

Inquilinos: Qué Hacer Si La Vivienda Que Arrienda Necesita Reparaciones

Introducción

Esta publicación contiene información sobre los recursos civiles disponibles en el Estado de Washington a inquilinos que necesiten reparaciones para sus viviendas. Existen varias leyes locales, estatales y federales que rigen la relación entre arrendadores e inquilinos. Esta publicación detalla las distintas opciones provistas en la Ley de Arrendadores e Inquilinos de Residencias (ubicada en el Código Revisado de Washington [RCW 59.18](#), en adelante “la Ley”) para dichos inquilinos que necesiten reparaciones, y además explica la Garantía de Habitabilidad e informa sobre lo que se debe hacer para que una vivienda insegura o inhabitable sea inspeccionada. Puede obtener muchas otras publicaciones más acerca de distintos aspectos de la ley de arrendadores e inquilinos llamando a la línea CLEAR de Northwest Justice Project al 1-888-201-1014, o visitando nuestro sitio web en www.washingtonlawhelp.org. Dichas publicaciones incluyen:

- [El Desalojo y Su Defensa](#)
- [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#)
- [Recuperación de Su Depósito de Garantía](#)
- [Desalojo de Viviendas Públicas](#)
- [Desalojo de Viviendas de HUD](#)
- [Derechos del Inquilino Bajo la Ley de Arrendadores e Inquilinos de Casas Móviles.](#)

Importante

- Antes de intentar utilizar cualquiera de los recursos descritos en esta publicación, lea ésta publicación cuidadosamente.
- Para utilizar los recursos de reparaciones provistos por la Ley, usted debe estar al día con su renta y los servicios públicos que está obligado a pagar.
- Ambos, el inquilino y el arrendador, deben cumplir con sus deberes y ejercer de buena fe los recursos bajo la Ley.
- Bajo la Ley, usted no tiene derecho a dejar de pagar el arriendo, aún si el arrendador no ha realizado las reparaciones (lea “Recursos bajo la Ley” que se explican abajo. También lea “Garantía de Habitabilidad” que se explica abajo).
- Si usted recibe una notificación de apropiación ilícita (desalojo), consulte a un abogado y lea nuestras publicaciones [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#) y [El Desalojo y Su Defensa](#). Cuando consulte a un abogado, es muy importante tener disponible toda la documentación relacionada con el arrendamiento, incluyendo el contrato o acuerdo de arrendamiento, recibos de pago del arriendo y cualquier notificación escrita que haya recibido del arrendador o que usted haya dado al arrendador (guarde copias de todos los

documentos). Si usted es persona de bajos ingresos, llame a la línea de información CLEAR al 1-888-201-1014 para pedir ayuda.

¿Cuáles son las Obligaciones de Reparaciones y Mantenimiento del Arrendador?

Las obligaciones del arrendador respecto a las reparaciones y mantenimiento de la vivienda conforme a la Ley, se resumen abajo. Otras obligaciones del arrendador, incluyendo la obligación de no discriminar y la obligación de no trancar las puertas ilegalmente, ni cortar los servicios públicos o embargar pertenencias personales, se explican en nuestras publicaciones [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#) y [El Desalojo y Su Defensa](#). Las obligaciones del inquilino bajo la Ley se explican en nuestra publicación [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#). Usted puede ver la Ley en línea en <http://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18> (las obligaciones del arrendador se encuentran [aquí](#), las obligaciones del inquilino se encuentran [aquí](#)), o en su biblioteca legal más cercana.

