

Antes de firmar un contrato de arrendamiento

(Before you sign a lease)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

September 3, 2025

Esta guía le ayudará a entender qué contratos de arrendamiento están cubiertos por la Ley de Arrendamientos Residenciales de Washington, la diferencia entre los períodos de arrendamiento mes a mes y fijo, y qué términos son ilegales para poner en un contrato de arrendamiento. También aprenderá acerca de los costos de mudarse al lugar, incluyendo cargos legales e ilegales, depósitos y planes de pago a plazos.

1. Ley de Arrendamientos Residenciales

Antes de firmar un contrato de arrendamiento por escrito (a menudo llamado “*lease*”), debe comprender los términos, las reglas, los cargos y las sanciones. Usted puede negociar con un potencial arrendador y pedir cambios al contrato, pero es mucho más fácil hacerlo antes de firmarlo.

Esta guía le enseñará acerca de algunos términos y cargos importantes en los que debe fijarse y también le enseñará qué tipos de términos son ilegales que un arrendador ponga en un contrato de arrendamiento.

Esta guía también explica si la Ley de Arrendamientos Residenciales (RLTA) de Washington (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.040>) aplica a su situación de vivienda y le da protecciones adicionales bajo la ley.

La Ley de Arrendamientos Residenciales (RLTA) de Washington (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.040>) cubre la mayoría de las situaciones en las que un inquilino residencial paga renta regularmente a un arrendador por un lugar donde vivir, ya sea que tengan un contrato de arrendamiento verbal o escrito, y ya sea que el período de tiempo sea un plazo fijo (como 1 año) o sea mes a mes. Puede leer la ley RLTA en RCW 59.18 (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.257>).

(
Hay algunos arreglos de vivienda que no están cubiertos por la RLTA. Puede leer la ley sobre estas exenciones en RCW 59.18.040 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.040>).

La ley RLTA probablemente **no** aplica si usted:

- Vive y renta espacio en un parque de casas móviles, pero es dueño de su casa móvil, casa manufacturada o tráiler.
- Vive en un vehículo recreativo (RV) o tráiler del que es dueño, pero renta el espacio donde está estacionado.
- Recibe un lugar para vivir como parte de su empleo y vive donde trabaja (por ejemplo, un administrador de propiedad que recibe un apartamento como parte del trabajo).
- Está en una instalación médica como un hogar para personas mayores o un hospital

- Está en un centro correccional como una cárcel o prisión.
- Está en un centro educativo como un dormitorio universitario.
- Está en una instalación recreativa como un parque estatal o un camping privado.
- Firmó un contrato para comprar el lugar donde vive (un contrato de “alquiler con opción a compra”).
- Alquila el terreno alrededor de su vivienda pero se usa principalmente para la agricultura.
- Es un trabajador agrícola temporal y su empleador le da vivienda como parte de su trabajo.
- Alquila un espacio comercial para un negocio.

2. Plazo fijo y mes a mes

¿Cuáles son los 2 tipos principales de contratos de arrendamiento?

Los 2 tipos principales de contratos de alquiler son los contratos de arrendamiento mes a mes y los contratos de arrendamiento a plazo fijo.

1. Los contratos de arrendamiento mes a mes pueden ser por escrito o verbales. Si el arrendador requiere que pague un depósito o cargo no reembolsable, el arrendador tiene que darle un contrato de arrendamiento por escrito.

En un contrato de mes a mes, los inquilinos generalmente pagan la renta cada mes. En ese caso, el período de arrendamiento es un mes.

Los contratos de mes a mes no tienen un límite de tiempo fijo y continúan hasta que usted o el arrendador notifiquen debidamente que desean poner fin al contrato al final del próximo período de arrendamiento.

Cambiando las reglas: En los contratos de mes a mes, los arrendadores pueden cambiar los términos o las reglas solo después de dar aviso por escrito al menos **30 días** antes del fin del período de arrendamiento. Por ejemplo, si el período de arrendamiento termina el 30 de junio, usted tiene que recibir el aviso de cambio de reglas antes del 1 de junio, o el cambio de las reglas no entrará en vigor hasta el siguiente período de arrendamiento.

Puede leer la ley sobre cambios a las reglas en RCW 59.18.140(2) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.140>).

