



**KIT DE
HERRAMIENTAS
PARA
EMPODERAMIENTO
DE INQUILINOS**

DE
LA SOCIEDAD DE ASISTENCIA LEGAL
DEL DISTRITO DE COLUMBIA



¡Bienvenidos a Nuestro Kit de Herramientas!

Hemos creado esta guía para brindarles a los inquilinos del Distrito de Columbia el conocimiento y el poder para ejercer sus derechos de vivienda. Esperamos que esta guía le ayude a:

- Entender la ley y sus derechos,
- Entender lo que puede hacer cuando tiene problemas de vivienda,
- Organizarse con sus vecinos, y saber cuándo contactar a un abogado.

Esta guía revisa los derechos de inquilinos y las opciones legales desde el 25 de mayo del 2021. Es posible que la ley haya cambiado en el momento que utilice esta guía. Si tiene preguntas sobre su situación debe hablar con un abogado.

La Sociedad de Asistencia Legal ofrece servicios legales gratuitos a residentes de bajos ingresos del Distrito de Columbia. Si tiene un problema de vivienda y desea asistencia legal, puede solicitar los servicios de la Sociedad de Asistencia Legal en dos maneras.

- Puede solicitar asistencia legal en línea: <https://www.legalaiddc.org/online-intake/>
- Puede solicitar asistencia legal por teléfono: (202) 628-1161

Es posible que pueda solicitar asistencia legal en persona. Llame al (202) 628-1161 para obtener más información sobre la solicitud en persona.

Lo Básico

Ley de arrendadores e inquilinos en el Distrito de Columbia

En el Distrito de Columbia, un arrendador solo puede desalojarle por ciertas razones, que incluyen:

- Si está atrasado con el alquiler, o
- Si rompió el contrato de arrendamiento de manera seria.

Un arrendador no puede desalojarle por las siguientes razones:

- Su contrato de arrendamiento está "caducando,"
- No le agrada a su arrendador,
- Solicitó reparaciones en su hogar, o
- Su arrendador está vendiendo la propiedad.

El proceso de desalojo

Incluso si el arrendador cree que tiene motivos legales para desalojarle, es posible que usted tenga defensas. Si usted recibe una carta o aviso formal, no es necesario que se vaya. Debe comunicarse con un abogado antes de decidir mudarse.

Si su arrendador quiere desalojarle, el arrendador debe ir a la corte para obtener el permiso de un juez. Si recibe documentación judicial, comuníquese con un abogado para hablar sobre sus opciones. Recuerde, si su arrendador tiene un abogado, ese abogado no está contratado para ayudarle a usted, sino para ayudar al arrendador. Usted como inquilino, siempre debe intentar conseguir su propio abogado.

Si su arrendador intenta que usted desaloje la vivienda sin ir primero a corte, ¡comuníquese con un abogado! A continuación, ejemplos de desalojos ilegales:

- Cortar la luz,
- Desconectar el agua,
- Cambiar las cerraduras,
- Tirar sus pertenencias a la calle, o
- Amenazar con llamar a inmigración.

Problemas de Condiciones

¿Qué puedo hacer con los problemas en mi vivienda?

La ley de DC requiere que los arrendadores mantengan las propiedades en condiciones seguras e higiénicas.

Algunos problemas comunes que enfrentan los inquilinos y que el arrendador debe arreglar incluyen:

- Infestación de ratones y cucarachas,
- Puertas y ventanas que no cierren correctamente,
- Fugas o liqueos de agua,
- Falta de calefacción y agua caliente.

Mi arrendador no está haciendo reparaciones o no está previniendo la propagación de ratones, ratas e insectos. ¿Qué debo de hacer?

1. Tome fotos y videos.

Esto puede ayudar a mostrarle al arrendador exactamente cuál es el problema. También puede ser su evidencia en caso que el arrendador no realice la reparación. Guarde las fotos o guarde una copia de ello en línea.

2. Envíe las fotos y videos que tomó a su arrendador y solicite que el arrendador haga las reparaciones.

Es más difícil para un arrendador ignorar una foto que ignorar sus llamadas.

Un mensaje de texto, un correo electrónico, una carta formal o una nota escrita a mano son buenas formas de informarle al arrendador sobre el problema. Cual sea el método que elija, quédese con una copia guardando el mensaje de texto, guardando el correo electrónico, fotocopiando la carta o tomando una foto de la nota antes de entregarla.

