

El Desalojo y su Defensa

¿Cuál es el propósito de este paquete?

Los arrendadores deben cumplir con ciertas reglas cuando quieren que un inquilino se mude. Este paquete explica los motivos por los que los arrendadores pueden desalojar a los inquilinos y cómo funciona el proceso de desalojo. Contiene información sobre lo que usted debe hacer en caso de que su arrendador trate de desalojarlo. También le ayudará a defenderse en el tribunal en contra de un desalojo en caso de que usted no pueda tener un abogado que lo represente.

Información importante:

- Es ilegal que su arrendador le impida la entrada a su unidad, que corte sus servicios públicos o que tome objetos que le pertenezcan a usted, **pase lo que pase**. Si su arrendador hace alguna de éstas cosas, usted lo puede demandar.
- Es extremadamente importante que usted guarde todos las notificaciones y documentos que reciba de su arrendador. También debería guardar una copia de todas las cartas o documentos que usted le envíe a su arrendador.

Tenga algo donde guardar sus documentos. Mantenga lo siguiente en un expediente:

- Su contrato de arrendamiento, o el acuerdo de alquiler
 - Su comprobante de depósito inicial (depósito de seguridad)
 - Su lista de daños en la propiedad al momento en que usted se mudo a vivir ahí (“Lista de Condiciones Iniciales”)
 - Comprobantes de pago de alquiler y cheques canjeados
 - La dirección y teléfono de su arrendador
 - Todos las notificaciones y documentos que reciba de su arrendador
 - Copia de todas las cartas o documentos que usted le envíe a su arrendador
- En Washington, una demanda de desalojo se llama “Demanda por Retención Ilícita.”

¿Cómo puedo obtener asesoría legal de un abogado?

Si su arrendador está tratando de desalojarlo, debería tratar de conseguir inmediatamente un abogado. Tan pronto reciba la notificación del desalojo o un “Citatorio de Desalojo” y una “Denuncia por Retención Ilícita,” debiera tratar de contactar a un abogado.

1. Si es de bajos ingresos, puede llamar a la línea CLEAR al 1-888-201-1014. Es posible que un abogado de CLEAR pueda ayudarle por teléfono. Ese abogado también podría referirlo a un abogado gratuito o de bajo costo para que le ayude en persona.
2. Si usted no es de bajos ingresos, trate de ver a un abogado privado. Revise las páginas amarillas de su directorio telefónico bajo el título “*Abogados*.” También podría estar

listado el teléfono de un servicio de referencia manejado por la Barra de Abogados local.

3. Algunos condados tienen un Proyecto de Justicia de la Vivienda. Puede averiguar si su condado tiene uno llamando a CLEAR (1-888-201-1014) o a su Barra de Abogados local.
4. También existen varias agencias que le pueden ayudar. Puede llamar a la Línea Directa de Servicios para Inquilinos de Solid Ground al 206-694-6767. Puede llamar a la Línea Directa de los Derechos de Inquilinos del Sindicato de Inquilinos al 206-723-0500. O puede llamar al Centro de Acción Legal al 206-324-6890.
5. Si usted vive en el Condado de King, se puede reunir con un abogado gratis en una de las Clínicas Legales de la Comunidad. Las citas duran media hora. Llame al 206-267-7070 para concertar una cita o para obtener más información. También puede llamar a la Barra de Abogados del Condado de King. Alguien allí le referirá a un abogado. El número de la Barra de Abogados del Condado de King es el 206-267-7100.

Si no puede conseguir un abogado, se puede defender por su cuenta en un caso de desalojo. Este paquete le ayudará con el proceso.

¿Debe tener algún motivo mi arrendador para pedirme que me mude?

Esto depende del tipo de contrato de arrendamiento que usted tenga. Existen dos principales tipos de contratos de arrendamiento. El primero es un contrato de arrendamiento “mes a mes”. El segundo es un contrato de arrendamiento por un período específico, por ejemplo, seis meses o un año” (en inglés, “lease”).

El contrato de arrendamiento “mes a mes”

- Los contratos de arrendamiento mes a mes no tienen un límite de tiempo definido. Un contrato de arrendamiento mes a mes continúa en vigencia hasta que el arrendador o el inquilino den aviso correspondiente de su deseo de ponerle término.
- Un contrato de arrendamiento mes a mes puede ser por escrito. O simplemente puede ser un acuerdo oral sin tener documentación escrita. No obstante, si usted paga algún tipo de depósito, su arrendador está obligado a darle un contrato de arrendamiento escrito.
- Si usted tiene un contrato de arrendamiento mes a mes, generalmente se anticipa que pague el arriendo mensualmente.

Si usted tiene un contrato de arrendamiento mes a mes:

Su arrendador no necesita tener una razón para pedirle que se mude (excepto en Seattle). Pero sí tiene que informarle por escrito que quiere que usted deje el lugar al menos 20 días antes del término del período de arrendamiento. Por ejemplo si su período de alquiler termina el 30 de junio (lo que significa que la renta para el mes siguiente se debe pagar el 1º de julio), el arrendador debe darle aviso por escrito pidiéndole que se mude, a más tardar, para el día 10 de junio.

Si el arrendador no tiene una razón para pedirle que se mude de la propiedad, no le puede forzar a mudarse en el medio de un período de alquiler.

Contratos de arrendamiento por un período específico (lease, en inglés)

- Un contrato de arrendamiento por un período específico (lease) debe ser por escrito.
- Un contrato de arrendamiento por un período específico (lease) requiere que el inquilino permanezca en la propiedad por un período de tiempo determinado. También restringe la capacidad del arrendador para cambiar los términos del contrato.

Si usted tiene un contrato de arrendamiento por un período específico (lease):

Normalmente el arrendador no le puede pedir que se mude sin razón con un contrato de arrendamiento por un período específico (lease). Revise su contrato por si tuviese alguna excepción.

Si usted vive en una vivienda subsidiada por el gobierno federal:

Usted tiene derechos adicionales. Su arrendador podría no poder desalojarlo. Estos otros paquetes tienen más información para usted: [Desalojo de Viviendas Públicas](#); [Desalojo de Viviendas HUD](#); [Desalojo de Viviendas Existentes Sección 8](#). También puede llamar a CLEAR al 1-800-201-1014 o visitar www.washingtonlawhelp.org para más ayuda.

Si usted vive en un parque de casas móviles y usted es dueño de su casa móvil:

También podría tener derechos adicionales. Vea la publicación: [Los Derechos de los Inquilinos bajo la Ley de Arrendadores-Inquilinos de Casas Móviles](#) para mayor información.

En algunas ciudades, el arrendador no puede pedirle que se mude sin razón alguna:

En Seattle, por ejemplo, normalmente no se le permite a un arrendador que le pida mudarse de la vivienda sin razón. Para más información, llame al Sindicato de Inquilinos al 206-723-0500, o a la Línea de Reclamos de Infracciones del Departamento de Planificación y Desarrollo de Seattle al 206-615-0808.

