

WASHINGTON, D.C.

# GUIA DE SUPERVIVENCIA DEL INQUILINO

Septo Edicion | La Primavera 2008



Publicada por el Instituto Harrison de Derecho Público | De la Escuela de Derecho de la Universidad de Georgetown



En el District of Columbia, los propietarios tienen la responsabilidad de proporcionar apartamentos o casas habitables. Conforme a la ley de D.C., los inquilinos tienen derechos en la relación a sus casas y a dueños de propiedad.

**P**or cientos de años, la relación entre el propietario y el inquilino fue regulada por el derecho común, que proveía a los inquilinos muy pocos derechos contra el propietario. Durante los últimos años, sin embargo, los tribunales y el Consejo de Washington, D.C. han creado estatutos que han redefinido la relación entre propietarios e inquilinos. Como resultado, hoy en día los inquilinos en el Distrito de Columbia tienen muchos derechos legales en cuanto a alquiler(es), condiciones del edificio y la compra de sus edificios. Esta guía constituye una introducción a estas reformas en el derecho sobre propietarios e inquilinos. La guía no solo detalla los derechos del inquilino, sino que también es un recordatorio de la responsabilidad del inquilino de pagar alquiler(es), y de respetar tanto la propiedad del arrendador como los términos del contrato de alquiler. Debido a que la ley es compleja y cambia constantemente, los inquilinos no deben depender solamente del breve resumen de la ley ofrecido en esta guía. Inquilinos deben comunicarse con las organizaciones que ofrecen servicios legales y otras agencias listadas en la última sección de esta guía (18.0 AGENCIAS E INFORMACIÓN) para más detalles.

## Reconocimientos

La séptima edición de la Guía de Supervivencia del Inquilino fue escrita bajo la coordinación del Instituto Harrison de Derecho Público de la Escuela de Leyes de la Universidad de Georgetown. Esta guía es basada, en parte, en la edición original publicada en 1979 por City Wide Housing Foundation y University Legal Services; una segunda edición publicada en 1983 por el Instituto Harrison y NCB; una tercera edición publicada en 1986 por el Instituto Harrison; una cuarta edición publicada en 1989 por el Instituto Harrison, una quinta edición publicada en 1997 por el Instituto Harrison, y una sexta edición publicada en 2006 por el Instituto Harrison. La financiación también fue proporcionada por el Apoyo de Desarrollo de Comunidad de Colaboración—un proyecto de funders del Washington la Asociación Regional de Grantmakers..

Le agradecemos especialmente a Benita Jones por su trabajo en revisar la Guía y a Michael Sarmiento, Christopher Balliatyne y también Pablo Molina por su ayuda en preparar la traducción en Español.

## Cómo obtener copias de esta guía

La Guía de Supervivencia del Inquilino puede obtenerse en el:  
Harrison Institute for Public Law  
111 F Street, NW, Suite 102  
Washington, D.C. 20001  
Teléfono: (202) 662-9600  
Sitio Web: <http://www.law.georgetown.edu/clinics/hi/housing.html>.

Derechos de autor © 2006-2008: La Universidad de Georgetown d/b/a El Instituto Harrison de de Derecho Público.

## Permiso de Reproducción

Esta Guía de Supervivencia del Inquilino no puede ser imprimida ni reproducida de ninguna forma con fines lucrativos sin el permiso por escrito del Instituto Harrison de Derecho Público a la Escuela de Derecho de la Universidad de Georgetown.

1.	Contratos de Arrendamiento .....	1
2.	Depositos de Seguridad .....	4
3.	Reparaciones .....	5
4.	Seguro de los Inquilinos .....	12
5.	Desalojo .....	13
6.	Desalojos por Causas Relacionadas a las Drogas .....	18
7.	Control De Alquileres .....	19
8.	Las Represalias .....	25
9.	Las Peticiones Del Inquilino y Las Conciliaciones .....	26
10.	La Oficina de Abogacía para Inquilinos .....	26
11.	Viviendas Publicas .....	26
12.	Viviendas de Subsidios Federales .....	27
13.	Controles de Conversión a Condominios y Cooperativas .....	28
14.	Como Comprar su Edificio .....	30
15.	Organización de Asociación de Inquilinos .....	33
16.	Incorporación de Una Asociación de Inquilinos .....	34
17.	Programas de Propiedad de Casa .....	34
18.	Agencias e Información .....	36

## Contido

### 1.0 Contratos de Arrendamiento, 1

- Solicitudes Para un Contrato de Arrendamiento
- Discriminación
- La Firma del Contrato de Arrendamiento
- El Significado de Algunas Clausulas del Contrato de Arrendamiento
  - Recargo por Pagos Atrasados
  - Derecho de Entrada
  - Normas y Reglamentos Sobre el Comportamiento del Inquilino
- Clausulas Ilegales en Contratos de Arrendamiento
- Renuncia a los Reglamentos de Vivienda de DC
- Renuncia a la Garantía de Vivienda Habitable o a la Obligación de Efectuar Reparaciones
- Renuncia a Responsabilidad o Clausula Eximente
- Requisito que el Inquilino Pague Todos los Gastos de Abogados y del Juicio
- Renuncia al Derecho de Tener un Juicio por Jurado
- Admisión de Sentencia por Otra Persona Que No Sea el Inquilino
- Renuncia a la Notificación sobre una oferta de venta
- ¿Que Sucede Cuando Vence el Contrato de Arrendamiento?

### 2.0 Depósitos de Seguridad, 4

- Como Proteger Su Dinero Antes de Mudarse al Apartamento
- Como Proteger Su Dinero Mientras se Encuentre en el Apartamento
- Como Proteger Su Dinero Cuando se Mude
- ¿Que Pasos Debe Tomar Para que le Devuelvan su Dinero?

### 3.0 Reparaciones, 5

- Normas Basicas del Código de Vivienda – El Interior
- Normas Basicas del Código de Vivienda – El Exterior
- Pasos a Seguir Para Conseguir que se Hagan Reparaciones
- Administración Judicial

### 4.0 Seguro de los Inquilinos, 12

### 5.0 Desalojo, 13

- ¿Que Ocurre Cuando Expira su Contrato de Arrendamiento?
- ¿Como Funciona el Proceso de Desalojo?
  - Notificación de Parte del Propietario
  - Citación Para Aparacer Ante un Tribunal de Propietarios-Inquilinos
- Como Recusar un Aviso de Desalojo
- Razones Legales Para Desalojo
- Asistencia de Reubicación
- Desalojo por Razones Relacionadas a Las Drogas
- ¿Que Hacer Cuando Reciba un Aviso de Desalojo?
- Comparencia Ante el Tribunal
- Ud. Tiene Derecho a un Juicio
- ¿Que Ocurre si Ud. Pierde el Juicio?
- ¿Que es un Mandamiento de Desalojo?
- Como Defenderse de un Mandamiento de Desalojo
- ¿Que Ocurre si no Puede Impedir el Desalojo?

### 6.0 Desalojos por Causas Relacionadas a las Drogas, 18

- ¿Que sucede cuando comienza una acción?
- Mandamiento Judicial Preliminar
- Defensas Contra una Acción
- ¿Que Partes Pueden Presentar una Querrela?

### 7.0 Control De Alquileres, 19

- Alcance del Control de Alquileres
- Requisitos para Cualquier Aumento de Alquileres
- Requisitos Especiales para Cada Tipo de Aumento de Alquileres
  - Aumento Automatico
  - Aumento por Pernuria
  - Aumento por Mejoras
  - Aumentos por Rehabilitación Sustancial
  - Aumentos de Servicios y Facilidades
  - Aumentos por Unidades Vacantes
  - Aumentos Voluntarios
- Como Objetar la Base del Alquiler
- Peticiones de Inquilinos y Vistas en la RACD (Rental Accommodations and Conversion Division (RACD) del DC Department of Consumer & Regulatory Affairs)

### 8.0 Las Represalias, 25

### 9.0 Las Peticiones Del Inquilino y Las Conciliaciones, 26

### 10.0 La Oficina de Abogacía para Inquilinos, 26

### 11.0 Viviendas Publicas, 26

### 12.0 Viviendas de Subsidios Federales, 27

### 13.0 Controles de Conversión a Condominios y Cooperativas, 28

- ¿Quien Puede Llevar a Cabo una Conversión?
- Protección para los Inquilinos de Edad Avanzada
- Aviso de Elección de Inquilinos
- Eligibilidad del Inquilino Para Votar
- Conducción y Resultados de la Elección
- Prohibición de Coerción
- Aviso de la Intención de Convertir
- Ayuda para Reubicación

### 14.0 Como Comprar su Edificio, 30

- ¿Por Que Conviene Comprar su Edificio?
- La Oferta de Venta
- El Proceso de Compra
  - El Derecho de Rehuzar Primero
  - Periodo de Recomendación
  - Asignaciones y Socios
- Renuncia de Derechos
- El Programa de Ocupación de Viviendas
- Como Obtener Asistencia

### 15.0 Organización de Asociación de Inquilinos, 33

### 16.0 Incorporación de Una Asociación de Inquilinos, 34

- ¿Por que Incorporarse?
- ¿Que Significa Incorporarse?
- ¿Como se Lleva a Cabo la Incorporación?
- Estatutos
- Modelos de Artículos y Estatutos

### 17.0 Programas de Propiedad de Casa, 34

### 18.0 Agencias e Información, 36



## 1.0 Contratos De Arrendamiento

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo entre Ud. y el propietario. El propietario acuerda proveer una unidad vacante, limpia, y en condiciones sanitarias, y efectuar cualquier reparación que exija el Código de Vivienda del Distrito de Columbia. Ud., por su parte, acuerda pagar el alquiler, mantener el apartamento o casa limpia y en buen estado, y observar los reglamentos del contrato.

Los contratos de arrendamiento generalmente son por escrito. Usualmente el propietario le proveerá un contrato pre-impreso pidiéndole que lo firme. Los contratos de arrendamiento también pueden ser acuerdos "orales" o no escritos. Un contrato de arrendamiento oral le provee al inquilino los mismos derechos básicos que un contrato escrito.

### A. Solicitudes Para Un Contrato De Arrendamiento

Cuando Ud. presenta una solicitud para alquilar una casa o apartamento, Ud. está solicitando ser calificado para entrar en un contrato de arrendamiento. Usualmente, el propietario requerirá que Ud. llene una solicitud y pague una cuota de solicitud antes de firmar el contrato. La información usualmente es requerida bajo esta solicitud incluye su historial de empleo y referencias de crédito y a menudo pasa a formar parte del contrato de arrendamiento. Lea la solicitud cuidadosamente y provea información correcta y verídica. Si Ud. proporciona información falsa, en el futuro puede ser desalojado por el propietario.

Cuando Ud. llena solicitud para alquilar cualquiera unidad en el Distrito de Columbia, el propietario tiene que informar a Ud. de la historia de su unidad por los tres años pasados. El propietario debe darse uno impreso de divulgación que enumera lo siguiente:

- La unidad se ha registrado correctamente exento del control de alquileres;
- La cantidad de la cuota de solicitud no reembolsable;
- La cantidad del alquiler y cualquier otro recargo por la unidad;
- La frecuencia con que se aumenta el

alquiler;

- Un folleto publicada por RACD explicando los derechos de los inquilinos;
- La cantidad del deposito de seguridad (si existe), el interés del deposito, como se devuelve su deposito cuando llegará;
- Todos los informes de los violaciones por el año pasado;
- Cualquiera peticiones pendientes que pueden tener efecto en la unidad;
- La información que identifica el propietario del edificio; y si el edificio esta en el proceso de convertirse en una cooperativa o un condominio.

### B. Discriminacion

Es ilegal que un propietario rehuse alquilar un apartamento, transmita informaciones falsas a cerca de la disponibilidad de la unidad, cambie las condiciones del contrato de arrendamiento o discrimine en contra de Ud. debido a su raza, color, nacionalidad, sexo, edad, origen de ingresos, religión, estado civil, orientación sexual, expresión o identidad de género, de sus responsabilidades familiares, o de la presencia de niños en su hogar, de su apariencia física, impedimentos físicos, afiliaciones políticas, local de residencia o negocio, o por ser estudiante. También es ilegal rehusar alquilar porque el inquilino pagaría el alquiler con cupones de alquiler de la Sección 8 o con alguno otro programa que da ayuda con el alquiler. También, acoso sexual por su propietario es una

**Es ilegal para un propietario para rechazar alquilarle, hacer una representación falsa de la disponibilidad de una unidad, cambiar los términos de un acuerdo de alquiler o discriminar a usted.**

forma de discriminación sexual prohibido. Su propietario debe producir las acomodaciones razonables de su unidad si Ud. tiene un impedimento físico. Si Ud. cree que un propietario ha discriminado en contra de Ud., puede presentar una queja con la Oficina de Derechos Humanos del Distrito de Columbia, 441 4th Street, N.W., 9no piso Norte, Oficina 970, (202) 727-4559. Si Ud. cree que la discriminación fue basada en cualquiera de los siguientes factores: es elegible para recibir asistencia del Programa de Asistencia a Inquilinos, tiene edad avanzada, o tiene niños, Ud. también puede presentar una queja con el Department of Consumer and Regulatory Affairs, Rental Accommodations, 941 North Capitol Street, NW, Oficina 9500, (202) 442-8949.

### C. La Firma Del Contrato De Arrendamiento

Una vez que el propietario apruebe su solicitud, el propietario puede requerir que firme un contrato de arrendamiento por escrito antes de mudarse al apartamento o casa. Lea el contrato antes de firmarlo y busque las oportunidades para negociar con el propietario sobre las condiciones del contrato de arrendamiento. Si tiene dificultad para entender cualquier condición del contrato, solicite una explicación o asistencia. Tenga conocimiento de que algunas cláusulas o condiciones pueden ser ilegales (vea la sección titulada "Cláusulas Ilegales" más adelante). Si el propietario requiere un depósito de seguridad, asegúrese que la cantidad y los términos del depósito están detallados claramente en el contrato (vea la sección sobre "Depositos de Seguridad").

A veces, cuando Ud. esta a punto de firmar el contrato de arrendamiento, el propietario hace promesas orales, o le pide a Ud. que prometa oralmente que va a hacer algo que no esta escrito en el contrato de arrendamiento. Si esto sucede tenga cuidado, ya que es muy difícil comprobar promesas orales. Si el propietario hace cualquier adición oral al contrato de arrendamiento, asegúrese escribir estas adiciones o cambios en el contrato antes de firmarlo. Después de añadir estos cambios ponga sus iniciales y pídale al propietario que firme sus iniciales al lado de cada adición o cambio añadido al contrato.

Antes de firmar el contrato de arrendamiento, el propietario le debe proveer:

- Notificación por escrito si es que el

propietario está exento del control de alquiler(es);

- Una copia de la solicitud que Ud. llenó;
- Una copia del Capítulo 1, Sección 101 (Política de Imposición Civil), del Capítulo 1, Sección 106 (Notificación a Inquilinos Sobre Violaciones), y del Capítulo 3 (Propietario e Inquilino) de los Reglamentos de Vivienda del Distrito de Columbia.

Después de firmar el contrato, el propietario le debe entregar, dentro de siete días, una copia exacta, legible y firmada del contrato y de la solicitud. Siempre mantenga el contrato, la solicitud, y cualquier otros documentos relacionados a su apartamento o casa en un sitio seguro.

Si una unidad desocupada está bajo el sistema de control de alquiler, ciertas reglas se aplican al poder del propietario a aumentar el alquiler para un inquilino nuevo. Una vez que un inquilino desaloja los locales, el propietario puede aumentar el alquiler antes de alquilar la unidad a un inquilino nuevo. El propietario puede elegir a aumentar el alquiler en 10% a más que el alquiler del inquilino antiguo, o al alquiler equivalente de una unidad comparable en el mismo edificio. Sin embargo, si el propietario elige aumentar el alquiler al equivalente de una unidad comparable en el mismo edificio, el aumento no puede ser más que 30% a más del alquiler del inquilino antiguo. También, en 15 días, el propietario debe dar al inquilino nuevo un documento indicando la cantidad de todos los aumentos de alquileres en los tres años pasados (incluyendo lo más reciente aumento por una unidad desocupada), y la razón por cada aumento. Si el propietario elige aumentar el alquiler a 10% a más que el alquiler del inquilino antiguo, el documento de divulgación al inquilino nuevo debe identificar la unidad sustancialmente parecida en la cual el aumento tiene base. Para más información vea la sección 6.0 sobre Control de Alquileres.

#### D. El Significado De Algunas Clausulas Del Contrato De Arrendamiento

##### Renuncia a La Notificación de desocupar

Una "renuncia a la notificación de desocupar" es una cláusula en el contrato que le permite al propietario iniciar trámites de desalojo sin darle al inquilino el acostumbrado 30 días de Notificación de Desocupar.

(Vea la Sección sobre Desalojo para más detalles sobre el proceso de desalojamiento). Esta renuncia es legal únicamente cuando el desalojo se debe falta de pago del alquiler. Cuando el desalojo está basado en otras razones, el propietario debe darle notificación apropiada, por escrito, antes de desalojarlo. Para más detalles sobre todos los pasos que el propietario debe seguir antes de desalojarlo vea la sección 5.0 sobre Desalojo.

##### Recargo por pagos atrasados

Un recargo por pagos atrasados es la cantidad de dinero que el propietario puede cobrarle si un inquilino se demora en pagar su alquiler. El propietario no puede cobrarle por pagos tardíos del alquiler si esto no está estipulado por escrito en el contrato de arrendamiento. El propietario también tiene prohibido aumentar la cantidad del recargo por atraso de pago a más de lo que se haya fijado en el contrato. Si Ud. paga el alquiler tarde un mes pero no paga el recargo por la tardía, algunos propietarios continúan cobrando el recargo por cada mes después del mes en el cual se retrasó hasta que todos los saldos sean pagados, aunque Ud. pague el alquiler a tiempo durante todos esos meses. La ley no es clara en cuanto a esta práctica, pero la mayoría de los jueces no le permitirán al propietario hacer esto. Si su propietario está cobrándole recargos todos los meses, consiga la ayuda de un abogado. (Vea la sección sobre Agencias e Información para asistencia legal.)

**Después de que usted firma un arriendo el propietario debe darle una copia exacta, legible, y firmada del arriendo y aplicación dentro de 7 días.**

##### Derecho de entrada

El derecho de entrada significa que el propietario puede entrar al apartamento de un inquilino para inspeccionar por daños, hacer reparaciones, y para mostrarlo a personas interesadas en vivir en el edificio. El propietario sólo puede pedir permiso para entrar a horas razonables y debe tener una buena razón para hacerlo. El inquilino tiene derecho a la privacidad y puede quejarse sobre visitas excesivas e irrazonables. Sin embargo, si su propietario le ha dado aviso adelantado de la entrada a su apartamento, y la entrada va a ocurrir en un tiempo razonable, para inspeccionar por daños o hacer reparaciones, no es aconsejable para Ud. quejarse sobre esta entrada. Su propietario tiene una obligación legal de hacer reparaciones a todas las unidades alquiladas; sin embargo si Ud. no permite al propietario entrar, es posible que Ud. liberará al propietario de su obligación legal de hacer reparaciones a su unidad. Para más información, vea la sección 3.0 sobre Reparaciones.

##### Normas y Reglamentos Sobre el Comportamiento del Inquilino

La cláusula sobre normas y reglamentos sobre el comportamiento del inquilino se refiere a normas estipuladas en el contrato u otros requisitos establecidos por el propietario. Un propietario puede desalojar a un inquilino por violar estas reglas. Antes de hacer esto, sin embargo, el propietario tiene que dar al inquilino un aviso por escrito (generalmente llamado "Aviso para remediar o desalojar") que diga que el inquilino tiene 30 días para corregir el problema. Si el inquilino no corrige el problema dentro de los 30 días, entonces el propietario puede iniciar los trámites de desalojo.

##### E. Clausulas Ilegales En Contratos De Arrendamiento

Si alguna cláusula de un contrato de arrendamiento viola una ley del Distrito de Columbia o niega al inquilino los derechos otorgados por los Reglamentos de Vivienda del Distrito de Columbia, la cláusula es ilegal y no tiene efecto legal. Los siguientes son ejemplos de cláusulas ilegales:

##### Renuncia a los Reglamentos de Vivienda del Distrito de Columbia.

Un contrato de arrendamiento no puede

ser contrario a, o requerir que un inquilino renuncie a los términos del Capítulo 1, Secciones 101 (Política de Cumplimiento Civil) y 106 (Notificación de los Inquilinos Sobre Violaciones), o al Capítulo 3 (Propietario y Inquilino) de los Reglamentos de Vivienda del Distrito de Columbia. Usted debe recibir una copia de estos reglamentos antes de firmar el contrato de arrendamiento.

### **Renuncia a la garantía de vivienda habitable o a la obligación de efectuar reparaciones.**

Un propietario tiene la obligación de proveer apartamentos o casas habitables y de hacer reparaciones a cualquier violación del código de vivienda. Un contrato de arrendamiento no puede permitir que un propietario renuncie a este deber. (Vea la sección 3.0 sobre REPARACIONES para más detalles sobre las violaciones al código de vivienda). Proprietarios tienen la responsabilidad de proveer apartamentos o casas habitables de acuerdo a los reglamentos del Código de Viviendas. Inquilinos no deberían tener que firmar ninguna renuncia en el contrato de arrendamiento que libere al propietario de responsabilidad de reparar violaciones del código de vivienda.

### **Renuncia a responsabilidad o cláusula eximiente.**

Un contrato de arrendamiento no puede limitar la responsabilidad del propietario por negligencia o falta de hacer reparaciones.

### **Requisito que el inquilino pague todos los gastos de abogados y del juicio.**

Un contrato de arrendamiento no puede requerir del inquilino el pago de honorarios de abogado ni gastos del juicio en ninguna acción en corte. El juez decide quien pagará los gastos del juicio. Los inquilinos no suelen tener que pagar los honorarios del abogado del propietario.

### **Renuncia al derecho a tener un juicio por jurado.**

Al enfrentarse con el desalojo, los inquilinos tienen el derecho de tener un juicio por jurado o por juez. No se puede renunciar a este derecho a juicio por jurado en un contrato de arrendamiento.

### **Admisión de sentencia por otra persona que no sea el inquilino.**

Un contrato de arrendamiento no puede autorizar a cualquier persona que no sea el inquilino a admitir sentencia contra el inquilino. Una "admisión de sentencia" es un acuerdo por escrito que se puede registrar sentencia en contra del inquilino si él o ella no paga el alquiler o viola algún otro término del contrato.

### **Renuncia a la notificación sobre una oferta de venta.**

Cuando un propietario desea vender o demoler un edificio o discontinuar el uso del edificio como vivienda, la ley del Distrito de Columbia exige que los inquilinos tengan el derecho a tener la primera oportunidad de comprar el edificio y que el propietario provea a los inquilinos un aviso informándoles sobre su derecho a comprar el edificio. No se puede renunciar a este derecho de ser notificado en un contrato de arrendamiento. (Vea la sección sobre COMO COMPRAR SU EDIFICIO para más detalles sobre el procedimiento de compra por parte de inquilinos).

## **F. ¿Que Sucede Cuando Vence El Contrato De Arrendamiento?**

Ud. no será forzado a desalojar tan pronto que su contrato de arrendamiento vence. No importa la clase de contrato de arrendamiento que tenga Ud., ya sea escrito o no, por mes o por año, o aunque su propietario venda el edificio, el propietario no lo puede desalojar a menos que haya una razón legal válida para hacerlo. (Vea la sección sobre DESALOJO para más detalles sobre el procedimiento de desalojo). De hecho, después que expira un contrato de arrendamiento, Ud. puede quedarse en su apartamento con tal de que siga pagando el alquiler y Ud. no ha violado ninguna de las otras condiciones de su contrato de arrendamiento. Para más información sobre las violaciones que resultan en el comienzo del proceso de desalojo, vea la sección 5.0 sobre Desalojo. Los términos de su contrato de arrendamiento vencido continúan en efecto, pero la cantidad de la alquiler puede cambiar si Ud. recibe un aviso válido de aumento de alquiler 30 días antes del aumento. (Para aumentar su alquiler, el propietario debe radicar una notificación con RACD. Cualquier aumento debe llenar ciertos requisitos legales. (Vea la sección sobre CONTROL DE ALQUILERES para más detalles sobre aumentos de alquileres). En un edificio que tiene control de alquileres,

su alquiler solamente puede aumentarse por la cantidad anual permitida por RACD. En un edificio que no tiene control de alquileres, sin embargo, su propietario puede aumentar el alquiler en la cantidad que el mercado permita. Para las dos clases de edificio, sin embargo, su propietario no podrá aumentar su alquiler como represalia si Ud. ejerza sus derechos bajo las leyes del Distrito de Columbia, incluyendo su derecho de quedarse en su apartamento cuando su contrato de arrendamiento vence. Para más información sobre aumentos de alquileres, vea la sección sobre Control de Alquileres; para más información sobre las represalias prohibidas, vea la sección 8.0 sobre Represalias.

Si Ud. no desea permanecer en su apartamento cuando venza su contrato de arrendamiento (o en una fecha posterior), Ud. debe cumplir con los términos de su contrato de arrendamiento en cuanto a la notificación apropiada al propietario. Cuando desocupe el apartamento, Ud. tiene derecho a recibir del propietario su depósito con intereses, a menos que Ud. haya causado daños a su apartamento. (Vea la sección sobre DEPOSITOS para más detalles sobre este proceso).

---

**Inspeccione el apartamento con su propietario testigo antes de mover en. Haga una lista de todos los daños existentes, luego firme y date la lista. También pida al propietario firmarlo.**



## 2.0 Depósitos De Seguridad

La mayoría de los inquilinos del Distrito de Columbia pagan un mes adicional de alquileres al propietario (este pago se llama "depósito") al mudarse al apartamento. La ley del Distrito de Columbia estipula que el propietario ha de devolver el depósito completo más intereses al inquilino cuando éste se muda, a menos que se hayan ocasionado daños al apartamento aparte del deterioro que causa el uso cotidiano. Muchos propietarios, sin embargo, no cumplen con esta ley y no devuelven el dinero a menos que el inquilino conozca la ley y ejerza sus derechos legales.

### A. Como Proteger Su Dinero Antes De Mudarse Al Apartamento

Hay ciertas medidas importantes que Ud. debe tomar antes de mudarse al apartamento para proteger su depósito.

1. Inspeccione el apartamento con el propietario y un testigo (por ejemplo, un amigo, un miembro de la familia, o un organizador comunitario) presentes antes de mudarse. Escriba en una lista todos los daños que haya tales como agujeros o rajaduras en las paredes o pisos, daños ocasionados por filtración de agua, etc. Asegúrese de firmar y fechar la lista. Pídale al propietario que firme la lista también. Déle una copia de la lista al propietario y guarde una copia para Ud.. Quizás también quiera tomar fotos del apartamento. Esta lista impedirá que el propietario trate de cobrarle por estos daños cuando Ud. se mude.
2. Asegúrese que el propietario no le cobre más de un mes de alquiler como depósito. Un depósito sólo se puede cobrar una vez. Si Ud. paga más de un mes de alquiler como depósito, Ud. puede llenar una petición de inquilinos a DCRA.
3. Una vez haya recibido el depósito, el propietario debe depositarlo en una cuenta "escrow" (en custodia de terceros) que pague intereses a la tasa prevaleciente. El propietario tiene que fijar una declaración al final de cada

año calendario sobre dónde se encuentra su depósito y cual ha sido la tasa de intereses durante cada período de seis meses durante el año anterior. Si Ud. permanece en su apartamento por lo menos 12 meses, Ud. tiene derecho a los intereses sobre su depósito cuando se mude. Mientras viva en su apartamento, sin embargo, ni Ud. ni el propietario pueden usar el depósito o los intereses hasta que Ud. se mude.