Aumentos de la renta: En la mayoría de los contratos de arrendamiento de mes a mes, los arrendadores pueden subir la renta solo después de dar aviso por escrito del aumento de la renta al menos **60 días** antes del fin del período de arrendamiento. Por ejemplo, si el período de arrendamiento termina el 30 de junio, usted tiene que recibir el aviso de aumento de la renta antes del 1 de mayo, o el aumento de la renta no entrará en vigor hasta el siguiente período de arrendamiento (agosto en vez de julio). Puede leer la ley que requiere 60 días de aviso para los aumentos de renta en RCW 59.18.140(3) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.140>).

Sin embargo, en ciertas viviendas subsidiadas en las que su parte de la renta puede cambiar cuando cambian sus ingresos o su grupo familiar, un aumento de la renta puede entrar en vigor con solo **30 días** de aviso por escrito.

2. Los contratos de arrendamiento a plazo fijo tienen que ser por escrito y no pueden ser acuerdos verbales.

Los contratos de arrendamiento a plazo fijo requieren que usted viva en la vivienda durante un determinado periodo de tiempo fijo, a menudo 1 año o 6 meses.

Los arrendadores no pueden cambiar los términos, las reglas o la cantidad de la renta durante el periodo fijo, a menos que usted esté de acuerdo con el cambio (por ejemplo, firmando un nuevo contrato de arrendamiento).

Excepción: en ciertas viviendas subsidiadas en las que su parte de la renta puede cambiar cuando cambian sus ingresos o su grupo familiar, un aumento de la renta puede entrar en vigor con solo **30 días** de aviso por escrito.

En general, los contratos de arrendamiento de mes a mes permiten a los inquilinos más flexibilidad para mudarse si fuera necesario, pero se arriesgan a un cambio de reglas o a un aumento de la renta con menos aviso que un contrato de arrendamiento a plazo fijo.

Algunas personas también firman “contratos de alquiler con opción a compra” que permiten alquilar un lugar a la vez que los pagos de la renta cuentan para comprar la propiedad. Trate de hablar con un abogado antes de firmar un contrato de “alquiler con opción a compra”, porque pueden ser complicados. Si no se hace correctamente, un contrato de alquiler con opción a compra podría no ser válido. Los contratos de alquiler con opción a compra no puede ser acuerdos verbales.

3. Términos de arrendamiento ilegales

Hay ciertas cláusulas que son ilegales poner en contratos de arrendamiento

Hay ciertos términos que están prohibidos por la Ley de Arrendamientos Residenciales (RLTA) de Washington y los arrendadores no pueden incluirlos en un contrato. Incluso si están en un contrato de arrendamiento, no se pueden hacer cumplir. La ley que prohíbe estos términos es [RCW 59.18.230](#) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.230>).

La ley RLTA prohíbe a los arrendadores incluir en un contrato de arrendamiento cualquier término que:

- haga que usted pierda o renuncie a un derecho o recurso previsto en la RLTA
- diga que el arrendador no tiene que hacer reparaciones
- diga que el arrendador puede entrar en la vivienda alquilada sin el debido aviso
- diga que usted tiene que pagar la renta solo por medios electrónicos y que no puede pagar con dinero en efectivo ni con cheque. Puede leer esta ley en [RCW 59.18.230\(1\)\(j\)](#) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.230>).
- diga que el arrendador puede quitarle sus cosas si se atrasa con el pago de la renta
- diga que el arrendador puede destinar los pagos de su renta a otros cargos que no sean la renta. Puede leer esta ley en [RCW 59.18.283](#) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.283>).
- diga que usted tiene que pagar por daños que no son culpa suya

- haga que renuncie a su derecho a defenderse en el juzgado en contra del arrendador
- diga que el arrendador no tiene que pagar por los costos de los que él o ella sea responsable
- diga que usted tiene que pagar los honorarios del abogado del arrendador, excepto los honorarios de abogados concedidos por un juez en una sentencia.

A partir del 27 de julio de 2025 (<https://lawfilesext.leg.wa.gov/biennium/2025-26/Pdf/Bills/Session%20Laws/Senate/5313.SL.pdf>), se prohíben otros términos más en los contratos de arrendamiento, incluyendo cualquier cláusula que:

- diga que usted tiene que arbitrar disputas, a menos que el arrendador pague todos los costos del arbitraje y el contrato de arrendamiento esté notarizado
- le haga renunciar a su derecho a demandar al arrendador, incluyendo en una demanda colectiva
- le haga firmar un convenio de no divulgación relativo al contrato de arrendamiento, o a la oferta de arrendamiento, incluyendo la cantidad de la renta, depósitos, cargos u otros términos u ofertas especiales del contrato.