En este paquete, le hemos incluido un ejemplo de carta y una lista de posibles problemas. Puede utilizar el ejemplo, completarlo, y entregarle una copia al arrendador.

Problemas de Condiciones Continuas

3. Si su arrendador no responde al problema, llame a DCRA.

DCRA (Departamento del Consumidor y Asuntos Regulatorios) es una agencia del gobierno del Distrito de Columbia que inspecciona edificios y viviendas en busca de violaciones al código de vivienda. Si DCRA encuentra una infracción, ellos deben informarle al arrendador y enviarle una notificación por escrito. DCRA también puede multar al arrendador por la infracción. Puede llamar al (202) 442-9557 para solicitar una inspección gratuita.

Asegúrese de pedir el informe del inspector de DCRA y guarde su copia. Esto puede ser una prueba útil para usted más adelante, si su arrendador aún no hace las reparaciones.

4. Si eso no funciona, puede presentar un caso en el Calendario de Condiciones de Vivienda del Tribunal Superior del Distrito de Columbia.

El Tribunal Superior de la corte del Distrito de Columbia tiene una sección especial llamada Calendario de Condiciones de Vivienda. Esta parte de la corte es para inquilinos que quieren llevar al arrendador a la corte por no hacer reparaciones. Lo máximo que puede obtener al presentar este tipo de caso es hacer que el arrendador haga las reparaciones—usted no puede obtener dinero por daños en un caso presentado al Calendario de Condiciones de Vivienda.

Si desea obtener más información sobre cómo presentar un caso en el Calendario de Condiciones de Vivienda, llame a la Sociedad de Asistencia Legal del Distrito de Columbia al (202) 628-1161.

5. Si eso no funciona, considere retener su pago de alquiler, pero este consciente con los riesgos.

En el Distrito de Columbia, los inquilinos tienen derecho a retener (no pagar) todo o parte del alquiler cuando el arrendador no mantiene la vivienda alquilada en condiciones seguras, sanitarias o no hace las reparaciones en un tiempo razonable.

Problemas de Condiciones Continua

Sin embargo, solo un juez puede decidir si usted tuvo razón o no en retener el pago del alquiler, y el arrendador aún puede llevarle a corte si no paga todo o parte del alquiler.

Por eso es arriesgado retener el pago de alquiler, porque se está poniendo en una posición en la que podría ser demandado en la corte. Esto puede tener un impacto negativo en su crédito y en su habilidad en el futura para solicitar y ser aceptado para una vivienda de alquiler. Si pierde una cita en la corte o pierde su caso, también podría ser desalojado.

La retención del pago de alquiler lleva muchos riesgos, por lo que probablemente debería hablar con un abogado antes de decidir no pagar el alquiler.

Si decide retener el pago de su alquiler, debe guardarlo en un lugar seguro (como una cuenta de ahorros) donde pueda estar seguro de que no lo gastará. Si el juez decide que se equivocó al retener el pagado de alquiler, deberá pagar todo o parte del dinero que debe para evitar el desalojo.

Si decide retener el pago de su alquiler, usted debe escribir una carta a su arrendador explicando que está reteniendo su pago de alquiler porque el arrendador no ha hecho reparaciones. En su carta, sea específico sobre lo que el arrendador no ha hecho. Si aún no ha enviado a su arrendador fotos de las condiciones, hágalo ahora.

6. Hable con sus vecinos sobre los problemas para ver si hay una solución colectiva.

Puede haber fuerza en los números. Si su arrendador no está reparando su vivienda, probablemente tampoco esté reparando las viviendas de sus vecinos.

Problemas de Condiciones Continuas

Hablar con sus vecinos es una excelente manera para desarrollar su propia confianza y compartir lo que sabe sobre sus derechos como inquilinos. Si usted y sus vecinos deciden seguir la misma estrategia (como llamar a DCRA, presentar todos los casos en el Calendario de Condiciones de Vivienda o retener el pago de alquiler), el impacto de sus acciones puede ser mucho mayor que si una persona actúa sola.

Recuerde, si desea solicitar asistencia legal, puede llamar a Ayuda Legal al (202) 628-1161.