4. Asegúrese que el propietario mencione claramente en el contrato de arrendamiento o en el recibo por el depósito los términos y condiciones de su depósito. Guarde una copia de dichos términos en un lugar seguro.

### B. Como Proteger Su Dinero Mientras Se Encuentre En El Apartamento

El propietario puede tratar de retener su depósito después que Ud. se muda, alegando que Ud. dejó de pagar su alquiler u ocasionó daños al apartamento. Por lo tanto, en adición a los pasos mencionados en la guía, Ud. debe mantener buenos récords de todos sus pagos de alquiler y de cualquier petición de reparaciones mientras viva en el apartamento.

Por ejemplo, cada vez que pague el alquiler, guarde su cheque cancelado o una copia del giro postal, o un recibo del propietario por pagos en efectivo. Mantenga estos récords en un lugar seguro. Además, cada vez que escriba o llame al propietario con respecto al alquiler, reparaciones, o cualquier otro asunto, haga una lista de las llamadas y mantenga una copia de toda la correspondencia.

**Asegurar a su propietario devuelve su depósito de seguridad, tomar las medidas apropiadas antes de que usted se mueva.**

### C. Como Proteger Su Dinero Cuando Se Mude.

Cuando decida mudarse, hay ciertos pasos importantes que debe tomar para asegurarse de que el propietario le devuelva todo el dinero que se le debe:

1. Por lo menos 30 días antes de la fecha de la mudanza, Ud. debe mandar una carta al propietario informándole la fecha en la cual Ud. se va a mudar y mándela por correo certificado con aviso de recibo. Lea su contrato de arrendamiento para determinar cuanto aviso Ud. debe dar a su propietario antes de mudarse. Guarde una copia de esta carta. Si Ud. tiene que mudarse del apartamento sin poder dar este aviso normal de 30 días, pídale al propietario que le ponga por escrito que está de acuerdo con que Ud. se mude antes de los 30 días sin renunciar a su derecho a su depósito o sin ser penalizado. Si Ud. se está mudando antes de que venza el término de su contrato de arrendamiento (o, en otras palabras, Ud. está "rompiendo el contrato") Ud. puede necesitar un abogado que le ayude a recobrar su depósito.
2. Si el propietario lleva a cabo una inspección de su apartamento, Ud. debe tratar de estar presente durante la inspección. Bajo las leyes del Distrito de Columbia, el propietario puede inspeccionar su apartamento 3 días antes o después de que Ud. se mude para verificar si Ud. ha ocasionado daños al apartamento aparte del desgaste diario. Se le ha de enviar a Ud. un aviso de esta inspección por lo menos 10 días antes de la fecha de la inspección.
3. Si el propietario no inspecciona su apartamento antes de que Ud. se mude, Ud. debe hacer su propia lista de daños (tal como la que hizo cuando se mudó al apartamento) e invite a un testigo a que le acompañe durante la inspección. Tome fotos y asegúrese de firmar y fechar su lista. Si el propietario trata de retener parte de su depósito, debido a estos daños, Ud. podría entonces alegar (y probar) que los daños al apartamento existían desde antes de que Ud. se mudara al apartamento (basado en su lista de cuando Ud. se mudó y las fotos) o ocurrieron después de que Ud. se mudara del apartamento.

4. Dele al propietario la dirección de su nuevo domicilio.

Dentro de los 45 días posteriores a la fecha en que se mudó del apartamento, el propietario debe (1) devolverle todo su depósito, mas intereses, o (2) notificarle por escrito que planea retener parte o todo el depósito. El aviso escrito se le debe entregar a Ud. ya sea personalmente o por correo certificado. Ud. también tiene derecho a una lista de las tasas de intereses durante cada período de 6 meses que fue inquilino.

El propietario ha de enviarle el balance de su depósito, mas intereses, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que mandó el primer aviso, y debe mandarle una lista detallando las reparaciones u otros usos que diera al dinero que no se le devolvió.

Si el propietario deja de cumplir con este procedimiento de reembolso y aviso, es posible que Ud. tenga derecho a un reembolso completo de su depósito mas interes.

Adicionalmente, cualquier propietario que actúe de mala fe al no reembolsarle su depósito podrá ser responsable por el triple de la cantidad del depósito. La mala fe es cualquier negación frívola o infundada a devolver un depósito como lo requiere la ley, que podría estar motivado por fines fraudulentos, engañosos, deshonestos o irrazonablemente auto-interesados. Un propietario no actúa de mala fe por simple negligencia, mal juicio, o una creencia honesta en el curso de acción que el propietario ha tomado. Si Ud. cree que su propietario actúa de mala fe, tiene que presentar una demanda por el triple de la cantidad del depósito contra el propietario.

### D. Que Pasos Debe Tomar Para Que Le Devuelvan Su Dinero?

Si dentro de 45 días el propietario no le notifica el estado de su depósito, o si se niega a reembolsárselo, o se queda con mas dinero de lo que Ud. cree es justo, Ud. puede tomar uno o mas de los siguientes pasos:

1. Llame a RACD (202) 442-4610, y pida que le asistan a recuperar su depósito.
2. Póngale una demanda al propietario ante el Tribunal de Reclamaciones Menores (Small Claims Court). Este es un método rápido y no costoso

comparado con el establecimiento de un pleito regular contra su propietario. Tarda 30 días para celebrarse una vista. El costo de radicar una demanda es de \$2.52 por cada persona demandada y \$5 por reclamaciones de hasta \$500, \$10 por reclamaciones de mas de \$500. El tribunal es sencillo e informal. Ud. no necesita tener abogado. Un número considerable de propietarios le devolverán su dinero cuando reciban una citación del Tribunal de Reclamaciones Menores. Para poder utilizar el servicio del Tribunal de Reclamaciones Menores su reclamación debe ser menor de \$5,000. De acuerdo con la complejidad de su reclamación, habrá otros costos también. Consulte la página de web del Tribunal de Reclamaciones Menores a [http://www.dccourts.gov/dccourts/superior/civil/small\\_claims.jsp](http://www.dccourts.gov/dccourts/superior/civil/small_claims.jsp) para una explicación de estos costos. Estos costos deben pagarse por adelantado; si Ud. no puede pagarlos, hable con el Tribunal para presentar una moción "como persona indigente" de continuar sin pagar los costos por adelantado. Ud. no necesita un abogado para aparecer en el Tribunal de Reclamaciones Menores, y Ud. puede representarse a si mismo si Ud. lo desea. Sin embargo, antes de su juicio, Ud. y su propietario deben mediarse con un funcionario del tribunal. Muchos propietarios devuelven su depósito cuando se haga frente a un apercibimiento del Tribunal de Reclamaciones Menores, o en mediación. Si Ud. gana su pleito, su depósito no se devolvera inmediatamente; hay otros procedimientos de recaudación siguiente al juicio que toman más tiempo. Para más información llame al Secretario del Tribunal de Reclamaciones Menores al (202) 879-1037 para información en inglés y español. Si Ud. no tiene un abogado, Ud. puede contactar el Small Claims Resource Center en Room 102, Court Building B, 510 4th Street por ayuda. Además, la página de web de Los Tribunales del Distrito de Columbia tiene información para los litigantes que se auto-representan: <http://www.dccourts.gov/dccourts/about/prose.jsp>.

3. Si Ud. cree que el propietario está violando la ley, llame a RACD, (202) 442-4477 y pida que le ayuden a llenar una Petición de inquilinos contra el propietario. Una petición de inquilinos es similar a una demanda contra el

propietario y Ud. puede comenzar un pleito contra el propietario.

No importa que paso Ud. tome, debe actuar lo más rápido posible. El propietario no tiene obligación alguna de devolver el depósito o intereses después de 3 años de que Ud. se mude del apartamento.



## 3.0 Reparaciones

Las leyes del Distrito de Columbia requieren que el propietario provea apartamentos que sean seguros y se encuentren en condiciones habitables y vivibles. El propietario tiene la obligación de llevar a cabo todas las reparaciones necesarias para mantener el edificio y los apartamento en condiciones habitables. La ley del Distrito de Columbia también requiere que los propietarios mantengan los edificios y los apartamentos de acuerdo a muchos estándares establecidos, incluyendo aquellos establecidos por el Código de Vivienda que se enumeran más adelante.

La División de Regulación de Vivienda, una parte del Department of Consumer and Regulatory Affairs (DCRA) es responsable por la administración del Código de Vivienda del Distrito de Columbia. (Para más información sobre el Código de Vivienda del Distrito de Columbia, refiérase al Título 14 de los Reglamentos Municipales del Distrito de Columbia). Puede ud. encontrar una copia del Código del Distrito de Columbia en la página de web del Counsel del Distrito de Columbia: <http://www.dccouncil.washington.dc.us/>, o a la biblioteca.

Ud. debe revisar su edificio y su apartamento a menudo para ver si hacen falta reparaciones y si el propietario está cumpliendo con el Código de Vivienda de acuerdo a los estándares descritos a continuación. Si hacen falta reparaciones, Ud. debe seguir el procedimiento para reparaciones descrito en su contrato de arrendamiento, y siempre que sea posible, haga sus peticiones de reparación por escrito y lo feche. (Vea la sección titulada "Pasos a seguir para que se hagan reparaciones" para mas detalles sobre este proceso).

Como en el caso de cualquier otro asunto que discuta con el propietario, Ud. debe mantener un récord de todas las llamadas por teléfono y toda correspondencia (cartas, formularios, etc.).

Usualmente, Ud. tendrá más éxito en conseguir que se hagan reparaciones si hay una asociación de inquilinos negociando con el propietario. (Vea las secciones tituladas COMO ORGANIZAR UNA ASOCIACION DE INQUILINOS y COMO INCORPORAR UNA ASOCIACION DE INQUILINOS). Ser un miembro de una asociación de inquilinos fuerte hará más fácil que Ud. consiga que se hagan reparaciones.

### A. Normas Basicas DelCodigo De Vivienda - El Interior

**Baños:** Los baños deben ser privados, con ventilación, y deben tener una bañera o ducha, un inodoro y un lavado con agua caliente (de por lo menos 120 grados) y agua corriente fría, una base y piso a prueba de agua.

**Limpieza:** Los apartamentos deben estar libres de insectos (los escharchos, las hormigas, etc), ratas y ratones. Debe ud. proveerse de los servicios de exterminación para eliminar los problemas de infestacion como lo ocure. Los apartamentos también deben

estar libres de polvo, telarañas y basura al comenzar el contrato de arrendamiento. Después de mudarse al apartamento los inquilinos son responsables por mantener sus unidades limpias y deben pagar el costo de exterminación si su unidad es la unica unidad infestada con los insectos, ratas, o ratones. Los propietarios son responsable por la exterminación en las areas comun y si dos o más unidades son infestadas en un apartamento multi-familia.

**Puertas:** Las puertas no deben estar bloqueadas, y deben abrirse y cerrarse fácilmente (especialmente las salidas de emergencia y las puertas de incendio), y deben estar razonablemente ajustadas a sus marcos. Las manijas y las cerraduras deben estar en buenas condiciones.

**Electricidad:** Cada apartamento o casa debe tener dos enchufes por cuarto habitable (uno de los cuales debe ser enchufe de conveniencia en la pared o el piso), alambres con buena insulación, y los fusibles correctos. Se prohíben los cordones de extensión permanentes. Debe haber luces en todos los cuartos.



La D.C. que Aloja las exigencias específicas de la lista de las regulaciones de Código como cada apartamento debería tener el agua corriente caliente y fría en la cocina y cuarto de baño.

**Seguridad contra incendios:** Se requieren señales iluminadas en las salidas de emergencia, extinguidores, alarmas contra incendios, y detectores de humo en buenas condiciones. Las puertas de emergencia no deben estar cerradas con llave; las escaleras de emergencia deben funcionar (si es aplicable). (La Ley de Seguridad contra Incendios del Distrito de Columbia provee requisitos en cuanto a seguridad contra incendios y detectores de humo).

**Pisos:** Los pisos deben estar limpios, en buen estado, impermeables y nivelados. Se prohíben las rajaduras y agujeros, los agujeros de ratas o ratones, y las astillas.

**Pasillos:** Los pasillos deben estar limpios y bien alumbrados, y no deben estar bloqueados o con obstáculos.

**Calefaccion:** Si un inquilino no puede controlar la temperatura en su unidad, el propietario debe asegurar que en los baños la temperatura debe ser de por lo menos 68 grados Fahrenheit durante el día y 65 grados Fahrenheit durante la noche.

**Agua Caliente:** La temperatura debe ser de 120 grados Fahrenheit en los baños y la cocina.

**Insectos:** No debe haber insectos tales como cucarachas, hormigas, chinches, etc.

**Cocinas:** Todas las facilidades provistas por el propietario para cocinar, almacenar, o refrigerar la comida deben mantenerse en buenas condiciones. El fregadero debe tener agua caliente y agua fría.

**Alumbrado:** Debe haber iluminación natural y/o artificial en todos los cuartos, incluyendo la lavandería, el cuarto del calentador y el cuarto de almacenaje. Debe haber luz en los pasillos y en las escaleras.

**Pintura:** No debe haber pintura escamosa o descascarada o pintura de plomo expuesta.

**Tuberias:** Están prohibidas las tuberías con goteras. Cada apartamento debe tener agua caliente y fría en la cocina y en el baño.

**Privacidad:** Cada apartamento debe tener una puerta a un pasillo exterior o a la calle. Los baños deben permitir privacidad; debe haber acceso a los baños y a los dormitorios sin tener que pasar por otro baño o dormitorio.

**Seguridad:** Los inquilinos deben poder cerrar con llave la puerta de su apartamento, tanto desde adentro como desde afuera. Se requieren cerraduras en las entradas del edificio.

**Espacio:** En cuartos usados por un residente mayor de 1 año de edad, debe haber por lo menos 70 pies cuadrados. En cuartos usados por dos o más inquilinos, debe haber 50 pies cuadrados por cada inquilino. Bajo la Ley de Derechos Humanos del Distrito de Columbia (no el Código de Vivienda), puede considerarse discriminación ilegal si un propietario trata de desalojar una familia con niños para limitar el número de inquilinos que viven en un apartamento a menos del número generalmente permitido. Generalmente, se permite vivir hasta dos personas en un "efficiency", tres en un apartamento de una habitación, cinco en uno de dos habitaciones, y siete en uno de tres habitaciones.

**Escaleras:** Las escaleras deben ser firmes y seguras, con buenas varandas e iluminación. Los obstáculos están prohibidos.

**Paredes Y Techos:** Se prohíben los agujeros, rajaduras o pintura, yeso o papel de pared descascarados.

**Ventanas:** Las ventanas deben tener mallas metálicas desde marzo 15 a noviembre. Las ventanas deben abrir y cerrar fácilmente, deben tener cristales sin rajaduras o agujeros, y no deben tener entradas de aire o agua.

## B. Normas Basicas DelCodigo De Vivienda - El Exterior Del Apartamento.

**Limpieza:** Todos los caminos exteriores deben estar libres de tierra, basura, ratas, ratones e insectos. El pasto debe ser cortado.

**Cimientos:** Los cimientos deben tener uniones sólidas entre los ladrillos y las piedras. Los agujeros y las rajaduras están prohibidos.

**Portales:** Los portales deben tener pisos y varandas firmes y seguros.

**Techo:** El techo debe tener canales, desagües y caños que no tengan goteras. Se prohíben las goteras.

**Escaleras Y Escalones:** Las escaleras y los escalones deben estar espaciados a nivel y



La ley de D.C. requiere que los propietarios mantengan edificios y apartamentos según estándares establecidos. Todos los cuartos deben tener la iluminación natural o artificial.

deben tener varandas. No debe haber riesgos de tropezones u obstáculos.

**Basura:** Debe haber suficientes botes de basura metálicos o plásticos impermeables. Las áreas adyacentes y aceras deben estar libres de artículos inservibles, basura y desperdicios.

**Caminos:** Los caminos deben estar libres de obstáculos y basura. No se permiten huecos en las aceras.

**Paredes:** Las paredes deben ser impermeables y limpias. No se permiten agujeros o rajaduras, o agujeros de ratas o ratones.

**Agua:** No debe haber inundaciones en los jardines, las aceras y los sótanos, ni humedad en las paredes y pisos.

**Superficies De Madera:** Las paredes, puertas, y ventanas de madera deben estar pintadas. No se permite pintura descascarada.

## C. Pasos A Seguir Para Conseguir Que Se Hagan Reparaciones

Si su apartamento o edificio no cumple con los estándares descritos anteriormente, Ud. debe seguir los siguientes pasos para identi-

ficar las reparaciones necesarias.

1. Haga una lista de las violaciones al Código de Vivienda usando la lista de los requisitos del Código de la Vivienda que aparece al principio de esta sección, o los más detallados reglamentos del Título 14 de los Reglamentos Municipales del Distrito de Columbia para determinar lo que debe repararse. Haga una lista de las violaciones al Código de Vivienda en su apartamento y otra lista de las violaciones en las áreas comunes, tales como los pasillos, las escaleras, los patios, etc. Mande las cartas por correo certificado con aviso de recibo, y/o obtenga un recibo del propietario por reparto en persona de las cartas. Firme y ponga la fecha a toda lista que haga. Conserve cualquier evidencia física de las violaciones, (incluyendo fotografías o insectos, ratas o ratones muertos) para mostrárselos al inspector de viviendas del Distrito de Columbia. Trate de traer con Ud. un testigo para las quejas.

2. Escríbale a su propietario, manager u oficina de alquiler indicando las reparaciones que deben hacerse. GUARDE SIEMPRE UNA COPIA DE TODA CARTA QUE ESCRIBA Y HAGA UNA LISTA DE TODAS LAS LLAMADAS, CARTAS Y REUNIONES, con la fecha y la hora en que tuvieron lugar. Cuando llame



**La ley de D.C. permite que arrendatarios tomen a un propietario que ha dejado de encontrar ciertas obligaciones al tribunal.**

al propietario, trate siempre de obtener el nombre de la persona con quien hable. Mantenga un calendario u otras notas por escrito de cuando comenzaron los problemas, cuando se puso en contacto con el propietario, que se hizo en respuesta a la queja, y cuando se completaron las reparaciones.

3. Si no obtiene respuesta a sus quejas, o si las reparaciones no se llevan a cabo, invite al propietario o al manager a que se reúnan con Ud. o con la asociación de inquilinos para hablar sobre las violaciones y las reparaciones. Como se dijo al comienzo de esta sección, el organizarse y negociar con el propietario como una asociación de inquilinos le sitúa en una posición más favorable para exigir y lograr que se hagan las reparaciones.

4. Si aún no obtiene respuesta, o las reparaciones no se hacen, llame o escriba al Departamento de Inspección de Viviendas del D.C. Department of Consumer and Regulatory Affairs, 941 North Capitol Street NE, Room 7100, Washington, DC 20002, (202) 442-4400. para solicitar una inspección de la vivienda. Usualmente, un inspector visitará su vivienda durante la semana siguiente, pero pueden venir más rápido si se trata de una emergencia. Asegúrese de haber pedido al propietario que haga las reparaciones an-

tes de llamar al inspector de la vivienda. DE NUEVO, MANTENGA UNA COPIA DE TODA CARTA O NOTA Y HAGA UNA LISTA DE TODAS LAS LLAMADAS, CARTAS Y REUNIONES, con la fecha y hora de cada una.

5. Antes de la inspección:

- a. Es posible que el inspector de viviendas le provea una forma para que Ud. la firme en donde autoriza al inspector a entrar a su apartamento. Lea esta forma y siga las instrucciones en cuanto a la firma y otros asuntos. Si no entiende la forma, pídale al inspector o a otro inquilino que se la explique.
- b. Lea cuidadosamente cualquier aviso en las áreas comunes o que le envíen al apartamento en cuanto a la fecha y hora de la inspección. Si no entiende el aviso, pídale a otro inquilino que se lo explique.
- c. Escoja a uno o más inquilinos para que le sirvan de guía al inspector por el edificio. Los otros inquilinos deben prestar sus llaves al guía para que sus apartamentos puedan ser inspeccionados. Si los inquilinos no quieren dar sus llaves, deben hacer arreglos para estar en sus apartamentos cuando venga el inspector. Es importante que

el inspector vea el mayor número posible de apartamentos.

- d. Cada inquilino que no vaya a estar en su apartamento cuando venga el inspector debe escribir una nota al guía que diga que el inquilino está de acuerdo en mostrar su apartamento al inspector.
- e. Cada inquilino debe limpiar y arreglar su apartamento antes de que venga el inspector. El inspector puede citar a los inquilinos (aunque generalmente no lo hace) por tener sucias las habitaciones, los fregaderos o los enseres, por hacinamiento, por tener los pasillos bloqueados o por haber causado daños al apartamento.

6. Durante la inspección:

- a. El guía debe estar encargado de dejar entrar al inspector al edificio y de señalarle las violaciones al código de la vivienda mientras caminan juntos por el edificio y los apartamentos. El guía debe asegurarse de que el inspector anote por escrito las violaciones. El guía o cada inquilino deben mostrar al inspector cualquier evidencia física (como fotografías e insectos muertos). El propietario tiene la responsabilidad de reparar todas las violaciones al código de la vivienda que encuentre el inspector.
- b. El guía debe obtener el nombre del inspector y su número de teléfono, y la fecha y la hora de la inspección.
- c. Antes de que el inspector se vaya, el guía le debe pedir que le de una copia de la lista de violaciones y averiguar para cuando tiene que hacer las reparaciones el propietario. Además, cada inquilino que firmó una forma para autorizar al inspector a que entrara a su apartamento tiene derecho a una copia del "aviso de deficiencia" que el inspector le mande al propietario. Este aviso de deficiencia enumera todas las violaciones y el período de tiempo para llevar a cabo las reparaciones. Si el inquilino no recibe una copia durante la inspección, puede recoger una copia en el Departamento de Inspección de la Vivienda, 941 North Capitol Street NE, Room 7100.

7. Después de la inspección:

- a. El inspector debe regresar automáticamente a reinspeccionar el edificio y los apartamentos para la fecha en que se ordenó que las reparaciones estuvieran terminadas. Si no regresa el inspector para la fecha de la reinspección, llame DCRA a (202) 442-4400 y pida otra inspección.
- b. Durante la reinspección, un inquilino debe servir de guía como describimos anteriormente. El guía debe señalar al inspector las reparaciones que no se hayan hecho.

8. Si aún no obtiene resultados, o las reparaciones no se hacen, tome una o más de las siguientes medidas:

- a. Radique una petición con la RACD (Rental Accommodations and Conversion Division) Suite 7100, (202) 442-4477 o la Oficina de Abogacía para Inquilinos, Suite 9500, (202) 442-8359 del DC Department of Consumer & Regulatory Affairs, 941 North Capitol Street, NE. Aunque Ud. o la asociación de inquilinos pueden radicar una petición por su cuenta, quizás deba obtener asesoramiento legal. Una petición de inquilinos es similar a una demanda, pero las vistas se ubican en la Oficina de las Vistas Administrativas, a 825 North Capitol Street, NE. La petición de inquilinos puede tomar mucho más tiempo en remediar el problema que una demanda. Durante la vista sobre la petición, Ud. debe estar preparado a testificar sobre el tipo y la duración de las violaciones y la cantidad de dinero que su alquiler debe ser reducido debido a las violaciones al Código de la Vivienda.
- b. Demande al propietario en la Corte de Reclamaciones Menores (Small Claims Court) para recobrar dinero por daños específicos causados por las violaciones al Código de la Vivienda. (Vea D. QUE PASOS DEBE TOMAR PARA QUE LE DEVUELVAN SU DINERO?) Para acudir a la Corte de Reclamaciones Menores, la cantidad de su reclamación debe ser menor de \$5000. Este tribunal es rápido y barato. Toma 30 días que se celebre una vista. El costo de radicar una demanda es de \$2.52 por cada persona demandada

más \$5.00 por reclamaciones hasta \$500.00 y \$10.00 por reclamaciones de más de \$500.00. El tribunal es sencillo e informal. Ud. no necesita abogado. Para mayor información en inglés y en español, llame al Oficial del Tribunal al (202) 879-1037.

- c. Demande al propietario en el Tribunal Superior del Distrito de Columbia, División Civil, Oficina JM170, si la cantidad de su reclamación es mayor de \$5000. Sin embargo, debe estar consciente que radicar una demanda en el Tribunal Superior puede requerir mucho tiempo y ser costoso. Obtener una vista toma aproximadamente 2 ó 3 meses. El costo de radicar una demanda es de \$120. Este costo puede ser renunciado con una petición para proceder In Forma Pauperis. Pongase en contacto con el Escribano del Tribunal Superior para recibir los formularios. En adición, el Tribunal es más formal que la Corte de Reclamaciones Menores y probablemente necesite un abogado. Para más información, llame al Oficial del Tribunal Superior al (202) 879-1152 para más información o una de las organizaciones de asistencia legal enumeradas en la sección sobre AGENCIAS E INFORMACION.
- d. Algunos inquilinos han aplicado esta defensa como una táctica y han retenido su alquiler intencionalmente, a fin de lograr que se hagan las reparaciones. Esto se conoce como "huelga de alquileres". Una huelga de alquileres puede ser una buena manera de forzar al propietario a que haga las reparaciones, pero también puede ser arriesgado. Por ejemplo, durante el período que Ud. no pague el alquiler al propietario, normalmente se requeriría que pagara el alquiler al registro del tribunal. Si Ud. no le paga el alquiler al tribunal, el propietario lo puede desalojar. Ud. sólo debería recurrir a la huelga de alquileres después de obtener asesoramiento y representación de un abogado o una de las organizaciones de asistencia legal en la sección sobre AGENCIAS E INFORMACION.

Si Ud. es demandado para desalojarlo por falta de pago de alquileres, use las violaciones al Código de la Vivienda u otras condiciones del edificio como defensa contra el desalojo. (Vea la

sección sobre DESALOJOS en cuanto al proceso de desalojo.) Por ejemplo, Ud. puede decirle al juez que Ud. no pagó el alquiler porque su apartamento tiene ratones o cucarachas, calefacción o agua caliente inadecuada, u otras condiciones insalubres. Si el juez determina que el propietario ha violado el Código de la Vivienda, Ud. debe pagar el alquiler, pero la cantidad de alquiler que Ud. debe será reducida. Otra vez, debe consultar con un abogado para comprender todas las consecuencias legales de una huelga de alquileres.