Puede leer la ley que prohíbe estas cláusulas en [RCW 59.18.230](#) (<https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.230>). Pero cualquier cláusula que viole otra parte de la ley [RLTA \(RCW 59.18\)](#) (<https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.230>) está prohibida y no se puede hacer cumplir.

En muy raros casos, los arrendadores y los inquilinos pueden eximirse de ciertas secciones de la ley RLTA, pero estas exenciones tienen que ser aprobadas por la oficina del fiscal del condado local o la división de protección al consumidor de la oficina del procurador general o por el abogado del inquilino. Puede leer esta ley en [RCW 59.18.360](#) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.360>).

La ley RLTA ([RCW 59.18.140](#)

(<https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.140>) también dice que los inquilinos tienen que cumplir con “todas las obligaciones o restricciones razonables” en los términos de un contrato de arrendamiento o las reglas de la propiedad. Sin embargo, algunos términos o reglas pueden ser “irrazonables” y no pueden hacerse cumplir. Puede ser “razonable” tener una política sobre visitas que diga que no pueden quedarse más de 14 días, pero puede ser “irrazonable” decir que “no se permiten visitas”.

Trate de [obtener ayuda legal](#) si tiene preguntas sobre si un término o regla es razonable y se puede hacer cumplir legalmente.

4. Cargos, depósitos, gastos de mudanza

¿Qué tipos de cargos, depósitos y tarifas de mudanza están permitidos en un contrato de arrendamiento?

Los arrendadores a menudo requieren diferentes tipos de cargos, depósitos y otras tarifas antes de que usted firme un contrato de arrendamiento y se mude al lugar. Su contrato de arrendamiento también puede incluir términos sobre qué cargos y tarifas se le cobrarán cuando se mude de la vivienda. Los siguientes son los tipos más comunes de cargos reembolsables y no reembolsables:

- Tarifas por el proceso de preselección (chequeo de historial)
- Cargo por reserva
- Renta del primer y / último mes pagada por adelantado
- Depósitos de seguridad y por daños
- Cargos no reembolsables
- Tarifas por terminación de arrendamiento
- Cargos por mascotas

Tarifas por el proceso de preselección (chequeo de historial)

Los arrendadores a menudo hacen un chequeo del historial de los potenciales inquilinos y pagan por un informe a una compañía de selección de inquilinos. Los arrendadores pueden cobrarle el costo efectivamente pagado (y no más) por el informe de investigación para el proceso de selección, pero solo si se lo hacen saber por escrito antes de cobrarle.

Los arrendadores tienen que cumplir con otras leyes cuando preseleccionen a los inquilinos, incluyendo decirles qué tipos de información pueden usar contra usted y qué compañía de selección de inquilinos usan. Puede leer más sobre la **Ley para la Selección Justa de Inquilinos** en RCW 59.18.257 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.257>).

Cargos por reserva y cargos por listas de espera

Cuando presente su solicitud de arrendamiento, es posible que los arrendadores le pidan una cantidad para reservar la vivienda y asegurarse de que no se la renten a otra persona mientras tramitan su solicitud. Un cargo de reserva no puede ser más del 25 % de la cantidad del primer mes de renta.

Puede leer la sección de la ley RLTA sobre los cargos de reserva en [RCW 58.18.253](#) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.253>).

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

Si el arrendador aprueba su solicitud, pero usted decide no mudarse después de pagar el cargo de reserva, el arrendador puede quedarse con el dinero.

Sin embargo, si se muda a la vivienda, el arrendador tiene que aplicar el cargo de reserva a la cantidad del depósito de seguridad o del primer mes de renta. Puede demandar a un arrendador que se quede indebidamente con el cargo de reserva si usted se muda a la vivienda, por 2 veces el cargo más los honorarios de abogado.

Aunque un arrendador puede cobrarle a un potencial inquilino una cantidad por reservarle la propiedad antes de que el inquilino firme el contrato de arrendamiento y se mude a la vivienda, no puede cobrarle una cantidad por el privilegio de ponerle en una lista de espera. **Los cargos por lista de espera están prohibidos por la ley RCW 59.18.253(1)** (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.253>).