Medidas Ilícitas del Arrendador

La ley prohíbe que el arrendador tome ciertas medidas contra el inquilino. Estas medidas ilegales incluyen:

1. Cierres

Su arrendador no puede cerrarle la unidad y dejarlo afuera, pase lo que pase. A él no se le permite cambiar cerraduras, agregar cerraduras nuevas, o evitar de alguna otra forma que usted entre a su unidad. Él no puede impedirle la entrada aunque usted esté retrasado con el pago.

2. Corte de Servicios Públicos

La única razón por la que un arrendador puede cortar los servicios públicos es para realizar reparaciones. No puede cortar los servicios públicos porque usted esté retrasado en la renta. Un arrendador no puede cortar los servicios públicos para tratar de obligarlo a irse de la unidad.

También es ilegal que el arrendador intencionalmente deje de pagar las cuentas de servicios públicos para que le corten el servicio.

Usted puede demandar a su arrendador si él le corta los servicios. Si usted gana, el Juez le puede otorgar a usted hasta \$100 diarios por daños por cada día que los servicios públicos estuvieron cortados.

3. Tomar sus pertenencias

El arrendador no puede tomar sus pertenencias a menos a que usted esté atrasado con la renta y que usted abandone la unidad.

Es ilegal incluir una cláusula en el contrato de alquiler que le permita a su arrendador tomar sus pertenencias.

Si el arrendador toma sus pertenencias, primero contacte al arrendador por escrito y exija la devolución de sus cosas. Si es que no se las regresa, llame a la policía. Puede demandar al arrendador para obligarlo a que le devuelva su propiedad. El Juez le puede otorgarle daños por la toma de sus pertenencias, más un máximo de \$100 diarios por cada día que sus cosas estuvieron retenidas, hasta un máximo total de \$1000.

4. Medidas de Represalia en Su Contra

El arrendador no puede tomar “medidas de represalia” en su contra porque usted tomó medidas legales contra él.

Algunos ejemplos de medidas legales que usted podría tomar en su contra incluyen informarle a una agencia gubernamental de una infracción al código habitacional o descontar costos de reparación de su renta.

Ejemplos de medidas de represalia incluyen el aumento de la renta, reducción de servicios, o el desalojo. Si su arrendador toma alguna de estas medidas dentro de los 90 días en que usted tomó alguna medida legal en su contra, esa medida de él se considera “represalia,” y es ilegal. Por supuesto que si su arrendador toma una de estas medidas debido a que usted está infringiendo alguna normativa distinta, eso podría estar permitido.

Usted puede demandar a su arrendador si él toma medidas de represalia en su contra.

5. Uso de fuerza física para obligarlo a abandonar la propiedad

A su arrendador jamás le está permitido usar fuerza física para obligarlo a dejar la propiedad. Sólo el sheriff puede sacarlo de la propiedad con uso de fuerza física. El arrendador debe ganar un caso de desalojo en el tribunal para que un sheriff se pueda involucrar.

¿Cuáles son los motivos por los que el arrendador puede obligarme a mudarme de la propiedad?

1. Por no pagar la renta

Si usted se retrasa en la renta tan sólo un día, su arrendador puede iniciar el proceso para forzarlo a mudarse. Si usted está atrasado en el pago de su renta, su arrendador le puede dar un aviso de 3 días para pagar la renta o desalojar. Si usted paga la totalidad

de la renta que debe dentro de los tres días en que recibe el aviso, el arrendador debe aceptar el pago y no puede desalojarle. No es obligatorio que él acepte pagos parciales.

2. **Por no cumplir con el contrato de alquiler.**

Si usted quebranta uno de los términos del contrato de alquiler, el arrendador puede darle un aviso de 10 días para que lo acate o desaloje. Por ejemplo, su arrendador puede pedirle que se mude si usted tiene un gato y el contrato de alquiler tiene una cláusula de “no se aceptan mascotas”. Si usted soluciona el problema o “cumple” dentro de 10 días de haber recibido la notificación, su arrendador debe detener el proceso de desalojo. Si usted no soluciona el problema o no se cambia dentro de estos 10 días, entonces su arrendador puede comenzar una demanda de desalojo.

3. **Por generar “pérdidas o molestias.”**

A usted no se le permite:

- Dañar o destruir permanentemente la propiedad del arrendador
- Usar la propiedad para algún tipo de actividad ilícita, incluido actividades ilícitas relacionadas con drogas.
- Involucrarse en actividades relacionadas con pandillas
- Interferir con el uso de la propiedad por parte de otros inquilinos

Si usted realiza cualquiera de estas cosas, su arrendador puede darle una notificación de 3 días para desalojar. Usted debe cambiarse dentro de los 3 días siguientes a la notificación. No existe la opción de corregir el problema y quedarse.

¿Debe entregarle el arrendador los avisos de alguna manera en especial?

Sí. Primero el arrendador debe intentar entregarle estos avisos de desalojo en persona. También puede hacer que un administrador, empleado u otro adulto se los entregue a usted. Si usted no está en casa, el arrendador o su agente pueden dejar el aviso con otra persona que esté en la casa suya. Si él deja el aviso con alguien que no sea usted, también le debe hacer llegar una copia por correo. Si no hay nadie en casa, el arrendador o su agente puede pegar el aviso en la entrada de su casa. Si hace esto, también debe hacerle llegar una copia por correo.

¿Me puede demandar mi arrendador aún si yo me cambio antes de que venza el plazo que aparece en la notificación de desalojo?

Sí. Su arrendador no puede demandarlo por desalojo si usted se cambia antes del plazo de vencimiento que aparece en la notificación. Pero igual puede demandarlo por arriendo u otros daños que él diga que usted le debe. Su arrendador tiene hasta seis años después que usted se mude para presentar una demanda en su contra por renta que usted le deba.

¿Qué ocurre si sigo viviendo en la unidad después que venza el plazo que aparece en el aviso?

El arrendador puede ir al tribunal y comenzar una demanda por desalojo. La demanda por desalojo se llama “Demanda por Retención Ilícita” en Washington. Para iniciar la demanda

por desalojo, el arrendador debe entregarle a usted un “Citatorio de Desalojo” y una “Denuncia por Retención Ilícita”.

¿Qué debo hacer si recibo un “Citatorio de Desalojo” y una “Denuncia por Retención Ilícita”?

Si usted recibe un “Citatorio de Desalojo” y una “Denuncia por Retención Ilícita” significa que su arrendador está tratando de desalojarlo. **Usted debe responder por escrito o deberá cambiarse sin asistir a una audiencia judicial primero.**

1. Lo primero que debe hacer si recibe un Citatorio de Desalojo y una Denuncia por Retención Ilícita es tratar de obtener ayuda de un abogado. Si usted es de bajos ingresos, puede llamar a la línea CLEAR al 1-888-201-1014. Es posible que un abogado de CLEAR pueda ayudarle por teléfono. Ese abogado también podría referirlo a un abogado gratuito o de bajo costo para que le ayude en persona. Si usted no es de bajos ingresos, trate de ver a un abogado privado. Pregúntele a sus amistades si tienen alguna recomendación de abogados con quienes han trabajado. O busque en las páginas amarillas bajo el título “*Abogados*”.
2. Luego, usted necesita escribir y entregar un “Aviso de Comparecencia” o una “Respuesta”. No tiene mucho tiempo para hacerlo. Es muy importante que presente estos documentos a tiempo incluso si no cuenta con asistencia legal.