- e. Póngase en contacto con el Departamento de Inspección de la Vivienda, (202) 442-4400, y solicite que hagan lo siguiente:
  - i. Que impongan una multa al propietario bajo el Programa de Infracciones Civiles del Distrito de Columbia que permite a la ciudad a imponer dichas multas por violaciones a ciertas leyes y reglamentos del Distrito de Columbia, incluyendo el Código de Vivienda, que protegen la salud y seguridad de los inquilinos.
  - ii. Pida que la ciudad que haga las reparaciones y que se lo cobre al propietario a través de su evaluación catastral; y/o

**Si su propietario deja de encontrar ciertas obligaciones o viola el Código de Alojamiento, usted puede ser capaz de solicitar a un receptor, que puede hacer reparaciones, cuentas de paga y coleccionar alquileres.**



**Si un dueño paga para servicios de utilidad y ha dejado de pagar, los arrendatarios o la compañía de utilidad pueden solicitar a un receptor. Antes de que la utilidad termine el servicio, los inquilinos tienen la opción para medir sus unidades por separado o facturar la organización de arrendatario.**

- iii. Refiera el problema al gobierno de la ciudad para que radique una demanda criminal contra el propietario.
- f. Notifique al propietario por escrito que Ud. pagará el costo de las reparaciones y que lo deducirá de su alquiler del próximo mes. Dele al propietario una fecha límite razonable para hacer las reparaciones antes de pagar por ellas Ud. mismo. Sin embargo, El pagar por las reparaciones Ud. mismo puede ser arriesgado, ya que los jueces puede que no aprueben su deducción del alquiler y que le ordenen a que Ud. le pague al propietario el alquiler deducido.
- g. Llame a su representante en el Concejo de la ciudad y someta una queja al representante por servicios de los constituyentes si la ciudad permite que se viole el Código de la Vivienda.
- h. Peticione a la corte para que asigne una rectoria para el edificio. El receptor tendría el poder de recaudar los alquileres y hacer reparaciones. El proceso para que un receptor sea asignado es explicado en la siguiente sección.
- i. Llame a la Oficina de Abogacía para Inquilinos a (202) 442-8359 por ayuda.

#### **D. Administración Judicial**

A veces la corte puede poner un edificio de apartamentos bajo una consignatoria. Esto significa que alguien aparte del propietario – el consignatario – tiene el poder de recaudar el alquiler. El consignatario usa los alquileres para pagar las obligaciones que el propietario ha fallado hacer, por ejemplo pagar los servicios o reparaciones. Esta sección describe las tres situaciones más comunes en las cuales la corte asigna a un consignatario: continuas violaciones del código de vivienda;

falta de pago de los servicios de luz o gas; o falta de pago de los servicios de agua.

#### **Asignación de Consignatario Arrendatario**

Una de las razones que la corte asigne a un consignatario para un edificio es en el caso que un propietario no haya hecho las reparaciones necesarias. Este tipo de consignatoria es nueva y no es claro que efectiva es para los inquilinos que estén tratando de forzar al propietario a hacer reparaciones.

#### **Cuando un consignatario arrendatario puede ser asignado**

Consignatario arrendatario es posible si (1) un inspector de vivienda del Departamento al Consumidor y Asuntos Regulatorios ha citado a su edificio por violaciones del código de vivienda (vea las secciones sobre Normas Básicas del Código de Vivienda – Interior y Exterior por estas violaciones) o si cualquier violación similar ponga a riesgo su salud o seguridad, y (2) el propietario tiene conocimiento del problema pero no ha hecho nada para corregirlo dentro de un tiempo razonable.

#### **Lo que hace el consignatario arrendatario.**

Una vez asignado, el consignatario arrendatario básicamente toma el lugar del propietario y tiene el poder de recaudar el alquiler. Durante la administración judicial, el propietario tiene prohibido recaudar alquileres. Por esta razón, si recibe notificación que un consignatario arrendatario ha sido asignado para su edificio, es muy importante que pague el alquiler al consignatario y no al propietario.

El consignatario usará el dinero que recolecta para corregir las violaciones del código de vivienda y para pagar los servicios y otros gastos. El consignatario también puede aplicar por subsidios y concesiones disponibles para reparar propiedades en peligro.

Cada seis meses la corte requerirá que el consignatario provea un reporte sobre las condiciones del edificio, los costos proyectados, y cualquier condiciones que cambie la fecha de completación. La corte también determinará el honorario razonable que será pagado al consignatario de los fondos recolectados del alquiler.

## Como un consignatario arrendatario es asignado.

Para pedir una administracion judicial debe contactar primero a D.C. Office of the Corporation Counsel , 441 4th Street, NW, Suite 1060N, Washington, DC 20001, (202) 727-3400, [www.occ.dc.gov/main.shtm](http://www.occ.dc.gov/main.shtm). Si una mayoría de los inquilinos desean que un consignatario sea asignado, el Consejero Corporativo puede pedirle a la Corte Superior del Distrito de Columbia por parte de los inquilinos que un consignatario sea asignado. También puede contactar a el miembro del Consejo de D.C. de su area para que trabaje con la Office of the Corporation Counsel. El miembro del Consejo de D.C. de su area puede ser encontrado contactando al Council of the District of Columbia, 1350 Pennsylvania Avenue, NW, Washington, DC 20004, (202) 724-8000, [www.dccouncil.washington.dc.us](http://www.dccouncil.washington.dc.us).

Si el Consejero Corporativo niega su peticion para un administracion judicial o no archiva una peticion en la corte dentro de 5 dias después que Ud. lo pide, puede hacer su propia peticion para que asigne una administracion judicial en la Corte Superior del Distrito de Columbia, 500 Indiana Avenue, NW, Washington, DC 20001, (202) 879-1155, [www.dccbar.org/dsc](http://www.dccbar.org/dsc). Antes de hacer esto deberia consultar con un abogado.

Después que la peticion sea archivada, el propietario tiene una oportunidad de someter a la corte un plan para corregir las violaciones del codigo de vivienda. Si la corte acepta el plan, la peticion para administracion judicial puede ser desechada o la corte puede continuar supervisando el caso hasta que el propietario complete el plan. Si el propietario no somete un plan, o si la corte no acepta el plan, entonces la corte puede asignar un consignatario. Una vez que un consignatario es asignado todos los inquilinos deben ser notificados.

El proceso de asignacion puede tomar entre cuatro a seis semanas. Si su situacion es una que puede causar un peligro inmediato a la salud o seguridad de los inquilinos, la corte puede dar una order asignando a un consignatario inmediatamente y requerir una audiencia en 14 dias para determinar si la administracion judicial debe continuar.

La administracion judicial continuara hasta que la corte determine que las violaciones

del codigo de vivienda por las cuales el consignatario fue asignado no existan más (o la corte y el consignatario acuerdan que el consignatario no puede corregir los problemas por los cuales el o ella fue asignado para corregir). Si la corte termina la administracion judicial y el propietario viola el codigo de vivienda en un periodo de 2 años, el consignatario puede ser reasignado por la corte después de una audiencia.

## Continuas Violaciones del Código de Vivienda

La corte puede poner un edificio de apartamentos bajo una consignoratoria cuando el propietario no ha respondido (por un periodo de 2 años o más) a los ordenes del gobierno a terminar las violaciones. Este tipo de Administración Judicial es relativamente nuevo, pero su eficacia es desconocida.

## Cuentas Delincuentes de Servicios de Gas o Electrico y la Administracion Judicial

Otro tipo de administracion judicial puede ocurrir es si el propietario no paga las cuentas de los servicio de gas y electricos en un edificio con medidor maestral. Un edificio de medidor maestral es uno en el cual los servicios son pagados por el propietario en vez de los inquilinos individualmente. Si el propietario no paga los servicios, la ley de D.C. requiere que la compania de gas o electrica tome ciertos pasos antes de terminar sus servicios. Usualmente la compania de servicios pedira que un consignatario sea asignado. La otra posibilidad es darle a los inquilinos la oportunidad de recibir los servicios bajo su propio nombre, individualmente o en conjunto.

**Administracion Judicial.** Los inquilinos o la compania de servicio de gas o electrico pueden hacer una peticion a la Corte Superior del Distrito de Columbia, 500 Indiana Avenue, NW, Washington, DC 20001, (202) 879-1010, [www.dccourts.gov](http://www.dccourts.gov), para que un consignatario sea asignado. La compania de servicios solamente puede pedir que un consignatario sea asignado si no es practicamente posible que los inquilinos reciban servicios en su nombre o si los inquilinos eligen no recibir servicios en su nombre. Si desea recibir servicios en su propio nombre pero no tuvo la oportunidad de hacerlo, contacte a la Comision de Servicios Publicos del Distrito de Columbia, 1333 H Street, NW, Washington, DC 20005, (202) 626-5100, [www.dccpsc.org](http://www.dccpsc.org). Las opciones para recibir

servicio en su propio nombre son discutidas debajo.

Antes de asignar a un consignatario la corte le dara una oportunidad al propietario para explicar porque un consignatario no debe ser asignado, por ejemplo puede haber un desacuerdo del balance de las cuentas. Si ninguna explicacion razonable es proveida, la corte asignara a un consignatario para recaudar los alquileres y pagos de los inquilinos para pagar las cuentas de los servicios electricos o de gas.

Si un consignatario es asignado Ud. sera notificado y debera pagarle el alquiler al consignatario. Si Ud. no paga su alquiler al consignatario puede ser desalojado (Vea la seccion 4. Desalojo). Si el propietario trata de recaudar alquileres después que un consignatario es asignado por la corte, no le pague al propietario; más bien, reportelo(a) a la corte. Atentos por parte del propietario de recaudar el alquiler después que un consignatario ha sido asignado es ilegal.

El dinero recaudado por el consignatario de los alquileres debe ser usado para pagar las cuentas corrientes. El consignatario no puede usar el dinero para pagar el saldo debido antes que el consignatario haya sido asignado. Después que las cuentas corrientes sean pagadas el consignatario recibira su honorario y sus gastos por su trabajo. Finalmente, el consignatario le entregara al propietario cualquier dinero que reste.

El consignatario le informara a la corte la cantidad de dinero que el o ella recibe de los inquilinos y el monto pagado a la compania de electricidad o gas. El consignatario continuara recaudando los alquileres de los inquilinos hasta que las cuentas vencidas sean pagadas, todos los inquilinos acuerden individualmente a asumir la responsabilidad por la falta de pagos de las cuentas, o el edificio sea vendido a un nuevo propietario que asuma responsabilidad por las cuentas vencidas.

## Conseguir servicio en el nombre de los inquilinos.

Si es practico, antes de terminar los servicios, las companias de servicios debe ofrecerle a los inquilinos la oportunidad de recibir los servicios en su propio nombre. Hay tres formas de hacer esto: (1) ponerle un medidor a cada apartamento; (2) pago colectivo de

los alquileres hecho por una asociacion de inquilinos; o (3) pago individual hecho por cada inquilino basado en una division justa del gasto de los servicios. Si quiere tomar una de estas opciones, contacte a la compania de servicios o la Comision de Servicios Publicos del Distrito de Columbia, 1333 H Street, NW, Washington, DC 20005, (202) 626-5100, [www.dcpsc.org](http://www.dcpsc.org).

### Cuentas Delincuentes del Servicio de Agua y la Administracion Judicial

Si el propietario paga por los servicios de agua y desague y el propietario no le paga a la Autoridad de Agua y Desague de D.C. la ley le permite a la Autoridad o a los inquilinos pedirle a la corte que asigne a un consignatario. Adicionalmente, antes que la Autoridad pueda terminar su servicio, le debe dar la opcion de medir cada apartamento individualmente o mandarle la cuenta directamente a la asociacion de inquilinos.

**Administracion Judicial.** Ud. o la Autoridad de Agua y Desague puede hacer la peticion a la Corte Superior del Distrito de Columbia, 500 Indiana Avenue, NW, Washington, DC 20001, (202) 879-1010, [www.dccourts.gov](http://www.dccourts.gov), para que un consignatario sea asignado.

Asignacion de un consignatario para pagar las cuentas del servicio de agua es similar a la asignacion de consignatario para pagar las cuentas de los servicios electricos o de gas (Vea la seccion sobre CUENTAS DELINCIDENTES DE SERVICIOS DE GAS O ELECTRICO Y LA ADMINISTRACION JUDICIAL) y un consignatario puede ser asignado para pagar las tres cuentas de servicios. En una audiencia el propietario tendra la oportunidad de dar una explicacion por falta de pago y la corte decidira si asignara a un consignatario para recaudar los alquileres y pagar los servicios de agua. Si un consignatario es asignado, todos los inquilinos recibiran notificacion de la asignacion y Ud. debera pagar su alquiler directamete al consignatario o arriesgara ser desalojado (vea la seccion 4. Desalojo). Si el propietario trata de recaudar el alquiler después que un consignatario es asignado por la corte, no se lo pague; más bien delate al propietario en la corte porque cualquier intento de parte del propietario a recaudar los alquileres una vez que un consignatario es asignado es ilegal.

El consignatario debe crear un cuenta de plica con el dinero que el o ella reciva de los

inquilinos y pagara las cuentas del servicio de agua corrientes y delincuentes de esa cuenta. (un consignatario de los servicios de agua y desague, diferente que un consignatario de los servicios electricos o de gas, puede usar los alquileres para pagar cuentas corrientes y delincuentes). El consignatario también usara parte de los alquileres recaudados para pagar su honorario y sus gastos por hacer el trabajo. Finalmente, el consignatario entregara el saldo de los alquileres al propietario. El consignatario continuara recaudando los alquileres y los pagos hasta que la corte determine que todos los servicios han sido pagados o le edificio es vendido a un nuevo propietario que asuma responsabilidad por las cuentas vencidas.

Conseguir servicio en el nombre de los inquilinos. Antes que la Autoridad del Servicio de Agua y Desague pueda terminar el servicio del agua a su edificio tiene que darle la oportunidad a cada inquilino a pagar la cuenta del servicio de agua directamente. Esto puede ser hecho en dos formas: medidores individuales pueden ser instalados; o una asociacion de inquilinos puede pagar la cuenta. Para conocer más sobre estas opciones contacte a D.C. Water and Sewer Authority, 5000 Overlook Avenue, SW, Washington, DC 20032, (202) 787-2000, [www.dccwasw.com](http://www.dccwasw.com).



## 4.0 Seguro De Los Inquilinos

El propietario debe mantener la cobertura de un seguro por el edificio fisico del apartamento y las areas comune como los vestibulos y los huecos contra posibles daños ocasionados por incendios, el agua, el robo, y el vandalismo. Sin embargo, este seguro no cubre ni sus bienes muebles, ni la responsabilidad si alguien se hace daño en su apartamento. Si Ud. tiene equipamientos electrónicos, ropas, joyas, televisiones, o otros objetos de valor que Ud. no tiene el dinero para sustituirlos en caso de robo, dano, o destruccion, considere comprar el seguro de los inquilinos.

Hay dos tipos de cobertura de seguro de los inquilinos: (1) las polizas que cubren el valor real de dinero y (2) las polizas que cubren el costo de sustituir su propiedad. Bajo la cobertura de valor real de dinero, si su propiedad se daña por uno de los acontecimientos cubiertas por su poliza, el asegurador se pagaria el valor de su propiedad al tiempo de daño. La cobertura de sustitución pagaría el costo de comprar nueva propiedad de lo mismo tipo. Usualmente las primeras son más caras que la cobertura



de sustitución. Algunas pólizas cubren sus gastos de vivienda temporal si Ud. esté desalojado de su unidad dañada. Además de proteger su propiedad personal, las dos pólizas protegerían su propiedad si alguien se hace daño a sí mismo en su unidad y demande a Ud. por daños y perjuicios.

Considere lo siguiente al comprar el seguro de los inquilinos:

β Haga una lista detallada de su propiedad: al crear un inventario de todas las cosas que Ud. tiene facilitase la determinación de cuanto de cobertura se necesita. Haga una lista de su propiedad y incluya las estimaciones de precio, los números seriales, los recibos, los cheques cancelados o los extractos por las tarjetas de crédito, y las fechas de compra para que Ud. tenga la prueba de compra si Ud. presenta una indemnización por daños. Ponga una copia de esta lista en un lugar seguro fuera de su unidad. Además de un inventario escrito, es aconsejable tomar fotos de su propiedad.

β Pregunte por los límites en caso del robo: la mayoría de las pólizas solamente cubren el robo de las cosas raras o valiosas, como las joyas, o los computadores, hasta un cierto valor. Si Ud. tiene cosas que valen más que los límites de la cobertura, Ud. debe comprar más seguro para recobrir la pérdida.

β Eche un ojo: se ponga en contacto con muchas compañías de seguro y pregúnteles para determinar los más baratos premios y deducibles. Muchas compañías proporcionan los descuentos por el seguro de los inquilinos si Ud. ya tiene el seguro por el auto. También Ud. puede tener derecho por los descuentos si su unidad tiene un sistema de seguridad, o un sistema de detección de humo, o si Ud. no fuma.

β Lea y comprenda su póliza: Una póliza de seguro es un contrato entre Ud. y su compañía de seguro que indica las condiciones de su cobertura y las obligaciones que Ud. y la compañía deben cumplir. Lea la póliza detenidamente, y no firmelo a menos que Ud. comprenda todas las condiciones. Si Ud. tiene las preguntas o si algo no es claro, no hesite en llamar a su representante de seguro.

Algunos propietarios exigen a sus inquilinos que compren el seguro de inquilinos; lea su contrato de arrendamiento para determinar si su propietario lo exige. Para la información general sobre las pólizas de seguro de los inquilinos, o para presentar una queja si Ud. cree que su compañía de seguro trata a Ud. de manera impropia, llame al D.C. Department of Insurance, Securities and Banking, 810 First Street NE, Suite 701, (202) 727-8000, [www.discb.dc.gov](http://www.discb.dc.gov).

ficación válida a esos efectos con 30 días de anticipación. El propietario tiene que radicar esta notificación con la División de Alquiler de Viviendas y Apropiedades del Departamento de Asuntos Reglamentarios y del Consumidor, 941 North Capitol Street NE, Suite 7100, (202) 442-4477. Cualquier aumento debe llenar ciertos requisitos legales (Vea la sección sobre CONTROL DE ALQUILERES). El propietario puede desalojarlo solamente por una de las razones que se enumeran a continuación en la Sección D.

## B. ¿Como Funciona El Proceso De Desalojo?

No se le puede desalojar a menos que el propietario le haya dado la notificación apropiada ni antes que haya tenido la oportunidad de acudir al Tribunal de Propietario-Inquilino para defenderse del desalojo. El Distrito de Columbia no permite que un propietario por su cuenta desaloje a los inquilinos físicamente, ni que se cierre a llave, o ninguna otra forma de facilitar por medios indirectos al desalojo; solamente los alguaciles federales ("U.S. Marshalls") lo pueden desalojar, y solamente después de la finalización del proceso en el Tribunal. La información a continuación describe los pasos que el propietario debe seguir antes de desalojarlo.

### 1. Notificación de parte del propietario.

Antes de desalojarlo, el propietario tiene que darle una carta o aviso por escrito. Esta carta se llama "Aviso de Desocupar" o "Aviso de Corregir o Desocupar", dependiendo de la razón para el desalojo.

Cualquier cláusula en el contrato de arrendamiento que diga que Ud. puede ser desalojado sin recibir aviso es inválida, a menos que la cláusula se refiera a desalojos por falta de pago de alquiler. Este tipo de cláusula se llama "renuncia al aviso de desalojar". (Vea la sección sobre CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO). "La renuncia al aviso de desalojar" es una declaración escrita en su contrato de arrendamiento que dice que el propietario no tiene que darle a Ud. ningún aviso si Ud. está atrasado en el alquiler. Si Ud. está siendo demandado por el pago de alquiler(es) atrasada y el propietario no le dio notificación por escrito, revise su contrato de arrendamiento para ver si el propietario debe mandarle un aviso por escrito antes de llevarlo a corte por falta de pago del alquiler.

Una notificación por desalojo debe satisfacer

Piense comprar el seguro del inquilinos para proteger su propiedad de robo o daño, y usted de la responsabilidad si alguien es herido en su unidad.



## 5.0 Desalojo

Las leyes del Distrito de Columbia proveen derechos a los inquilinos que le pueden ayudar a defenderse en caso de desalojo. Es importante que Ud. actúe de inmediato cuando reciba las notificaciones legales del propietario o del tribunal. Si responde a las notificaciones y obtiene información y ayuda, es probable que logre permanecer en su apartamento.

### A. ¿Que Ocurre Cuando Expira Su Contrato De Arrendamiento?

Ud. no puede ser desalojado ni le pueden pedir que salga simplemente porque haya expirado su contrato de arrendamiento. Los términos de su contrato expirado continúan vigentes, aunque la cantidad de alquiler que Ud. paga puede cambiar, si recibe una noti-

ciertas condiciones legales para ser valedera. La notificación apropiada es muy importante. Si el propietario lo lleva a corte sin darle la notificación apropiada, la demanda en contra suya puede ser declarada sin validez. Llame a RACD a (202) 442-4477 o hable con un abogado para confirmar que la notificación es valedera. La notificación valedera debe reunir los siguientes requisitos:

- a. la notificación debe estar escrita en inglés y español; (sin embargo, para los inquilinos que no son hispanohablantes, el hecho de no haber presentado la notificación en español no implica en la invalidez de la notificación.)
- b. la notificación debe incluir su nombre, la dirección y el número del apartamento;
- c. la notificación debe explicar las razones legales y basada en hechos reales por la cual se le desaloja, y dar una oportunidad para fijar la problema (si la notificación es por una violación del contrato de arrendamiento, Ud. tiene treinta días y la notificación debe describir como Ud. puede fijar la problema que el propietario alega. Vea la sección sobre "Razones Legales para Desalojo");
- d. el aviso debe permitirle un plazo de entre 30 y 180 días para mudarse, dependiendo de la razón para el desalojo.

**Usted no puede ser desalojado a menos que su propietario le haya dado el aviso apropiado y usted ha tenido una posibilidad para ir al Tribunal de Inquilino-Propietario para argumentar su caso.**

(Vea la sección sobre "Razones Legales para Desalojo").

- e. la notificación debe incluir sus derechos a ayuda en el traslado, si se aplica (vea la sección sobre Asistencia para Reubicación); y
- f. la notificación debe incluir la dirección y número de RACD.

### La Notificación de Desalojo

La manera en que recibe la notificación sobre desalojo también es importante. La notificación debe ser entregada al Inquilino personalmente. Si es imposible localizar al Inquilino la entrega de la notificación se puede hacer a una persona mayor de edad (16 años) que se encuentre en el local. Si no se encuentra el Inquilino o otra persona, la notificación se puede llevar a cabo poniendo el aviso en algún sitio conspicuo del apartamento alquilado. Si la notificación se deja en el apartamento, una copia del aviso se debe mandar por correo, primera clase, al apartamento dentro de 3 días después de la fecha de haberlo dejado allí.

Dependiendo de las circunstancias, el aviso debe proveerle entre 30 y 180 días para mudarse. La notificación también debe cumplir otros requisitos legales. Llame a RACD al (727-7315) o consulte con un abogado para asegurarse de que el aviso cumpla con estos requisitos.

Ud. no tiene que responder inmediatamente al propietario cuando reciba esta notificación. Sin embargo, debe comenzar a planificar su respuesta. Esta notificación sólo no es suficiente para desalojarlo. El propietario debe demandarlo ante el tribunal antes de que pueda ser desalojado.

### 2. Citación Para Aparecer Ante un Tribunal de Propietarios-Inquilinos

Aún si el propietario le entrega un aviso o le ordena desocupar el apartamento, Ud. no puede ser desalojado hasta que el propietario vaya al Tribunal de Propietarios-Inquilinos, radique una demanda para obtener posesión del apartamento y obtenga una sentencia. Ud. no tiene que mudarse de su apartamento hasta que el tribunal haya sentado sentencia en contra suya.

Ud. tiene un derecho absoluto de ir a corte a defenderse de la demanda del propietario para obtener posesión del apartamento. Ud. tiene que recibir un auto de comparecencia

informándole cuando debe presentarse ante el tribunal. Este se le entregará personalmente o será dejado en la puerta de su apartamento. Es muy importante que Ud. siga las instrucciones y que se presente en la corte en la fecha que aparezca en el sello del auto de comparecencia. La fecha está escrita en color rojo, en el medio de la página, y Ud. debe presentarse a 9:00 A.M. a la fecha.

Si Ud. no puede presentarse ante la corte en la fecha especificada, tiene que notificarlo al propietario o al abogado del propietario para obtener un aplazamiento por consentimiento ("continuance by consent"). También, Ud. puede notificar el escribano que Ud. no puede presentarse ante la corte, y el escribano pondrá una nota en su carpeta. Después, vaya a 510 4th Street, NW, Room 409 255 para pedir al juez que le dé otra fecha.

### C. Como Recusar Un Aviso De Desalojo

Ud. puede objetar un Aviso de Desalojo por cualquiera de las siguientes razones:

1. El propietario no le dió una de las diez razones legales para el desalojo (Vea la siguiente sección sobre "Razones Legales para Desalojo").
2. El propietario no le dió el tiempo legalmente requerido para mudarse.
3. El propietario alega que Ud. hizo algo que en realidad no lo hizo, o que Ud. dejó de hacerlo antes de que el periodo de treinta días hubiera terminado.
4. Ud. no cree que las razones que alega el propietario sean de buena fe (Ud. sabe que él tiene razones distintas a las que menciona en el aviso).
5. El Aviso no da los números de registro o exención, conforme lo requiere la División de Alquiler de Viviendas y Apropiaciones.
6. Ud. cree que el propietario está tomando represalias contra Ud. porque haber ejercido sus derechos como inquilino (por ejemplo, si pretende desalojarlo precisamente después que Ud. organizó o se afilió a alguna asociación de inquilinos).
7. Si lo están desalojando porque debe alquiler, y si su apartamento tuviera ratones o cucarachas, calefacción o agua caliente inadecuadas o hubieran otras condiciones

que amenazaran la seguridad de su vivienda (violaciones al código de vivienda), Ud. puede decírselo al juez. Si el juez decide que el propietario ha violado el código de vivienda, la cantidad de alquiler que Ud. debe puede ser reducida. Lea la sección sobre REPARACIONES, donde aparece una lista de violaciones al código de la vivienda).

8. Por las violaciones de contrato de arrendamiento, el propietario no le dio los detalles suficientes en la notificación y/o la manera como Ud. podría fijar la violación.

9. El propietario no dió a una persona de habla española la notificación traducida al español.

Un inquilino puede recusar una notificación (y pleito) si es un propietario nuevo cuya propiedad puede recusarse bajo el derecho de recusar primero (vea sección 14.0 sobre Como Comprar su Edificio.)

Ud. puede recusar un aviso de desalojo pidiendo un juicio cuando su propietario le demande ante el tribunal, o simplemente llenando un formulario llamado una "Petición de Inquilinos" con RACD 941 North Capitol Street NE, Suite 7100 (202) 442-4477.

Si su caso va a juicio, Ud. probablemente recibirá orden de pagar su alquiler, pero Ud. la deberá pagar al Registro del Tribunal ("Court Registry"), bajo una Orden de Protección ("Protective Order"). Un propietario puede pedir una Orden de Protección. La Orden de Protección puede ser reducida si Ud. pide una vista de Bell ("Bell Hearing") cuando el propietario pida una Orden de Protección. Una vista de Bell es una vista que permite al inquilino presentar las pruebas de violaciones en el apartamento que justifiquen una reducción de la orden de protección. Pagar su alquiler a tiempo debajo de una Orden de Protección es CRITICAL. Si Ud. dejara de hacer alguno de estos pagos, o si su pago es tarde, podría perder el caso. En el juicio, si el juez decide que existen violaciones sustanciales al Código de la Vivienda, el juez puede reducir su alquiler u ordenarle al propietario que devuelva parte del alquiler que Ud. haya pagado en el pasado. Si efectuó pagos de alquiler al tribunal bajo una Orden de Protección, el juez decidirá que parte del dinero le corresponde al propietario y que parte se le devolverá a Ud. Un inquilino puede determinar si su propietario ha entablado un pleito contra el viendo a

[www.dccourts.gov/pa](http://www.dccourts.gov/pa) y buscando los pleitos por su nombre.

