

Desalojos debido a renta

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 3, 2025

Si su arrendador alega que usted debe renta, puede iniciar un proceso de desalojo pero tiene que seguir ciertos pasos, entre ellos darle un Aviso de 14 Días (o en algunos casos de 30 Días) para Pagar la Renta o Desocupar la propiedad. Lea esta guía para entender los desalojos debido a renta en la mayoría de las situaciones de inquilinos residenciales.

Si usted es propietario de su casa y alquila un espacio en un parque de casas móviles, lea [desalojos de parques de casas móviles](#). Las reglas sobre los avisos de desalojo son diferentes para los parques de casas móviles.

1. ¿Atrasado con el pago de la renta?

Si usted renta el lugar donde vive (su residencia), el arrendador puede tratar de poner fin a su arrendamiento si usted no paga la renta a tiempo.

La “Renta” incluye cualquier cantidad que pague regularmente, que pueden ser cargos mensuales como servicios públicos, cargos de almacenamiento o pagos de un plan de pago a plazos. La “Renta” no incluye cargos no

recurrentes, como daños, recargos por pago atrasado o depósitos. Puede leer la definición de “renta” en la ley RCW 59.18.030(29) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.030>).

Primero, el arrendador tiene que darle un aviso (a veces llamado “aviso de desalojo” o “aviso de terminación” de arrendamiento) diciendo cuánto debe de renta. Luego, su arrendador tiene que darle una cierta cantidad de tiempo (por lo menos **14 días**) para pagar el saldo de renta adeudado o para mudarse (desocupar la propiedad).

En general, los arrendadores en Washington tienen que dar un Aviso de 14 Días para Pagar la Renta o Desocupar (https://agportal-s3bucket.s3.amazonaws.com/uploadedfiles/Another/Safeguarding_Consumers/14%20Day%20plain%20language_FINAL_5_19%20%28002%29.pdf) la propiedad que se parece al aviso en la Ley de Arrendamientos Residenciales de Washington en RCW 59.18.057 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.057>). El Procurador General de Washington tiene 12 traducciones del Aviso de 14 Días para Pagar o Desocupar (<https://www.atg.wa.gov/landlord-tenant>) la propiedad. El aviso tiene que informarle de ciertos derechos que tienen los inquilinos.

El Aviso de 14 Días es una advertencia de su arrendador. Si usted no paga la cantidad adeudada dentro del plazo que dice el aviso, su arrendador puede comenzar el proceso judicial de desalojo (llamado “Acción de Retención Ilícita”) y notificarle de documentos judiciales llamados Citatorio y Demanda. Los arrendadores no pueden sacarle de la vivienda alquilada o cerrarle la puerta y dejarle afuera () sin una orden judicial firmada por un juez.

2. A veces se requiere un Aviso de 30 Días para Pagar

Si vive en una vivienda alquilada con un subsidio federal o si la casa que renta tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal, su arrendador debe darle un **Aviso de 30 Días** para Pagar o Desocupar la vivienda en lugar de un Aviso de 14 Días si alega que usted debe renta antes de iniciar el proceso judicial de desalojo.

A partir de 2020, una ley federal llamada Ley CARES requiere que los arrendadores que alquilen a inquilinos con subsidios federales o en viviendas con hipotecas respaldadas por el gobierno federal den a los inquilinos un Aviso de 30 Días para Pagar o Desocupar el inmueble antes de iniciar el proceso judicial de desalojo.

Algunos ejemplos de los tipos de lugares que están cubiertos por la Ley CARES:

([https://uscode.house.gov/view.xhtml?req=\(title:15%20section:9058%20edition:prelim\)\)](https://uscode.house.gov/view.xhtml?req=(title:15%20section:9058%20edition:prelim))))

- Viviendas públicas
- Viviendas basadas en proyectos de la Sección 8 u otras viviendas multifamiliares subsidiadas por el HUD
- Viviendas de Crédito Tributario de Bajos Ingresos
- Viviendas de desarrollo rural de la Sección 515
- Arrendamientos donde los inquilinos tienen un cupón de Housing Choice de la Sección 8, un cupón de VASH

- Arrendamientos de viviendas con una hipoteca respaldada por el gobierno federal
 - Muchos programas de vivienda transicional para sobrevivientes de violencia, agresión sexual o acecho
1. Si usted vive en una vivienda subsidiada, tiene un cupón que ayuda a pagar su renta, o vive en una casa que puede tener una hipoteca respaldada por el gobierno federal, trate de hablar con un abogado de inmediato si recibe cualquier tipo de aviso de desalojo o de terminación de arrendamiento por no pagar la renta.

