

OFICINA DEL DEFENSOR DEL INQUILINO DEL
DISTRITO DE COLUMBIA

**Declaración de Derechos de los Inquilinos del
Distrito de Columbia**

La Ley de Enmiendas de la Declaración de Derechos de los Inquilinos de 2014 , con entrada en vigor el 17 de diciembre de 2014 (Ley del D.C. 20-147; Código Oficial del D.C., artículos 42-3531.07(8) y 42-3502.22(b)(1)) requiere a la Oficina del Defensor del Inquilino del D.C. que publique una “Declaración de Derechos de los Inquilinos del D.C.” que se actualizará periódicamente y se anuncie en el *Registro del D.C.*. Este documento no es exhaustivo y está destinado a proporcionar a los inquilinos una visión general de los derechos fundamentales del arrendamiento en el Distrito. Excepto por el control de arrendamientos, todos estos derechos se aplican a todos los inquilinos del Distrito.

1. **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** *No se necesita un contrato de arrendamiento escrito para establecer el arrendamiento. Si hay uno, el propietario debe proporcionarle una copia del contrato de arrendamiento y todos los apéndices. El propietario también debe proporcionarle copias de ciertas regulaciones de la vivienda del Distrito, incluyendo copias de las regulaciones de las relaciones entre Propietario e Inquilino. Ciertas cláusulas del contrato de arrendamiento están prohibidas, incluyendo la renuncia de responsabilidad del propietario por no mantener adecuadamente la propiedad. El propietario no puede cambiar las condiciones de su contrato de arrendamiento sin su acuerdo. Después de que expire el plazo inicial de arrendamiento, usted tiene el derecho de continuar su arrendamiento por tiempo indefinido de mes a mes en las mismas condiciones, a excepción de los aumentos de arrendamiento legales. (Título 14 de las Regulaciones Municipales del D.C., artículos 101, 106 y 300-399)*
2. **DEPÓSITO DE GARANTÍA:** *El monto del depósito de garantía no podrá superar la cantidad de 1 mes de renta. El propietario debe colocar el depósito de garantía en una cuenta que genere intereses. El propietario debe colocar avisos indicando dónde se retiene el depósito de garantía y cuál es la tasa de interés vigente. Si hay una inspección después de “mudarse”, el propietario debe notificarle la fecha y la hora. En un plazo de 45 días después de que desocupe el apartamento, el propietario debe devolverle su depósito de seguridad con interés, o darle una notificación escrita de que el depósito de garantía se utilizará para sufragar los gastos legítimos (que deben ser detallados en un plazo de 30 días más). (Título 14 de las Regulaciones Municipales del D.C., artículos 308-311)*
3. **DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN:** *Al recibir su solicitud para rentar un apartamento, el propietario debe divulgar: (a) el alquiler correspondiente de la unidad de alquiler; (b) cualquier petición pendiente que podría afectar al alquiler (si se aplica el*

control de alquileres); (c) los recargos sobre el alquiler y la fecha de su vencimiento (si se aplica el control de alquileres); (d) el control de alquileres o el estado de exención de la vivienda; (e) ciertos informes de violación del código de vivienda; (f) la cantidad de cualquier cargo no reembolsable de la solicitud, el depósito de garantía y la tasa de interés; (g) cualquier conversión pendiente de condominio o cooperativa; (h) la información de propiedad y licencia comercial; (i) o bien un historial de 3 años sobre la “contaminación de moho” (tal como se define) en la unidad y áreas comunes, o la prueba de remediación adecuada; y (j) una copia de este documento de Declaración de Derechos de los Inquilinos del D.C. El propietario debe poner a disposición esta información durante su alquiler. A petición de un inquilino una vez por año, el propietario también debe divulgar el monto de, y la base para, cada aumento de los alquileres de los últimos 3 años. Código Oficial del D.C., artículos 42-3502.22 y .13(d)

4. **RECIBOS DE PAGOS DE ALQUILER:** El propietario debe proporcionarle un recibo por cualquier dinero pagado, excepto cuando el pago se realiza mediante cheque personal y sea la plena satisfacción de todos los montos adeudados. El recibo debe indicar el propósito y la fecha del pago, así como la cantidad de dinero que se adeuda. (Título 14 de las Regulaciones Municipales del D.C., artículo 306)