#### D. Razones Legales Para Desalojo

Bajo la ley del Distrito de Columbia, un propietario puede desalojarlo únicamente por las razones enumeradas a continuación. El propietario debe notificarle con una notificación legalmente válida antes que Ud. pueda ser desalojado, excepto en casos de falta de pago, si Ud. renunció a su derecho a ser notificado. El número de días de plazo para la notificación es diferente para cada motivo de desalojo. Después que se enumera cada motivo, se han proporcionado los días de plazo que se le deberán conceder para mudarse. Cualquier parte de su contrato de arrendamiento que indique que Ud. puede ser desalojado sin ser notificado es inválida, a menos que sea por no haber pagado su alquiler:

Los requisitos de notificación son diferentes por cada razón de desalojo. El proceso de desalojo tiene muchos pasos, y el periodo por desalojo escrito en la notificación no dice que Ud. estará forzado de desocupar su unidad después de esta fecha. Por el contrario, esta es la cantidad de tiempo que el propietario debe darle para desocupar voluntariamente (o fijar la violación del contrato de arrendamiento, si esta es la razón por el desalojo) antes de que el propietario pueda presentar un pleito de posesión contra Ud. y pedir orden de desalojo (vea la sección K sobre "Que Es una Orden de Desalojo"). Recuerde, sin embargo, que un inquilino puede recusar un aviso de desalojo por las razones enumeradas en la sección C "Como Recusar un Aviso de Desalojo" antes de que el propietario presente un pleito.

Las razones legales por el desalojo se enumeran abajo. Recuerde, la notificación inicial solamente se aplica por el derecho del propietario de entablar juicio, NO por cuando Ud. debe desocupar de su unidad.

1. Falta de pago del alquiler: El propietario puede desalojarlo si Ud. no paga su alquiler. (Generalmente se requieren por lo menos 30 días de notificación, a menos que haya renunciado a su derecho de notificación cuando firmó su contrato de arrendamiento).

2. Violación a las Obligaciones Contractuales: El propietario puede desalojarlo si Ud. continúa violando alguna obligación, regla, o reglamento en su contrato de arrendamiento.

to. Antes de desalojarlo, sin embargo, el propietario debe darle aviso por escrito ("Notice to Cure or Vacate") de que está en violación del contrato de arrendamiento, y que tiene por lo menos treinta (30) días de plazo para corregir el problema. Si no corrige el problema dentro de 30 días, entonces el propietario puede radicar una demanda en contra suya. (Se requieren 30 días de notificación).

3. Acto Ilegal: Ud. puede ser desalojado si un tribunal ha decidido que Ud. ha cometido un acto ilegal en su apartamento u edificio. (Se requieren por lo menos 30 días de notificación).

4. Uso Personal del Propietario: Ud. puede ser desalojado si el propietario quiere vivir en su apartamento. No puede ser desalojado si un amigo del propietario quiere vivir en el apartamento, o si el propietario quiere alquilar o vender la unidad antes de un año desde la fecha de su compra. Este motivo sólo puede ser usado por el propietario. (Se requieren por lo menos 90 días de notificación).

5. Venta del apartamento: El propietario puede desalojarlo si vende su apartamento a alguien que vivirá en el mismo. El propietario no puede usar este motivo a menos que primero se le brinde a Ud. la oportunidad de comprar su apartamento (Se requieren por lo menos 90 días de notificación). (Vea la sección sobre COMO COMPRAR SU EDIFICIO para más detalles sobre el proceso de compra por parte de los inquilinos).

6. Renovaciones Peligrosas: Ud. puede ser desalojado si el propietario quiere hacer renovaciones al apartamento o al edificio que no pueden hacerse sin peligro o riesgos mientras Ud. esté viviendo en el apartamento, pero su propietario debe darle por lo menos 120 días de notificación. El propietario debe dar a los inquilinos la notificación por las renovaciones. Los planes de las renovaciones y la explicación de por que las renovaciones no pueden ocurrir mientras las unidades estén ocupadas debe estar registradas RACD y la Oficina de Abogacía para Inquilinos. Adicionalmente, un inquilino tiene 21 días después de la notificación para dar a RACD y La Oficina de Abogacía para Inquilinos sus comentarios sobre el impacto del desalojo. Antes de desalojarlo, sin embargo, estas renovaciones deberán ser aprobadas por escrito por RACD. Si las renovaciones se aprueban, las renovaciones deben comenzar

no más que 120 días después de que Ud. se ha desalojado, o RACD podrá revocar la aprobación. Cuando la renovación sea completada, Ud. tiene derecho absoluto a retornar a su viejo apartamento y su propietario debe dar a Ud. la notificación que su unidad esta disponible para reocuparse no más que 5 días después del fin de las renovaciones. Si la renovación fue hecha para cumplir con los reglamentos de vivienda, Ud. tiene derecho a alquilar de nuevo al mismo precio y bajo las mismas obligaciones que estaban en efecto cuando fue desalojado. (Se requieren 120 días de notificación).

7. Demolición: El propietario debe dar a Ud. 180 días de notificación si el quiere demoler su apartamento para hacer una nueva construcción. Sin embargo, el propietario no puede usar esta razón si no le da primero la oportunidad de comprar el apartamento. (Se requieren 180 días de notificación) (Vea la sección sobre COMO COMPRAR SU EDIFICIO para más detalles sobre el proceso de compra por parte de los inquilinos).

**Si usted recibe un  
aviso de desahucio,  
busca la ayuda de un  
abogado u organización  
de comunidad local  
inmediatamente.  
Compruebe para ver si  
usted tiene derecho a  
la ayuda legal libre o  
rebajada.**

8. Rehabilitación sustancial: Su propietario debe dar a Ud. por lo menos 120 días de notificación si el propietario quiere rehabilitar sustancialmente su apartamento. La rehabilitación debe ser aprobada por escrito por RACD. Cuando la renovación sea completada, Ud. tiene derecho absoluto a retornar inmediatamente a su viejo apartamento, pero el propietario puede aumentar su alquiler.

9. Descontinuación de uso como vivienda: Ud. puede ser desalojado si el propietario desea descontinuar usando su apartamento para arrendamiento. El propietario no puede usar esta razón, sin embargo, a menos que el propietario primero le ofrezca la oportunidad de comprar el apartamento. (Se requieren 180 días de notificación comenzando después que venza el término de derecho de compra del inquilino). (Vea la sección sobre COMO COMPRAR SU EDIFICIO para más detalles sobre el proceso de compra por parte de los inquilinos). El propietario no puede usar el apartamento para ningún propósito por 1 año después de la fecha de su desalojo. Además, si después de este periodo de 1 año, el propietario quiere usar el apartamento para un propósito residencial, debe ser de alquiler, no para una cooperativa ni para un condominio.

10. Conversión a Cooperativa o Condominio: Su propietario debe dar a Ud. por lo menos 120 días de notificación si el propietario cualifica para exención y planea convertir la propiedad a condominio o cooperativa. Para convertir la propiedad, debe haber una elección y la mayoría de los inquilinos eligibles debe votar a favor de la conversión. Aunque el voto por conversión gane, el propietario no puede usar esta razón, sin embargo, a menos que el propietario primero le ofrezca la oportunidad de comprar el apartamento. (Se requieren 120 días de notificación). (Vea la sección sobre CONTROLES SOBRE CONVERSION A CONDOMINIO O COOPERATIVA para más detalles sobre el proceso de conversión).

#### **E. Asistencia De Reubicacion**

Si Ud. es desalojado porque el edificio fue derribado, requiere arreglos sustanciales para ser rehabilitado, mejoras de capital (generalmente se llama 501(f)), sea dejado en desuso, o el edificio de apartamentos sea convertido, puede recibir asistencia del Department of Housing and Community Development (DHCD) y La Oficina de Abogacía

para Inquilinos. La asistencia disponible incluye ayuda para encontrar otra vivienda, información sobre viviendas públicas, y otros servicios de consejería.

Adicionalmente, el propietario tiene la obligación de darle dinero para ayudarlo a mudarse. Si el desalojamiento ocurre por derrumbe del edificio, necesidad de arreglos sustanciales, o desuso, Ud. debe recibir \$150 por cada despensa, cocina, área de depósito, o ropero de utilidad dentro del apartamento que tenga más de 60 pies cuadrados y \$300 por cada otra habitación con más de 60 pies cuadrados (estos montos están sujetos a ser cambiados cada año). Si Ud. ha dado a su propietario por lo menos 10 días de notificación de la fecha cuando Ud. desocupará su unidad, el propietario debe pagar a Ud. la asistencia de reubicación no más que 24 horas antes de su desalojo: si Ud. no ha dado la notificación, el propietario debe pagar la asistencia de reubicación en menos de 30 días después del desalojo. Si su desalojo es debido a conversión del edificio, Ud. debe recibir un mínimo de \$125 y más asistencia de reubicación basada en una fórmula por un periodo hasta tres años.

#### **F. Desalojo Por Razones Relacionadas A Las Drogas**

El Distrito de Columbia ha aprobado leyes especiales para el desalojo de inquilinos u ocupantes de unidades de alquiler que usan la residencia como un refugio de drogas ("drug haven"). Los procedimientos en los tribunales en este tipo de caso son acelerados, y las defensas disponibles a los inquilinos son limitadas. Un proveedor de viviendas puede comenzar una acción de posesión de una unidad de alquiler, o el alcalde puede comenzar una acción de desalojo si el Tribunal Superior del Distrito de Columbia determina por una "preponderancia de la evidencia" que el apartamento es un "refugio de drogas." (Vea la sección titulada DESALOJO POR RAZONES RELACIONADAS A LAS DROGAS).

#### **G. ¿Que Hacer Cuando Reciba Un Aviso De Desalojo?**

Cuando reciba un aviso relacionado al desalojo por parte del propietario, Ud. debe buscar ayuda lo más rápido posible de una organización comunitaria, servicios legales, o la RACD. (Vea la Sección sobre AGENCIAS E INFORMACION). Estas organizaciones

podrán decirle si el aviso cumple con todos los requisitos legales y si el propietario ha cumplido con la ley.

La mejor forma de defender sus derechos es obtener la ayuda de un abogado. Si Ud. es una persona de bajos ingresos, puede cualificar para recibir asistencia gratuita o con honorarios reducidos. (Para asistencia legal, vea la lista en la sección sobre Agencias e Información.)

Si Ud. no ha hablado con un abogado para la fecha en la cual tiene que presentarse ante el tribunal, puede pedir al juez que le conceda dos semanas más para conseguir un abogado. También puede solicitar al juez que nombre a un abogado o a un estudiante de derecho que le represente.

Si decide defenderse Ud. mismo, asegúrese de estar bien informado con respecto a sus derechos. Prepare con anticipación lo que desee decir al juez. Es probable que quiera poner por escrito lo que desee argumentar en su defensa. Algunas de estas defensas se encuentran en la lista sobre "Como Recusar un Aviso de Desalojo," puede encontrar más información sobre como defenderse Ud. mismo, "pro se," a la página de web del Propietario Inquilino Centro de Recursos: [http://www.dccourts.gov/dccourts/superior/civil/landlord\\_tenant.jsp](http://www.dccourts.gov/dccourts/superior/civil/landlord_tenant.jsp). Una vez que se encuentre en el tribunal, puede decir al juez que está en desacuerdo con el propietario y que quiere que se fije una fecha para juicio.

## H. Comparecencia Ante El Tribunal

Si Ud. recibe una citación del tribunal, siempre debe comparecer ante dicho tribunal. Un gran número de inquilinos pierden su derecho a permanecer en sus apartamentos porque no comparecen ante el tribunal. El comparecer ante el tribunal puede ayudarle a conservar su vivienda, incluso si debe alquiler. Si pagó tarde su alquiler y entonces recibió un emplazamiento y demanda ("summons and complaint") por retraso en el pago del alquiler, es preferible acudir al tribunal y asegurarse que su pago se acredite adecuadamente y que se declare sin lugar la demanda del propietario.

Ud. debe estar en el tribunal a las 9:00 y contestar "present" (presente) cuando el funcionario del tribunal llame su nombre. No llegue tarde. Si llega tarde o no contesta, Ud. perderá su oportunidad para defenderse contra el desalojo. Consulte un abogado si

esto ocurre.

Es posible que se le pida que hable con el abogado del propietario para ver si pueden llegar a un acuerdo. Asegúrese de no depender únicamente del asesoramiento del abogado del propietario. Lo que el abogado le recomiende puede que no sea lo mejor para Ud sino lo que mejor convenga al propietario. Si el abogado del propietario propone un acuerdo, pida por una continuación y contrate su propio abogado. (Vea la sección sobre AGENCIAS E INFORMACION para una lista de organizaciones de servicios legales que pueden ayudarlo). Si Ud. aún no hubiese conseguido ayuda legal, es posible que pueda obtener ayuda en el tribunal de parte de la organización "D.C. Law Students in Court", estudiantes de derecho que se encuentren en el propio tribunal. Ellos están disponibles a las 9:30 a.m. al palacio de justicia durante el año de escuela para dar consejos y asistencia a los inquilinos que no tienen un abogado, o el Propietario-Inquilino Abogado del Día del Propietario-Inquilino Centro de Recursos en la sala 115.

El abogado del propietario pudiera pedirle que firmara un acuerdo de consentimiento (Consent Judgment Praecepte) o formulario 4 para transar el caso. No lo firme, a menos que lo entienda plenamente y no prometa pagar más que Ud. puede. Al firmarlo, Ud. pierde todos sus derechos a cuestionar lo que alega el propietario y a dejarle saber al juez sobre cualquier violación al Código de Vivienda u otras defensas. El acuerdo de consentimiento contiene una lista de pagos (incluyendo las cargas tardes) Ud. debe pagar. Si Ud. no cumple precisamente con los términos del acuerdo de consentimiento (i.e. Ud. no paga unas de los pagos), el tribunal le hace pagar todo la cantidad que el propietario pidió. Si Ud. paga todo el alquiler debido, incluyendo los meses de alquiler adicionales, Ud. puede quedarse en su unidad. Si Ud. no puede pagar la cantidad total, el propietario puede continuar el desalojo. Si su propietario le prometa hacer las reparaciones por su apartamento en el acuerdo de consentimiento y no lo hace, Ud. puede elevar un recurso que el juez obliga al propietario lo hace, pero todavía Ud. debe pagar la lista de pagos para evitar el desalojo. Si Ud. no lo firma, puede esperar y decirle al juez que desea que se celebre un juicio donde Ud. pueda presentar su defensa.

## I. Ud. Tiene Derecho A Un Juicio

La ley del Distrito de Columbia otorga a todos los inquilinos el derecho a juicio cuando confrontan desalojo, si tienen base para defenderse de la querrela del propietario. Un juicio le brinda al inquilino la oportunidad de presentar su versión de los hechos. Ud. tiene derecho a solicitar un juicio por jurado; sin embargo, tiene que solicitarlo específicamente de la corte a la aparición primera (o aparición continuada si Ud. se reservó todos sus derechos a la aparición primera). Sino, Ud. debería mandar un recurso de jurado, pero será difícil de lograr sin una base convincente para justificar el atraso de la petición. El honorario por un juicio por jurado es \$75.00. Si a Ud. no le es posible pagar los \$75.00, o si Ud. tiene el estado legal de In Forma Pauperis, el tribunal puede renunciar el honorario por un juicio por jurado y otros honorarios.

Mientras Ud. espera que se lleve a cabo el juicio, puede permanecer en su apartamento, pero el propietario puede pedir al Tribunal que se le exija a Ud. que pague toda su alquiler al Registro del Tribunal (Court Registry). Esto se denomina una Orden de Protección. Ud. deberá efectuar estos pagos establecidos bajo la Orden de Protección a tiempo, o de lo contrario puede ser desalojado y perder su derecho a que se lleve a cabo el juicio.

## J. ¿Que Ocurre Si Ud. Pierde El Juicio?

Si Ud. pierde el juicio, el propietario ganará un fallo contra Ud. Esto significa que el propietario puede solicitar un mandamiento de desalojo ("writ of eviction") por medio del cual se autoriza el desalojo. Si Ud. pierde y cree que el juez se equivocó, tiene el derecho de apelar si actúa con rapidez. Sin embargo, para ser exitosa la apelación debe de ser basada en un error legal significativo. Demás, Ud. tendrá una "sentencia de dinero" ("money judgment") contra Ud. la cual Ud. está obligado a pagar para quedarse en su apartamento. Una sentencia de dinero no pagada puede afectar su tasación de crédito. Obtenga ayuda legal.

## K. ¿Que Es Un Mandamiento De Desalojo?

El mandamiento de desalojo es un documento del tribunal que otorga al propietario, con la ayuda de un oficial de justicia, el derecho a desalojarlo de su casa junto con sus posesiones. La corte envía la orden de desalojo a la oficina del oficial federal (U.S.

Marshall) y de allí se le remite a Ud. por correo. El propietario sólo tiene el derecho a solicitar una orden de desalojo después de que el tribunal haya emitido un fallo en su contra si Ud. cree que haya pagado demasiado alquiler o que Ud. merezca una reducción de alquiler por las violaciones en el apartamento. Esto puede ocurrir si:

- Ud. no se presenta ante el tribunal y se produce un fallo por falta de comparecencia en su contra.
- Ud. viola su acuerdo de consentimiento y el tribunal falla en su contra.
- Ud. comparece ante el tribunal y pierde el caso.

## L. Como Defenderse De Un Mandamiento De Desalojo

Es probable que pueda defenderse si se encuentra frente a un mandamiento de desalojo. Un abogado puede ayudarle. Si Ud. nunca recibió una citación para comparecer ante el tribunal, acuda a dicho tribunal de inmediato, preséntese ante el juez y pídale que suspenda el mandamiento. Si el fallo contra Ud. fue por falta de pago de alquiler, Ud. puede detener el desalojo al último momento pagando toda el alquiler(es) atrasado, alquiler(es) corriente, costos de corte y honorarios. Ud. puede tratar más tarde de recuperar el dinero a través del Tribunal de Reclamaciones Menores.

## M. ¿Que Ocurre Si No Puede Impedir El Desalojo?

El mandamiento de desalojo le indicará la primera fecha en que Ud. puede ser desalojado. Esto puede suceder tan pronto como tres días completos a partir de la fecha del juicio, aunque no es frecuente que los desalojos ocurran en la primera fecha posible. La Oficina del oficial de justicia federal (U.S. Marshal) recopila una nueva lista de desalojo cada día; Ud. puede cerciorarse de la fecha en que realmente se planea ejecutar la orden, llamando a la oficina del oficial de justicia federal al teléfono (202) 616-8631 después de las 2:30 p.m. para los desahucios del próximo día. La oficina del "Marshal" prepara una lista de desalojos diariamente. También puede llamar a la Oficina del Escribano del Landlord and Tenant Court, (202) 879-1152 después de las 2:30 p.m..

Ud. no puede ser desalojado en un día en que el Servicio Meteorológico pronostique (a las 8:00 a.m.) que la temperatura en el National Airport se mantendrá por debajo de los 25 grados (Fahrenheit) durante las próximas 24 horas, o si la probabilidad de lluvia es superior al 50 por ciento ese día.

En caso de ser desalojado, Ud. puede conseguir habitación temporera en un albergue u asilo. En casos que no son de emergencia, para ser admitido a un albergue administrado por el gobierno del Distrito de Columbia, comuníquese con el Centro de Recursos de la Familia del Distrito de Columbia, localizada en 25 M Street, S.W. (202) 724-3932 para recibir un número en la lista de espera. Los inquilinos pueden ver si una demanda ha presentádose por el propietario en: [www.dccourts.gov/pa](http://www.dccourts.gov/pa), buscando al caso bajo su nombre. Llame diariamente para informarse sobre que número en la lista de espera esta siendo atendida al (202) 724-1382. Adultos solteros (sin niños) pueden ser elegibles para el CCNV Shelter en el 425 2nd Street, N.W. (202) 393-1909.



## 6.0 Desalojos Por Causas Relacionadas A Las Drogas

### A. Desalojos Por Causas Relacionadas A Las Drogas

El Distrito de Columbia ha pasado reglas especiales para desalojar inquilinos o ocupantes de un apartamento que esta siendo usado como un "refugio de drogas." El proceso legal en estos tipos de casos toman menos tiempo y las defensas del inquilino es limitada.

Un "refugio de drogas" se define como una "vivienda" o terreno anejado a "áreas comunes de una vivienda" donde se almacenan, fabrican, usan, o distribuyen drogas ilegalmente durante el período de 180 días anteriores a que se comience una acción. La corte considerará los siguientes factores al determinar si una unidad de alquiler es un refugio de drogas:

1. Si el inquilino o ocupante ha sido acusado de fabricar, distribuir, o dispensar sustancias controladas debido a actividades que

ocurrieron en la vivienda o haya violado los términos de probatoria o libertad condicional por una previa condena por fabricación, distribución, o dispensación de drogas ilegales.

2. Si el inquilino u ocupante en el apartamento de alquiler ha sido arrestado más de una vez debido a que drogas hayan sido encontradas en el apartamento.
3. Si una arma de fuego ha sido disparada dentro del apartamento.
4. Si un testigo testifica que el inquilino u ocupante ha o atento poseer, fabricar, almacenar, distribuir, o usar drogas ilegales en el apartamento.
5. Si la propiedad tiene reputación que sustenta evidencia presentada bajo cualquiera de los previos cuatro factores. Reputación por su cuenta sin otra evidencia no es suficiente para establecer que un apartamento o casa es un refugio de drogas.
6. Si las actividades fueron terminadas antes de la audiencia.
7. Cualquier otra evidencia relevante y admisible sobre el apartamento como refugio de drogas.

### B. ¿Que Sucede Cuando Comienza Una Accion?

Después que comienza una acción, un tribunal celebrará una vista. Esta vista debe ser celebrada dentro los 10 días después de que se emita un mandamiento judicial preliminar ("preliminary injunction") (vea la sección sobre "Mandamientos Judiciales Preliminares") o, si no se emite un mandamiento judicial preliminar, la corte debe "fijar una fecha rápidamente" para tal mandamiento. Se debe recibir aviso de la acción por lo menos cinco días antes de la vista. Si la corte determina, de acuerdo a los factores mencionados anteriormente, que la unidad de alquiler es un "refugio de drogas". emitirá una orden final que deberá ser ejecutada dentro de los 5 días siguiente a la vista. La corte puede ordenar una o ambas de las siguientes opciones:

1. Desalojo del inquilino u ocupante;
2. Clausura de la unidad de alquiler por un período de tiempo.

## C. Mandamiento Judicial Preliminar

Después que haya comenzado una acción, el demandante que presenta la acción puede solicitar un mandamiento judicial preliminar para prevenir inmediatamente al inquilino a que mantenga un "refugio de drogas". Un tribunal celebrará una vista sobre esta petición y usará los siguientes factores para determinar si debe emitir el mandamiento judicial preliminar:

1. Las probabilidades de que el demandante prevalezca basado el mérito de su caso;
2. Si a falta de asistencia, el demandante sufrirá daños irreparables;
3. Si habrá daño sustancial al demandado u otra parte si se concede el mandamiento; y
4. Si el interés público favorece que se conceda el mandamiento.

Nótese que de todas maneras se debe celebrar la vista dentro de 10 días después de que se conceda el mandamiento. Un mandamiento no es una orden final de un tribunal, sino una forma de ayuda inmediata hasta que la corte pueda tomar una determinación.

## D. Defensas Contra Una Acción

Sólo hay tres defensas contra esta acción. El tribunal no emitirá una orden de desalojo si el inquilino demuestra que es más probable que sí que no que:

1. El inquilino o ocupante no podía, razonablemente, saber de los eventos o acciones que se alegan;
2. Las actividades no formaban parte de un patrón o práctica del inquilino u ocupante de la unidad;
3. Las actividades fueron reportadas a la policía por el inquilino u ocupante.

## E. ¿Que Partes Pueden Presentar Una Querrela?

Una querrela con relación a un posible "refugio de drogas" también puede ser presentada por un inquilino, residente, o asociación de residentes afectados. Estas partes tienen que someter su querrela y una petición al

alcalde, quien deberá revisar estos documentos dentro de los siete días después que se reciban. Si el alcalde determina que la petición y la querrela están completas, las partes pueden radicar la querrela en corte para comenzar una acción. La petición al alcalde debe incluir la siguiente información:

1. La fecha y hora en que la parte presentó la actividad ilegal relacionada a las drogas en la unidad de alquiler por parte del inquilino o ocupante;
2. El nombre, la dirección, y el número de teléfono de cualquier otro testigo de corroboración;
3. Cualquier otra información relevante a la petición que pueda ser verificada por testigos nombrados o una autoridad independiente, tal como el Departamento de Policía.



## 7.0 Control De Alquileres

### Conozca Sus Oficiales de Alquiler

**Housing Regulation Administration (HRA):** El Housing Regulation Administration, o HRA, es una parte del Department of Consumer and Regulatory Affairs del Distrito de Columbia (DCRA). El HRA administra las reglas y las regulaciones que controlan la vivienda de alquiler, la venta y la conversión de los condominios y las cooperativas, y el nivel de vivienda, incluyendo el código de vivienda y las inspecciones de pintura de plomo. El número principal del HRA es (202) 442-4400.

**Rental Accommodations and Conversion Division (RACD):** El Rental Accommodations and Conversion Division, o RACD, es una parte del Housing Regulation Administration del Department of Consumer and Regulatory Affairs. Esta agencia es responsable por administrar el Rental Housing Act of 1985 (como enmendado), que establece el control de alquiler, y el Conversion and Sales Act (como enmendado). Todas las peticiones de los inquilinos y los propietarios son archivados a RACD. El número principal del RACD es (202) 442-4477.

**El Administrator de Alquiler:** El Adminis-

trator de Alquiler es el jefe de RACD donde todas las peticiones deben ser archivadas. El número de la oficina del Administrator de Alquiler es (202) 442-4610.

### El Comisión de Vivienda de Alquiler:

La Comisión de Vivienda de Alquiler es un equipo de tres personas que escribe las regulaciones por las propiedades de alquiler y oye las apelaciones de los fallos del Administrator de Alquileres. El número principal de El Comisión de Vivienda de Alquiler es (202) 442-8949.

### Office of Administrative Hearings (OAH):

El Office of Administrative Hearings es un tribunal administrativo autónomo y imparcial de la división ejecutiva del Distrito de Columbia que oye el litigio administrativo por los programas de cumplimiento del gobierno. El número principal es (202) 442-8167 y la página de web es [www.OAH.dc.gov](http://www.OAH.dc.gov).

### La Oficina de Abogacía para Inquilinos

**(OTA):** La Oficina de Abogacía para Inquilinos recibe las copias de las peticiones de inquilinos y ayuda a los inquilinos a comprender y ejercer sus derechos legales. El número principal de La Oficina de Abogacía para Inquilinos es (202) 442-8359.

**Tenant Advisory Council:** El Tenant Advisory Council es compuesto de los organizadores de inquilinos, los representantes de los grupos de inquilinos, y los otros abogados de los inquilinos que hacen las recomendaciones para mejorar los servicios que La Oficina de Abogacía ofrece. Adicionalmente, el Tenant Advisory Council aconseja al DCRA y al alcalde en las cuestiones de inquilinos.