A partir del 13 de enero de 2025, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) requiere información específica en los avisos para poner fin a un contrato de arrendamiento por renta impaga bajo 89 Fed. Reg. 101270 (<https://www.govinfo.gov/app/details/FR-2024-12-13/2024-28861>), incluyendo cantidades detalladas, instrucciones sobre recertificación y exenciones por situaciones apremiantes, etc. Estas reglas se aplican a las agencias de vivienda pública (PHA) y a los propietarios de propiedades que reciben asistencia de alquiler basada en proyectos (PBRA).

Si usted vive en vivienda pública o en otra vivienda subsidiada, trate de hablar con un abogado de inmediato si recibe cualquier tipo de aviso de desalojo o de terminación de arrendamiento por no pagar la renta.

3. Desalojos debido a cargos ajenos a la renta

Su arrendador no puede desalojarle por no pagar tarifas, daños u otros cargos que no sean la renta. La "Renta" tiene un significado específico según la Ley de Arrendamientos Residenciales de Washington (RLTA) en RCW 59.18.030 (29) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.030>).

La "Renta" solo incluye los cargos periódicos y recurrentes que se incluyen en el contrato de arrendamiento. La renta incluye pagos de renta que se deben pagar cada mes (u otro período de tiempo regular, como cada 3 meses).

La renta también puede incluir pagos de servicios públicos si usted es responsable de ellos y se los paga a su arrendador con regularidad (como cada mes o cada 2 meses).

Si usted y su arrendador han acordado un plan de pago a plazos para su depósito de seguridad antes de mudarse al lugar y usted paga una parte del depósito cada mes, eso también puede considerarse "renta".

Sin embargo, si usted acordó por escrito pagar una cuota mensual en lugar de un depósito de seguridad (a veces llamado "**cargo mensual por exención del depósito**" y es diferente de un plan de pago para un depósito), entonces su arrendador no puede desalojarle por no pagar el cargo mensual por exención del depósito. Estos cargos mensuales de exención de depósitos se definen en la ley RCW 59.18.670 (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.670>) y son diferentes a los planes de pago (para pagar los costos de mudarse al lugar como depósitos a lo largo del tiempo).

La renta no incluye:

- Recargos por pagos atrasados

- Depósitos (que no son parte de un plan de pagos)
- “Cargo mensual por exención del depósito”
- Dinero adeudado por daños a la unidad alquilada o por reparaciones
- Cualquier otro cargo no regular, como honorarios de abogados, cargos por mascotas, cargos por limpieza, multas, sanciones
- Cargos administrativos (de notificación) por la entrega de avisos

Un Aviso de 14 Días para Pagar la Renta o Desocupar la propiedad solo puede incluir cargos de la “renta” que su arrendador alega que usted debe.

Su arrendador puede tratar de cobrar estos cargos o daños después (por ejemplo, mediante una agencia de cobranza o por el Juzgado de Demandas de Menor Cuantía), pero no puede desalojarle por no pagarlos.

Si usted hace un pago después de recibir un Aviso de 14 Días, su arrendador tiene que aplicar el pago a la renta que debe, antes de aplicarlo a cualquier otro dinero que deba (como recargos por atraso). Puede leer esta ley en RCW 59.18.283(1) (<https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.283>).

Si su arrendador incluye otros cargos que “no son renta” en un Aviso de 14 Días para Pagar la Renta o Desocupar la propiedad, el aviso podría ser parcial o totalmente inválido y usted podría tener una defensa a una demanda de desalojo si su arrendador presenta una contra usted. Trate de obtener ayuda legal si los cargos en el aviso se ven erróneos o no son renta.

4. No estoy de acuerdo con que debo renta

Escriba a su arrendador para cuestionar (disputar) la deuda pendiente. Si tiene comprobante de pagos anteriores (por ejemplo, un recibo, copia de giro postal, copia de cheque personal), debería anexar una copia. Guarde una copia de su carta disputando la deuda, incluyendo el comprobante de entrega.

Escriba para pedir una copia de su informe de contabilidad del inquilino. Los arrendadores tienen que aplicar cualquier pago primero a la renta antes que a otros pagos atrasados, daños, costos legales u otros cargos, incluyendo honorarios de abogados. Puede leer la ley sobre esto en RCW 59.18.283(1) (<https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.283>). Si su arrendador aplicó mal sus pagos anteriores, escríbale para aclarar.

Por ejemplo: Usted paga la renta de marzo tarde y le debe a su arrendador un recargo por atraso de \$75. Después, usted paga la renta de abril a tiempo. El arrendador tiene que aplicar ese pago a la renta de abril y no al recargo por atraso que se debe por marzo. El arrendador no puede aplicar primero su pago al recargo por atraso, después a la renta y luego alegar que debe un recargo por atraso de \$75 por el mes de abril.

Puede tratar de negociar con su arrendador sobre cuánto debe y posiblemente programar un plan de pagos para pagar la renta atrasada que debe.

Puede ser conveniente considerar una mediación voluntaria con el Centro de Resolución de Disputas

(https://www.courts.wa.gov/court_dir/?fa=court_dir.dispute).