5. **AUMENTOS DE ALQUILER:** El “Control de alquileres” limita la cantidad y la frecuencia de los aumentos de alquiler. Para las unidades que están exentas del control de alquileres, en general, sólo limitan los aumentos de alquiler las condiciones de arrendamiento. Si corresponde el control de alquileres, el propietario no puede aumentar el alquiler: (a) a menos que el propietario y el gerente estén debidamente autorizados y registrados; (b) a menos que las unidades y las áreas comunes cumplan sustancialmente con el código de la vivienda; (c) más de una vez cada 12 meses; (d) por más del Índice de Precios al Consumidor (IPC) para un inquilino de edad avanzada (62 años o más) o un inquilino con una discapacidad, independientemente de sus ingresos, si está registrado con el Administrador de Alquileres; (e) por más del IPC + 2% para todos los otros inquilinos. Un aumento de alquiler mayor que (d) o (e) requiere la aprobación del gobierno de una petición del propietario, la cual los inquilinos pueden impugnar. También puede impugnar un aumento de alquiler implementado dentro de los últimos 3 años.

6. **ESTADO DEL EDIFICIO:** El propietario debe asegurarse de que su unidad y todas las áreas comunes sean seguras y sanitarias desde el primer día de su arrendamiento. Esto se conoce como la “*garantía de habitabilidad.*” El propietario debe mantener su apartamento y todas las áreas comunes del edificio, en cumplimiento con el código de la vivienda, incluyendo mantener las instalaciones seguras y libres de roedores y plagas, manteniendo la estructura y las instalaciones del edificio en buen estado, y asegurarse de que haya una calefacción, iluminación y ventilación adecuadas. El inquilino tiene derecho a recibir una copia de una notificación de violación emitida al propietario (Título 14 de las Regulaciones Municipales del D.C., artículos 106; 301; y 400-999)

7. **PELIGRO DE PINTURA DE PLOMO:** Para las propiedades construidas antes de 1978, el propietario debe (a) proporcionar a la familia del posible inquilino un formulario emitido

por el Departamento de Medio Ambiente acerca de sus derechos bajo las leyes de plomo del D.C.; (b) proporcionar un “informe de ausencia de peligro” actual con respecto al plomo a (i) la familia del posible inquilino que incluya un niño menor de 6 años de edad o una mujer embarazada, (ii) a la familia del inquilino que ya esté viviendo allí pero que vayan a agregar una persona y solicite el informe por escrito al propietario, y (iii) a la familia del inquilino visitada con regularidad por tal persona; y (c) divulgar a la familia del inquilino lo que el arrendador razonablemente debería saber acerca de la presencia en la unidad del inquilino de un peligro de pintura a base de plomo o de pintura a base de plomo, que se supone está presente a menos que haya documentación que demuestre lo contrario. (Título 20 de las Regulaciones Municipales del D.C., artículos 3300 y *siguientes*)