## A. Alcance Del Control De Alquiler(Es)S

La Ley de Arrendamiento de Viviendas de 1985 y La Ley Reforma Enmienda de Control de Alquileres de 2006 controla los alquileres. A partir del 4 de Agosto, 2006, La Ley Reforma Enmienda ha abolido el uso de los límites de alquiler para controlar los aumentos de alquiler en D.C. En cambio, un nuevo sistema se ha establecido con el objetivo de hacer coincidir el alquiler con los precios del mercado y inflación. Los inquilinos pueden desafiar el precio de alquiler para los meses anteriores al 4 de Agosto, 2006,

y deben usar la antigua ley. Los inquilinos que deciden que esta acción es necesaria deben buscar la ayuda legal. (Vea "Servicios Legales en la sección 18.0 Agencias y información")

Bajo la ley nueva, un propietario solamente puede aumentar el alquiler una vez cada año para que el valor del alquiler coincida con la inflación basada en el aumento del Índice de Precios al Consumidor (CPI), una medida mensual del cambio promedio en los precios de bienes de consumo en las áreas urbanas establecido por el U.S. Department of Labor. El aumento anual de alquiler será por lo menos el porcentaje del CPI, más 2%, pero nunca más de 10% del alquiler del año pasado. El porcentaje del CPI por el año se hace efectivo el 1 de mayo, y es anunciado al fin de cada año civil. Si el propietario quiere aumentar el alquiler más que el cambio anual, el propietario debe dar una razón al Administrador de Alquileres.

Aunque el aumento anual puede ser "automático," el propietario debe dar a Ud. la notificación escrita correcta por lo menos 30 días antes de un aumento, para que el aumento tenga validez. Si su propietario trata de aumentar su alquiler dos veces en un año, o si Ud. no está seguro si la notificación es

correcta, consulte con RACD o un abogado. Además, Ud. puede desafiar un aumento de alquiler automático por las violaciones, por falta de registro, insuficiencia del periodo de espera, cálculo ilegal, y las condiciones de su contrato de arrendamiento.

Para más informaciones, o si Ud. tiene preguntas acerca del control de alquiler, póngase en contacto con el Rental Accommodations and Conversion Division (RACD) del D.C. Department of Consumer & Regulatory Affairs a 941 Capitol Street NE, Suite 7100, (202) 442-4477.

### B. Protección Para Los Inquilinos Mayores O Minusvalidos

El porcentaje permitido de un aumento de alquiler es menor para los inquilinos que son mayores o minusvalidos. Para todos los inquilinos a quienes el Administrador de Alquileres determina ser mayores o minusvalidos, el aumento automático de alquiler es lo menor de (1) el alquiler del año pasado más el CPI o (2) el máximo de 5% del alquiler del año pasado.

Para ser elegible:

- Como inquilino mayor, un inquilino debe tener por lo menos 62 años.
- Como inquilino minusvalido, un inquilino debe tener una debilidad física que la medicina reconoce, incluyendo la ceguera, que limita 75% de la capacidad de moverse, ayudarse o de ser empleado del inquilino. Un inquilino minusvalido debe completar la aplicación de minusvalía y presentarlo a RACD para hacer válido su minusvalía. Una copia de esta aplicación también debe presentarse al propietario.

### C. Requisitos Especiales Para Cada Tipo De Aumento De Alquileres

Un propietario puede pedir al Administrador de Alquileres por los aumentos de alquiler más grande que el aumento anual automático. Hay cuatro (4) tipos de peticiones que el propietario puede presentar: la penuria, las rehabilitaciones sustanciales, las mejoras de capital (generalmente se llama 501(f)) y El Acuerdo Voluntariamente de 70 porcentaje. Los inquilinos pueden participar en las vistas a cerca de estos aumentos de alquiler, y pueden desafiar estos aumentos en caso de aprobación.

#### Aumentos por penuria

**Como funciona:** Los propietarios pueden tomar la determinación de solicitar un aumento por "penuria" en lugar de un aumento automático. "Penuria" es cuando una propiedad gana una tasa menor al 12 por ciento. La tasa de rendimiento se calcula dividiendo el ingreso neto del propietario (los alquileres y las tasas recaudadas menos los gastos de operación del apartamento) por el valor neto de la propiedad (el monto en que se ha tasado la propiedad, menos las deudas pendientes de pago (hipoteca contra la propiedad) cuya garantía es la propiedad). Ud. puede recoger una copia de las instrucciones para hacer una petición por penuria a RACD, 941 North Capitol Street, NE, Room 7100, (202) 442-4477. RACD dará la notificación escrita a todos los inquilinos del edificio cuando el propietario presenta este tipo de petición. RACD también revisará toda la información presentada para determinar si hay una buena razón por aprovechar esta petición.

**Oposición:** Después que el propietario presenta una petición por penuria, el Administrador de Alquileres examinará la solicitud del propietario y expedirá un "informe de



auditoría". Este informe no constituye una decisión final, y un representante de su asociación de inquilinos puede objetar el informe si proporciona al Administrador de Alquileres y al propietario una objeción por escrito dentro de los 30 días siguientes a que reciba el informe. Entonces se fijará la fecha para una vista con el Administrador de Alquileres a fin de examinar las objeciones. Ud. debe revisar la documentación del propietario y asegurarse de anotar por escrito todas las objeciones que tenga sobre el informe. Solamente pueden discutirse en la vista las objeciones presentadas por escrito.

#### **Oposición a una Petición por Penuria - Errores de Contabilidad**

El propietario deberá proporcionar documentación sobre la necesidad de un aumento de alquileres cuando presente su petición por penuria. Alguna persona con experiencia en contabilidad debe revisar estos documentos para verificar que no haya errores. Estos documentos pueden revisarse en la RACD, 941 North Capitol Street, NE, Room 7100. Se recomienda que traiga calculadoras, papel, y muchas monedas para la máquina fotocopidora. Haga planes de pasar allí el día entero.

Algunas de los asuntos en los que debe concentrarse son:

1. La documentación de la administración debe abarcar un período de contabilidad de doce meses consecutivos, seleccionado de los quince meses anteriores a la fecha en que se presentó la petición. Asegúrese de que todos los gastos estén comprendidos dentro del período de doce meses.
2. Las cantidades por concepto de gastos e ingresos deben referirse únicamente a su edificio. Fijese en los recibos que incluyan otros edificios.
3. Sin una exención especial, el propietario no está autorizado a reclamar honorarios de administración por más del 6 por ciento del ingreso máximo de alquileres, o pérdidas por propiedad vacante de más del 6 por ciento.
4. Revise los cálculos sobre ingresos de la administración: la administración debe incluir todas las cantidades (cuotas por estacionamiento de automóviles, depósitos de garantía retenidos y ganancias por el uso de máquinas de lavar ropa) como ingresos.
5. Gastos de operación que en realidad

constituyen mejoras al capital (reparaciones al techo o al calentador, reemplazo de alfombras o de enseres) no se pueden incluir como gastos. Busque gastos que se podrían caracterizar como mejoras al capital.

6. Todos los pagos deben ser verificados.

Esto significa que el propietario debe radicar una factura, un cheque y normalmente una entrada en el libro mayor por cada pago. Si no encuentra una factura o cheque por cada artículo, no puede aplicarse como gasto.

#### **Objeción a una Petición por Penuria**

Violaciones al Código de la Vivienda: Una petición de aumento de alquiler(es) por penuria no puede entrar en vigor si existen violaciones sustanciales al Código de la Vivienda. Todas las violaciones al Código de la Vivienda deben estar explicadas con claridad en sus objeciones escritas. Si Ud. cree que existen violaciones al Código de la Vivienda, llame a la Línea de Quejas sobre Vivienda al (202) 442-4477.

#### **Aumento por Mejoras**

**Como funciona:** Un propietario puede radicar una petición para un aumento de alquiler(es), a efecto de cubrir el costo de mejoras a la propiedad, que son mejoras que van más allá del mantenimiento y reparaciones ordinarias. Algunos ejemplos son el reemplazo del sistema de calefacción, marcos de ventanas, o los elevadores, y mejoras a todo el edificio, como un techo nuevo. Ningún aumento por mejora general del edificio puede ser mayor del 21 por ciento del alquiler máximo actual. El aumento máximo de alquiler(es) se determina dividiendo los costos durante un período de 72 meses y dividiendo el resultado entre el número de unidades en el edificio. El propietario solamente puede aumentar el alquiler después de que todos las mejoras son completadas, y el aumento solamente será efectivo por el periodo necesario para recubrir los gastos de las mejoras. Las reglas del Distrito de Columbia permiten al propietario a dispersar los gastos de las mejoras a todo el edificio durante 96 meses y las mejoras a las unidades individuales durante 64 meses.

**Mejoras limitadas:** Ningún aumento por una mejora limitada, tales como baños nuevos para algunas unidades, puede ser mayor del 15 por ciento del alquiler máximo actual. El aumento de alquiler máximo se calcula determinando el costo promedio por

## **El Acto de Reforma de Control de Alquiler de 2006 abolió el uso de techos de alquiler para limitar aumentos para propiedades de alquiler de D.C.. Conforme a esta nueva ley, un propietario sólo puede poner en práctica un aumento de alquiler por año.**

mes, por apartamento, por un período de 48 meses.

**Oposición:** Ud. puede objetar las mejoras cuando representen en realidad reemplazos o reparaciones ordinarias, y no mejoras al capital. Este argumento debe presentarse bajo la regla de depreciación de la contribución sobre ingresos federal, por lo tanto, solicite a la RACD o a un abogado que le proporcione ayuda, si fuera necesario. El propietario tiene también que probar que las mejoras protegerían o mejorarían la salud y la seguridad de los inquilinos, o que resultarían en un ahorro neto en los gastos por concepto de energía que se pase a los inquilinos. Algunos inquilinos se han opuesto con éxito a aumentos por mejoras de capital, en casos en que las reparaciones se requerían simplemente para cumplir con el Código de la Vivienda, sin ningún plan general de rehabilitación.

**Oposición por Inquilinos de Edad Avanzada o Minusvalidos:** Si Ud. tiene edad avanzada o esta minusvalido, puede pedir una exención del aumento de alquiler por mejoras de capital. Para hacerlo Ud. tiene que, dentro de 15 días después de recibir el aviso de la

petición de mejoras al capital, archivar un reclamo con RACD explicando que Ud. es minusvalído o de edad avanzada. Una copia de este reclamo también debe ser entregado al propietario o el abogado del propietario. Una persona es calificada como persona de edad avanzada si tiene más de 62 años con ingresos anuales de menos de \$40,000. Una persona puede ser calificada como minusvalído si es un individuo de capacidad mental o física significativamente disminuida con ingresos anuales de menos de \$40,000. El RACD determinará si Ud. califica para dicha exención en la misma audiencia que determinará si el propietario puede aumentar los alquileres. Si el RACD determina que Ud. califica bajo esta exención, el propietario solamente puede aumentar su alquiler bajo circunstancias limitadas.

### Aumentos por Rehabilitación Sustancial

**Como funciona:** Si una rehabilitación propuesta costara 50 por ciento o más del valor (de la propiedad en que se ha tasado el edificio), el propietario puede pedir que se autorice un aumento por "rehabilitación sustancial" para cubrir esos costos. Esto es un aumento permanente que no puede exceder el 125 por ciento del alquiler máximo actual. Cuando el propietario presenta una petición por rehabilitación sustancial, los inquilinos serán notificados. El propietario puede desalojar a los inquilinos con el fin de efectuar la rehabilitación, pero debe dar a los inquilinos al menos 120 días de aviso antes de que deban desocupar la vivienda. Los inquilinos desalojados por la rehabilitación tienen derecho a mudarse nuevamente a la propiedad, pero a un nivel de alquiler más alto. Cuando el propietario presenta una petición y un plan por aumentar el alquiler a causa de rehabilitación sustancial, los inquilinos serán notificados y tendrán una oportunidad de presentar sus preocupaciones a una vista del Administrador de Alquileres.

**Oposición:** El nivel de rehabilitación propuesto puede ser objetado por ser mayor de lo necesario para lograr que las unidades cumplan con el Código de la Vivienda. Antes de El propietario debe probar que la rehabilitación se hace con los mejores intereses de los inquilinos en mente (es decir, para corregir problemas serios de salud o de seguridad). La pregunta es si los aumentos de alquiler van a desplazar a los propios inquilinos en cuyo interés se realizan las reparaciones. De ser así, ¿podría hacerse el trabajo por menos dinero? La meta del

inquilino debe consistir en demostrar a la RACD que el costo de la rehabilitación es menos del 50 por ciento del costo tasado de las unidades que se van a reparar.

### Aumento de Servicios y Facilidades

**Como funciona:** Un propietario que aumenta sustancialmente los servicios o instalaciones (tal vez instalando aparatos de seguridad en el edificio o nuevas lavadoras de ropa), puede presentar una petición de aumento de alquileres que refleje proporcionalmente el valor del servicio o la instalación.

**Oposición:** Los inquilinos pueden objetar la exactitud en los aumentos en servicios mostrando que el servicio adicional constituye en realidad un requisito del Código de la Vivienda. Además, dado que los propietarios deben reducir los alquileres por la disminución de un servicio o instalación, los inquilinos pueden pedir que se bloquee el aumento, sobre la base de que los servicios han disminuído.

### Aumentos por Unidades Vacantes

**Como funciona:** Cuando un inquilino desocupa su unidad, el propietario puede aumentar el alquiler de la unidad antes de alquilarla a un nuevo inquilino. El propietario puede elegir a aumentar el alquiler a 10% más que el alquiler del antiguo inquilino, o aumentar el alquiler para hacerlo igual al alquiler de una unidad comparable en el edificio. Sin embargo, si el propietario elige aumentar el alquiler para hacerlo igual al alquiler de una unidad comparable en el edificio, el aumento no puede ser más que 30% más que el alquiler del antiguo inquilino. Cuando hay un aumento por unidades vacantes, el propietario no puede aumentar el alquiler en 12 meses, aunque hay una otra vacancia. También, el propietario no puede aumentar el alquiler por unidades vacantes si el aumento el alquiler a causa de penuria en los 12 meses anteriores.

**Oposición:** El propietario solamente puede aumentar el alquiler por unidades vacantes si la vacancia se ocurre en realidad y nadie paga el alquiler. Si Ud. vive en un apartamento que tiene un contrato de arrendamiento a nombre de otra persona y Ud. desea cambiar el contrato a su nombre, muchos propietarios consideran esto una vacante y aumentarán el alquiler en ese momento. Esto no se permite. No se permite ningún aumento en el monto máximo del alquiler cuando la unidad de arrendamiento

en realidad nunca ha estado vacante, y el alquiler ha continuado a ser pagado.

### Aumentos voluntarios

**Como funciona:** Un propietario puede aumentar los alquileres sin presentar petición si un 70 por ciento de los inquilinos (excluyendo a los empleados del propietario) firman un acuerdo donde se establezca la cantidad que cada inquilino debe pagar. Este acuerdo debe incluir información detallada sobre los cambios en alquileres, servicios o instalaciones, y cualquier mejora o reparaciones o mantenimiento ordinarios. Los inquilinos tienen 14 días para considerar y responder al propietario. Si por lo menos 70% de los inquilinos firman el acuerdo, el alquiler para todos los inquilinos puede aumentarse, incluyendo aquellos que no han firmado el acuerdo. Cuando Ud. firma un contrato de arrendamiento, debe escuadrinar con cuidado para estar seguro que no hay un acuerdo voluntario. Antes que el aumento de alquiler ocurra, sin embargo, el acuerdo debe ser aprobado por el Administrador de Alquiler. Los inquilinos deben obtener consejos legales antes de firmar cualquier contrato que contenga un acuerdo de aumentos voluntarios porque estos son muy difíciles de anular después de firmados.

**Oposición:** Aun los aumentos voluntarios pueden ser objetados si los inquilinos fueron objeto de coacción (es decir, que el propietario amenazó con vender o discontinuar el uso del edificio como viviendas o que hubiera ejercido alguna forma de intimidación contra los inquilinos); si los inquilinos no entendieron el acuerdo sobre el aumento de alquileres; si los inquilinos acordaron pagar más de lo que pueden; si los inquilinos aceptaron dinero en efectivo a cambio de un acuerdo de desocupar la vivienda; o si el acuerdo hubiera impuesto una carga desigual sobre una minoría de los inquilinos del edificio.

### D. Requisitos Para Cualquier Aumento De Alquileres

Si una unidad está bajo de control de alquiler, el propietario debe cumplir con las siguientes normas para aumentar los alquileres legalmente:

1. Aviso: El propietario debe dar aviso por escrito por lo menos 30 días antes del siguiente pago de alquiler. El aviso debe

indicar el aumento del alquiler actual, el aumento de alquiler propuesto, la nueva cantidad total de alquiler, y la razón por el aumento. El aviso también debe incluir la lista de los derechos de los inquilinos de desafiar el aumento y una lista de los recursos técnicos.

2. Cumplimiento con el Código de la Vivienda: La unidad de alquiler y las áreas comunes deben estar en cumplimiento sustancial con el Código de la Vivienda. Las violaciones se comprueban mediante informes del inspector de la vivienda, fotografías y pruebas similares. Violaciones "sustanciales" son aquellas que ponen en peligro la salud o la seguridad de los inquilinos.
3. Inscripción de unidades: La unidad de alquiler debe estar registrada ante la RACD. Cualquier nuevo propietario deberá inscribirse dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se convierta en propietario. Para cerciorarse si el propietario está registrado, revise el expediente del edificio en la RACD.
4. Inscripción del administrador: Cuando el edificio esté administrado por alguna persona que no sea el propietario, el administrador debe registrarse ante la RACD.
5. Período de espera: El propietario debe esperar por lo menos doce meses entre peticiones de aumento, (a menos que la unidad esté vacante).
6. Cálculos legales: Los aumentos de alquiler se calculan a partir de un alquiler base. La Ley Reforma Enmienda de Control de Alquileres de 2006 define la base del alquiler como el alquiler legal para el 4 de agosto de 2006. El propietario debe inscribir todos los aumentos de alquiler(es) con la RACD. Ud. puede verificar los expedientes para determinar si los aumentos de alquiler han sido correctamente calculados.
7. Contrato de alquiler: La alquiler(es) a cobrar no puede exceder la cantidad fijada en un contrato de arrendamiento efectivo.

## E. Como Reclamar De Un Aumento De Alquiler

Los inquilinos tienen el derecho de desafiar cualquier aumento de alquiler presentado.

Para mejorar la posibilidad de éxito de su desafío, el primer paso debe ser organizarse. Los varios inquilinos interesados deben anunciar una reunión para discutir el aumento de alquiler presentado por el propietario, y si su edificio no tiene una organización de inquilinos, fórmelo. (Vea a la sección 15.0 sobre Organización de Asociación de Inquilinos y los grupos que pueden dar la asistencia en este proceso en la sección 18.0 sobre Agencias e Información). Una vez que Uds. lo forman, asigne a las personas las áreas particulares y recaude las cuotas para cubrir los gastos como las fotocopias, la compra de documentos, y la asistencia legal. También, infórmese si algún de los inquilinos tiene experiencia de contabilidad – los miembros del grupo con capacidad contábil serán útiles en los aspectos más técnicos, como por ejemplo en la formulación de los documentos necesarios para desafiar el aumento.

Para presentar una petición, debe seguir los siguientes pasos:

1. Pruebas: Comience por juntar información y pruebas para apoyar su caso. Por ejemplo, debe reunir todas las cartas y avisos que se han producido entre Ud. y el propietario, y una copia del último informe de inspección de la vivienda. También debe visitar la sala de inscripción de la RACD, 941 North Capitol Street, NE, Room 7100, para asegurarse que el propietario ha presentado los formularios adecuados para administrar su edificio y para obtener aumentos de alquiler.
2. Presentación de la petición: Ud. puede obtener y presentar el formulario de Petición de Inquilino (Tenant Petition Form) en la oficina de la RACD, 941 North Capitol Street, NE, Room 7100. En dicho formulario Ud. deberá colocar una marca en la casilla adecuada que describa su problema. Deberá hacer un resumen breve de lo que ha ocurrido exactamente y cuál es el valor que esto tiene para Ud. Radique la petición en la misma oficina donde recogió el formulario. Deberá presentar un original y cuatro copias. El



oficial completará cierta información en la primera página y sellará con la fecha la copia que Ud. se puede llevar a su casa. Asegúrese de conservar la copia de la petición sellada con la fecha en su expediente.

La Petición del Inquilino se divide en dos tipos de peticiones:

- a. Quejas relacionadas con aumentos de alquileres. Ud. puede objetar un aumento de alquiler si:
  - éste fue más alto que lo legalmente permitido;
  - fue adoptado sin darle aviso de 30 días por escrito;
  - fue adoptado si el inquilino es mayor, o minusvalido y el aumento es más alto que lo menor del CPI o 5%;
  - fue adoptado cuando el apartamento tenía violaciones al Código de Vivienda; o
  - fue adoptado cuando un contrato de arrendamiento por escrito estaba en vigor.

- b. Quejas que envuelven disminuciones en los servicios y/o instalaciones relacionados. Si el propietario reduce o elimina un servicio que se supone le corresponde recibir como parte de su alquiler mensual, el propietario debe rebajar le alquiler para que se refleje la reducción del servicio. También es probable que se le exija al propietario que reembolse el alquiler pagado si a Ud. se le ha reducido o eliminado la oportunidad de usar servicios opcionales.

3. La vista: Después que presente su petición, mándelo a la Office of Administrative Hearings (OAH) para fijar la fecha de la vista. Normalmente toma de 8 a 12 semanas para que la OAH fije la fecha de la vista. Las vistas son menos formales que los juicios en los tribunales, y los inquilinos pueden representarse a sí mismos. También pueden tener representantes legales.

Si cualquiera de las partes necesita más tiempo para preparar para la vista, la parte interesada puede presentar un recurso de continuación, de extensión de tiempo para establecer las alegaciones, o de permiso para enmendar las alegaciones si el recurso se presenta cinco (5) días hábiles antes de la vista o de la fecha de vencimiento. El recurso debe tener como base una causa bien y suficientemente fundada, apoyado por la documentación.

En la vista, Ud. tendrá que explicar su problema ante un examinador. Es importante ser muy específico. Para obtener una reducción de alquiler porque el propietario no le ha proporcionado los servicios prometidos, Ud. debe describir cuáles son los servicios que no ha recibido, cómo le ha afectado esto, y qué valor tiene la reducción. Por ejemplo, si Ud. tuvo que tirar a la basura alimentos porque su refrigerador estaba descompuesto, explíquesele al examinador en la vista. Muestre al examinador cualquier recibo (si lo tiene) de los gastos Ud. ha tenido a causa de la reducción en los servicios.

Si su apartamento tiene violaciones al Código de Vivienda, Ud. debe mostrar al examinador fotografías de los problemas y poder explicar al examinador las fechas en que dichos problemas ocurrieron.

Después que terminan de hablar los

inquilinos, el propietario tiene la oportunidad de dar una explicación. Manténgase tranquilo y no tenga miedo de hacerle preguntas al propietario.

4. La Decisión: Después de la vista, el examinador envía por correo un Decision and Order (DO) una decisión escrita en nombre del Administrador de Alquiler. Esto no debe tomar más de 60 días, pero la OAH a menudo tiene gran cantidad de decisiones atrasadas, y por lo tanto la decisión se puede demorar muchos meses. Adentro de un plazo de 10 días hábiles después de haber recibido la decisión, cualquiera de las partes puede presentar un recurso de reconsideración con el examinador por las razones siguientes: una sentencia en rebeldía se registra porque la parte no aparece; la sentencia contiene fallas tipográficas, numéricas, o técnicas; la sentencia contiene fallas obvias; o pruebas nuevas se han descubiertas. La OAH tiene 10 días hábiles para responder al recurso de reconsideración, o el recuso se denega automáticamente.

5. La Apelación: Cualquiera de las partes puede apelar la decisión del Administrador de Alquiler ante la Comisión de Alquileres (RHC), compuesta de tres miembros. Ud. puede representarse, o ser representado por un abogado ante la RHC. Una apelación se debe radicar dentro de 10 días hábiles después de la decisión y debe contener una declaración de las fallas en la decisión de la OAH. Técnicamente, la Comisión sólo examina los errores de derecho o cuestiones legales. Corresponde al examinador de la audiencia determinar los hechos. Además de radicar las 3 copias de la apelación con la Comisión, la parte opuesta también debe recibir una copia. Una vez que la apelación se radica, la Comisión fijara una vista por la apelación. Si Ud. encuentra una falta en la decisión de la RHC, Ud. puede elevar un recurso de reconsideración en menos de 10 días hábiles, y/o presentar una solicitud al tribunal de apelaciones por revisión en menos de 30 días calendario.

## F. Divulgación A Los Inquilinos

Todos los inquilinos que viven en los apartamentos bajo el control de alquiler tienen derecho a recibir informaciones acerca de los aumentos de alquiler de su unidad. Una vez por año, los inquilinos pueden enviar una petición escrita al propietario solicitando

**Los inquilinos tienen un derecho de desafiar un aumento de alquiler propuesto. La formación de una organización de inquilinos con otros inquilinos afectados mejora sus posibilidades de con éxito bloquear cualquier aumento.**

una declaración denominando los aumentos de alquiler en los tres años pasados y las razones por los aumentos. Si el propietario ha aumentado el alquiler por unidades vacantes, el propietario debe revelar la unidad sustancialmente igual en la cual el propietario ha basado el aumento. El propietario debe cumplir y revelar esta información en menos de 10 días hábiles de la petición del inquilino; si su propietario no lo revela en menos de 10 días hábiles, contacte RACD. Si el propietario dió notificación que el no cumple con las leyes de divulgación y no lo corrige en menos de 10 días, el propietario puede perder el derecho de aumentar el alquiler hasta que el lo cumple. Además, los documentos de divulgación actualizados por cada unidad deben ser puestos en un lugar accesible en el edificio (por ejemplo, la recepción).

## 6. Exenciones De Control De Alquiler

Cada edificio en el Distrito de Columbia debe registrarse con RACD como bajo del control de alquiler o exento de control de alquiler. Para saber si su propietario ha presentado una petición por una exención, consulte al archivo de su edificio en la RACD.

Si su apartamento no esta bajo del control de alquiler, el propietario puede cobrar el alquiler que el mercado permite. Las condiciones en el contrato de arrendamiento, y no la ley de control de alquiler, dictará los derechos y las responsabilidades del propietario y del inquilino sobre el alquiler. Los siguientes tipos de vivienda están exentos de control de alquileres:

1. "Pequeños" propietarios: Unidades de las cuales son propietarios personas que son dueños de cuatro unidades o menos, ya sea que estén o no en el mismo edificio. (Las cooperativas y otros dueños corporativos que posean cuatro unidades o menos no son elegibles para la exención para pequeños propietarios.)
2. Propiedad pública o vivienda subsidiada
3. Unidades nuevas: Unidades en edificios para los que el permiso de construcción fue expedido después del 31 de diciembre de 1975 o para los que el certificado de ocupación fue expedido después del 1 de enero de 1980.
4. Viviendas vacantes: Unidades que han estado continuamente vacantes y no bajo acuerdos de arrendamiento desde el 1 de

enero de 1985.

5. Unidades bajo un plan de mejoras: Unidades bajo el Programa de Mejoras a Apartamentos o Rehabilitación con el Departamento de la Vivienda y Asistencia al Desarrollo de la Comunidad del Distrito de Columbia (DCHD), siempre y cuando 70 por ciento de los inquilinos hayan dado su aprobación:
6. Residencias diplomáticas que pertenezcan al gobierno federal, dormitorios, hospitales y hogares para ancianos y facilidades similares.
7. Unidades para individuos de bajos ingresos o familias que pertenezcan a corporaciones sin fines de lucro que ofrezcan un programa de servicios sociales abarcadores a los residentes (muy pocas propiedades cualifican para esta exención).
8. Hoteles, moteles y casas de huéspedes: Edificios que están ocupadas por lo menos en un 60 por ciento por ocupantes transitorios.