Primer y/o último mes de renta

Los arrendadores a menudo piden que pague uno o más meses de renta por adelantado, por lo general el primer y/o el último mes de renta. El dinero de la renta pagado por adelantado no puede considerarse parte de un depósito de seguridad o por daños y no puede retenerse para pagar daños.

Si paga renta por adelantado, es mejor que obtenga un recibo escrito por separado que muestre claramente que el dinero que pagó es renta y no un depósito. Es mejor pedir al arrendador que firme y feche todos los recibos escritos del dinero que usted le pague.

Cargos no reembolsables

Algunos arrendadores cobran una tarifa de limpieza no reembolsable para limpiar el lugar después de que usted se mude. Si su contrato de arrendamiento incluye una tarifa de limpieza no reembolsable, el arrendador no puede cobrarle más tarifas de limpieza después de que usted se mude. Puede leer la ley sobre esto en RCW 59.18.130(10).

A veces los arrendadores cobran una tarifa no reembolsable por permitir mascotas y también se usan para limpiar el lugar. Los arrendadores solo pueden cobrarle una tarifa no reembolsable si el contrato de arrendamiento está por escrito y dice claramente que la tarifa no es reembolsable. Las tarifas no reembolsables no pueden considerarse parte de un depósito de seguridad o por daños. Puede leer la ley sobre tarifas no reembolsables en [RCW 59.18.285](https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.285) (<https://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.285>).

Tarifas por terminación de arrendamiento

Algunos arrendadores agregan un término en el contrato de arrendamiento que le cobra una tarifa por terminación o “tarifa por terminación antes del

plazo" solo si usted rompe el contrato y se va antes de que termine el periodo de arrendamiento. Esta tarifa puede cobrarse además de cualquier renta que pueda deber por el resto del periodo de arrendamiento. Sin embargo, los arrendadores tienen que tratar de volver a alquilar el lugar y no pueden cobrarle renta por periodos de tiempo en los que cobran renta por la vivienda a otro inquilino.

En limitadas circunstancias, los arrendadores no pueden cobrarle una tarifa de terminación, incluso si la cláusula está incluida en su contrato de arrendamiento. Los arrendadores no pueden cobrarle una tarifa de terminación si usted notifica debidamente la terminación de su contrato de arrendamiento por motivos de violencia doméstica, acecho, agresión sexual o acoso ilegal. Puede leer la ley sobre esto en RCW 59.18.575 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.575>).

Depósitos

Los arrendadores a menudo le cobran algún tipo de depósito. A veces, estos se llaman depósitos de seguridad o depósitos por daños. Se supone que los depósitos deben mantenerse separados del resto del dinero que usted paga al arrendador y solo deben retenerse después de que usted se mude del lugar para cubrir daños más allá de los causados por el uso normal de la propiedad.

()Usted también puede tener la opción de prescindir del depósito y, en su lugar, pagar una cuota cada mes, aparte de la renta, para cubrir los posibles daños. Esta cuota se llama "**cargo mensual por exención del depósito de seguridad**" y puede permitirle mudarse al lugar sin pagar tanto dinero por adelantado. Sin embargo, a diferencia de los depósitos, este tipo de cuotas de exención no son reembolsables y no le devolverán el dinero que pague cada

mes cuando se mude de la vivienda. Puede leer la ley sobre los cargos mensuales por exención del depósito de seguridad (a veces llamados "cuota en lugar de un depósito de seguridad") en RCW 59.18.670.
(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.670>)

Hay muchas leyes sobre los depósitos: cuándo y cómo pueden los arrendadores quedarse con los depósitos, qué tipo de documentación tienen que mostrar para probar que usted causó daños, y cuánto tiempo tienen para regresarle su depósito o darle una declaración escrita de por qué se están quedando con el depósito. Lea nuestra Guía sobre depósitos y daños para aprender más.

5. Pagando los gastos de mudarse al lugar a plazos

¿Puedo pagar los gastos de mudarme a la vivienda con un plan de pagos en vez de pagarlos todos de una vez?

Si el total de los depósitos y los cargos no reembolsables es más del 25% de la renta del primer mes o se requiere el pago de la renta del último mes, puede escribir al arrendador para pedirle pagar los depósitos, los cargos no reembolsables y la renta del último mes con un plan de pagos. Si el arrendador acepta que usted pague los gastos de mudarse al lugar con un plan de pagos, asegúrese de hacer constar el acuerdo por escrito. Puede leer la ley sobre esto en RCW 59.18.610
(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.610>).