Fuerza en números

Organizándose con sus vecinos

¿Por qué debería organizarme con mis vecinos?

¿Necesita que se realicen reparaciones, pero su arrendador ignora sus solicitudes? ¿Ha recibido cartas amenazadoras de su arrendador? ¿Tiene otras preocupaciones sobre la seguridad y la comodidad de su vivienda?

Probablemente no esté solo. Es posible que sus vecinos estén enfrentando los mismos problemas.

Organizar un grupo de inquilinos para que actúen puede:

- Presionar al arrendador para que responda a las necesidades de los inquilinos, incluso si el arrendador no responde a un inquilino individual.
- Ayudar a los inquilinos a ejercer sus derechos mientras disminuye la carga de hacer todo solo.
- Crear una estructura para plantear problemas de manera rápida y colectiva en su edificio y presionar al arrendador para que responda mejor a sus demandas.

¿Qué es una asociación de inquilinos?

Una asociación de inquilinos es un grupo de inquilinos que viven en la misma propiedad que se reúnen y dialogan temas en su edificio para resolver problemas y lograr las metas establecidas por el grupo.

Una asociación de inquilinos no necesita ser constituida formalmente. Una asociación de inquilinos formalmente incorporada puede tomar acciones adicionales, como participar en un caso judicial. Sin embargo, su asociación de inquilinos no necesita estar incorporada o registrada con el gobierno para ser una voz importante en su comunidad. ¡Hay muchos grupos de inquilinos exitosos que no están formalmente incorporados!

Fuerza en números

Continua

¿Qué hace una asociación de inquilinos?

Una asociación de inquilinos puede enfocarse en aquello en lo que sus miembros quieran enfocarse. Si su arrendador está vendiendo el edificio, los inquilinos pueden organizarse para ejercer los derechos relacionados con la venta de edificios residenciales. Si hay problemas de condiciones en todo el edificio, los inquilinos pueden organizarse para solicitar las reparaciones. Las asociaciones de inquilinos le brindan a usted y a sus vecinos un espacio para identificar objetivos comunes y diseñar estrategias para lograrlos.

He oído hablar de edificios en huelga de alquiler. ¿Qué significa eso?

Una huelga de alquiler es cuando los inquilinos de un edificio trabajan juntos y deciden retener (no pagar) el alquiler al arrendador. Las huelgas de alquiler presionan al arrendador para que haga reparaciones o tome alguna otra medida. A menudo, las huelgas de alquileres son coordinadas por asociaciones de inquilinos con la ayuda de organizadores profesionales con experiencia.

Las huelgas de alquiler efectivas requieren:

- Planificación y cooperación. Los inquilinos deben decidir cómo apartarán su alquiler en un lugar seguro, como una cuenta de ahorros. Los inquilinos también deben trabajar juntos para decidir cuándo poner fin a la huelga.
- Comprensión de los riesgos. Si los inquilinos no pagan el alquiler, el arrendador puede llevar a los inquilinos a los tribunales, y eso puede afectar el crédito de la persona y en el momento de alquilar una vivienda en el futuro. Si pierde una cita en la corte o pierde su caso, usted podría ser desalojado.

Debido a estos riesgos, le recomendamos que hable con un abogado y organizadores para inquilinos de experiencia antes de iniciar una huelga de alquiler. Llame a nuestra oficina si está considerando organizar una huelga de alquiler o retener su alquiler y póngase en contacto con uno de estos grupos:

- *Housing Counseling Services: llame al (202) 900-9464*
- *Latino Economic Development Center: llame al (202) 540-7439*

Fuerza en números

Continua

¿Cómo formo una asociación de inquilinos?

1. Identifique un problema.

Los inquilinos pueden organizarse en torno a muchos tipos de problemas. ¿Hay problemas de condiciones o violaciones del código de vivienda en su unidad? ¿Ha recibido una carta amenazante de su arrendador? ¿Hay problemas en las áreas comunes de su edificio?

2. Hable con sus vecinos.

Pregúnteles a sus vecinos si están teniendo experiencias similares. Si hay vecinos que no conoce o con los que no habla con frecuencia, toque sus puertas o deje una nota preguntándoles cómo se sienten con respecto al trabajo que está haciendo el arrendador. Compartir su propia experiencia primero puede hacer que otra persona esté más dispuesta a compartir la suya.