Si usted está viviendo en un programa de vivienda pública subsidiada con HUD, se alienta a los arrendadores a suscribir planes de pago.

Para cuando su arrendador le dé un **Aviso de 14 o 30 Días para Pagar o Desocupar** la vivienda, puede que ya no esté dispuesto a negociar y tenga previsto iniciar el proceso judicial de desalojo si usted no paga toda la renta que dice que debe.

En algunos casos, puede tratar de negociar una fecha para mudarse del lugar en vez de terminar con un caso de desalojo y con historial de desalojo. Si llega a un acuerdo para mudarse del lugar para evitar un desalojo, obtenga el acuerdo por escrito y que esté firmado y fechado.

También puede averiguar si hay asistencia para pagar la renta disponible en su área. La asistencia para pagar la renta varía según el condado y no siempre está disponible. Puede llamar al 211 o visitar [Washington 211](https://wa211.org/es/) (<https://wa211.org/es/>) para tratar de encontrar ayuda en su área.

5. ¿Tengo que mudarme?

¿Puede mi arrendador echarme a la fuerza dándome un aviso de desalojo?

No. La ley de Washington requiere que los arrendadores sigan un proceso judicial de desalojo (llamado “Acción de Retención Ilícita”) para desalojar a un inquilino (forzarle a mudarse). El primer paso en el proceso es hacer entrega

de un aviso de terminación de arrendamiento o desalojo.

Una vez vencido el plazo en el aviso, su arrendador puede presentar una demanda de desalojo contra usted. Usted debe entonces recibir documentos de desalojo del juzgado (llamados Citatorio y Demanda), que usted tiene que responder dentro del plazo que dice el Citatorio.

A los inquilinos de bajos ingresos se les puede asignar un abogado gratuito antes de que un juez pueda proceder con el desalojo. Si recibe un Citatorio y Demanda, llame a nuestra **Línea para la Defensa contra Desalojos** al **1-855-657-8387** o aplique por internet (<https://nwjustice.org/apply-online>) para averiguar si califica.

Después de responder, usted debe tener la oportunidad de ir a una audiencia judicial de desalojo frente a un juez. Solo si el juez firma una orden para desalojarle y el sheriff pone la orden de desalojo en su puerta, puede usted ser forzado a mudarse.

6. Requisitos para la entrega de los avisos

¿Tiene que entregarse de cierta manera el aviso de desalojo?

Sí. Su arrendador tiene que (1) entregarlo (notificarlo) personalmente, o (2) ponerlo en su vivienda **y** enviarle por correo un aviso escrito de desalojo o

terminación del arrendamiento.

Su arrendador (o su empleado o representante) puede "**notificarle personalmente**" en el hogar suyo entregándole el aviso a usted.

Su arrendador también puede entregárselo a otro adulto o a un adolescente mayor que viva con usted. Si su arrendador se lo entrega a otra persona que vive con usted, también tiene que enviarle por correo una copia del aviso.

Si su arrendador intenta repetidamente darle el aviso a usted o a alguien con quien vive pero no puede, entonces su arrendador puede poner el aviso en su puerta. Si el aviso se pone en la puerta o en algún otro lugar obvio (por ejemplo, en el portón), su arrendador también tiene que enviarle por correo una copia del aviso.

La ley solo requiere que su arrendador envíe el aviso por correo regular de primera clase. No necesita enviarse por correo certificado.

Los avisos de desalojo no tienen que estar notariados, impresos en papeles judiciales especiales, o en un sobre sellado. Su arrendador puede tipearlo o incluso escribirlo a mano.

Los avisos de terminación del arrendamiento o avisos de desalojo enviados por mensaje de texto, correo de voz, correo electrónico o dados verbalmente no son avisos correctos según la ley RCW 59.18.

Si su arrendador no le entrega el aviso de desalojo correctamente, usted puede usar esto como defensa en un caso de desalojo si su arrendador presenta uno en su contra.

Trate de hablar con un abogado de inmediato si su arrendador envía amenazas para desalojarle o le da un aviso de terminación de su arrendamiento.

¿Puede mi arrendador echarme a la fuerza dándome un aviso de desalojo?

No. La ley de Washington requiere que los arrendadores sigan un proceso de desalojo judicial (llamado “Acción de Retención Ilícita”) para desalojar a un inquilino (forzarle a mudarse). El primer paso en el proceso es hacer entrega de un aviso de terminación de arrendamiento o desalojo. Su arrendador tampoco puede cerrarle la puerta y dejarle afuera o cortarle los servicios públicos para tratar de forzarle a mudarse.

Una vez vencido el plazo en el aviso, su arrendador puede presentar una demanda de desalojo contra usted. Usted debe entonces recibir documentos de desalojo del juzgado (llamados Citatorio y Demanda), que usted tiene que responder dentro del plazo que dice el Citatorio.

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