## 8.0 Represalias

El propietario está cometiendo un acto ilegal si trata de ejercer represalias contra Ud. por hacer uso de sus derechos de acuerdo con lo estipulado por la Ley de Viviendas de Alquiler de 1985. Un propietario no puede amenazar, hostigar, tratar de desalojar, aumentar ilegalmente los alquileres o cortar los servicios, porque un inquilino reportó una violación al código de la vivienda. Si un propietario intentara tomar represalias contra Ud. por ejercer un derecho, debe notificarlo a la RACD, Rental Accommodations and Conversion Division of the D.C. Department of Consumer and Regulatory Affairs, 941 North Capital Street, NE, Room 3000, (202) 442-4477. Ud. puede entonces presentar una petición de inquilino o radicar una querrela ante el tribunal.





## 9.0 Las Peticiones Del Inquilino Y Las Conciliaciones

Si Ud. cree que su propietario ha violado la Ley de Viviendas de Alquiler de 1985 (como enmienda), todos los inquilinos tienen el derecho de presentar una petición de inquilinos a RACD para comenzar una acción contra el propietario. Un inquilino puede recusar el propietario por algunas de las razones siguientes:

- aumento ilegal del alquiler
- desalojo por las represalias o otros actos de represalia
- disminución o cambio en los servicios y las instalaciones
- violaciones al código de la vivienda
- notificaciones indebidas de desalojo
- registro indebido
- devolución de alquiler

Después de haber presentado su petición de inquilinos, la petición se manda a la Office of Administrative Hearings (OAH) y una vista se fija. Cada parte recibirá una copia de la petición y una notificación de la vista con el tiempo, la fecha, y el lugar de la vista en menos de quince (15) días antes de la vista. Después de la vista, el Examinador expedirá una Decisión y Orden (DO) por el Administrador de Alquiler. Si Ud. no está de acuerdo con la DO, Ud. puede elevar un recurso de reconsideración en menos de diez (10) días hábiles después de la DO; la OAH tiene diez (10) días hábiles para decidir o el recurso será denegado automáticamente. Si el recurso es denegado, Ud. puede presentar una notificación de apelación en menos de diez (10) días hábiles a la Comisión de Alquileres (RHC). Para más información acerca de este proceso, vea "COMO OBJETAR UNA AUMENTO DE ALQUILER" en la sección 7.0 de Control de Alquiler.

La conciliación puede ser un proceso más rápido y más fácil que una vista formal para resolver los conflictos con su propietario. Después de presentar su petición de inquilinos, Ud. todavía puede pedir una conciliación antes de su vista. En este proceso, Ud. y su propietario se reunirán con un conciliador en la oficina de RACD, y el conciliador oír a cada parte, ayudando al propietario y al inquilino a encontrar áreas de acuerdo,

explicará los derechos y las responsabilidades de los propietarios y los inquilinos bajo las leyes del Distrito de Columbia, y interpretará las violaciones posibles de la ley por cualquiera de las partes. Ud. no necesita un abogado para la conciliación, y distinto de la vista, todas las partes pueden trabajar juntos para hacer un acuerdo mutuo. Para más información sobre la conciliación o para pedir una conciliación, llame al RACD a (202) 442-4477.



## 10.0 La Oficina De Abogacía Para Inquilinos

La Oficina de Abogacía para Inquilinos (OTA), una agencia independiente del gobierno del Distrito de Columbia, es un recurso inestimable para información sobre las relaciones propietario/inquilino en el Distrito. El OTA trabaja estrechamente con la Oficina del Administrador de Alquiler, DHCD y las otras agencias para proveer la educación y la información a los inquilinos del D.C. para ayudarlos ejercer sus derechos. Para indentificar los inquilinos que necesitan la ayuda para organizar una asociación, la OTA recibe las copias de todas las peticiones de inquilinos y los archivos de la venta y conversión de edificios, y los empleados de OTA son disponibles para asistir a las entrevistas de la asociación de inquilinos. Las otras responsabilidades de la OTA incluyen:

- proveer la educación sobre las leyes, las reglas y las políticas de viviendas de alquiler en el Distrito;
- informar y aconsejar a los inquilinos sobre como presentar las peticiones y sus derechos en el proceso de petición;
- representar los intereses de los inquilinos en las cuestiones de la legislatura, del ejecutivo, y del judicial y abogando por los cambios en favor de los inquilinos en las leyes y las reglas;
- revisar las peticiones de los propietarios por los inquilinos;
- aconsejar y ayudar a los inquilinos en las entrevistas de conciliación;
- organizar la participación de los inquilinos en las inspecciones del edificio; y
- informar los inquilinos sobre su derecho de crear organizaciones de inquilinos.

Para más información sobre los servicios ofrecidos por la OTA, pongase en contacto con la OTA a 941 North Capitol Street, NE, Suite 9500, (202) 442-8359 o email a OTA@dc.gov.



## 11.0 Viviendas Publicas

Viviendas Publicas son viviendas de las cuales el gobierno de la ciudad son propietarios por medio de la Autoridad de Viviendas del Distrito de Columbia. Viviendas Publicas normalmente estan sujetas a diferentes reglas que otros tipos de viviendas. Esta seccion describe parte de las diferencias más importantes entre viviendas publicas y viviendas privadas.

### 1. Daños o Problemas de Mantenimiento

Un inquilino de viviendas públicas puede fijar las cuestiones de reparación o como un inquilino privado o por medio de La Autoridad de Viviendas de DC. La Autoridad de Viviendas de DC es responsable por el mantenimiento y reparación de los apartamentos en las viviendas publicas. Esto significa que la Autoridad debe asegurarse que los apartamentos esten en condiciones sanitarias y seguros, que no haya violaciones del código de viviendas, que todas las reparaciones necesarias sean hechas, y todos los servicios esten funcionando apropiadamente.

La Autoridad de Viviendas de DC inspecciona las viviendas publicas anualmente. La Autoridad debe reparar rapidamente cualquier daño hayado durante la inspeccion. Si el daño va más alla que lo esperado por uso y desgaste y fue causado por el inquilino, miembros de la familia del inquilino o una de sus visitas, el inquilino sera responsable por pagar el costo de la reparacion.

Cualquier problema de mantenimiento o daño encontrado por los inquilinos debe ser reportado inmediatamente al Centro de Control de la Autoridad de Viviendas de DC, (202) 535-1044. El Centro de Control le dara un numero de control que puede ser usado en referencia sobre el problema. Ud. debe guardar ese numero de referencia para

poder llamar después y averiguar sobre la reparación. La división de Mantenimiento de Propiedades de la Autoridad de Viviendas enviara alguien para reparar el problema. Si el problema es una emergencia, asegure indicar esto al Centro de Control y una persona sera mandada a reparar el problema lo más pronto posible. Si no es una emergencia, puede tomar varios dias hasta que el problema sea arreglado. Reiterando, cualquier problema o daño que resulte por más que el esperado uso y desgaste sera cobrado al inquilino responsable.

## 2. Desalojamiento

Las causas de desalojamiento en viviendas publicas son las mismas que en viviendas privadas (ve las Sección 4.0 DESALOJO) con la excepcion de desalojamiento por actividades criminales relacionadas al uso de drogas. Desalojamiento relacionado al uso de drogas en viviendas publicas es gobernado por la ley federal. La ley federal le da derecho a la Autoridad de Viviendas de DC a desalojar a un inquilino si el inquilino, cualquier persona viviendo con el inquilino, o cualquier visita del inquilino esta involucrada en actividad criminal relacionada con drogas. Esto significa que la Autoridad de Viviendas de DC puede desalojar a un inquilino aunque este no sepa sobre la actividad relacionada con drogas y aunque dicha actividad sea hecha fuera de la propiedad. Al decidir si el inquilino sera desalojado o no, la Autoridad de Viviendas puede tomar en consideracion la falta de conocimiento de inquilino sobre dicha actividad criminal y si el inquilino hizo algo para parar dichas actividades, pero no hay defensa que asegure que el inquilino no sea desalojado.



### 12.0 Viviendas De Subsidios Federales

Ciertos edificios son parte de programas del gobierno federal que mantienen los alquileres razonables. Los programas más comunes son proyectos basados Programa de Vale de Eleccion de Viviendas (antiguamente se llama Sección 8), que paga un parte del alquiler, Sección 236, que le provee al propietario hipotecas de bajo interes a cambio del propietario proveer alquileres reducidos,

y Sección 221(d)(3), que da al propietario la seguridad de hipoteca por el edificio; y Sección 202, la vivienda subvencionada por aquellos que tienen 62 años o más. El Programa de Vale de Elección de Viviendas no es relacionada al edificio; los inquilinos pueden calificarse individualmente con base en la habilidad del inquilino de alquilar un apartamento privado cuyo alquiler sea equivalente a aproximadamente 30% de sus ingresos. Si Ud. tiene que proveer informacion sobre sus ingresos al propietario todos los años, es posible que este viviendo en un apartamento que este cubierto por uno de estos programas.

A veces, el propietario tiene la opcion de salir del programa y esto puede resultar en un incremento en los alquileres. Inquilinos en estos edificios, que son parte de estos programas, tienen varias protecciones si el propietario decide dejar el programa.

Antes que el propietario pueda salir de estos programas la ley Federal y de D.C. requiere que el propietario notifique a todos los inquilinos de esta situacion. Comenzando en Abril del 2003, el propietario debe dar notificacion a todos los inquilinos por lo menos un año antes de salir del programa federal. (Antes de esta fecha el tiempo requerido para dar notificacion depende del programa). Si Ud. no recibe un año de notificacion deberia

**Por el Programa de Vale de Alojamiento, los arrendatarios pueden tener derecho a una subvención federal de un apartamento privado en una base individual.**

consultar con un abogado. El abogado puede retardar o prevenir el termino del programa. Cualquier notificacion debe indicar que tipo de programa el edificio esta debajo y que asistencia hay disponible para Ud..

Si Ud. recibe dicha notificacion es importante que Ud. entienda que esto no significa que tendra que mudarse de su apartamento. Ud. continuara teniendo los mismos derechos contra el desalojo como otros inquilinos en la ciudad (vea la seccion sobre DESALOJO). Adicionalmente, una vez que el edificio no este cubierto por un programa federal puede continuar sujeto al control de alquileres (vea la seccion sobre CONTROL DE ALQUILERES). Edificios bajo estos programas federales son eximidos del control de alquileres. Una vez que el programa termina, el edificio no es eximido más al menos que sea eximido por otra razon. Hable con un abogado o otra persona que ejerza los servicios legales si Ud. recibir una notificación para comprender todos sus derechos legales. (Vea Sección 18.0 sobre Agencias y Informacion).

Aunque su apartamento no caiga bajo el control de alquileres cuando salga fuera del programa federal, Ud. puede tener la opcion de recibir cupones o vales de la Sección 8, otro tipo de programa que lo ayuda a pagar el alquiler. La notificacion del propietario le proveera informacion de cómo solicitar estos cupones. También, Ud. podrá calificarse para un vale de viviendas de DCHA. La oficina que lo puede asistir es la Oficina de Cupones o Vales para Viviendas de la Autoridad de Vivienda de D.C. (DCHA), 1133 N. Capitol Street, NE, Washington, D.C. 20002-7561, (202) 535-1433 [www.dchousing.org](http://www.dchousing.org). Cuando se ponga en contacto con la Oficina de Cupones para Viviendas asegurese de aclarles que se puso en contact con ellos porque el propietario de su edificio esta saliendo de un programa federal. Hay varios reglamentos y regulaciones sobre las cuales la Oficina de Cupones para Viviendas tendra que darle explicaciones antes de que pueda ser inscripto en el programa.

Otra forma para asegurarse que los alquileres sean mantenidos bajos es encontrar a una organización interesada en comprar al edificio y en continuar el programa federal. Algunos organizaciones que lo pueden ayudar son Manna, Inc., (202) 832-1845; La Corporacion Nacional de Consorcio/Empresa para la Preservacion de Viviendas, (202) 333-8931 o el Instituto Harrison de Leyes Publicas, (202) 662-9607.

Si ustedes no tienen una asociación de inquilinos cuando reciban la notificación del propietario, es muy importante que organicen una inmediatamente (vea la sección sobre ORGANIZACIÓN DE ASOCIACIÓN DE INQUILINOS). Una asociación puede ayudar a minimizar cualquier incremento en los alquileres dándole a ustedes el poder de negociar con el propietario. Un grupo de inquilinos unidos también puede incentivar al gobierno de DC a proveer ayuda para que el grupo continúe sobre el programa federal.

Si Ud. es una familia de bajos ingresos y tiene que mudarse porque el propietario haya dejado un programa federal y suba los alquileres, el propietario puede tener la responsabilidad de pagar parte de sus gastos de mudanza. Si la notificación no indica el monto que el propietario pague por su mudanza, preguntele a DCHA si el propietario es requerido pagar dichos gastos. También es posible que pueda recibir servicio de asistencia de DCHA para encontrar una vivienda comparable, información sobre programas de viviendas federales y locales, o asistencia financiera para pagar los gastos de mudanza.



### 13.0 Controles De Conversión A Condominios Y Cooperativas

La ley del Distrito de Columbia (Capítulo 16 de la Ley de Conversión y Venta de Viviendas de Alquiler) provee a los inquilinos una valiosa protección cuando un propietario desea convertir una vivienda de alquiler a propiedad en condominio o cooperativa. El propietario sólo puede llevar a cabo la conversión si un número mayor de la mitad de los inquilinos elegibles vota a favor de la conversión.

Para más información sobre cualquier de los procedimientos descritos en esta sección o cualquier pregunta sobre el conversión de propiedad de alquiler, póngase en contacto con la Oficina de Conversión y Venta de RACD, 941 North Capitol Street, NE, Room 9500, (202) 442-4477.

#### A. ¿Quién Puede Llevar A Cabo Una Conversión?

Solamente un propietario puede llevar a cabo una conversión. Una empresa constructora que desee comprar un edificio y convertirlo más tarde no puede realizar la conversión sino hasta que en efecto haya comprado el edificio y sea su nuevo propietario.

#### B. Aviso De Elección De Inquilinos

El propietario ha de dar aviso de la elección con por lo menos sesenta (60) días de anticipación, por escrito, a cada uno de los inquilinos y a la Oficina de Conversión y Venta of the D.C. Department of Consumer and Regulatory Affairs, 941 North Capital Street, NE, Room 9500, (202) 442-4400. El aviso al inquilino se efectúa por correo primera clase, y se anuncia mediante carteles en el edificio. Debe incluir información sobre los derechos del inquilino y de organizaciones que proveen asistencia al inquilino, en español si es necesario.

A fin de ejercer su derecho a consentir o rehusar que se lleve a cabo la conversión, los inquilinos deben participar en una elección. Si no se lleva a cabo una elección dentro de los 60 días siguientes a la fecha de haber recibido el aviso, los inquilinos pierden su derecho a una elección. Por consiguiente, es importante que los inquilinos sigan estos procedimientos:

1. Si existe una organización de inquilinos o si puede organizarse una, dispone de 30 días para decidir si quiere que se lleve a cabo una elección. (Vea la sección 15.0 sobre Organización de Asociación de Inquilinos y "Los Servicios Legales por Las Organizaciones de Inquilinos" en la sección 18.0 sobre Agencias y Información) En caso afirmativo, dentro de esos 30 días debe dar aviso de la elección a cada uno de los inquilinos, al propietario, y a la Oficina de Conversión y Venta. El aviso debe incluir la fecha, hora, y lugar de la elección; una lista de las cualificaciones de los votantes; un formulario de cualificación del votante; un formulario de información sobre la emisión del voto en ausencia; y un resumen de la información del inquilino. La elección debe llevarse a cabo dentro de los 60 días próximos a la solicitud del propietario

de que se celebre una elección. La organización de inquilinos debe hablar con la Oficina de Conversión y Venta para fijar una elección.

2. Si no existe una organización de inquilinos, o no se da aviso de una elección, entonces el propietario o un inquilino que sea elegible para votar puede pedir a la Oficina de Conversión y Venta que lleve a cabo una elección. Esta petición debe ser formulada dentro de los 60 días siguientes a la petición del propietario de que se celebre una elección. Si ningún inquilino o el propietario solicitaran que se celebre una elección, la conversión será certificada como aprobada sin una elección.

#### C. Elegibilidad Del Inquilino Para Votar

Solamente un jefe de familia que viva en la unidad de vivienda de alquiler es elegible para votar. A los siguientes hogares no se les permite votar. Un "jefe de familia" es una persona que vive permanentemente en la unidad y provee más que la mitad de los ingresos necesarios para mantener el alquiler. Las familias siguientes no tienen el derecho de votar:

Hogares en los cuales cualquier miembro sea una persona de bajo ingreso, anciano, o minusválido que ejerza sus derechos de ser protegido de desalojo (vea la subsección G "protección para los inquilinos de edad avanzada" abajo);

Hogares de inquilinos que sean ancianos que estén protegidos contra desalojo (vea la sección "A" anterior);

Hogares en los que cualquier miembro haya vivido menos de 90 días en el edificio; y

Hogares en los que cualquier miembro haya sido un empleado del propietario dentro de los 120 días anteriores a las solicitudes presentadas para la elección de inquilinos.

Los formularios de cualificación para votar deben llenarse y ser enviados a la Oficina de Conversión y Venta, con siete días laborables de anticipación a la fecha fijada para la elección. La Oficina de Conversión y Venta determinará quienes son los votantes cualificados y preparará una lista de votantes cualificados que estará a la disposición de todos en la elección.

## D. Conducción Y Resultados De La Elección

El método corriente de La Oficina de Conversión y Venta es dirigir la elección por correo. Todos los votantes elegibles deben mandar o entregar sus votos a la Oficina de Conversión y Venta antes de la fecha y la hora de la elección. Los residentes pueden estar presentes a la Oficina cuando los votos son abiertos y contados. La Oficina de Conversión y Venta mandará una notificación al propietario comunicando los resultados, y una copia se mandará al presidente de la organización de inquilinos para exhibición en el edificio.

Para poder efectuar la conversión, el resultado de la elección debe mostrar que más del 50 por ciento de los votos fueron a favor de la conversión. Si los inquilinos aprueban la conversión (o si no se hubiera efectuado ninguna elección), el propietario dispone de 180 días para convertir. Si los inquilinos no aprobaron (o si aprueban pero el propietario no inicia la conversión dentro de 180 días) el propietario no puede solicitar otra elección por un año.

## E. Prohibición De Coerción

Los resultados de la elección serán inválidos si hubiesen pruebas de fraude o coerción por parte del propietario, de la organización de inquilinos o de cualquier otra parte. Coerción implica la distribución de información inexacta, con conocimiento que ésta lo era, visitas o llamadas frecuentes a pesar de las objeciones de un grupo familiar, amenazas de medidas retaliatorias (incluso demandas ilegales de aumentos de alquileres, reducción de servicios, aumento de obligaciones contractuales o hasta el desalojo), violación de la privacidad, y rechazo a renovar el contrato de arrendamiento. Si se descubriese coerción, la Oficina de Conversión y Venta efectuará otra elección dentro de los 47 días siguientes a su descubrimiento.

## F. Aviso De La Intención De Convertir

El propietario convierte la propiedad al proveer a los inquilinos un aviso con 120 días de anticipación de su intención de convertir la propiedad en condominio o cooperativa. El aviso debe ser en una forma aprobada por la Oficina de Conversión y Ventas.

El Aviso de Intención debe ser entregado por correo, primera clase (o entregado personal-

mente a mano si es un condominio) y debe ser publicado en sitios conspicuos de las áreas comunes. Durante los primeros 60 días del periodo de notificación, cada inquilino tiene el derecho exclusivo de acordar un contrato para comprar su unidad.

Si el inquilino no compra su unidad, y el Aviso de Intención especifica una fecha para la cual la unidad debe ser desocupada, entonces el aviso constituirá un aviso de desalojar. La fecha de desalojo no debe ser menos de 120 días desde la fecha del Aviso de Intención, y el inquilino debe haber recibido por lo menos 60 días para llegar a un acuerdo sobre la compra de la unidad.

Alternativamente, 90 días después que el inquilino haya recibido el Aviso de Intención de convertir, o después de la expiración de los 60 días de derecho a comprar, cualquiera que sea más tarde, el propietario puede conceder un aviso de desalojo de 30 días. Ud. debe hablar con un abogado inmediatamente si Ud. recibe algún Aviso de intención de convertir.

## G. Protección Para Los Inquilinos De Edad Avanzada O Minusvalidos

Aunque un edificio esté convertido en condominio o cooperativa, bajo la ley del Distrito de Columbia, un propietario no puede desalojar los inquilinos de edad avanzada o minusvalidos que satisfazan requisitos particulares de ingresos.

Al día de la elección por conversión, al satisfacer:

- Como inquilino de edad avanzada, un inquilino debe tener por lo menos 62 años.
- Como inquilino minusvalido, un inquilino debe tener una debilidad física que la medicina reconoce, incluyendo la ceguera, que limita 75% de la capacidad de moverse, ayudarse o de ser empleado del inquilino.

La Oficina de Conversión y Ventas puede pedir que un inquilino demuestre la documentación de debilidad física; sin embargo, el inquilino tendrá por lo menos 30 días para mostrar la documentación solicitada. Además, otro requisito que un inquilino de edad avanzada o minusvalido debe satisfacer es el requisito de ingresos. Bajo de la Ley de Conversión y Venta de Viviendas de

Alquiler (como enmiendo), los ingresos de un inquilino de edad avanzada o minusvalido debe ser menos del porcentaje designado para los ingresos medianos del área de un hogar en el área metropolitana de Washington-Arlington-Alexandria como determinado cada año por el U.S. Department of Housing and Urban Development. Al tiempo de esta impresión, un inquilino de edad avanzada o minusvalido debe ganar menos de \$40,000 al año para satisfacer los requisitos de esta clase de protección. Para información más actualizada a cerca de estos requisitos, póngase en contacto con La Oficina de Conversión y Ventas a (202) 442-4477.

Un inquilino de edad avanzada o minusvalido puede renunciar su derecho de quedarse después de una conversión; sin embargo, si el inquilino quiere participar en la elección de conversión. Para ser elegible a votar en la elección de conversión, un inquilino debe mandar una notificación escrita a la Oficina de Conversión y Ventas diciendo que él renuncia el derecho de quedarse si la propiedad esté convertida.

Un propietario puede desalojar a un inquilino de edad avanzada protegido por motivo de falta de pago de alquileres, por haber sido convicto por un acto ilegal cometido en el edificio o por violación a los términos del contrato de arrendamiento, pero al inquilino se le conceden 30 días para corregir la violación.

## H. Ayuda Para Reubicación

Al propietario se le requiere que provea pagos por reubicación a inquilinos desplazados por la conversión a condominio o cooperativa. Se requiere que el propietario provea asistencia para la reubicación hasta \$500 a cada inquilino que no compre la unidad o participación, o que no llegue a un acuerdo de alquiler u opción de alquiler de por lo menos 5 años. Al propietario se le requiere pagar solamente si el inquilino provee un recibo de gastos de reubicación, o un estimado por escrito de una compañía de mudanzas u otro servicio de relocalización. No importa la cantidad del recibo o estimado escrito, el propietario tiene que pagar por lo menos \$125, pero no tiene que pagar más de \$500 al inquilino.

El propietario debe pagar por cheque o en efectivo al inquilino o personal designada por el inquilino, y debe pagar dentro de 7 días de recibir el estimado escrito o el recibo.

Pagos de asistencia por concepto de vivienda también están disponibles por parte de la ciudad a inquilinos que hayan sido desplazados por motivo de la conversión a condominio o cooperativa. La ciudad proveerá a familias de bajos ingresos una suma global, en un pago, para cubrir los incrementos en los gastos de la vivienda. Para mayor información, llame a la Oficina de Conversión y Ventas del Distrito de Columbia al teléfono (202) 727-7319.



## 14.0 Como Comprar Su Edificio

¿Cuáles son sus derechos si el propietario planea vender, demoler o descontinuar el uso del edificio de apartamento como vivienda? La Ley sobre Conversión y Venta de Viviendas de Alquiler otorga a los inquilinos derechos de compra que les pueden ayudar a comprar el edificio.

Algunos inquilinos y asociaciones de inquilinos del Distrito de Columbia se han beneficiado de estos derechos y han comprado sus edificios. Algunos se han unido a empresas constructoras del área; otros han comprado por ellos mismos. Otros inquilinos y organizaciones de inquilinos han utilizado estos derechos como un arma para la negociación con el fin de obtener mejoras en las condiciones del edificio o para controlar los alquileres, cuando una persona de afuera compra el edificio. Por último, la ley del Distrito de Columbia permite a los inquilinos a asignar su derecho de comprar su edificio a un tercero a cambio de un pago.

### A. ¿Por Que Conviene Comprar Su Edificio?

Cuando el propietario planea descontinuar el uso del edificio como vivienda o demoler el edificio, los inquilinos se ven forzados a mudarse. La compra del edificio por parte de los inquilinos les permite continuar viviendo en el mismo.

Cuando un propietario vende el edificio a una tercera persona, los alquileres pueden aumentar o puede que el edificio sea convertido a condominio o cooperativa a precios más altos. Al comprar el edificio, los

inquilinos a menudo pueden mantener los alquileres más bajos, y si deciden convertir el edificio a condominio o cooperativa, a menudo pueden mantener sus costos de vivienda a niveles razonables.

Además, cuando los inquilinos son dueños de su edificio (ya sea por su cuenta o junto con inversionistas) ellos controlan las decisiones sobre como administrar el edificio, incluyendo el poder opinar sobre que compañía de administración contratar.

El proceso de comprar un edificio es bastante complicado. Esta sección le da un resumen general de los requisitos legales más importantes. Hay muchos otros asuntos involucrados. Para recibir ayuda para entender todos estos otros asuntos, pongase en contacto con una de las organizaciones listadas al final de esta sección.

### B. La Oferta De Venta

Antes de que el propietario pueda vender a una tercera persona, demoler el edificio, o descontinuar su uso como vivienda, debe formular una oferta de venta a cada inquilino, la cual debe incluir lo siguiente:

1. Una declaración sobre el precio de venta y otros términos materiales;
2. Una declaración sobre los derechos de los inquilinos y las fuentes de asistencia técnica;
3. Una declaración sobre si el propietario tiene un contrato para vender el edificio a otra persona o grupo de personas (un contrato a tercera parte); y
4. Una declaración que el propietario pondrá a la disposición de los inquilinos un plano del edificio y una lista de los gastos de operación, cuotas por concepto de consumo de servicios públicos y gastos durante los dos últimos años calendarios. El propietario puede cumplir con este requisito informándole a los inquilinos por escrito que no posee un plano del edificio.

Los inquilinos deben solicitar copias del contrato con la tercera parte y que se les de acceso a la información financiera y a los planos del edificio. El propietario debe proporcionar éstos dentro de los 7 días siguientes a la fecha de petición de los inquilinos.

### C. El Proceso de Compra

Una vez que los inquilinos reciben notificación de intención de venta, la ley de adquisición de inquilinos describe los pasos necesarios para el proceso de compra y el periodo en el cual dichos pasos deben ser realizados. La compra de una propiedad de alquileres por parte de los inquilinos es un proceso con tres fases o partes. Primero, los inquilinos deben registrar su interés en comprar la propiedad. Segundo, hay un periodo de negociación durante el cual las partes interesadas negocian el precio y los términos del contrato. Tercero, después que el contrato es firmado, hay un periodo de tiempo antes del convenio durante el cual los inquilinos buscan financiación y arreglos son hechos para fijar la fecha del convenio o acuerdo. (La fecha del convenio o fecha de clausura es el día en el cual el dinero y el título de la propiedad son intercambiados). El término de tiempo y los requisitos de cada fase dependen del tamaño del edificio: si el edificio tiene un apartamento, 2 a 4 apartamentos, 5 o más apartamentos.