8. **MOHO:** Tras la notificación por escrito de un inquilino que existe moho o sospecha de moho en la unidad o en un área común, el propietario debe inspeccionar los sitios en un plazo de 7 días y remediarlo en un plazo de 30 días. La evaluación y remediación del moho se deben realizar de conformidad con las regulaciones del Distrito. (Código Oficial del D.C., artículo 8-241)
9. **DISFRUTE Y REPRESALIAS:** El propietario no puede interferir de manera injustificable en el confort, la seguridad o el disfrute del inquilino de una unidad de alquiler, ya sea con el propósito de hacer que la unidad quede vacante o con uno diferente (Código Oficial del D.C., artículo 42-3402.10). El propietario no puede tomar represalias en su contra por el ejercicio de cualquier derecho de arrendamiento. La represalias incluyen tratar ilegalmente de recuperar la posesión de su unidad, para aumentar el alquiler, para disminuir los servicios o aumentar sus obligaciones; y también incluye violar su privacidad, acosarlo, o negarse a cumplir con su contrato de arrendamiento. (Código Oficial del D.C., artículo 42-3505.02)
10. **DISCRIMINACIÓN:** El propietario no puede participar en actos discriminatorios basados en la: raza, color, religión, origen nacional, sexo, edad, estado civil, información genética, apariencia personal, orientación sexual, identidad o expresión de género, estado civil, responsabilidades familiares, discapacidad, matriculación, afiliación política, fuente de ingresos, condición de víctima de un delito intrafamiliar, o el lugar de residencia o negocio de cualquier persona, reales o percibidos. Los actos de discriminación incluyen negarse a alquilar; alquilar en términos, condiciones o privilegios desfavorables; la creación de un entorno de vida hostil; y negarse a hacer ajustes razonables para dar una persona igual oportunidad de usar y disfrutar de las instalaciones. (Código Oficial del D.C., artículo 2-1401.01 y *siguientes*)
11. **DERECHO DE ORGANIZAR:** El propietario no puede interferir con el derecho de los inquilinos de organizar una asociación de inquilinos, convocar reuniones, distribuir literatura, publicar información, y proporcionar el acceso al edificio a un organizador de inquilinos externo. (Código Oficial del D.C., artículo 42-3505.06)
12. **VENTA Y CONVERSIÓN:** Los inquilinos deben tener la oportunidad de comprar un alojamiento antes de que el propietario venda o demuela el alojamiento o cese en la utilización de la vivienda. El propietario no puede convertir el alojamiento de alquiler en

una cooperativa o un condominio a menos que una mayoría de los inquilinos vote a favor de la conversión en una elección de inquilinos certificada por el Administrador de Ventas y Conversión del Distrito. (Código Oficial del D.C., artículos 42-3404.02 y 42-3402.02)

13. ASISTENCIA DE REUBICACIÓN: Si usted es desplazado debido a cambios o reformas, rehabilitación sustancial, demolición, o la interrupción del uso de vivienda, es posible que tenga derecho a recibir asistencia para la reubicación de su propietario. (Código Oficial del D.C., artículo 42-3507.01)

14. DESALOJO: El propietario puede desalojarlo solamente por una de las diez razones específicas expuestas en el Título V de la Ley de Viviendas de Alquiler de 1985. Por ejemplo, es posible que *no* pueda ser desalojado sólo porque su plazo de arrendamiento expire, o porque la propiedad de alquiler haya sido **vendida** o **ejecutada**. Incluso si hay una base válida para desalojarlo, el propietario no puede usar métodos de “autoayuda” para hacerlo, tales como cortar sus servicios públicos o cambiar las cerraduras. En vez de eso, el propietario tiene que pasar por el proceso judicial. En general, usted debe recibir un Aviso de Desalojo (una excepción es la falta de pago de la renta, por la que renuncia al derecho a que se le dé aviso en el contrato arrendamiento); una oportunidad para subsanar la violación del contrato, si esa es la base para la acción; y una oportunidad para impugnar las reclamaciones del propietario en el tribunal. Finalmente, cualquier desalojo debe ser conforme a una orden judicial, y debe ser programado y supervisado por el Servicio de Alguaciles de Estados Unidos. (Código Oficial del D.C., artículo 42-3505.01)

RECURSOS	
Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del D.C. 1800 Martin Luther King Avenue, SE Washington, DC 20020 Teléfono: (202) 442-9505 Fax: (202) 645-6727 Sitio web: www.dhcd.dc.gov	Oficina del Defensor del Inquilino del D.C. 2000 14 th Street, NW, Suite 300 North Washington, DC 20009 Teléfono: (202) 719-6560 Fax: (202) 719-6586 Sitio web: www.ota.dc.gov
Departamento del Consumidor y Asuntos Regulatorios del D.C. 1100 4th Street, SW Washington, DC 20024 Teléfono: (202) 442-4400 Fax: (202) 442-9445 Sitio web: www.dkra.dc.gov	Departamento de Medio Ambiente del Distrito 1200 First Street, NE Washington, DC 20002 Teléfono: (202) 535-2600 Fax: (202) 535-2881 Sitio web: www.ddoe.dc.gov

Yo/Nosotros, _____, confirmo/confirmamos que he/hemos recibido el Formulario de la Declaración de Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos el (fecha): _____.