El Citatorio de Desalojo y la Denuncia le dirán antes de qué fecha debe presentar su “Aviso de Comparecencia” o “Respuesta”. Su arrendador debe entregarle el Citatorio de Desalojo y la Denuncia al menos 7 días antes de que usted tenga que presentar su Respuesta.

Su arrendador debe seguir ciertas reglas para entregarle el Citatorio de Desalojo y la Denuncia. Estos documentos le deben ser entregados en persona a usted o a alguien que viva con usted. Su arrendador no puede llegar y enviarle la documentación por correo o pegarlos en la propiedad a menos que obtenga una orden judicial. Si los documentos le son entregados en forma incorrecta, usted debe indicarlo en su “Respuesta” (se explica más abajo).

¿Qué pasa si me mudo después de recibir el “Citatorio de Desalojo” y la “Denuncia por Retención Ilícita”?

Una vez que usted reciba el Citatorio de Desalojo y la Denuncia, **no puede detener la demanda por desalojo cambiándose**. Si usted no responde a la Denuncia, perderá automáticamente el caso. Si usted no está de acuerdo con alguna parte de la Denuncia, igual **debe** escribir un “Aviso de Comparecencia” o “Respuesta”. Usted también tiene que comparecer a la audiencia para demostrar justificación si recibe una “Orden para Demostrar Justificación”. Si usted no hace estas cosas, probablemente se le ordenará pagar todo lo que la Denuncia dice que usted debe.

¿Qué es un “Aviso de Comparecencia” y cómo lo completo?

Cuando usted reciba la Citación de Desalojo y la Denuncia, debe presentar una “Respuesta” dentro del plazo establecido en el Citatorio de Desalojo. Si no está seguro qué poner en su Respuesta o necesita más tiempo para obtener ayuda legal, puede presentar, en vez, un “Aviso de Comparecencia”. Igual tiene que presentar una Respuesta a la Denuncia, pero no

puede ser desalojado sin previo aviso escrito si usted ha presentado un “Aviso de Comparecencia”. El “Aviso de Comparecencia” simplemente permite al arrendador y a al tribunal saber que usted quiere ser notificado en caso de que algo más ocurra en su caso.

Si no presenta ni el “Aviso de Comparecencia” ni la “Respuesta,” su arrendador probablemente ganará el caso automáticamente. El juez le ordenará cambiarse. Y también tendrá que pagar todo lo que su arrendador pidió en la Denuncia.

Use el formulario en blanco del “Aviso de Comparecencia” al final de este paquete. En la parte superior del formulario, debe anotar el condado donde se presentó la demanda. Anote el mismo condado que aparece en el Citatorio de Desalojo y la Denuncia. Anote su nombre como el “demandado” y el nombre de su arrendador como el “demandante.” Si hay un número de caso en el formulario de Citación de Desalojo y la Denuncia, úselo para llenar el espacio al lado de la palabra “No.” (por Número.) Si no hay un número de caso en el Citatorio de Desalojo y la Denuncia, deje el espacio para el número de causa en blanco. Aún si no hay un número de causa, usted igual debe presentar su “Aviso de Comparecencia” o “Respuesta” dentro del plazo establecido en el Citatorio de Desalojo.

Anote el nombre del abogado de su arrendador en el espacio para “Abogado del Demandante.” Anote la fecha. Luego firme la forma y anote su nombre, dirección y número de teléfono.

¿Qué es una “Respuesta” y cómo la completo?

Si usted recibe una Citación de Desalojo y la Denuncia, debe presentar una “Respuesta” escrita. En la “Respuesta,” usted tiene la oportunidad de explicar su versión de la historia. Use el formulario en blanco “Respuesta, Defensa Afirmativa, Contrademanda” al final de este paquete. Puede llenar el formulario a mano. Asegúrese de escribir con letra clara.

En la parte superior del formulario, debe llenar el condado donde se presentó la demanda. Anote el mismo condado que aparece en el Citatorio de Comparecencia y la Denuncia. Anote su nombre como el “demandado” y el nombre de su arrendador como el “demandante”. Si hay un número de caso en el formulario de Citación de Desalojo y Denuncia, anótelo también. Si no hay un número de caso en el Citatorio de Desalojo y Denuncia, deje el espacio para el número de causa en blanco.

Luego, hay espacios que le piden “admitir” o “negar” las aseveraciones que el arrendador hace en la Denuncia. Lea cada párrafo de la Denuncia cuidadosamente. Los párrafos estarán numerados. Anote el número de párrafo bajo la categoría “admito” para todos los párrafos con los que usted está de acuerdo. Para todos los párrafos con los que está en desacuerdo, anote el número de párrafo en la categoría “niego”.

Usted podría estar de acuerdo con tan sólo una parte de un párrafo. En este caso, escriba el número del párrafo en la sección “admito”. Luego copie las partes con las que está en desacuerdo donde dice “excepto por las siguientes aseveraciones:”

En la sección titulada “Defensas Afirmativas,” usted tiene la oportunidad de explicar su versión de la situación. En esta sección usted debería escribir todas las razones que pueda tener para que su arrendador no lo desaloje. Por ejemplo, si su arrendador no hizo las reparaciones necesarias y usted siguió todas las reglas correctas para deducir los costos de las reparaciones de su arriendo por ese motivo, escríbalo. Si su arrendador no entregó el

Citatorio de Desalojo y la Denuncia al menos con 7 días de anticipación antes de la fecha límite para la respuesta, escriba eso.

Si usted cree que su arrendador le debe *a usted* dinero, debería escribirlo en la sección titulada “Contrademanda”. Haga una lista de la cantidad y las razones por las que usted piensa que su arrendador le debe dinero.

Finalmente, escriba su dirección y número de teléfono. Firme y feche la forma.

¿Cómo presento mi “Aviso de Comparecencia” o “Respuesta”?

Paso 1. Haga por lo menos dos copias del formulario una vez que lo complete.

Paso 2. Entréguele una copia al abogado de su arrendador. La dirección del abogado debe estar impresa en la parte inferior al lado derecho de su Citatorio de Desalojo y la Denuncia. Es mejor entregar el formulario personalmente. Si su arrendador no tiene un abogado, llévele el formulario al arrendador en persona.

Cuando usted entregue el formulario, pídale al abogado o secretaria que le timbre el original y una copia del formulario con un sello “copia recibida” y la fecha. Si el Citatorio de Desalojo dice que usted debe entregar el formulario para cierta hora del día, pídale al abogado o la secretaria que anoten la hora también. Mantenga las copias timbradas en su expediente. Esto le servirá para comprobar que entregó el formulario antes del plazo establecido en el Citatorio de Desalojo.