#### 1. Primera Fase: Registración

- Edificios con 5 o más apartamentos. Los inquilinos no pueden comprar al menos que estén organizados como una organización incorporada. (Vea sección 13.0 INCORPORACION DE UNA ASOCIACION DE INQUILINOS). La Asociación de Inquilinos debe representar a la mayoría de los inquilinos en la propiedad. Al tratar de determinar si la asociación representa una mayoría, no cuente a personas que han trabajado para el propietario en los últimos 120 días o personas que han vivido en el edificio por menos de 90 días. Si todavía no tiene una asociación de inquilinos, Ud. es tienen 45 días del fecha de la oferta de venta para organizar y incorporar una asociación, y entregar (personalmente o por correo) una solicitud de registración al propietario y la Oficina de Ventas y Conversiones del Departamento al Consumidor y Asuntos Regulatorios de DC (referido como la "Oficina de Ventas y Conversiones" en esta guía). Si al momento de recibir la oferta de venta Ud. es tienen una asociación de inquilinos, deben entregar su solicitud de registración al propietario y la Oficina de Ventas y Conversiones dentro de 30 días de recibir dicha oferta. La solicitud de registración esta

disponible en la Conversion and Sales Office, 941 North Capitol Street, NE, (202) 442-4477.

- Edificios con un apartamento de alquiler. Ud. tiene 30 días para entregarle al propietario y a la Oficina de Ventas y Conversiones una declaración por escrito de su intención de comprar la propiedad.
- Edificios con 2 a 4 apartamentos. Un grupo de inquilinos actuando en conjunto tienen 15 días para entregarle al propietario y a la Conversion and Sales Office una declaración de interés por escrito. Los inquilinos no necesitan organizar una asociación de inquilinos formalmente. Si los inquilinos actuando en conjunto no entregan por escrito una declaración de interés dentro de dichos 15 días, un solo inquilino tiene 7 días para entregar su declaración de interés por escrito al propietario y a la Conversion and Sales Office. Cada declaración de interés debe presentar claramente el interés por parte del inquilino o el grupo de inquilinos en ejercer su derecho de compra.

## 2. Segunda Fase: Negociación del Contrato

Una vez que haya registrado su interés en comprar la propiedad, el próximo paso es negociar el contrato con el propietario. Los períodos mínimos de negociación de un contrato son los siguientes:

- Edificios con 5 o más apartamentos: 120 días;
- Edificios con 2 a 4 apartamentos: 90 días para el grupo de inquilinos, y si el grupo no negocia el contrato durante este período, el propietario tiene obligación de darle, a inquilinos negociando individualmente, 30 días adicionales; y
- Viviendas individuales: 60 días.

El período de negociación será prolongado por un día por cada día en el cual el propietario falte darle información requerida.

El período de negociación será prolongado por 15 días si el propietario entra en contrato con terceros para comprar la propiedad antes o durante el período de negociación.

Los inquilinos y el propietario deben negociar en buena fe. La ley no define lo que es buena fe, pero ofrece ejemplos de negociaciones sin buena fe. El propietario no está negociando en buena fe si:

1. el propietario ofrece vender la propiedad a un tercero a un precio más bajo (10% o menos) del precio que el propietario ofreció a los inquilinos.
2. el propietario requiere que los inquilinos prueben que tienen las finanzas necesarias para pagar por la propiedad antes de entrar a un contrato.

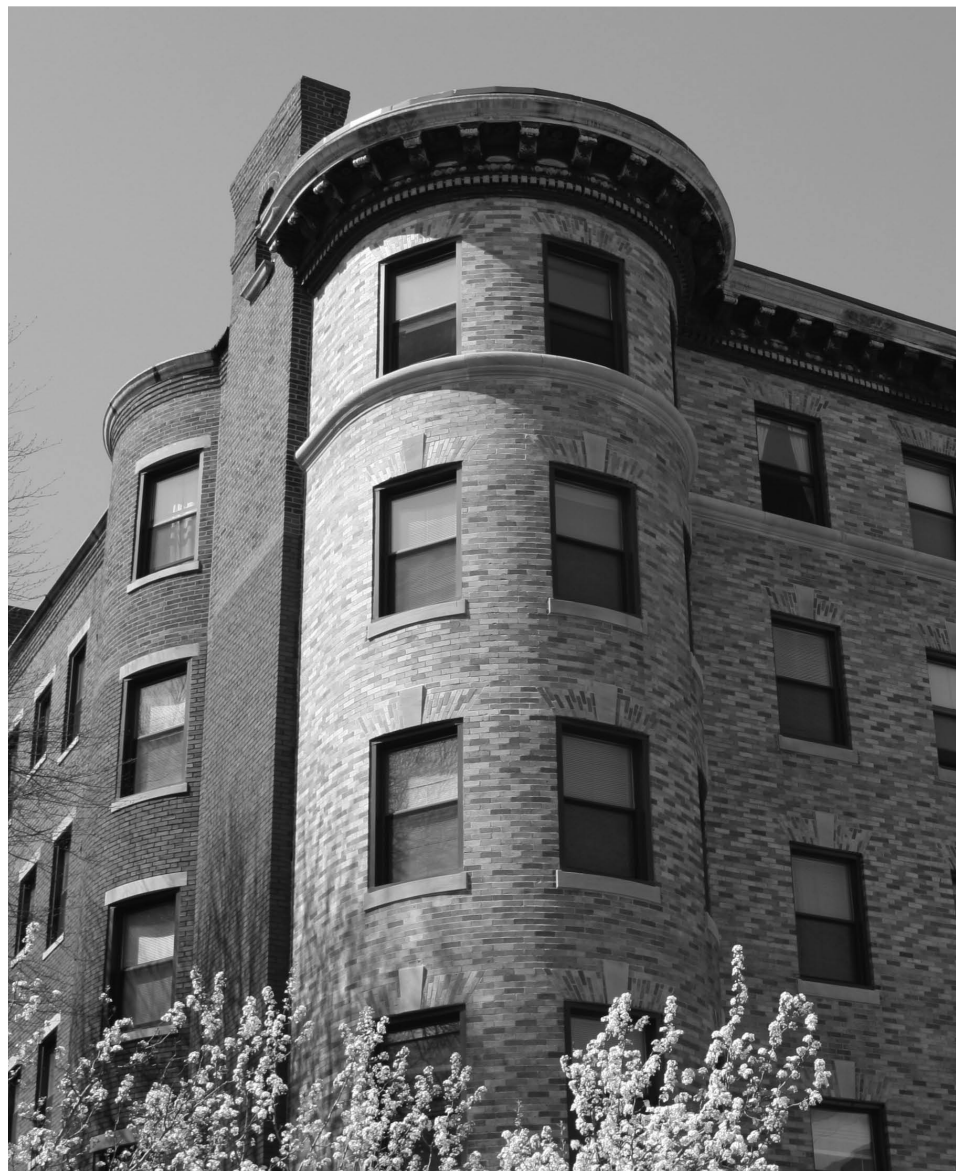
Es costumbre regular que los compradores le entreguen un depósito al vendedor al firmar el contrato de venta. El propietario no puede requerir un depósito de más de 5% del precio de venta acordado. Si los inquilinos no pueden hacer la compra después de hacer

esfuerzos en buena fe, el propietario debe entregar todo el depósito de vuelta. Hay muchas organizaciones que dan préstamos a asociaciones de inquilinos para recaudar los fondos necesarios para hacer el depósito de buena fe. Muchas de las organizaciones listadas al final de esta sección pueden ayudarle a conseguir dichos préstamos.

## 3. Tercera Fase: Período del Convenio

Después de firmar el contrato de compra el próximo paso es conseguir un préstamo u otro tipo de financiamiento y comprar el edificio. El mínimo período de tiempo antes de convenio son:

- Edificios con 5 o más apartamentos: en general 120 días; pero 180 días si el propósito de la asociación de inquilinos es de convertir al edificio en una Cooperativa de Propiedad Limitada. Estos



periodos de tiempo pueden ser prolongados hasta 240 días si el prestamista dice que actuara sobre la solicitud de finaziacion de los inquilinos durante este periodo.

- Edificios de 2 a 4 apartamentos: 90 días, que pueden ser prolongados hasta 120 días con una carta de parte del prestamista diciendo que tomara una decision durante este periodo adicional.
- Viviendas individuales: 60 días, que pueden ser prolongados hasta 90 días con una carta de parte del prestamista diciendo que tomara una decision durante este periodo adicional.

#### D. El Derecho de Rehusar Primero

Aparte de tener derecho en ser los primeros en comprar, los inquilinos tiene el derecho de ser los primeros en rehusar. Esto significa que los inquilinos tienen el derecho a igualar cualquier contrato de venta entre el propietario y alguien más. La ley le da a los inquilinos 15 días para igualar el contrato. Si el propietario le da a los inquilinos el contrato durante o antes del periodo de negociacion discutido anteriormente, los 15 días son aderidos al periodo de negociacion. Si los inquilinos reciben el contrato después que sus derechos hayan expirado, por ejemplo debido a que no registraron su interes en comprar la propiedad o porque no firmaron un contrato, tendran solamente 15 días para responder.

#### E. Periodo de Recomendacion

Si el propietario no entra en un contrato de venta con nadie después de un periodo de días especificado después de la oferta sea hecha a los inquilinos, el propietario debe comenzar de nuevo. Esto significa que el propietario debe ofrecer el edificio de vuelta a los inquilinos y cumplir con los periodos de tiempo requeridos. Los periodos de tiempo dentro de los cuales el propietario debe volver a comenzar son los siguientes:

- Edificios con 5 o más apartamentos: 360 días;
- Edificios de 2 a 4 apartamentos: 240 días; y
- Viviendas individuales: 180 días.

#### F. Asignaciones y Socios

En vez de comprar el eficio por su cuenta, inquilinos pueden usar su derecho en asociacion con otros grupos o pueden vender su derecho a otros grupos. Una asociacion puede ser sensata en casos que los inquilinos tengan dificultad en manejar el proceso o en asegurar fondos. Socios pueden incluir a organizaciones sin fines de lucro, companias privadas, o el gobierno. Si los inquilinos no quieren comprar el edificio, pueden considerar asignar o vender su derecho de compra a un partido privado, o a una agencia gubernamental federal o del distrito. El derecho de compra de los inquilinos es muy valioso y puede ser usado para negociar mejoramientos del edificio, limites en los incrementos de alquileres, y otros beneficios.

#### G. Renuncia de Derechos

Un inquilino no puede renunciar a su derecho de recibir la oferta de compra. Esto significa que el propietario tiene que darle la oferta de compra aunque Ud. haya estado de acuerdo que el no tenia que darle la oferta si decidia vender la propiedad. Proprietarios no pueden requerir que los inquilinos renuncien a ningun otro derecho bajo el Acto, en un acuerdo de arrendamiento o de otra forma, aunque es posible que los inquilinos y el propietario negocien sobre estos derechos.

#### H. El Programa De Ocupacion De Viviendas

La Ley sobre Preservación de Viviendas (Homestead Housing Preservation Act) de 1986 brinda la oportunidad a los inquilinos de comprar edificios abandonados al precio de \$250 por unidad habitable. El programa dará preferencia a la compra por parte de inquilinos de bajos ingresos y a asociaciones de inquilinos de bajos ingresos.

Los inquilinos en el Programa de Ocupación de Viviendas pueden obtener un préstamo hipotecario de hasta \$10,000 por unidad. A cambio de ello, los inquilinos que participen en el programa deben acordar que participarán en el Programa de Adiestramiento Técnico, que harán mejoras a la propiedad para que esté de acuerdo con el Código de Edificios y que no venderán, alquilarán, o hipotecarán el edificio por cinco años.

El Programa de Ocupación de Viviendas es administrado por el D.C. Department of Housing and Community Development

(DHCD). Para mayor información sobre el Programa de Ocupación de Viviendas, los inquilinos pueden llamar al DHCD, teléfono (202) 442-7200.

#### I. Como Obtener Asistencia

La compra de un edificio de apartamentos es un proceso complicado. Hay fechas límites y procedimientos estrictos que varían dependiendo del número de unidades en el edificio. Es importante obtener asistencia, a fin de que Ud. pueda comprender por completo cuales son sus derechos y los procedimientos que deberá seguir.

Un buen punto de partida es la Oficina de Conversión y Ventas, teléfono (202) 442-4477, donde pueden ayudarle a organizar su asociación de inquilinos y le dirigirán a donde puede obtener ayuda legal, financiera y técnica. Las organizaciones que se mencionan a continuación proporcionan ayuda legal y asesoramiento en planificación financiera a inquilinos de ingresos bajos y moderados:

1. CARECEN, 1459 Columbia Rd., NW Washington, DC 20009 (202) 328-9799 (organización y planificación)
2. Development Corporation of Columbia Heights (Corporación de Desarrollo de Columbia Heights) 3419 14th Street, N.W. Washington, D.C. 20015 (202) 483-4986 (asistencia de desarrollo)
3. Eisen & Rome, One Thomas Circle, NW Suite 350, Washington, D.C. 20005 (202) 659-2822 (legal)
4. Harrison Institute for Public Law 111 F. Street, N.W., Oficina 102 Washington, D.C. 20001 (202) 662-9600 (legal)
5. Housing Counseling Services, 2410 17th Street, NW, Adams Alley (202) 667-1939 (organización)
6. Latino Economic Development Corporation, (Corporación de Desarrollo Económico Latino) 2316 18th Street, N.W. Washington, D.C. 20009 (202) 588-5102 (organización, asistencia financiera y de desarrollo)

7. Marshall Heights Community Development Corporation  
3939 Benning Road, N.E.  
Washington, D.C. 20019  
(202) 396-1200 (organización, planificación, asistencia de desarrollo)
8. Manna, Inc.  
P.O. Box 26049  
614 S Street, N.W., Edificio Trasero  
Washington, D.C. 20001  
(202) 232-2915  
(asistencia de desarrollo)
9. One D.C., 614 S Street, NW  
Rear Carriage House  
Washington, D.C. 20001  
(202) 232-2915 (organización)
10. New Columbia Community Land Trust  
1419 V Street, N.W.  
Washington, D.C. 20009 (986-9225)  
(asistencia de desarrollo)
11. University Legal Services  
220 I Street, N.E., Segundo Piso,  
Washington, D.C. 20002  
(202) 547-4747  
(asistencia de desarrollo);
12. Washington Inncity Self Help  
1419 V Street, N.W.  
Washington, D.C. 20009  
(202) 332-8800 (organización)



**Residents of an apartment building in Columbia Heights organize to improve their housing conditions by purchasing their building.**

**Celebre reuniones regulares:** Una asociación de inquilinos eficaz es activa. Lleve a cabo reuniones frecuentes para discutir las condiciones del edificio, las mejoras necesarias, y los servicios que se deseen. Las reuniones pueden celebrarse mensualmente o incluso semanalmente, dependiendo de las necesidades de su organización. Mantenga siempre actas escritas de las sesiones, especialmente cuando se hayan tomado decisiones.

**Adopción de estatutos:** Los estatutos son reglas para tomar decisiones, elegir a la junta directiva y realizar el trabajo administrativo de la asociación. Los estatutos aseguran que todos los socios entienden las reglas y permiten que una asociación de inquilinos opere en forma democrática y equitativa.

**Distribuya un boletín informativo regularmente:** Generalmente, su posición de negociación se fortalece por el número de residentes envueltos en la organización. Un boletín informativo periódico constituye un buen medio de atraer a todos los inquilinos y ponerlos al tanto de lo que está ocurriendo en su grupo de inquilinos.

**Unifíquese:** No se reúna con su propietario hasta que se haya llegado a un acuerdo dentro de la organización. Nada debilita más su posición de negociación que el demostrarle a un propietario que la asociación de inquilinos en realidad no sabe lo que quiere. Celebre varias reuniones de miembros de la asociación y discuta qué exactamente

es lo que Ud. quisiera obtener del propietario antes de reunirse con el o ella.

**Celebre reuniones con su propietario y sea específico sobre lo que quiere:** Lleve a cabo reuniones con su propietario para discutir las condiciones de su edificio. Sea lo más específico posible sobre los problemas que existen y lo que quiere remediar. El establecer una relación con su propietario puede ayudar a resolver los problemas en el edificio. También puede ayudar a la asociación de inquilinos a evitar una situación donde la asociación tenga que tomar acción legal.

**Obtenga asesoría legal, de ser necesario:** Si su asociación se encuentra en una posición de desventaja para negociar, un abogado puede ayudar, especialmente si cree que su asociación no puede negociar eficazmente con el propietario sin tomar medidas legales. Un abogado podrá aconsejar sobre los recursos legales y maneras posibles de negociar o de llevar a cabo una acción legal.

**Sea realista en cuanto a sus expectativas:** Para lograr que se satisfagan algunas de sus peticiones, Ud. debe estar dispuesto a negociar con respecto a ciertos asuntos. Es probable que los inquilinos tengan que pagar más alquileres o abstenerse de ciertos servicios para obtener otros servicios deseados. Si su meta es tan sólo que el propietario arregle violaciones sustanciales al Código de la Vivienda del Distrito de Columbia, en ese caso no debe pagar alquiler adicional.



## 15.0 Organización De Asociación De Inquilinos

### A. Pasos para Organizar una Asociación de Inquilinos

Para proteger sus derechos es muchas veces mejor, pero no indispensable, organizar una asociación de inquilinos. Actuando colectivamente, los inquilinos muchas veces se encuentran en una mejor posición de forzar al propietario a que haga reparaciones al edificio, para pedir una administración judicial, disputar aumentos de alquileres y comprar el edificio. Organizarse es un trabajo duro que requiere el tiempo y la energía de muchas personas. Las siguientes recomendaciones contribuirán a crear y fortalecer su grupo:

## B. La Ley del Derecho de los Inquilinos a Organizar

La Ley del Derecho de Los Inquilinos a Organizar afirma los derechos de todos los inquilinos que residen en unidades de alquiler en el Distrito de Columbia de realizar reuniones, asistir el uno al otro en los tratos con el propietario, y formar organización de inquilinos. Los inquilinos pueden pedir la ayuda de un organizador de inquilinos. Un organizador ayuda a los inquilinos a formar y dirigir una organización de inquilinos. (Vea "Formando una Organización de Inquilinos" subsección en la sección 18.0 Agencias y Información al fin de esta guía para una lista de los grupos en el área que pueden proveer un organizador de inquilinos). Un organizador de inquilinos no puede trabajar por un propietario o el administrador de la propiedad. Un propietario no puede interferir con un inquilino o organizador de inquilinos en las actividades siguientes:

- Distribución de informaciones a cerca de una organización de inquilinos en vestíbulos y otras áreas comunes;
- Entrega de informaciones a cerca de una organización de inquilinos bajo las puertas de las unidades individuales;
- Exhibición de la información a cerca de una organización de inquilinos a los tableros;
- Ayudar a los inquilinos a participar en actividades de la organización de inquilinos;
- Realización de reuniones de la organización de inquilinos en las unidades individuales, los vestíbulos, o otras áreas comunes;
- Contestación a las peticiones del propietario por los aumentos del alquiler o la conversión.

Cualquier propietario que viole la Ley del Derecho de Los Inquilinos a Organizar puede recibir penas financieras elevadas y puede perder el derecho de aumentar el alquiler en el futuro.



## 16.0 Incorporación De Una Asociación De Inquilinos

### A. ¿Por Que Incorporarse?

Generalmente, no es necesario que una asociación de inquilinos se incorpore para lograr sus metas. A veces, sin embargo, es importante incorporarse. Por ejemplo, si uno recibe un aviso del propietario de que el edificio está a la venta, debe incorporar la asociación de inquilinos si la asociación desea negociar para comprar el edificio. (Vea la sección sobre COMO COMPRAR SU EDIFICIO.)

### B. ¿Que Significa Incorporarse?

La incorporación de una asociación de inquilinos significa simplemente que se ha establecido una estructura formal para representar a los inquilinos. La compra de un edificio es un negocio, y el mundo de los negocios encuentra que es más fácil tratar con corporaciones que con un gran número de personas sin conexión entre sí.

### C. ¿COMO SE LLEVA A CABO LA INCORPORACION?

La incorporación es un proceso sencillo, y Ud. puede hacerlo por su cuenta radicando los artículos de incorporación con la D.C.R.A., Corporations Division at 941 North Capitol Street, Room 9500. Formularios, documentos e instrucciones pueden ser obtenidas de D.C.R.A. o en su página de web [www.dcr.dc.gov](http://www.dcr.dc.gov). Aunque incorporarse es relativamente fácil, siempre es preferible hablar con un abogado u organizador antes de incorporar para obtener asesoramiento sobre los estatutos, impuestos, la compra del edificio, y formas de propiedad (tales como condominios o cooperativas).

### D. Estatutos

Los estatutos son un documento interno que establecen las reglas de la asociación de inquilinos sobre asuntos tales como membresía, reuniones, quórum, y elecciones de directores y otros oficiales de la junta directiva, etc. No es necesario radicar los estatutos con la División de Corporaciones – Ud. debe mantener los estatutos en un archivo con otros documentos impor-

tantes de su organización. Los estatutos deben prepararse antes que se inscriban los artículos de incorporación, a fin de que su organización tenga reglas para su funcionamiento.

### E. Modelos De Artículos Y Estatutos

Los modelos de estatutos y artículos de incorporación que otras asociaciones de inquilinos han usado están disponibles en la mayoría de las organizaciones que se enumeran en la sección de AGENCIAS E INFORMACION de esta guía.



## 17.0 Programas De Propiedad De Casa

Hay muchas formas de propiedad de casa – sea por participación en una cooperativa, por compra de su unidad bajo forma de condominio, o por compra de una vivienda individual. Sin tener cuenta del método, una casa es una de lo más grandes inversiones financieras que uno podría tener. Ud. debe evaluar detenidamente sus finanzas y comprender los riesgos y las ventajas de propiedad de casa antes de entrar en el proceso.

Hay muchos programas que ofrecen educación financiera, el consejos, y ayuda a los compradores en potencial de casa en el Distrito. La D.C. Housing Finance Agency (HFA) opera el Centro de Recursos de Casa, que distribuye informaciones gratis a cerca de la propiedad de casa y ofrece talleres para compradores de casa cada semana. Para más información sobre los recursos y las programas ofrecidos por HFA, llame el número por información de HFA a (202) 777-1600.

Además del consejo financiero, HFA también administra el Programa de Bono de D.C. Esta programa provee los préstamos de hipoteca a los compradores de casa por primera vez, bajo del tipo del mercado. Los compradores en potencial de casa pueden presentar una aplicación por estos prestamos a diversos prestamistas que actúan en el área. Para más información sobre la Programa de Bono de D.C, llame el Centro de Recursos de Casa de HFA a (202) 777-4663.

El Department of Housing and Community Development (DHCD) administra los préstamos sin tasa de interés y los préstamos de bajo interés para facilitar las compras de casas por los residentes del Distrito. Póngase en contacto con DHCD a (202) 442-7200 o [www.dhcd.dc.gov](http://www.dhcd.dc.gov) para más información y las aplicaciones por los programas de ayuda financiera por compradores de casas siguientes:

- Home Purchase Assistance Program (HPAP) (Programa de Ayuda de Compra de Casa): El Programa de Ayuda de Compra de Casa provee los préstamos sin interés y de bajo interés para ayudar a los compradores de viviendas individuales, condominios y apartamentos cooperativos. Los residentes de D.C. que satisfacen sus requisitos de ingreso son elegibles a recibir préstamos para pagar el pago inmediato y el precio de cierre.
- D.C. Employer Assisted Housing Program (EAHP) (Programa de Ayuda de Vivienda para Empleados del D.C.): El Programa de Ayuda de Vivienda por Los Empleados del D.C. provee las subvenciones y los préstamos de los pagos diferidos hasta \$11,500 a los empleados del gobierno del Distrito de Columbia quien son compradores de

- casa de primera vez en el Distrito.
- D.C. Metropolitan Police Housing Assistance Program (Programa de Ayuda de Vivienda para empleados de la Policía Metropolitana): El Programa de Ayuda de Vivienda por La Policía provee hasta \$10,000 de préstamos de los pagos diferidos por el pago inmediato y el precio de cierre para los compradores de casa por primera vez que sean miembros del Departamento de Policía Metropolitana. El programa también provee crédito fiscal para los ingresos y la propiedad.
- Homestead Housing Preservation Program (Programa de Preservación de Vivienda Hacienda): El Programa de Preservación de Vivienda Hacienda hace posible que los compradores de casa por primera vez compren propiedades con impuestos impagos o en mora y propiedades ejecutadas a precio tan bajo hasta \$250 la unidad. Por otro lado, el comprador de casa debe concluir su participación en un taller de propiedad de casa, rehabilitar la propiedad, residir en la propiedad por el mínimo de 5 años, y devolverlo al registro del impuesto de propiedad. Los participantes de bajo o mediano ingreso reciben una hipoteca de \$10,000 por ayuda con la finanza.
- Single Family Residential Rehabilitation

Program (Programa de Rehabilitación de Vivienda Individual): El Programa de Rehabilitación por Vivienda Individual provee préstamos de bajo interés para rehabilitar viviendas individuales cuando el propietario vive en Áreas de Desarrollo de Comunidades o Comunidades de Empleo. La cantidad del préstamo determinase de acuerdo con las circunstancias del prestatario y cuanta rehabilitación se necesita para resolver las deficiencias del código para la propiedad.

- First Right Purchase Assistance Program (Programa de Ayuda por Derecho de Compra Primera): El Programa de Ayuda por Derecho de Compra Primera provee préstamos a corto plazo y permanente para ayudar a grupos de inquilinos a ejercer su derecho bajo la Ley de La Oportunidad de Comprar de Los Inquilinos. Estos préstamos pueden convertirse o usarse para proveer la finanza permanente, y pueden usarse por seña, la compra actual del propiedad, los precios de operación inicial, o por "los precios blandos" como legal, arquitectural, ingeniería, y los otros servicios técnicos relacionados a la compra y la rehabilitación del propiedad.



