usted dejó la vivienda alquilada en buenas condiciones, puede compartir las fotos o el video de cuando se mudó de la vivienda.

Algunos potenciales arrendadores no pueden ponerse en contacto con su exarrendador para obtener referencias y pueden tratar de negar su solicitud. Revise los criterios de preselección de inquilinos detenidamente. Si esto no es un requisito, el potencial arrendador no puede negar su solicitud. Usted también puede ofrecer una explicación. Por ejemplo, su exarrendador cambió de compañía de administración, y la nueva administradora no tiene ningún registro de los arrendamientos antes de hacerse cargo.

4. Violencia doméstica, agresión o acoso

Las compañías de selección de inquilinos no pueden divulgar (revelar) que usted o los miembros de su hogar son sobrevivientes de violencia doméstica, agresión sexual, acecho o acoso. Las empresas de selección de inquilinos no pueden reportar que usted puso fin a su contrato de arrendamiento por violencia doméstica. Puede leer la ley sobre esto en RCW 59.18.580(1) (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.580>).

Los exarrendadores pueden compartir su historial de violencia doméstica, agresión sexual o acecho, a menos que usted haya vivido en una vivienda subsidiada por el gobierno federal. Según la Ley sobre la Violencia Contra la Mujer (VAWA) (<https://www.hud.gov/vawa%23close>), los proveedores de viviendas subsidiadas por el gobierno federal (arrendadores) tienen que mantener su información confidencial. Sin embargo, los arrendadores no pueden negar su solicitud sobre la base de su condición o la de un miembro de su hogar como sobreviviente de violencia doméstica, agresión sexual o acecho. Puede leer la ley sobre esto en RCW 59.18.580(2) (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.580>).

Si cree que una compañía de selección de inquilinos reportó indebidamente información sobre usted, o que un arrendador negó indebidamente su solicitud, puede presentar una denuncia por discriminación ante la Comisión de Derechos Humanos del estado de Washington (<https://wahum.my.site.com/FileaComplaintOnline/s/?language=es>) y tratar de obtener ayuda legal.

5. Registros de desalojo

Es posible que los arrendadores no quieran rentarle si tiene un desalojo (acción de Retención Ilícita) en su historial. Independientemente del resultado de la demanda, los desalojos presentados en el juzgado aparecen en los informes de selección de inquilinos. Las agencias de informes crediticios pueden reportar desalojos por hasta **7 años**.

Si usted sabe que tiene un registro de desalojo

Antes de aplicar, pida los criterios de selección de inquilinos por escrito. Si un desalojo anterior es motivo para negar su solicitud, hable con el potencial arrendador para preguntarle si está dispuesto a rentar a inquilinos con registros previos de desalojo. A menudo, es mejor ser franco sobre un desalojo anterior con el potencial arrendador. Explique si hubo circunstancias fuera de su control, como ser despedido de su trabajo o problemas de salud.

Si el potencial arrendador dice que no, puede probar aplicar en otro lugar para evitar malgastar dinero en gastos de aplicación. El dinero adeudado a raíz de la demanda de desalojo (sentencia o deuda) también puede ser un motivo para negar la aplicación de arrendamiento. Considere la posibilidad de buscar arrendadores más pequeños a quien arrendarles. Las compañías de administración de propiedades grandes pueden no tener la opción de ser flexibles debido a las políticas de la compañía. Los arrendadores más pequeños pueden estar dispuestos a trabajar con usted.

Para hacer frente a las dudas del arrendador sobre desalojos anteriores, puede proponerle pagar un mayor depósito de seguridad o conseguir un aval (alguien que acepte pagar si usted no puede).

Quizás no sabe que tiene un registro de desalojo

Podría tener un desalojo en su historial porque nunca respondió a la demanda y se le declaró en incomparecencia (y perdió automáticamente). Esto puede ocurrir a veces por diversas razones, tales como que compañero de casa haya sido notificado pero nunca le informó de la demanda o si usted recibió papeles del juzgado pero se mudó del lugar sin responder al juzgado.

Antes de aplicar, considere obtener informes de crédito gratuitos (<https://www.annualcreditreport.com/index.action>) de Equifax, Experian o TransUnion para ver si algún desalojo o deuda relacionada con un desalojo aparece en su informe de crédito.

Si le negaron la solicitud de arrendamiento debido a un desalojo en su informe de selección de inquilinos, pida una copia del informe. Puede obtener más información sobre el desalojo y disputar (impugnar) el desalojo reportado si hay errores. Por ejemplo, si nunca vivió en ese apartamento o sabe que otra persona tiene el mismo nombre suyo, puede explicárselo al arrendador. Muchas compañías de selección de inquilinos crean informes basados solo en una búsqueda de nombres y no usan otros identificadores, como su fecha de nacimiento. Puede haber un error en el informe.