Es mejor entregar la forma en persona, pero también lo puede hacer por correo. Si hay un número de fax en el Citatorio de Desalojo, también puede enviarlo por fax. Recuerde que la forma tiene que ser **recibida** por el abogado del arrendador antes del plazo que aparece en el Citatorio de Desalojo. No es suficiente enviarlo por correo y tenerlo con matasellos de correo para esa fecha. Si usted envía el formulario por correo, debe incluir un Certificado de Notificación. Esta forma comprueba que usted puso el formulario en el correo a tiempo. Hay un formulario en blanco de “Certificado de Notificación” al final de los formularios en este paquete. Úselo. Si envía el formulario por fax, imprima la confirmación de transmisión de fax y consévela.

Paso 3. Luego, si ya hay un número de caso en el Citatorio de Desalojo y la Denuncia, necesita presentar el formulario original en el Tribunal Superior. Lleve el original al Tribunal Superior del condado que aparece listado en el Citatorio de Desalojo.

Si no hay un número de caso en el Citatorio de Desalojo y la Denuncia, quédese con el original por el momento. Espere a recibir el número del caso, ya sea por correo o entrega personal. Luego, lleve al tribunal el “Aviso de Comparecencia” o “Respuesta” que completó. Llévelo al Tribunal del Condado en el condado que aparece en el Citatorio de Desalojo.

Cuando presente el original en el tribunal, pídale al funcionario de la Secretaría que le timbre su copia con un timbre que tenga la fecha. Esto comprobará que usted presentó el formulario a tiempo.

En el Condado de King, lleve las formas al 6^{to} piso del Tribunal del Condado de King en la 3^{ra} y James en Seattle.

¿Qué pasa si el Citatorio de Desalojo dice que tengo que ir a una audiencia judicial a dar mi Respuesta en vez de entregarla en la Secretaría?

Usted no debería tener que ir a una audiencia judicial hasta que reciba una “Orden para Demostrar Justificación” (esto se explica a continuación). Pero si el Citatorio de Desalojo dice que usted debe ir a una audiencia judicial para dar su respuesta, es una buena idea que contacte al abogado de su arrendador. Dígale al abogado que usted no debería tener que ir a una audiencia judicial hasta recibir una “Orden para Demostrar Justificación.” Pídale al abogado confirmar que él o ella le avisará por escrito después si usted tiene que presentarse a una audiencia judicial.

¿Qué pasa si también recibo un aviso distinto titulado “Requerimiento de Pago o Declaración Jurada RCW 59.18.375”?

Además del Citatorio de Desalojo y la Denuncia, usted también podría recibir un aviso distinto que tiene que pagar la renta al tribunal a fin de evitar el desalojo. Este aviso debe estar titulado “Requerimiento de Pago o Declaración Jurada RCW 59.18.375”. Este aviso le puede ser entregado si la demanda de desalojo se basa en renta impaga. Se le puede entregar al mismo tiempo que el Citatorio de Desalojo y la Denuncia, o después. Si usted recibe este aviso, debe pagar la renta que se declara impaga en la Secretaría del Tribunal Superior o presentar una declaración jurada de que usted no debe la cantidad de renta que se indica dentro del plazo del aviso. Hay una forma para una declaración jurada llamada Certificación dentro los formularios de muestra al final de este paquete. El plazo para responder a este tipo de aviso debe ser al menos 7 días a partir de la fecha que usted lo reciba.

Debe ir a pagar la renta en la Secretaría del Tribunal Superior o presentar una declaración jurada estableciendo que usted no cree deber el arriendo que se le cobra. Si usted no hace ninguna de estas cosas dentro del plazo establecido, su arrendador puede obtener una orden judicial para desalojarlo automáticamente. También debe entregarle al abogado de su arrendador un comprobante escrito del pago o la declaración jurada de que usted no debe el arriendo que se le cobra. El comprobante del pago o la declaración jurada pueden ser entregados en persona, por correo, o por fax si el aviso trae un número de fax.

En el Condado de King, debe pagar su arriendo en la oficina del cajero del tribunal. Esta oficina está en la 3^{ra} y James en el centro de Seattle. La oficina está en el piso 6. También puede entregar el cheque del arriendo en el Centro de Justicia Regional en Kent. En otros condados, pague el arriendo en la Secretaría del Tribunal Superior de su condado. Por lo general, debe pagar en efectivo, cheque bancario o giro postal. Por lo general, la Secretaría no aceptará cheques personales.

Usted debe responder a este aviso dentro del plazo **además** de presentar su Aviso de Comparecencia o Respuesta dentro del plazo indicado en el Citatorio de Desalojo y debe presentarse a la audiencia para Demostrar Justificación que haya sido programada.

¿Cómo sé si tengo que exponer mi caso en el tribunal?

Si usted tiene que ir a una audiencia por el desalojo, recibirá un aviso llamado “Orden para Demostrar Justificación”.

¿Qué es una “Orden para Demostrar Justificación” y qué debo hacer si recibo una?

Si usted recibe una “Orden para Demostrar Justificación,” significa que su arrendador ha presentado una demanda de desalojo contra usted, y quiere tener una audiencia en el tribunal. Si usted recibe una “Orden para Demostrar Justificación” y quiere defenderse contra el desalojo, tendrá que presentarse al tribunal. No es suficiente presentar su “Aviso de Comparecencia” o su “Respuesta”. Tampoco es suficiente que usted entregue su arriendo en la Secretaría del Tribunal Superior ni que presente una declaración jurada diciendo que usted no debe todo el arriendo que se le cobra. ¡Tiene que ir a la audiencia!

La fecha y hora de la “Audiencia para Demostrar Justificación” estará en la “Orden para Demostrar Justificación”. Debe presentarse a la hora.

¿Qué es una “Audiencia para Demostrar Justificación”?

En la Audiencia para Demostrar Justificación, un juez o un comisionado decidirá si usted tiene una buena defensa contra el desalojo. Si él/ella cree que usted tiene buenos argumentos por los cuales no debiera ser desalojado, podría ganar su caso sin más. El juez o el comisionado también le puede conceder un juicio en pleno para que pueda defenderse. Si él/ella piensa que usted no tiene argumentos suficientemente sólidos contra al desalojo, podría decidir que usted sea desalojado inmediatamente. También puede resolver cuánto dinero le debe al arrendador o postergar la decisión para después.

El abogado de su arrendador tendrá la oportunidad de argumentar las razones por las que usted debe ser desalojado. Luego usted podrá dar sus razones de por qué no debería ser desalojado.

¿Cómo me preparo para la audiencia?

1. Lo primero que usted debe hacer es juntar toda la documentación y papeles importantes que necesita para defender su caso. Debe llevar con usted todo lo que se relaciona con su alquiler. Esto puede incluir:
 - Su contrato de arrendamiento o acuerdo de alquiler
 - Su recibo del depósito de seguridad
 - Su lista de las condiciones iniciales
 - Su lista de cosas que estaban (o siguen estando) mal en la vivienda
 - Recibos de renta y cheques canjeados
 - Sus avisos de desalojo
 - El Citatorio de Desalojo y la Denuncia

- Sus copias del “Aviso de Comparecencia” o la “Respuesta” que usted completó (tienen que estar timbradas con la fecha en que se las entregó al abogado de su arrendador y al tribunal)
- Presupuesto(s) por escrito para las reparaciones por daños en la unidad de alquiler
- Recibos por reparaciones que usted haya realizado en la vivienda
- Fotografías de cualquier problema en la vivienda

Traiga documentos originales siempre que pueda, y traiga una copia extra en caso de que el tribunal quiera quedarse con parte de la información que usted tenga.