**Los inquilinos tienen un derecho de formar una organización de inquilinos para obligar al propietario a hacer reparaciones, quiebra de petición, aumentos de alquiler de desafío, o comprar la propiedad.**

## 18.0 Agencias E Información

### A. Agencias Regulatorias Del Gobierno Del Distrito

Condominium and Cooperative Conversion and Sales Office (La Oficina de Ventas y Conversiones)		(202) 442-4477 8:30a.m. – 4:30p.m. Horario: por telefono, 8:30a.m.-4:30p.m.
Corporations Division, Department of Consumer and Regulatory Affairs (Dcra)	<a href="http://www.dkra.dc.gov">www.dkra.dc.gov</a>	(202) 442-4400 8:30a.m.-3:30p.m.
D.C. Housing Authority [Autoridad de Viviendas de Dc]	<a href="http://www.dchousing.org">www.dchousing.org</a>	(202) 535-1000 Horario: lunes – viernes, 8:15a.m. – 4:45p.m.
D.C. Housing Finance Agency [Agencia de Finanza de Vivenda]	<a href="http://www.dchfa.org">www.dchfa.org</a>	(202) 777-1600 (informacion general) (202) 777-HOME (preguntas sobre la propiedad de casa) (202) 777-1644 (fijar una taller de propiedad de casa)
D.C. Office of Human Rights Fair Housing Division [Oficina de Derechos Humanos del D.C.]	<a href="http://www.ohr.dc.gov">www.ohr.dc.gov</a>	(202) 727-4559
Home Purchase Assistance Program, Department of Housing & Community Development (Dhcd) [Programa de Ayuda para Comprar Vivienda] [Departamento de Viviendas y Desarrollo Comunal]	<a href="http://www.dhcd.dc.gov">www.dhcd.dc.gov</a>	(202) 442-7200
Housing Management Administration [Administración del Manejo de Viviendas]		(202) 535-1044
Office of Administrative Hearings [La Oficina de Vistas Administrativa]		(202) 442-8676
Office of the Tenant Advocate [Oficina de Abogacía para Inquilino]		(202) 442-8676
Office of Tax Revenue—Real Property Division [Oficina de Ingresos de Impuesto]	<a href="http://www.cfo.dc.gov">www.cfo.dc.gov</a>	(202) 727-4829 Horario: 8:15 a.m.-4:30 p.m.
Office of Zoning [Oficina de Zonificación]	<a href="http://www.dcoz.dc.gov">www.dcoz.dc.gov</a>	(202) 727-6311 Horario: 8:30a.m.-5p.m.
Rental Accommodations and Conversion Division (Racd) Department of Consumer and Regulatory Affairs—Housing Customer Service Center		(202) 442-4477

941 North Capitol Street, NE, Oficina 7100 Horario: en persona, 8:30a.m.-3:30p.m.	Administrar la ley que requerir que los propietarios del propiedad residencial dar a sus inquilinos el derecho de primera compra cuando el propietario quiere venderlo. Supervisionar a la formación de todos las cooperativas y todos los condominios en el distrito.
941 North Capitol Street, NE, Oficina 9500 8:30a.m.-3:30p.m.	Incorporar su organización de inquilinos. Si el dueño actual del edificio en el que vive es una corporación, (sociedad anónima) ud. Puede obtener información de la corporación incluyendo los nombres y direcciones de los funcionarios de la corporación.
1133 North Capitol Street, NE, 1er Piso en persona, martes o jueves, 8:30a.m.-3:30p.m	Obtener ayuda general e información relacionada con viviendas públicas y subsidiadas.
815 Florida Avenue, NW Horario: 9a.m.-5p.m.	Proveer el consejo gratis por las finanzas y las talleres por compradores de casa potenciales en el distrito. También, administrar la programa de bono de d.C., Que ofrece los prestamos de interes bajo por compradores de casa por primera vez in el distrito.
441 4th Street, NW, Oficina 570 North Horario: 8:30a.m.-5:00p.m.	Interponer demanda en contra de un propietario por descriminación de vivienda o denuncias por descriminación basadas en raza, religión, nacionalidad, edad, sexo, estado civil, fuente de ingresos, presencia de niños, etc. El panfleto titulado "human rights act of 1977" [proclamación de derechos humanos de 1977] es disponible en ésta oficina.
801 North Capitol Street, NE, Oficina 6000 Horario: 8:15a.m.-4:45p.m.	Provee segunda hipoteca para compradores de vivienda de unidad familiar, y administra el programa de homestead. [Programa de preservación de viviendas] dhcd tiene otros programas para rehabilitar viviendas de unidad familiar.
1133 North Capitol Street, NE, Oficina 150 Horario: 9a.m.-5p.m.	Obtener ayuda de mantenimiento para proyectos de viviendas públicas.
941 North Capitol Street, NE, Oficina 9500	Juzgar las vistas sobre las peticiones de inquilinos.
941 North Capitol Street, NE, Oficina 9500	Proveer la información y los recursos por los inquilinos sobre las varias cuestiones. Ofrecer la ayuda en formando una organización de inquilinos.
941 North Capitol Street, NE, Oficina 110 Horario: 8:15 a.m.-4:30 p.m.	Obtener el valor evaluado del edificio.
441 4th Street, NW, Oficina Sur 210 Horario: 8:30a.m.-5p.m.; cerrado 1-2p.m.	Averiguar cómo está zonificada una propiedad o si un propietario tiene certificado de elegibilidad que permita conversiones de condominios. Ud. También puede protestar un certificado de elegibilidad.
941 North Capitol Street, NE, Oficina 7100 en persona, 8:30 a.m.-3:30 p.m.	Registrar demandas de inquilinos relacionadas con aumentos indebidos de alquiler, violaciones al código de la vivienda, disminución de servicios, acciones retaliatorias, desalojo ilegal, problemas de depósitos, etc. Examina el registro de propietarios, ocupación y número de permiso de propietarios (y otros edificios que ellos poseen), servicios, alquileres y tamaños de todos los apartamentos, gastos de operación y ganancias, etc. Examina y se opone a solicitudes de propietarios por razones de penuria, rehabilitación substancial o relacionadas con mejoras substanciales.

## Agencias E Información CONT.

### B. Inspectores

D.C. Department of Health  
Environmental Health Administration Lead Based Paint  
Management  
[Departamento de Salud, Administracion de Salud Envi-  
ronmental, Gestion de Pintura con Plomo]

[www.doh.dc.gov](http://www.doh.dc.gov)

(202) 535-1934  
Linea Roja de D.C.: (202) 535-2637

Fire Prevention Division  
[División de Prevención de Incendios]

[www.fems.dc.gov](http://www.fems.dc.gov)

(202) 727-1614 Horario: 8:15a.m.-4:45p.m.

Housing Inspection Section (Neighborhood Stabilization  
Program of the Housing Regulatory Agency at DCRA)  
[Division de Inspeccion de Viviendas (Programa de Esta-  
bilizacion de los Barrios)]

[www.dhra.dc.gov/services/inspec-  
tions/index.shtml](http://www.dhra.dc.gov/services/inspec-<br/>tions/index.shtml)

(202) 442-4400  
8:30a.m.-4:30p.m.

U.S. Post Office (Inspection Branch)  
[Oficina Postal Us (Oficina de Inspección)]

(202) 636-1330  
Horario: 8:15a.m.-4:45p.m.  
1-800-372-8347

### C. Desalojamiento

Clerk, Landlord & Tenant Court

[www.dccourts.gov/dccourts/supe-  
rior/civil/landlord\\_tenant.jsp](http://www.dccourts.gov/dccourts/supe-<br/>rior/civil/landlord_tenant.jsp)

(202) 879-1152 (grabacion) (202) 879-4879;

Eviction Section, Rental Accommodations and  
Conversion Division (RACD)  
(Seccion de Desalojamiento)

(202) 442-447

U.S. Marshal's Service, D.C. Superior Court

[www.dhra.dc.gov](http://www.dhra.dc.gov)

(202) 616-8631  
Horario: 9a.m.-4:30p.m.

### D. Refugios De Emergencia

D.C. Government Family Resource Center  
[Centro de Recursos Familiares del Gobierno de D.C.]

[www.dchousing.org](http://www.dchousing.org)

(202) 724-3932 or (202) 863-1370  
Shelter Hotline, (202) 399-7093

Dwelling Place Shelter for the Abused Elderly

(202) 583.7602

Jubilee Housing

[www.jubileehousing.org](http://www.jubileehousing.org)

(202) 299-1240

51 N Street, NE, 3ero Piso

Solicitar inspecciones de pintura con plomo.

441 4th Street, NW  
Horario: 8:15a.m.-4:45p.m.

Solicitar inspecciones de seguridad contra incendios para edificios con múltiples ocupantes. Para inspecciones de unidades individuales, llame (202) 673-3331.

941 North Capitol Street, NE, Oficina 7100  
Walk-ins, 8:30 a.m.-3:30 p.m

Contactar la división de inspección de viviendas para solicitar inspección de vivienda o inspeccionar por plomo en la pintura y obtener copia de regulaciones de viviendas y del código de la vivienda.

900 Brentwood Road, NE, Oficina 2175  
P.O. Box 96096-6096  
Washington, D.C. 20066-6096

Reportar correo robado, cajas postales inseguras y crímenes de correo a esta oficina. Para denunciar actos fraudulentos que afectan al sistema postal,, llame 1-800-372-8347.

Edificio de Justicia B, 510 4th Street, NW,  
Oficina 110  
Horario: 8:30a.m. - 5p.m. de Lunes a  
Viernes y Sabados de 9a.m. °V 12p.m.  
(por emergencia y archivacion individual).  
Llamar para escuchar un mensaje detal-  
lado de las horas apropiadas.

Averiguar si un emplazamiento de posesión (orden de desalojo) ha sido emitido o si alguna sentencia ha sido emitida en contra del inquilino.

941 North Capitol Street, Oficina 7100  
Horario: 8:30a.m.-3:30p.m.

Chequear si un aviso de desalojo es legal y conseguir que se le envíe una carta de no cumplimiento al propietario por aviso de desalojo ilegal.

500 Indiana Avenue, NW, Oficina C-250  
Horario: 9a.m.-4:30p.m.

Preguntar si un inquilino ha sido programado para evicción (debe preguntar en persona).

25 M Street, SW, para familias solamente;  
Madison Emergency Shelter, 651 10th  
Street, NE, (202) 547-2600, para mujeres,  
no ni\_os; o CCNV, 425 2nd Street, NW,  
(202) 393-1909, para adultos solteros; o  
llame a la línea de Alrges de emergen-  
cia, (202)399-7093. Horario: 24 hrs. - var\_a  
- pregunte adentro

Obtener vivienda temporal para familias e individuos de bajos ingresos que han sido desalojados.

2812 Pennsylvania Avenue, SE

Un refugio transicional que ofrece un asilo seguro y ayuda a quien tenga 60 años o más que va a estar desalojado o ya está desalojado y no tiene recursos para buscar vivienda suficiente.

2482 Ontario Road, NW  
Horario: Lunes-Viernes , 9a.m.-5p.m.

Una organización religiosa y no-lucrativa que provee vivienda y servicios a las familias de bajo ingresos en adams morgan y barrios cercanos.

## Agencias E Información CONT.

### E. Servicios Legales Gratis Para Inquilinos Individuales

Para Ayuda Legal Gratis Para Inquilinos De Bajos Ingresos, El Criterio De Elegibilidad Es De Acuerdo A Cada Dirección. Por Favor, Note Que Los Criterios De Elegibilidad Para Cada Organización Estan Sujetos A Cambios. Póngase En Contacto Con Cada Grupo Directamente Para Obtener Las Informaciones Más Actuales.

American University Washington College of Law, Community and Economic Development Law Clinic	<a href="http://www.wcl.american.edu/clinical/community.cfm">http://www.wcl.american.edu/clinical/community.cfm</a>	(202) 274-4147 Horario: 9a.m.-5p.m.
Archdiocesan Legal Network	<a href="http://www.catholiccharitiesdc.org/center/spec_services/arch_legal.html">http://www.catholiccharitiesdc.org/center/spec_services/arch_legal.html</a>	(202) 772-4324 Horario: 9a.m.-5p.m.
Ayuda/Latino Project (Hhblan español)	<a href="http://www.ayudainc.org">www.ayudainc.org</a>	(202) 387-4848;
Bread for the City	<a href="http://www.breadforthecity.org">www.breadforthecity.org</a>	(202) 265-2400 Northwest (202) 561-8587 Southeast
D.C. Bar Pro Bono Program Legal Information Help Line [Programa de Asistencia Gratuita del D.C. Bar, Telefonico de Ayuda Legal]		(202) 626-3499 24 hours a day, seven days a week
D.C. Law Students in Court [Estudiantes de Derecho del D.C. en Corte]		(202) 638-4798 Horario: 10 a.m.-2p.m.
D.C. School of Law Community Development Clinic and Housing Clinic [Escuela de Leyes del D.C - Clínica de Viviendas y de Desarrollo de Las Comunidades]		(202) 274-5120 Horario: 9a.m.-5:30p.m.
Landlord Tenant Resource Center [El centro de Recursos de Propietario y Inquilino]		(202) 508-1710
Legal Counsel For The Elderly [Consejo Legal para Los Ancianos]	<a href="http://www.aarp.org/states/dc/dc-lce/">www.aarp.org/states/dc/dc-lce/</a>	(202) 434-2120 or (202) 434-2170 Horario: Legal hotline 9:30a.m.-5:30p.m.
Legal Aid Society [Sociedad de Ayuda Legal]	<a href="http://www.legalaiddc.org">www.legalaiddc.org</a>	(202) 628-1161 (intakes)
Neighborhood Legal Services [Servicios Legales del Barrio]	<a href="http://www.nlsp.org">www.nlsp.org</a> <a href="http://www.lawhelp.org/dc">www.lawhelp.org/dc</a>	(202) 682-2700; 701 4th Street, NW (202) 678-2000; 3101 MLK Jr. Avenue, SE, 3ero Piso 3ero Piso
Small Claims Resource Center [Centro de Recursos por Demanda de Pequeno Entidad]		(202) 879-1700
Washington Lawyer's Committee for Civil Rights and Urban Affairs [Comisión de Abogados de Washington para Derechos Civiles y Los Asuntos Urbanos]		(202) 319-1000 (202) 319-1011, ext. 222 (habla espanol)
Washington Legal Clinic For The Homeless [Clínica Legal para Personas sin Hogar]	<a href="http://www.legalclinic.org">www.legalclinic.org</a>	202) 328-5500

4801 Massachusetts Avenue, NW Horario: 9a.m.-5p.m.	Provee asistencia legal a los grupos de inquilinos y las organizaciones de desarrollo de las comunidades del barrio.
924 G Street, NW Horario: 9a.m.-5p.m.	Provee asistencia legal gratuita a personas y familias de bajos recursos.
1707 Kalorama Road, NW Horario: Asistencia en inmigración Lunes y Jueves 9a.m. -11:00a.m.	Provee asistencia relacionada con inmigración y violencia doméstica. No provee servicios de propietario/inquilino. La consulta es \$15.
1525 Seventh Street, NW 1640 Good Hope Road, SE	Provee consejo legal en las disputas entre el propietario y el inquilino.  El telefonico de ayuda legal es un sistema automatizado de mensajes grabados que dan información básica en inglés y en español sobre más de 30 asuntos legales, desde la búsqueda de un abogado hasta la disponibilidad de servicios legales gratuitos en el distrito de Columbia.
806 7th Street, NW, Oficina 300 Horario: 10 a.m.-2p.m.	Preguntar cuál es el criterio de ingresos para estos servicios.
4200 Connecticut Avenue, NW Edificio 38, 2do Piso Horario: 9a.m.-5:30p.m.	Proveer ayuda a las organizaciones de inquilinos y inquilinos individuales. La escuela de leyes del D.C. Puede o no usar la guía de la sección 8. El ingreso por una persona debe ser menos de \$119.71 a la semana, para dos personas menos de \$161 a la semana y por tres personas menos de \$203 a la semana.
510 4th Street, NW Court Building B, Oficina 115 Horario: 9:15a.m.-12p.m.	Abogados voluntarios proveen información legal gratis a los propietarios y los inquilinos que no tienen representación en las disputas de vivienda en el distrito de Columbia.
601 E Street, NW, Edificio A, 4to. Piso	Generalmente sus servicios están disponibles para inquilinos mayores de 60, aunque en casos de incapacidad, la edad requerida es 55. Los servicios incluyen servicios de trabajo social, y referales por pagadores de cuenta voluntarios. El criterio de ingresos para 2007 es \$1,702.00 Al mes, por persona, y \$580.00 Por cada miembro adicional del hogar.
66 11th Street, NW, Oficina 800 Horario: lunes, 9a.m.-7p.m.; martes 9a.m.-3p.m.; jueves 9a.m.-3p.m. Horario: 9a.m.-5:30p.m.	El ingreso debe ser menos de \$19,140 por individuos más \$6,800, por dependiente. Maneja casos de propietario/inquilino, derecho familiar y beneficios públicos.  Proveer todos los servicios legales. Llame por la elegibilidad de ingresos.
510 4th Street, NW, Court Building B Oficina 102 Horario: 9:15a.m.-noon	Abogados voluntarios proveen información legal gratis a los demandantes y demandados sin representación en el tribunal de demanda de pequeña entidad del tribunal superior del D.C.
11 Dupont Circle, NW Oficina 400	Representar inquilinos individuales en acciones bajo la ley de vivienda justa y la ley de derechos humanos del D.C.
1200 U Street, NW Horario: llame para hacer cita o visite la página de web.	Preguntar cuáles son los criterios de ingresos para estos servicios. Los servicios son generalmente para aquellas personas sin hogar o para aquellos en riesgo de quedar sin hogar.

## Agencias E Información CONT.

### F. Servicios Legales - Para Asociaciones De Inquilinos (O inquilinos que quieren organizar una asociación):

D.C. Bar Pro Bono Program Community Economic Development Project	<a href="http://www.dcbars.org/for_the_public/programs_and_services/ced_project/index.cfm">www.dcbars.org/for_the_public/ programs_and_services/ced_proj- ect/index.cfm</a>	(202) 737-4700, ext. 369
D.C. Tenants Advocacy Coalition (TENAC)	<a href="http://www.tenac.org">www.tenac.org</a>	(202) 628-3688; tenacdc@yahoo.com
Eisen & Rome		(202) 659-2822
The Harrison Institute for Public Law	<a href="http://www.law.georgetown.edu/clinics/hi/housing.html">http://www.law.georgetown.edu/ clinics/hi/housing.html</a>	(202) 662-9600

### G. Servicios Legales - Para Los Individuos Y Los Grupos Que No Califican Para Ayuda Legal Gratis (Recomendación a abogados pagados es disponible a través de las siguientes organizaciones)

D.C. Bar Lawyer Helpline Service	<a href="http://www.lawhelp.org/dc">www.lawhelp.org/dc</a>	(202) 626-3499
D.C. Bar Association	<a href="http://www.dcbars.org">www.dcbars.org</a>	(202) 737-4700

### H. Organizando Una Asociación De Inquilinos

Los grupos siguientes pueden ayudar a los inquilinos a formar una organización de inquilinos.

CARECEN	<a href="http://www.carecencdc.org">www.carecencdc.org</a>	(202) 328-9799
Gray Panthers of Metro Washington	<a href="http://www.graypanthers.org">www.graypanthers.org</a>	(202) 737-6637
Housing Counseling Services [Servicios de Consejo de Vivienda]	<a href="http://www.housingetc.org/">http://www.housingetc.org/</a>	(202) 667-7006 or (202) 667-7007
Latino Economic Development Corporation, Inc. [Corporación Latina para el Desarrollo Económico]	<a href="http://www.ledcdc.org">www.ledcdc.org</a>	(202) 588-5102
One D.C.	<a href="http://www.onedconline.org">www.onedconline.org</a>	(202) 232-2915
University Legal Services		(202) 547-4747
Washington Inner City Self Help (WISH)	<a href="http://www.wishdc.org">www.wishdc.org</a>	(202) 332-8800

1250 H Street NW, 6to Piso  
Washington, DC 20005

Ayuda a asociaciones de inquilinos a conseguir representacion legal gratuita para aistir en comprar edificios.

Preparar propuestas legislativas para inquilinos y proveer información legal para inquilinos individuales y para organizaciones de inquilinos. El telefono rojo responde a preguntas pertinentes a relaciones de propietario/inquilino, control de alquiler, y preguntas sobre desalojo. También ayuda en la formación de organizaciones de inquilinos.

One Thomas Circle NW, Oficina 850

Proveer los servicios legales por unos honorarios.

111 F Street, NW, Oficina 102  
Horario: 9a.m.-5p.m.

Proveer representación para asociaciones de inquilinos, cooperativas y asociaciones de condominio y organizaciones comunales. El instituto es un servicio no lucrativo de la escuela de leyes de la universidad de georgetown y cobra solamente para cubrir sus costos.

Es posible obtener servicios legales por un costo reducido.

1459 Columbia Road, NW

Ofrecer asitencia tecnica y educacion para inquilinos latinos para formar y fortalecer asociaciones de inquilinos y para resolver sus problemas de vivienda. Hay ayuda bilingue.

1612 K Street, NW, Oficina 300

Hacer demostraciones en contra de leyes que no son populares en la comunidad. Ellos deben ser contactados acerca de la ley en particular y también son activos en muchos otros temas incluyendo cuestiones de vivienda.

2410 17th Street, N.W., Washington DC 20009  
Horario: 9a.m.-5p.m.

Proveer el consejo y las programas educativas sobre los derechos de inquilinos, las buscas de vivienda de alquiler, y comprando una casa.

2316 18th Street, NW  
Horario: 9a.m.-5:30p.m.

Asistencia a inquilinos sobre condicines de sus edificios, compras de edificios por inquilinos, conversion a cooperativas, y organizacion.

614 S Street, NW, Rear Carriage House

Ayudar a los inquilinos a organizar, comprar, y la convertir propiedades en cooperativas.

220 I Street, NE, 2do Piso

Asistencia a inquilinos y organizaciones de inquilinos en edificios en venta.

1419 V Street, NW

Ayuda a inquilinos a organizarse.

## Agencias E Información CONT.

### I. Promotores De Viviendas A Costo Accesible

Community Preservation and Development Corporation [Corporación para la Preservación y Desarrollo de la Comunidad]	<a href="http://www.cpd.org">www.cpd.org</a>	(202) 895-8900
Development Corporation of Columbia Heights [Corporación del Desarrollo de Columbia Heights]	<a href="http://www.dcch.org">www.dcch.org</a>	(202) 483-4986
East of the River Cdc [Corporación para el Desarrollo de la Comunidad Al Este del Rio]	<a href="http://www.ercdc.org">www.ercdc.org</a>	(202) 561-4974
The Jair Lynch Companies [Compañías de Jair Lynch]	<a href="http://www.jairlynch.com">www.jairlynch.com</a>	(202) 462-1092
Latino Economic Development Corporation, Inc. [Corporación Latina Para El Desarrollo Económico]	<a href="http://www.ledcdc.org">www.ledcdc.org</a>	(202) 588-5102 Horario: 9a.m.-5:30p.m.
Manna, Inc.	<a href="http://www.mannadc.org">www.mannadc.org</a>	(202) 832-1845
Mi Casa, Inc.	<a href="http://www.micasa-inc.org">www.micasa-inc.org</a>	(202) 722-7423
The National Housing Trust/Enterprise Preservation Corporation		(202) 333-8931
New Columbia Community Land Trust	<a href="http://www.cdsc.org/ncclt/home.html">www.cdsc.org/ncclt/home.html</a>	(202) 986-9225
Victory Housing	<a href="http://www.victoryhousing.org">www.victoryhousing.org</a>	(301) 493-6000
Wheeler Creek Estates, Cdc	<a href="http://www.wheelercc.org">www.wheelercc.org</a>	(202) 574-1508

### J. Miscelánea

D.C. Energy Office [Oficina de Energía de D.C.]	<a href="http://www.dceo.dc.gov">www.dceo.dc.gov</a>	(202) 673-6700 El telefono rojo de energia: (202) 673-6750
D.C. Public Service Commission [Comisión del Servicio Publico de D.C.]	<a href="http://www.dcpssc.org">www.dcpssc.org</a>	(202) 626-5100
The Equal Rights Center	<a href="http://www.equalrightscenter.org">www.equalrightscenter.org</a>	(202) 234-3062
Housing Counseling Services [Servicios de Consejo de Vivienda]		(202) 667-1939
Legislative Services [Servicios Legislativos]	<a href="http://www.dccouncil.washington.dc.us">www.dccouncil.washington.dc.us</a>	(202) 724-8050
My Sister's Place		(202) 529-5991
Robert Pierre Johnson Housing Development Corporation	<a href="http://www.rpjhousing.org">www.rpjhousing.org</a>	(703) 528-5606
Section 8 Rental Assistance		(202) 535-1433
Small Claims Court [Corte de Reclamos Menores]	<a href="http://www.dccourts.gov/dccourts/superior/civil/small_claims.jsp">http://www.dccourts.gov/dccourts/superior/civil/small_claims.jsp</a>	(202) 879-1120
SOME (So Others Might Eat)	<a href="http://www.some.org">www.some.org</a>	(202) 797-8806

5113 Connecticut Avenue NW, Oficina 250	Desarrollar la vivienda a costo accesible.
3419 14th Street NW	Conservar y desarrollar la vivienda a costo accesible en columbia heights.
3029 Martin Luther King, Jr. Avenue, SE 3ero Piso	Desarrollar la vivienda a costo accesible.
1508 U Street, NW	Desarrollar la vivienda a costo accesible.
2316 18th Street, NW Horario: 9a.m.-5:30p.m.	Proveer ayuda para la organización y el desarrollo de los inquilinos de bajos ingresos, especialmente en las comunidades de habla española.
828 Evarts Street, NE	Proveer ayuda para la organización y el desarrollo de los inquilinos de bajos ingresos.
6230 3rd Street, NW, Oficina 2	Proveer ayuda para la organización y el desarrollo de los inquilinos de bajos ingresos, especialmente en las comunidades de habla española.
1101 30th St. NW, Oficina 400 Washington, D.C., 20007	Ayuda a inquilinos a preservar los recursos de edificios con alquileres subsidiados por medio de programas federales como seccion 8, seccion 236, y seccion 221(d)(3)
1419 V Street, NW	Proveer ayuda para la organización y el desarrollo de los inquilinos de bajos ingresos.
5430 Grosvenor Lane, Oficina 210 Bethesda, MD 20814	Proveer ayuda para la organización y el desarrollo de los inquilinos de bajos ingresos, de edad avanzada, de bajos ingresos o de ingresos medianos, de las familias con hijos, y de otros con necesidades.
1130 Varney Street, SE	Proveer las viviendas de costo accesible en washington highlands y los barrios cercanos.
2000 14th Street NW, Oficina 300E Horario: 8:30a.m.-4:30p.m.	Proveer varios programas de ayuda para reducir facturas y precios de energía para individuos de bajos ingresos y edad avanzada.
1333 H Street, NW, Oficina 200 Horario: 9am-5:30p.m.	Oír a reclamaciones a cerca de problemas con utilidades, como las facturas altas, la terminación de los servicios, o el servicio malo.
11 DuPont Circle, NW, Oficina 400 Horario: 9a.m.-5p.m.	Proveer ayuda en presentar reclamaciones de discriminación de vivienda.
2410 17th Street, NW, Adams Alley Horario: Lunes-Viernes 9a.m.-5p.m., miercoles, 9a.m.-8p.m.	Provee consejo, entrenamiento y defensa a inquilinos, propietarios y compradores de vivienda. (se habla español)
John A. Wilson Building, 1350 Pennsylvania Avenue, NW, Horario: 9a.m.-5:30p.m.	Para ordenar copias de leyes relacionadas con el control de alquileres, conversión de condominio, depósitos de seguridad, etc.
P.O. Box 29596, NE, Washington, D.C. 20017 Horario: 24 Horas - Llamar antes de llegar.	Provee ayuda y amparo para mujeres víctimas de violencia doméstica y sus hijos.
2666 Military Road, Arlington, VA 22207 Horario: 9a.m. - 5p.m.	Ayuda con la prima inicial a individuos de bajos ingresos que por primera vez están adquiriendo una vivienda. Esta organización también maneja una vivienda de transición y ayuda a rehabilitar viviendas. No provee servicios de emergencia a inquilinos.
1133 North Capitol Street, NE, Oficina 100 Horario: 8:15a.m.-4:45p.m.	Obtener ayuda de alquiler para personas de bajos ingresos.
510 4th Street NW, Oficina 120 Horario: Lunes-Viernes 8:30am - 4pm; Miércoles en la noche 6:30p.m. - 8p.m.; Sábados en la mañana 9a.m. -12p.m.	Individuos pueden demandar a cualquier negocio del D.C. hasta por la suma de \$5,000 que se les deba.
71 O Street, NW Horario: 8a.m.-4p.m.	Proveer programas alimenticios, baños y cuartos para vestirse, servicios de salud, recuperación de adicciones, entrenamiento laboral, vivienda temporaria, y vivienda de largo plazo. adicionalmente, SOME provee servicios a personas de edad avanzada y enfermos mentales.