Evite que los desalojos aparezcan en los informes de selección de inquilinos

Si usted obtiene una Orden judicial para Limitar la Difusión, las compañías de selección de inquilinos no pueden informar a su arrendador sobre el desalojo. No pueden usarlo para calcular un puntaje de alquiler o hacer una recomendación sobre si el arrendador debería o no rentarle a usted.

Puede usar nuestro paquete de formularios e instrucciones para obtener una Orden para Limitar la Difusión de un registro judicial de desalojo.

6. Antecedentes penales

Algunos arrendadores pueden no rentarle a inquilinos con antecedentes penales sin importar la naturaleza del delito. El arrendador puede suponer cosas sobre los inquilinos con antecedentes penales.

Antes de aplicar, pida los criterios de selección de inquilinos por escrito. Si antecedentes penales es uno de los motivos para negar la solicitud, considere hablar con el potencial arrendador antes de aplicar. Obtenga más información sobre la política de antecedentes penales. El potencial arrendador puede negar aplicaciones de solicitantes con ciertos tipos de condenas penales, pero no todas. Un arresto o cargos penales desestimados no son condenas y no pueden ser motivo para negar su solicitud.

Si tiene antecedentes penales, quizás le convenga ser franco al respecto con el potencial arrendador. Pregúntele si están dispuestos a rentarle. Puede explicar las circunstancias relacionadas con la condena, incluido el tiempo que ha pasado desde que ocurrió la actividad. Puede considerar proporcionar referencias adicionales de su carácter, como por ejemplo de un empleador, amigos, para

demonstrar cómo ha cambiado.

Si sus antecedentes penales están relacionados con una discapacidad, puede pedir una acomodación razonable para cambiar esta regla o política basándose en su situación. La adicción a las drogas en el pasado se considera una discapacidad según las Leyes de Vivienda Justa. Puede dar al potencial arrendador pruebas de que se ha rehabilitado del consumo de drogas y garantías de que el problema no volverá a repetirse. Esto pueden ser cartas de apoyo o certificados de programas de rehabilitación de drogadicción, asistentes sociales u otros arrendadores.

Considere la posibilidad de buscar arrendadores más pequeños a quien arrendarles. Las compañías de administración de propiedades grandes pueden no ser tan flexibles debido a las políticas de la compañía. Los arrendadores más pequeños pueden estar dispuestos a trabajar con usted.

Para hacer frente a las dudas del arrendador sobre desalojos anteriores, puede proponerle pagar un mayor depósito de seguridad o conseguir un aval (alguien que acepte pagar si usted no puede). Puede ahorrarse el dinero de presentar la solicitud si el arrendador no quiere trabajar con usted.

Algunas ciudades y condados tienen más protecciones y pueden limitar el uso de verificaciones de antecedentes penales para negar a inquilinos.

Anulación de antecedentes penales

Los antecedentes penales reportados pueden dificultar la búsqueda de viviendas o empleos nuevos. Averigüe si puede anular su condena penal. Anular un antecedente penal significa quitar las condenas penales de sus antecedentes penales. No hace que la condena desaparezca de los registros judiciales.

Es posible que tenga que pagar sus obligaciones financieras legales (LFO) al juzgado antes de que pueda anular sus antecedentes penales. Tal vez pueda reducir o cancelar algunas obligaciones financieras legales.

Si tiene un historial juvenil, no desaparece automáticamente al cumplir los 18 años, pero es posible que pueda sellar o anular los registros del tribunal de menores.

También es posible que pueda:

- Anular las condenas por delitos menores
- Anular ciertas condenas por posesión de drogas

- Anular las condenas por delitos menores de cannabis (marihuana)
- Anular las condenas o registros por delitos mayores no violentos de Clase B o C
- Anular las condenas relacionadas con los derechos de pesca de tratados indígenas

7. Empleo e ingresos

En general, los arrendadores quieren verificar que usted gana suficiente dinero para poder pagar la renta. Algunos arrendadores pueden pedirle pruebas de que sus ingresos son 2 o 3 veces la cantidad de la renta. Puede darle cualquier cosa que se sienta cómodo compartiendo con el arrendador como prueba de ingresos, incluyendo información sobre su empleo, talones de pago, información de su cuenta bancaria. Si no se siente cómodo compartiendo la información de su cuenta bancaria, puede dar una copia de su estado de cuenta bancaria que muestre su nombre, historial de la cuenta y saldo, con los números de cuenta tachados.