Si no está seguro que vaya a necesitar algún documento, ¡llévelo de todas maneras!!
Nunca está demás contar con demasiadas pruebas.

2. Luego, usted debe contactar a testigos que puedan respaldar su caso y pedirles que se presenten a la audiencia. Los testigos deben tener información personal sobre las razones por las cuales usted no debería ser desalojado. Ellos deben haber visto los daños o las disputas entre su arrendador y usted en persona. Mientras más testigos tenga con conocimiento personal sobre su caso, mejor.
3. Si usted desea saber cómo funciona el sistema antes de la audiencia, pregunte en el tribunal cuando se llevarán a cabo otras “audiencias para demostrar justificación”. Puede pedir permiso para asistir y observar una audiencia para tener una idea de cómo será la suya.
4. Antes de la audiencia, debería practicar lo que va a decir. Su presentación debiera ser organizada y breve. Sería conveniente escribir una lista de puntos importantes que no va a querer que se le olviden.
5. Infórmele a sus testigos con anticipación sobre las preguntas que les hará.

¿Qué hago cuando llegue al tribunal para mi audiencia?

Avise en la secretaría cuando llegue al tribunal para su audiencia. El funcionario le indicará a qué sala ir. La lista de casos del día estará publicada a la entrada de la sala o será anunciada al inicio de la sesión. Si su caso no está en la lista o no se anuncia, hable con la secretaria de la corte.

¿Qué pasa en la audiencia?

El juez por lo general comenzará describiendo el procedimiento del tribunal. Luego se llamará al primer caso. Espere que el juez anuncie su caso y luego pase adelante con sus pruebas y testigos. Generalmente, se pide a todos los demandantes, demandados y testigos que juren decir la verdad antes de testificar.

¿Quiénes son los “demandantes” y “demandados”?

En un caso de desalojo, su arrendador es el “Demandante”. Usted es el “Demandado” (porque usted se está defendiendo de él).

¿Qué pasa si yo no hablo inglés?

Si usted no habla inglés o tiene una discapacidad del habla o auditiva, usted tiene derecho a un intérprete en el tribunal. Sólo debe asegurarse de que el tribunal sepa con la mayor anticipación que sea posible que usted desea un intérprete. Las personas que no son ciudadanos de Estados Unidos también tienen derecho a una audiencia en el tribunal.

¿Qué pasa cuando se llama mi caso?

Cuando se llama su caso, el abogado de su arrendador tendrá la oportunidad de hablar primero. Luego el juez le hará preguntas al abogado y a los testigos del abogado, si es que los hay. El juez le podría dar a usted la oportunidad de hacerle preguntas al abogado y a los testigos también.

Luego, será el turno suyo para hablar.

¿Qué debo decir cuando sea mi turno para hablar?

Cuando sea su turno, usted debería:

- Primero, explicar las razones por las que usted cree que no debiera ser desalojado. Existen muchos argumentos que usted podría tener. Si su arrendador no hizo las reparaciones que tenía que haber hecho, dígalos. Si su arrendador dice que usted no pagó el arriendo, pero usted sí lo pagó, diga eso. Si usted rebajó del arriendo los gastos de las reparaciones, usted debe decirlo. Si su arrendador no le avisó correctamente sobre los cambios en alguna regla, debe decirlo. Si su arrendador se atrasó en notificarle de algo, debe decirlo.
- Luego entréguele al juez toda las pruebas haya traído (ver arriba para la lista de pruebas que sería bueno llevar a la audiencia).
- Si tiene testigos, dígame al juez que quisiera que sus testigos declaren. Cuando el juez le autorice hacerle preguntas a sus testigos, hágalas las preguntas que usted preparó sobre las razones por las que no debería ser desalojado.

¿Cuándo anunciará el juez su decisión?

Después de escuchar a ambas partes, el juez anunciará una decisión. El juez podría decidir que:

1. Usted pierde el caso. Esto ocurre si el juez decide que usted no tiene una buena defensa contra la demanda de desalojo (Demanda por Retención Ilícita). En este caso, el juez instruirá al sheriff a que lo desaloje. El juez también podría decidir que usted le debe dinero a su arrendador. Él/ella podría decirle inmediatamente cuánto dinero debe pagarle a su arrendador o postergar la decisión para después.
2. Usted gana el caso. Esto ocurre si el juez decide que usted ha presentado una buena defensa contra el desalojo. En este caso, el juez desestimaré el caso. Esto significa que usted no tiene que cambiarse, al menos por el momento. Algunas veces el juez tomará esta decisión simplemente porque el arrendador no cumplió con el procedimiento correcto para el desalojo. El arrendador todavía podría desalojarlo después, pero primero debe rectificar los errores en que incurrió en el proceso de desalojo.

3. Se necesita un juicio en pleno para resolver el caso. Si el juez toma esta decisión, usted y su arrendador tienen que obtener una fecha para el juicio. Si usted todavía está viviendo en la propiedad, su arrendador tiene derecho a un juicio dentro de 30 días.

¿Qué pasa si yo quiero que un jurado escuche mi caso?

Usted no tiene derecho a un jurado en una “audiencia para demostrar justificación”. Pero sí tiene derecho a un jurado si el juez ordena un juicio en pleno. Si usted quiere que su caso se resuelva en un juicio con jurado:

- Debe presentar una solicitud escrita pidiendo un juicio con jurado **antes** que le den la fecha del juicio
- Vaya a la Secretaría del Tribunal Superior para presentar esta solicitud
- Hay costas que se deben pagar para tener un juicio con jurado. Un jurado de 6 personas cuesta \$125. Un jurado de 12 personas cuesta \$250. Si usted no puede pagar esto, puede pedirle al juez que le dispense de pagar las costas para el jurado. La decisión depende del juez. Debiera pedirle al juez que ordene la exención de estas costas antes de presentar la petición solicitando un juicio con jurado.

¿Qué pasa si falto a mi “Audiencia para Demostrar Justificación”?

Si usted no se presenta al tribunal a su Audiencia para Demostrar Justificación o incluso si llega unos minutos tarde, probablemente perderá el caso automáticamente. El juez autorizará a su arrendador a desalojarlo. El sheriff podrá forzarlo a que abandone la propiedad. Y usted podría tener que pagarle a su arrendador todo lo que él pidió en la Denuncia. Esto puede incluir renta, daños, costas judiciales y honorarios del abogado.

¿Puede mi arrendador forzarme físicamente a abandonar la propiedad?

No. Sólo el sheriff puede sacarlo físicamente de la propiedad. El arrendador tiene que ir a los tribunales para pedir que el sheriff se involucre.

Si el juez decide que el caso debe tener un juicio en pleno, ¿cómo consigo la fecha del juicio?

