

Cierres de puertas y cortes de servicios públicos ilegales

(Illegal lock outs and utility shut offs)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 1, 2025

El arrendador tiene que usar un proceso judicial de desalojo y conseguir una orden judicial firmada por un juez para poder desalojar a un inquilino. Los arrendadores no pueden cerrarle la puerta y dejarle afuera o cortarle los servicios públicos para tratar de forzarle a mudarse. Aprenda lo que puede hacer si su arrendador trata de desalojarle sin una orden judicial y cuándo obtener ayuda legal.

1. Desalojos ilegales por cuenta propia

El cierre de la propiedad y el corte de los servicios públicos ilegales a veces se llaman desalojos por “cuenta propia” y son ilegales.

Los arrendadores tienen que usar un proceso judicial específico de desalojo (llamado Retención Ilícita) y conseguir una orden firmada por un juez para

poder desalojar a un inquilino.

Según la ley estatal RCW 59.18.290, (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.290>) sin una orden judicial, los arrendadores no tienen derecho legal a cambiar las cerraduras o impedir de algún otro modo que un inquilino que vive en una vivienda alquilada entre en su casa.

Según la ley estatal RCW 59.18.300 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.300>), los arrendadores no pueden cortar intencionalmente un servicio público (como el agua, la electricidad o el gas) para tratar de forzar a un inquilino a mudarse.

Si un arrendador le cierra la puerta y le deja afuera o le corta sus servicios públicos para tratar de forzarle a mudarse, trate de obtener ayuda legal de inmediato.

2. Cierres ilegales de puertas

¿Mi arrendador tiene derecho legal a cambiar las cerraduras de mi vivienda alquilada?

Según la ley estatal RCW 59.18.290(1) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.290>), es ilegal que un arrendador le cierre a un inquilino el acceso a su vivienda alquilada sin una orden judicial. Un arrendador puede cambiar legalmente las cerraduras de una vivienda alquilada si un sheriff ha hecho cumplir una orden de desalojo firmada por un juez (llamada Orden de Restitución).

Si usted ha abandonado su vivienda alquilada o pareciera que se ha mudado sin decírselo al arrendador y está atrasado en el pago de la renta, el arrendador puede cambiar las cerraduras. Por ejemplo, si le dijo a su arrendador que se iba a mudar o si saca la mayoría de sus pertenencias de la vivienda alquilada, el arrendador puede alegar que usted abandonó la vivienda alquilada.

Si va a ausentarse de su vivienda alquilada por un tiempo y está atrasado en el pago de la renta, sería aconsejable que le escriba a su arrendador diciendo que planea regresar a su vivienda alquilada.

Si usted no ha abandonado el lugar y un sheriff no ha hecho cumplir una orden judicial de desalojo, el arrendador no puede cambiar las cerraduras, poner más cerraduras o impedirle de algún otro modo que entre al lugar. No importa si usted está atrasado en la renta, los servicios públicos u otras cuotas. El arrendador tiene que usar el proceso judicial de desalojo antes de impedirle entrar en su vivienda alquilada.

¿Cómo puedo chequear para asegurarme de que no hay una orden judicial para desalojarme?

Puede llamar a la oficina de la secretaría del Tribunal Superior de su localidad y preguntar si se ha presentado alguna demanda en su contra. En algunas raras situaciones, su arrendador puede haber presentado una demanda de desalojo contra usted sin darle el debido aviso.

Si averigua que el arrendador sí presentó una demanda de desalojo contra usted y cree que no le notificó con los papeles de la demanda, trate de obtener ayuda legal de inmediato.

El arrendador no entabló una demanda de desalojo en mi contra, pero me cerró la puerta y dejó afuera de todos modos. ¿Qué puedo hacer?

Trate de obtener ayuda legal de inmediato. Mientras espera la ayuda legal, puede escribir y enviar una carta a su arrendador exigiendo que le permita volver a entrar en su vivienda alquilada. Puede usar nuestra carta de ejemplo (#chapter-2-da01ef52-f562-43bf-937e-77f073bce6da).

También puede llamar a las autoridades policiales locales para que obliguen a su arrendador a permitirle volver a entrar en su vivienda alquilada. Si no quieren salir, puede tratar de pedirles que le permitan volver a entrar en su vivienda alquilada para recoger algunas de sus cosas importantes como, por ejemplo, medicamentos o documentos importantes.

Usted puede demandar al arrendador en el Juzgado de Demandas de Menor Cuantía para obtener del arrendador una indemnización monetaria por daños y perjuicios. Si perdió propiedad o tuvo que gastar dinero debido a la pérdida de su vivienda, se podría ordenar a su arrendador que le pague dinero para cubrir la pérdida de su propiedad y cualesquiera otros daños y perjuicios. Guarde todos los recibos o papeles que muestren cuánto perdió o tuvo que gastar a causa del cierre ilegal.