Si usted paga solo una parte de la renta porque recibe un subsidio, el arrendador tiene que calcular los ingresos requeridos basándose en la parte que le corresponde como inquilino y no en la cantidad total de la renta. Por ejemplo, si su renta mensual es \$1200, pero tiene un subsidio de vivienda y su parte de la renta como inquilino es \$400, el arrendador tiene que usar \$400 para calcular la cantidad de ingresos requeridos (\$800 por mes si se requiere el doble de la cantidad de ingresos). Puede leer sobre esta ley en RCW 59.18.255(3) (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.255>).

8. Discriminación por fuente de ingresos

Un arrendador no puede negar su solicitud de arrendamiento ni tratarle de forma diferente a otros inquilinos porque sus ingresos provienen de fuentes que no son un empleo. Esto se llama discriminación por fuente de ingresos y es ilegal según la ley del estado de Washington RCW 59.18.255 (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.255>). Puede leer más detalles sobre la discriminación por fuente de ingresos y cuándo obtener ayuda legal.

9. Discriminación

Los arrendadores no pueden negar su solicitud de arrendamiento por motivos discriminatorios. El arrendador no puede tratarle de forma diferente basándose en una clase protegida, incluyendo la raza, el género, la orientación sexual, una discapacidad, la condición familiar o el origen nacional. Por ejemplo, su potencial arrendador no puede pedir solo a determinados solicitantes una verificación de antecedentes penales basándose en su raza. Las reglas deben aplicarse por igual a todos los inquilinos.

Puede que no sea discriminatorio que su potencial arrendador niegue su solicitud porque usted no cumple con los criterios de selección de inquilinos, como por ejemplo tener un cierto ingreso mínimo. Siempre y cuando los arrendadores no recopilen información de forma discriminatoria, en general pueden utilizar cualquier información que deseen para considerar su solicitud.

La Ley de Arrendadores Residenciales limita cómo los arrendadores pueden usar la información de la preselección de inquilinos para tomar decisiones sobre a quién rentar. Usted puede preguntarle al potencial arrendador para qué quiere la información y qué hará con ella. Como práctica recomendada, vea si puede conseguirlo por escrito, como en un correo electrónico.

Si su solicitud fue negada por un motivo discriminatorio, trate de obtener ayuda legal.

También puede presentar una denuncia ante la Comisión de Derechos Humanos del estado de Washington (<https://wahum.my.site.com/FileaComplaintOnline/s/?language=es>).

Si vive en Seattle, puede presentar una denuncia en la Oficina de Derechos Civiles de la Ciudad de Seattle (<https://www.seattle.gov/civilrights/complaints/file-complaint>).

Si vive en el Condado de King, puede presentar una denuncia en la Oficina de Derechos Civiles del Condado de King (<https://kingcounty.gov/en/legacy/elected/executive/equity-social-justice/civil-rights/civil-rights-complaint>).

10. Números de Seguro Social, estatus migratorio

En general, los arrendadores pueden pedir números de seguro social en las solicitudes de arrendamiento siempre y cuando lo hagan para todos los solicitantes. Por ejemplo, es ilegal que los arrendadores solo pidan a ciertos grupos étnicos un número de seguro social, pero no a otros. Esto es discriminación por motivos de raza y el origen nacional percibido.

Puede que algunos arrendadores no renten a inquilinos que no faciliten números de seguro social válidos. Si no tiene un número de seguro social válido, puede dar un Número de Identificación Personal del Contribuyente (ITIN) del IRS como alternativa.

Es posible que se le expida automáticamente un número de seguro social con autorización de empleo u otro estatus de residencia que cumpla los requisitos. Si la Administración de la Seguridad Social aún no ha expedido su número de seguro social, puede explicar esto y presentar como prueba una Visa de Trabajo, Tarjeta de Registro de Extranjero (tarjeta verde de residencia permanente), Tarjeta de Residente Temporal, o Tarjeta de Autorización de Empleo.

Sin embargo, algunas ciudades y condados ofrecen protecciones más fuertes, donde no se puede requerir un número de seguro social para aplicar a rentar una vivienda.

Los proveedores de viviendas subsidiadas por el gobierno federal pueden limitar quién reúne los requisitos para una vivienda subsidiada basándose en ciertos tipos de estatus migratorio. Si usted no es ciudadano de EE. UU., no diga falsamente ni aparente la ciudadanía estadounidense para obtener algún beneficio bajo las leyes federales o estatales, incluyendo una vivienda subsidiada por el gobierno federal. Esto es fraude y es un motivo de inadmisibilidad según la ley de inmigración INA § 212(a)(6)(C)(ii)

(<https://uscode.house.gov/view.xhtml?req=granuleid:USC-prelim-title8-section1182&num=0&edition=prelim>). Podría perder su elegibilidad para solicitudes de inmigración o para acogerse a ser eximido de la deportación (expulsión). Puede leer sobre esto en el Manual de Políticas del Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS)
(<https://www.uscis.gov/policy-manual/volume-8-part-k-chapter-2>).