El procedimiento para obtener la fecha del juicio puede variar de condado en condado. Generalmente, el juez o comisionado firman una orden instruyendo a la Secretaría del Tribunal Superior que programe el caso para un juicio en una fecha específica. Pregúntele al juez o al comisionado o contacte a la Secretaría del Tribunal Superior si es que tiene consultas sobre el procedimiento para obtener una fecha de juicio en su condado.

¿Hay alguna manera de que pueda resolver el caso con mi arrendador sin ir a la corte?

Sí. Si usted y su arrendador pueden llegar a un acuerdo sobre el caso, no tienen que ir a la corte. Asegúrese de poner este acuerdo por escrito. Se debe indicar:

- Si usted tiene permiso para quedarse en la unidad o si tiene que mudarse
- Si usted accede a mudarse, se debe indicar la fecha para cuando se mudará

- Si es que usted es responsable de pagar alguna renta, daños, cargos atrasados, gastos, costas de tribunal, u honorarios de abogado
- Lo que pasa si es que usted no se cambia para la fecha acordada o si no paga la suma de dinero acordada

Si usted y su arrendador ponen el acuerdo por escrito, debería pedirle a un abogado que lo revise antes de firmarlo.

Este acuerdo entre usted y su arrendador se llama “Estipulación”. Hay un ejemplo de una “Estipulación” al final de este paquete.

¿Qué pasa si no respondo el Citatorio de Desalojo y la Denuncia, o si pierdo en la audiencia para demostrar justificación?

Si usted no responde al Citatorio de Desalojo y la Denuncia, o si usted pierde el caso en la Audiencia para Demostrar Justificación, por lo general tendrá que:

1. Mudarse de la propiedad
2. Pagar el dinero que el juez diga que usted debe al arrendador
3. Reembolsar al arrendador por costas judiciales y también por los honorarios de abogado en el proceso de desalojo. Las costas judiciales pueden ser más de \$200. Los honorarios de abogado pueden ser \$1,000 o más. Debido a que es tan caro, es una buena idea tratar de evitar tener que ir a la corte si usted no tiene una buena defensa contra el desalojo.

Generalmente, si usted no responde el Citatorio de Desalojo y la Denuncia, tendrá que pagar todo lo que su arrendador exigió en la Denuncia.

A fin de hacer que usted deje la propiedad, el tribunal dicta una orden que se llama “orden judicial de restitución”.

¿Qué es una “orden judicial de restitución”?

El sheriff puede entregarle a usted personalmente la “orden judicial de restitución” o pegarla en su propiedad. Si el sheriff le entrega o deja una “orden judicial de restitución” significa que usted debe dejar la propiedad. No tendrá la oportunidad de exponer su caso a menos que el juez ordene otra audiencia. La orden judicial generalmente indica la fecha para cuando debe cambiarse. Si usted no se cambia por su propia cuenta antes de la fecha indicada, el sheriff vendrá a ordenarle que se retire de la propiedad. El sheriff está autorizado para sacarlo físicamente de la propiedad junto con sus pertenencias si usted no se muda por voluntad propia.

Si es del todo posible, debería sacar sus pertenencias de la unidad antes de que llegue el sheriff. Si usted recibe una “orden judicial de restitución” y no se muda dentro del plazo, el arrendador, bajo la supervisión del sheriff, está autorizado a sacar sus pertenencias de la unidad si usted no está presente. Si usted le entrega al arrendador dentro de los 3 días siguientes de haber recibido la orden judicial de restitución una petición escrita para guardar sus pertenencias, su arrendador debe guardar sus pertenencias. El arrendador también podría tener que guardarle sus pertenencias si sabe que usted está discapacitado y que su discapacidad interfiere con su capacidad para pedir que guarden sus cosas. En general, usted

tendrá que pagar los costos de mudanza y almacenamiento para recuperar sus pertenencias. Si usted se opone a que guarden sus cosas, su arrendador no puede guardar sus pertenencias. Si su arrendador no guarda sus pertenencias, generalmente pondrá sus pertenencias en la acera o en la franja de estacionamiento. Si no se guardan sus pertenencias, no es responsabilidad de su arrendador ni del sheriff protegerlas de robos, el clima u otros daños.

Si tiene preguntas sobre el derecho del sheriff para obligarle a dejar la propiedad, llame a la oficina del sheriff. El número aparece generalmente en la “orden judicial de restitución”.

¿Existe alguna manera en que pueda suspender mi desalojo una vez que reciba la “orden judicial de restitución”?

Es muy difícil suspender un desalojo una vez que se ha recibido la “orden judicial de restitución”. Pero podría tener éxito si es que el arrendador hizo algo incorrecto en el proceso de desalojo. Si quiere intentarlo, debería contactar a un abogado inmediatamente.

¿Cómo puedo conseguir más información sobre mis derechos?

Puede conseguir más información sobre sus derechos de inquilino en el paquete llamado **Derechos de los Inquilinos**. Este paquete lo puede ubicar en la internet en www.washingtonlawhelp.org. También puede obtenerlo llamando al Northwest Justice Project (Proyecto de Justicia del Noroeste) al 1-888-201-1014.

6310SP

Esta publicación contiene información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención sustituir asesoría legal específica. La información está vigente a la fecha de su impresión, enero 2009.

© 2009 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014, TTY 1-888-201-9737

(Se autoriza su reproducción y distribución a Washington State Alliance for Equal Justice y a personas, sólo para fines no comerciales.)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF _____

<p>_____ Plaintiff(s)</p> <p>vs.</p> <p>_____ Defendant(s)</p>	<p>No. _____</p> <p>CERTIFICATION AND CERTIFICATE OF SERVICE</p>
--	--

CERTIFICATION

I, _____, deny that the rent alleged due in the plaintiff's complaint is owed based upon a legal or equitable defense or set-off arising out of the tenancy.

This certification is made in accordance with RCW 59.18.375.

I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that the foregoing is true and correct.

Dated this _____ day of _____, 20____, in _____ Washington.

(Signature)

Name (print)

Address: _____

Telephone No.: _____

CERTIFICATE OF SERVICE
Certification

I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that, on the date(s) stated below, I did the following:

On the _____ day of _____, 20__, I hand-delivered a copy of the foregoing

Certification to _____ (Name of Plaintiff or the Attorney for Plaintiff) at the following address: _____

AND/OR

On the _____ day of _____, 20__, I mailed a true copy of the foregoing **Certification** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney) at _____ (Address of Plaintiff or Plaintiff's attorney), by regular U.S. mail, postage prepaid.

AND/OR

On the _____ day of _____, 20__, I faxed a true copy of the foregoing **Certification** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney) at _____ (Facsimile (fax) telephone number).

Dated this _____ day of _____ 20__, in _____ (City), _____ (State).

(Signature)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF _____

_____	No.
Plaintiffs(s)	NOTICE OF APPEARANCE AND CERTIFICATE OF SERVICE
vs.	

Defendant(s)	

TO: _____ Attorney for Plaintiff
AND TO: Clerk of the Superior Court

YOU AND EACH OF YOU PLEASE TAKE NOTICE that Defendant(s) hereby appears in the above-entitled cause and requests that all further papers and pleadings herein, except original process, be served upon the Defendant at the address stated below, pursuant to Civil Rule 5.