Durante la emergencia de salud pública, tocar la puerta y reuniones en persona puede no ser una opción segura para todos. Sin embargo, puede publicar folletos con un número de teléfono (configure un número a través de Google si no desea usar su propio número) o iniciar un chat grupal usando WhatsApp o una aplicación similar. Puede reunirse con Zoom, Google Meet u otra plataforma.

3. Programe reuniones e invite a todos.

¡Ponga folletos para correr la voz! Trate de que se presenten tantos vecinos como sea posible para que se escuchen todas las voces. Dígalas a las personas de qué se tratará el tema de la reunión, para que sepan qué esperar.

Si tiene preguntas sobre sus derechos como inquilinos, llámenos. Es posible que podamos encontrar un grupo que presente una sesión de “Conozca sus Derechos” para usted y otros inquilinos.

Fuerza en números

Continua

4. En la reunión, dialogue, escuche, establezca metas y tome notas.

- Tenga una hoja de registro (o anote quién está presente si está en una video llamada) para la reunión—de tal modo, sepa quién participó y cómo comunicarse con cada persona.
- Identifique los problemas comunes que tienen usted y sus vecinos. Piense en formas de hacer que su arrendador tome las medidas necesarias. ¿Sería útil escribir una carta con una lista de demandas y que muchos inquilinos la firmen? ¿Hay cambios que a usted y a sus vecinos les gustaría hacer en el edificio? Hable, escuche y trabajen juntos para establecer metas y determinar las prioridades de su grupo.
- Tome notas, para recordar lo que se dijo y para que las personas que no pudieron asistir puedan saber lo que sucedió.

5. Llevarlo al siguiente nivel.

Formalizar la asociación de inquilinos. Una vez que comiencen a trabajar juntos para realizar avances en su edificio, puede ser útil establecer reglas básicas sobre cómo desea que se desarrolle la reunión para asegurarse de que se escuche la voz de todos. Puede resultar útil conseguir que los voluntarios trabajen en objetivos o tareas específicos y establecer criterios de membresía claros.

6. Conéctese con otros recursos de la comunidad.

Existe una serie de organizaciones profesionales que pueden ayudar a su asociación de inquilinos a lograr sus objetivos. Estas organizaciones pueden brindar capacitaciones, ayudar a redactar estatutos o crear una junta oficial. Si necesita apoyo adicional para elegir líderes o establecer reglas básicas, llame a una de las siguientes organizaciones:

- Housing Counseling Services: llame al (202) 900-9464
- Latino Economic Development Center: llame al (202) 540-7439

Fuerza en números

Continua

¿Cómo puedo asegurarme de que nuestra asociación de inquilinos sea exitosa?

Se necesita mucho trabajo para identificar objetivos comunes y mantenerse unificado en su trabajo con sus vecinos. A continuación, se incluyen algunos consejos para tener en cuenta:

- Concéntrese en los problemas de todo el edificio. Acepte que, aunque surgirán diferencias, no tienen por qué dividirse. El arrendador o la administración pueden intentar utilizar cualquier división o diferencia entre usted y sus vecinos para debilitar su asociación.
- Establezca reglas que le permitan tomar decisiones mientras se asegura de que se escuchen todas las voces. Es posible que desee compartir una agenda antes de cada reunión, turnarse para hablar, tomar decisiones por mayoría de votos o elegir funcionarios o una junta con el poder de actuar en nombre de la asociación. Escribir estas reglas puede garantizar que se sigan y no se olviden.

Recuerde, su arrendador NO tiene permitido interferir o impedir que los inquilinos se organicen.

Su arrendador no puede:

- Negarle la entrada en áreas comunitarias o decirle que no tiene permitido reunirse en espacios comunes,
- Pedirle que deje de tocar puertas, o
- Eliminar o prohibir la publicación de folletos.

Si su arrendador se interpone en el camino de su asociación de inquilinos, pídale a su arrendador que se detenga. Si continúan interfiriendo, mantenga registros de conversaciones, llamadas telefónicas, correos electrónicos, mensajes de texto, fotos o videos como evidencia, y comuníquese con organizadores profesionales. Aquí hay dos organizaciones que pueden ayudar:

- House Counseling Services: llame al (202) 900-9464
- Latino Economic Development Center: llame al (202) 540-7439

CARTA DE VIOLACIÓN AL CÓDIGO DE VIVIENDA

ARRENDADOR

DIRECCIÓN

Washington, DC Código Postal

FECHA

Estimado ARRENDADOR:

Soy inquilino en DIRECCIÓN. Tengo varios problemas en mi vivienda y estos problemas violan el Código de Vivienda del Distrito de Columbia. Por este medio, le comparto la lista de problemas. También le comparto las fotografías que tome de estos problemas.