Form attached:

Letter to landlord - lock out (NJP Housing 606)

3. Cortes ilegales de los servicios públicos

El arrendador puede cortar mis servicios públicos?

Según la ley estatal, RCW 59.18.300

(<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.300>), es ilegal que un arrendador corte intencionalmente (a propósito) los servicios públicos. Esto incluye el agua, el agua caliente, la calefacción, la electricidad o el gas.

El arrendador no puede cortar sus servicios públicos porque usted está atrasado en la renta o para hacer que se mude. Sin embargo, los arrendadores pueden cortar los servicios públicos temporalmente si es necesario para hacer reparaciones. Por ejemplo, pueden cortar el agua temporalmente para arreglar una tubería que gotea o un inodoro que se ha descompuesto.

Si la cuenta de servicios públicos está a nombre del arrendador, es ilegal que el arrendador deje de pagar la factura para que le corten los servicios y así forzarle a mudarse.

Si la cuenta de servicios públicos está a nombre suyo y se los cortan aunque usted haya pagado sus facturas, probablemente tendrá que ponerse en contacto con la compañía de servicios públicos para averiguar por qué se los cortaron.

Hay protecciones especiales contra los cortes de electricidad y agua durante eventos climáticos de calor extremo. Durante una alerta meteorológica de calor, puede ser que tenga que pedirle a su arrendador o a la compañía de servicios públicos que reactiven los servicios, y puede que tengan que volver a activárselos.

¿Qué puedo hacer si el arrendador me corta los servicios públicos?

Si puede volver a activar los servicios públicos de forma segura como, por ejemplo, apretando un botón o un interruptor, puede tratar de hacer eso.

Si solo su arrendador tiene acceso a los servicios públicos, trate de obtener ayuda legal de inmediato.

Mientras está tratando de obtener ayuda legal, también puede escribir y dar al arrendador una carta sobre volver a activar los servicios públicos. Puede usar nuestra carta de ejemplo.

También puede ser de ayuda ponerse en contacto con la agencia del gobierno local que hace cumplir los códigos de edificación. Algunos funcionarios locales encargados de hacer cumplir los códigos podrían reactivar sus servicios públicos. Sin embargo, si su agencia local de cumplimiento de códigos descubre que su unidad está sin electricidad o agua, podrían condenar (declarar inhabitable) la propiedad.

Usted puede demandar al arrendador en el Juzgado de Demandas de Menor Cuantía. El Juez le puede dar hasta \$100 por cada día que sus servicios públicos estuvieron cortados. RCW 59.18.300 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.300>).

Form attached:

Letter to landlord - restore utilities (NJP Housing 605)

WashingtonLawHelp.org gives general information. It is not legal advice.

Find organizations that provide free legal help on our Get legal help page.

Date: _____

To:

Landlord's Name

Street address

City, state and zip

Re: Possession of residence

I am writing about the place I rent from you at (your rental address):

On (date) _____, you or your agents locked me out of my rental unit.

Washington's Residential Landlord-Tenant Act at **RCW 59.18.290** states it is unlawful for a landlord to remove or exclude from the premises a tenant except under a court order.

You have no court order permitting this lock-out. I have not abandoned the rental unit and have no intention of abandoning it.

I will consider you responsible for any loss or damage to my property that occurs before you allow me to return.

I demand you restore possession of the residence to me immediately. Please call me so we can work out how you will get the new key to me.

If you do not give me immediate access to the residence, I will seek assistance from the sheriff and/or the Superior Court to get back possession of the residence.



Sign here

Print name

Street address

City, state and zip

Phone number / Email - optional

Date: _____

To:

Landlord's Name

Street address

City, state and zip

Re: Restoration of utilities

The rental unit at (*address*):

which you manage and which I live in needs these utilities restored:

Washington's Residential Landlord-Tenant Act at **RCW 59.18.070** requires you to begin to restore the loss of hot or cold water, heat or electricity, or a condition imminently hazardous to life **within 24 hours**.

RCW 59.18.070 requires landlords to complete repair work promptly. If the repairs are not completed within the applicable period of time, I intend to use remedies provided in the Act.

If you have turned off these utilities purposely to force me to move, this is also unlawful under **RCW 59.18.300** and I may sue for damages for each day that the utilities were off, including penalties of \$100 for each day you intentionally keep my utilities off. Under **RCW 59.18.240**, It is unlawful to retaliate against me for asserting my rights.

Sincerely,



Sign here

Print name

Street address

City, state and zip

Phone number / Email - optional