Dated this _____ day of _____, 20__.

(Defendant's Signature)

(Print Name)

(Address)

(Telephone Number)

CERTIFICATE OF SERVICE
Notice of Appearance

I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that, on the date(s) stated below, I did the following:

On the _____ day of _____, 20__, I hand-delivered a copy of the foregoing **Notice of Appearance** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney) at the following address: _____.

AND/OR

On the _____ day of _____, 20__, I mailed a copy of the foregoing **Notice of Appearance** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney) at _____ (Address of Plaintiff or Plaintiff's attorney), by regular U.S. mail, postage prepaid.

AND/OR

On the _____ day of _____, 20__, I faxed a copy of the foregoing **Notice of Appearance** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney) at _____ (Facsimile (fax) telephone number).

Dated this _____ day of _____ 20__, in _____ (City), _____ (State).

(Signature)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF _____

<p>_____ Plaintiff(s)</p> <p>vs.</p> <p>_____ Defendant(s)</p>	<p>No.</p> <p>ANSWER, AFFIRMATIVE DEFENSES, SET-OFFS AND CERTIFICATE OF SERVICE</p>
--	---

Defendant(s) answers the complaint as follows:

1. Admits the statements contained in paragraphs number

_____ ; except for the following statements:

2. Denies the statements contained in paragraph number(s)

_____ ; except for the following statements _____

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

3. Lacks knowledge about the truth and therefore denies the statements contained in paragraph number

AFFIRMATIVE DEFENSES

Defendant('s), other defense(s) is (are): _____

SET-OFFS

1. The plaintiff(s) owes the defendant(s) \$ _____

1 Defendant(s) requests that this lawsuit be dismissed and that a judgment be entered against the plaintiff(s)
2 for any set-off, costs or attorney fees.

3
4 _____
(Date)

_____ (Signature)

5 _____
Name (Print)

6 Address: _____
7 _____

8 Telephone No _____
9

10 **CERTIFICATE OF SERVICE**
Answer, Affirmative Defenses, Set-Offs

11 I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that, on the date(s) stated
12 below, I did the following:

13 On the _____ day of _____, 20__, I hand-delivered a copy of the foregoing
Answer, Affirmative Defenses, Set-Offs to _____ (Name of Plaintiff or
14 the Attorney for Plaintiff) at the following address:
_____.

15 AND/OR

16 On the _____ day of _____, 20__, I mailed a true copy of the foregoing **Answer,**
Affirmative Defenses, Set-Offs to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's
17 attorney), by regular U.S. mail, postage prepaid.

18 AND/OR

19 On the _____ day of _____, 20__, I faxed a copy of the foregoing **Answer,**
Affirmative Defenses, Set-Offs to _____ (Name of Plaintiff or
20 Plaintiff's attorney) at _____ (Facsimile (fax)
telephone number).

21 Dated this _____ day of _____, 20__, in _____ (City), _____ (State).
22

23 _____
(Signature)

SAMPLE FORM

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF KING

J. Landlord		No. 08-2-00000-1 SEA
	Plaintiff(s)	
vs.		EVICTON SUMMONS
B. Tenant		(Residential)
	Defendant(s)	

THIS IS A NOTICE OF LAWSUIT TO EVICT YOU.
PLEASE READ IT CAREFULLY.
THE DEADLINE FOR YOUR WRITTEN RESPONSE IS:
5:00 p.m., on August 18, 2008.

TO: B. Tenant
718 Baltic Street, Apt. H
Seattle, WA 98144

This is a notice of a lawsuit to evict you from the property that you are renting. Your landlord is asking the court to terminate your tenancy, direct the sheriff to remove you and your belongings from the property, enter a money judgment against you for unpaid rent and/or damages for your use of the property, and for court costs and attorneys' fees.

If you want to defend yourself in this lawsuit, you must respond to the Eviction Complaint in writing on or before the deadline stated above. You must respond in writing even if no case number has been assigned by the court yet.

You can respond to the Complaint in writing by delivering a copy of a Notice of Appearance or Answer to your landlord's attorney (or your landlord if there is no attorney) to be received no later than the deadline stated above.

The Notice of Appearance or answer must include the name of this case (Plaintiff(s)) and (defendant(s)), your name, the street address where further legal papers may be sent, your telephone number (if any), and your signature.

1 If there is a number on the upper right side of the Eviction Summons and Complaint, you must
2 also file your original Notice of Appearance or Answer with the court Clerk by the deadline for your
3 written response.

4 You may demand that the plaintiff file this lawsuit with the court. If you do so, the Demand must
5 be in writing and must be served upon the person signing the Summons. Within fourteen days after you
6 serve the Demand, the plaintiff must file this lawsuit with the court, or the service on you of this
7 Summons and Complaint will be void.

8 If you wish to seek the advice of an attorney in this matter, you should do so promptly so that
9 your written response, if any, may be served on time.

10 You may also be instructed in a separate Order to appear for a court hearing on your eviction. If
11 you receive an Order to Show Cause you must personally appear at the hearing on the appearance or
12 answer by the deadline stated above.

13 If you do not respond to the Complaint in writing by the deadline stated above you will lose by
14 default. Your landlord may proceed with the lawsuit, even if you have moved out of the property.

The Notice of Appearance or Answer must be delivered to:

Frank Faffle
Fiffle and Faffle
000 National Bank Building
Seattle WA 98154
(206) 777-0001

Dated: August 8, 2008

FIFFLE and FAFFLE

By: s/ Frank Faffle
Frank Faffle
WSBA No.: 88,000
Attorney for Plaintiff

SAMPLE FORM
Do Not File

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF KING

J. Landlord

Plaintiff(s)

No. 08-2-00000-1 SEA

vs.

**COMPLAINT FOR
UNLAWFUL DETAINER**

B. Tenant

Defendant(s)

The plaintiff alleges as follows:

I.

Plaintiff, as landlord, rented to defendant, as tenant, the premises commonly known as Apartment H, Baltic Street Apartments, 718 Baltic Street, Seattle, King County, Washington, to be held and possessed by the defendant on a month-to-month tenancy.

II.

The rent for the described premises is \$500.00 a month, or \$16.67 a day payable in advance, and the defendant is in actual possession of the described premises.

III.

A twenty-day notice of termination of tenancy was served on the defendant on July 11, 2008 terminating the defendant's tenancy as of July 31, 2008.

IV.

Defendant has failed to pay rent for the month of July, 2008. A three-day notice to pay or vacate was served on the defendant on July 7, 2008.

V.

1 Defendant has failed to pay the rent or vacate the described premises within the time required by
2 the three-day notice to pay rent or vacate and has failed to vacate the premises as required by the twenty-
3 day notice of termination of tenancy and the defendant is unlawfully detaining the premises.