¿Qué gastos puedo pagar con un plan de pagos?

Puede pagar depósitos, cargos no reembolsables, y la renta del último mes con un plan de pagos.

¿Todavía tengo que pagar algunos costos de mudarme al principio?

A lo mejor. El arrendador aún puede requerir que pague por adelantado cualquier cargo o depósito de reserva, cargos por revisar el historial para la preselección o cargos por verificación de antecedentes.

¿Cómo le pido a mi arrendador que me deje pagar los gastos de mudarme en pagos?

Tiene que pedir por escrito un plan de pago. Todos los planes de pago tienen que ser por escrito y estar firmados por usted y su arrendador. Recuerde guardar una copia en un lugar seguro.

¿Puedo pedir cualquier plan de pago que quiera?

Si su contrato de arrendamiento es de 3 meses o más, usted puede pedir un plan de pago de 3 pagos mensuales iguales.

Si su contrato de arrendamiento es de menos de 3 meses, puede pedir un plan de pago de 2 pagos mensuales iguales.

¿Cuándo tengo que hacer los pagos según el plan de pago?

Los pagos se hacen el mismo día que se paga la renta. El plan de pago comienza al principio de su arrendamiento.

Si esto le dificulta el pago de la renta, es posible que pueda conseguir una fecha diferente para el pago de la renta. En algunos casos, es posible que pueda pedirle a su arrendador que cambie la fecha en la que debe pagar la renta.

¿Tengo que pagar algo extra para poder pagar con un plan de pago?

No. El arrendador no puede cobrarle ningún recargo o interés si usted opta por hacer un plan de pago.

¿El arrendador puede rehusar mi solicitud de un plan de pago?

A lo mejor. El arrendador puede rehusar su petición si la cantidad total de los depósitos y los cargos no reembolsables no son más del 25 % del primer mes de renta, y el arrendador no requiere que usted pague el último mes de renta cuando se mude a la vivienda.

¿Y si no hago uno de los pagos?

El arrendador puede iniciar una demanda de desalojo en su contra (llamada **acción de retención ilícita**) entregándole un Aviso de 14 Días para Pagar o Desocupar la propiedad. Se trata como si usted no pagara su renta.

6. Después de firmar un contrato de arrendamiento

¿Qué debo hacer después de firmar mi contrato de arrendamiento?

Antes de entregar el contrato de arrendamiento, haga una copia del contrato firmado para guardarlo en un lugar seguro. Si tiene que firmarlo de manera electrónica, trate de hacer una captura de pantalla o imprimir una copia del contrato antes de firmarlo electrónicamente. Una vez que haya firmado electrónicamente, descargue una copia del contrato de arrendamiento firmado por usted y su arrendador. Puede ser que el contrato se cargue a la página web, a la aplicación o al portal de inquilinos.

Después de firmar el contrato, el arrendador tiene que entregar a cada inquilino una copia del contrato de arrendamiento firmado. Puede pedir una copia de reemplazo gratis durante su arrendamiento. Puede leer esta ley en [RCW 59.18.065 \(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.065>\).](https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.065)

7. Antes de renovar un contrato de arrendamiento

¿Qué debo hacer antes de renovar mi contrato de arrendamiento?

Revise cuidadosamente el nuevo contrato de arrendamiento ofrecido. Es posible que su arrendador haya cambiado las reglas, términos, cargos o tarifas (por ejemplo, los servicios públicos). Si no está de acuerdo con algunos de estos cambios, puede tratar de negociar con su arrendador.

A menos que su contrato de arrendamiento diga específicamente que no continúa indefinidamente, su contrato actual se convierte automáticamente en un contrato de arrendamiento de mes a mes después de que venza el periodo de arrendamiento. Es posible que no tenga que firmar un nuevo contrato de arrendamiento si el contrato actual se convierte automáticamente en un contrato de mes a mes.

A veces, los arrendadores cobran una renta más alta por los contratos de mes a mes. A partir del 7 de mayo de 2025, los arrendadores aún tienen que darle aviso por escrito con un mínimo de **90 días** de antelación antes de subirle la renta, según la ley [RCW 59.18.140\(3\)](#)
(<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.140>).

Si renueva el contrato de arrendamiento con el arrendador, guarde una copia del contrato nuevo firmado en un lugar seguro.

[WashingtonLawHelp.org](#) gives general information. It is not legal advice.

Find organizations that provide free legal help on our [Get legal help](#) page.