Por favor, comuníquese conmigo al TELÉFONO / CORREO ELECTRÓNICO para programar una hora para inspeccionar mi vivienda y asegurarse de que se realicen estas reparaciones.

Sinceramente,

INQUILINO

DIRECCIÓN

Código postal de Washington, DC

LISTA DE VERIFICACIÓN DE PROBLEMAS DE VIVIENDA

Fecha: _____

Calefacción

No se enciende / apaga (circule su selección) Es inadecuado

Partes del sistema de calefacción faltan / están rotas (explique) _____

Problema con los conductos de ventilación (explicar) _____

Otro: _____

Refrigeración / Aire Acondicionado

No se enciende / apaga (circule su selección) Es inadecuado

Partes de la unidad del aire acondicionado faltan / están rotas (explique) _____

Problema con los conductos de ventilación (explicar) _____

Otro: _____

Electricidad

Se Apaga Es peligroso (explique) _____

No se enciende (en las siguientes habitaciones) _____

Tomas de corriente rotas (en las siguientes habitaciones) _____

Otro: _____

Plomería

Presión de agua baja Grifos que gotean Inodoro (s) en funcionamiento

Fregadero / bañera / inodoro obstruidos (circule su selección)

No hay agua caliente

Fregadero / bañera / inodoro de drenaje lento (circule su selección)

Otro: _____

Plagas

Ratas / Ratones / Roedores (circule su selección) Cucarachas

Chinchas Otro: _____

Daños por Agua / Moho

Daños / manchas de agua (en las siguientes habitaciones): _____

Moho / hongos Fuga(s) o liqueos de agua activa (explique): _____

Otro: _____

Ventanas

No abre / cierra correctamente Deja entrar el aire / hay corrientes de aire

Tienen agujeros / huecos

Tiene la pantalla de la ventana rota o faltante (en las siguientes habitaciones): _____

Otro: _____

Paredes / Techo

Pintura agrietada, burbujeante y descascarada (circule su selección e indiquen en cuales habitaciones):

Yeso agrietado, burbujeante, pelado o desmoronado (circule su selección e indiquen en cuales habitaciones):

Techo hundido (en las siguientes habitaciones): _____

Fuga en el techo (en las siguientes habitaciones): _____

El techo se ha derrumbado (en las siguientes habitaciones): _____

Otro: _____

Puertas

Herrajes faltantes / rotos / defectuosos (circule su selección)

Fuera de bisagras / rieles

No abre / cierra correctamente (circule su selección e indiquen en cuales habitaciones):

No cierra correctamente (en las siguientes habitaciones):

La puerta delantera / trasera no está lo suficientemente resistente al intemperie (afuera) (tiene huecos que dejan entrar la luz / el aire)

Otro: _____

Piso

Baldosas faltantes / rotas / astilladas (circule su selección)

Daños por agua en las baldosas del piso Tienen agujeros / huecos

Umbrales faltantes / rotos Subsuelo expuesto Es necesario reemplazar la alfombra

Otro: _____

Accesorios

Los siguientes electrodomésticos no funcionan / están rotos:

Refrigerador Congelador Quemadores superiores de la estufa

Fregadero / grifo de la cocina Campana extractora sobre la estufa Horno

Microondas Lavaplatos Lavadora (en la unidad / en todo el edificio)

Secadora (en la unidad / en todo el edificio)

Exterior / Todo el edificio

La puerta de entrada está rota La puerta de entrada no le funciona el seguro

El ascensor está roto Faltan piezas de la puerta / puerta fuera de las bisagras

Perilla de la puerta faltante / rota Escaleras o peldaños rotos o faltantes

La puerta de entrada no encaja en el marco de la puerta

Tejas del techo faltantes / rotas Daños por agua / goteras en el techo (explique)

Cables eléctricos expuesto Problema con el buzón (explicar)_____

Otro: _____