4 WHEREFORE, the plaintiff requests judgment as follows:

- 5 1. For restitution of the described premises;
- 6 2. For termination and forfeiture of the defendant's tenancy;
- 7 3. For judgment against the defendant for unpaid rent and damages for Unlawful Detainer;
- 8 4. For plaintiff's reasonable attorney fees in the sum of \$250.00 if no defenses are presented; or
9 such greater sum as the court deems reasonable if defenses are presented;

10 Dated: August 8, 2008

11 FIFFLE AND FAFFLE

12 By: s/Frank Faffle
13 Frank Faffle
14 WSBA No. 88,000
15 Attorney for Plaintiff
16
17
18
19
20
21
22

1
2 **SAMPLE FORM**

3 **Do Not File**

4
5 IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
6 IN AND FOR THE COUNTY OF KING

7 J. Landlord

Plaintiff,

No. 08-2-00000-1SEA

8 vs.

B. Tenant

Defendant.

RCW 59.18.375

PAYMENT OR SWORN
STATEMENT REQUIREMENT

9
10
11 TO: B. Tenant

12 718 Baltic Street, Apt H

13 Seattle Washington 98144

14 **IMPORTANT NOTICE**

15 **READ THESE INSTRUCTIONS CAREFULLY**

16 YOU MUST DO THE FOLLOWING BY THE DEADLINE DATE:

17 THE DEADLINE DATE IS August 18, 2008

18 1. PAY RENT INTO THE COURT REGISTRY;

19 **OR**

20 2. FILE A SWORN STATEMENT THAT YOU DO NOT OWE THE RENT CLAIMED
DUE.

21 IF YOU FAIL TO DO ONE OF THE ABOVE ON OR BEFORE THE DEADLINE DATE,
22 THE SHERIFF COULD EVICT YOU WITHOUT A HEARING EVEN IF YOU HAVE ALSO
RECEIVED A NOTICE THAT A HEARING HAS BEEN SCHEDULED.

23 SAMPLE RCW 59.18.375 PAYMENT OR
SWORN STATEMENT REQUIREMENT- 1

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

YOUR LANDLORD CLAIMS YOU OWE RENT

This eviction lawsuit is based upon nonpayment of rent. Your landlord claims you owe the following amount: \$ 500.00. The landlord is entitled to an order from the court directing the sheriff to evict you without a hearing unless you do the following by the deadline date:

YOU MUST DO THE FOLLOWING BY THE DEADLINE DATE:

1. Pay into the court registry the amount your landlord claims you owe set forth above and continue paying into the court registry the monthly rent as it becomes due while this lawsuit is pending;

OR

2. If you deny that you owe the amount set forth above and you do not want to be evicted immediately without a hearing, you must file with the clerk of the court a written statement signed and sworn under penalty of perjury that sets forth why you do not owe that amount.

3. You must deliver written notice that the rent has been paid into the court registry **OR** deliver a copy of your sworn statement to the person named below by personal delivery, mail, or facsimile.

Frank Faffle
Fiffle and Faffle
000 National Bank Building
Seattle WA 98154
(206) 777-0001
Fax: (206) 777-0011

4. The sworn statement must be filed **IN ADDITION TO** delivering your written response to the complaint and **YOU MUST ALSO** appear for any hearing that has been scheduled.

Dated: August 8, 2008

Frank Faffle
Fiffle and Faffle
000 National Bank Building
Seattle WA 98154
(206) 777-0001
Fax: (206) 777-0011

1 **SAMPLE FORM**

2 **Do Not File**

3
4 IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
5 IN AND FOR THE COUNTY OF KING

6 J. Landlord

Plaintiff,

No. 08-2-00000-1SEA

7 vs.

CERTIFICATION

8 B. Tenant

Defendant.

9 **CERTIFICATION**

10 I, B. Tenant, deny that the rent alleged due in the plaintiff's Complaint is owed
11 based upon a legal or equitable defense or set-off arising out of the tenancy.

12 This Certification is made in accordance with RCW 59.18.375.

13 I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that the foregoing is
14 true and correct.

15 Dated this 18th day of August, 2008, in King County, Washington.

16
17 B. Tenant

(Signature)

B. Tenant

718 Baltic Street, Apt H

Seattle Washington 98144

Telephone No.: 123-4567

SAMPLE FORM
Do Not File

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF KING

J. Landlord,

Plaintiff

No. 08-2-00000-1 SEA

vs.

B. Tenant,

Defendant.

ANSWER, AFFIRMATIVE
DEFENSES, SET-OFFS

Defendant(s) answer the complaint as follows:

1. Admit the statements contained in paragraphs number I and II _____
_____;

except for the following statements:

_____.

2. Deny the statements contained in paragraphs number III, IV, and V _____

_____;

except for the following statements: _____

_____.

_____.

_____.

_____.

_____.

3. Lack knowledge about the truth and therefore deny the statements contained in paragraphs
number _____.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

AFFIRMATIVE DEFENSES

4. Defendant('s) other defense(s) is (are): The Plaintiff has waived the 20-day notice by accepting rent after it expired. Plaintiff did not serve the 3-Day Notice correctly. Defendant does not owe rent because she used repair remedies under the Residential Landlord-Tenant Act.

SET-OFFS

1. The plaintiff(s) owes the defendant(s) \$ Not Applicable

_____.

2. Defendant(s) request that this lawsuit be dismissed and that a judgment be entered against the plaintiff(s) for any set-offs, costs or attorney fees.

August 18, 2008
(Date)

B. Tenant
(Signature)

B. Tenant
Name (Print)

Address: 718 Baltic Street, Apt. H
Seattle, WA 98144

Telephone No. (206) 123-4567

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

CERTIFICATE OF SERVICE

I certify under penalty of perjury under the laws of the State of Washington that, on the date(s) stated below, I did the following:

On the _____ day of _____, 20__, I hand-delivered a copy of the foregoing **Answer, Affirmative Defenses, and Set-Offs** to _____ (Name of Plaintiff or the Attorney for Plaintiff) at the following address:

_____.

AND/OR

On the _____ day of _____, 20__, I mailed a true copy of the foregoing **Answer, Affirmative Defenses, and Set-Offs** to _____ (Name of Plaintiff or Plaintiff's attorney), by regular U.S. mail, postage prepaid.

Dated this _____ day of _____, 20__, in _____ (City), _____ (State).

(Signature)

SAMPLE FORM
Do Not File

IN THE SUPERIOR COURT OF THE STATE OF WASHINGTON
IN AND FOR THE COUNTY OF KING

J. Landlord,

Plaintiff

No. 08-2-00000-1 SEA

vs.

STIPULATION

B. Tenant,

Defendant.

The parties stipulate as follows:

1. Defendant B. Tenant agrees to vacate the premises located at 718 Baltic Street, Apt. H, Seattle, Washington, 98144 no later than September 30, 2008.

2. If the defendant fails to vacate the premises by September 30, 2008, plaintiff shall be entitled to the issuance of a Writ of Restitution, upon five days notice to the defendant, directing that possession of the premises to be restored to the plaintiff.

3. In consideration for the promises and agreements contained herein, all claims, causes of action, and set-offs asserted in this case shall be released and forever discharged and upon vacation of the premises by the defendant, this action shall be dismissed with prejudice and without costs.

Dated: August 25, 2008.

Frank Faffle
WSBA No. 88,000
Attorney for Plaintiff

Defendant