El Arrendador Debe:

1. Mantener la propiedad en estado de habitabilidad humana durante todo el tiempo del arrendamiento.
2. Mantener la propiedad de tal modo que cumpla en buena medida con todas las leyes locales y estatales que afecten considerablemente la salud y la seguridad de los inquilinos.
3. Mantener en razonable buena reparación todos los componentes estructurales (chimenea, tejado, pisos, etc.)
4. Mantener todas las áreas compartidas o comunes razonablemente limpias y seguras.
5. Proporcionar un programa razonable para el control de insectos, roedores y otras plagas, excepto cuando la infestación la haya causado el inquilino (en caso de residencias unifamiliares, el arrendador no tiene que controlar las plagas que se presenten después del comienzo del arrendamiento).
6. Hacer las reparaciones y arreglos necesarios para poner y mantener la propiedad en aquel buen estado que por ley o de conformidad con el contrato de arrendamiento debería haber tenido al principio del arrendamiento, excepto donde la condición se deba al desgaste y depreciación normal.
7. Proporcionar cerraduras razonablemente adecuadas y dar llaves al inquilino.
8. Dar mantenimiento a las instalaciones eléctricas, de plomería y calefacción, y otras instalaciones y artefactos electrodomésticos proporcionados por el arrendador.
9. Mantener la vivienda en condiciones razonablemente resistentes al clima.
10. Proporcionar recipientes de basura y asegurar que la basura se retire regularmente, excepto en el caso de viviendas unifamiliar.
11. Proporcionar instalaciones adecuadas para el suministro de calefacción, agua caliente y agua, según lo requerido razonablemente por el inquilino.

12. Entregar al inquilino una notificación escrita que la vivienda está equipada con detectores de humo y que es responsabilidad del inquilino darles mantenimiento.

El Arrendador No Debe:

1. Hacer un contrato de arrendamiento para propiedades que han sido condenadas o declaradas ilegales para ser habitadas por alguna agencia del gobierno responsable del cumplimiento de los códigos.
2. Cortar intencionalmente cualquiera de los servicios públicos del inquilino incluyendo agua, calefacción, electricidad o gas, excepto por una interrupción temporal para hacer reparaciones necesarias (lea nuestra publicación [El Desalojo y Su Defensa](#)).
3. Tomar represalias contra el inquilino por: (a) quejas de buena fe que tienen que ver con temas de salud y seguridad ante autoridades gubernamentales o, (b) intentos de buena fe por ejercer sus derechos bajo la Ley (lea la sección de “Represalias” que se explica abajo).

Potencial Responsabilidad Legal del Arrendador

- El arrendador puede ser responsable por daños y perjuicios y estar sujeto a multas por arrendar intencionalmente una propiedad que ha sido condenada o declarada ilegal para su habitación.
- El arrendador no es responsable por condiciones defectuosas causadas por el inquilino, o por la familia o visitas del inquilino.
- El arrendador no es responsable por condiciones defectuosas causadas porque el inquilino irrazonablemente se rehusó a permitir que el arrendador ingresara a la residencia para hacer reparaciones.

¿Qué debo hacer cuando la vivienda que arriendo requiere reparaciones?

¡Usted Debe Dar Aviso Por Escrito!

- Primero, usted debe dar al arrendador una **notificación escrita** de las reparaciones que necesita. Se requiere un aviso escrito aún si el arrendador ya tiene conocimiento de las reparaciones que se necesitan e incluso si usted se lo ha hecho saber verbalmente. Se incluye un ejemplo de notificación para solicitar reparaciones al final de esta publicación.
- En la notificación incluya su nombre, la fecha, el nombre del dueño, la dirección de la vivienda y una descripción de lo que se necesita reparar. También puede incluir en la notificación una copia de las obligaciones del arrendador conforme a la Ley.
- Cuando prepare la notificación de las reparaciones que necesita, usted debería revisar toda la propiedad arrendada para indicar qué reparaciones se necesitan cuarto por cuarto, y agregar cualquier reparación que se necesite en el exterior, o en las áreas comunes.
- Todo lo que la Ley requiere es la "entrega" del aviso que solicite las reparaciones. Para demostrar la "entrega" se aconseja que usted (1) envíe la notificación por correo

certificado y por el correo postal regular o, (2) la entregue personalmente al arrendador o a la persona que cobra la renta (un testigo neutral de ésta forma de entrega sería útil para demostrar la entrega de la notificación).

- Si el arrendador y el administrador no son la misma persona, usted puede enviar una copia de la notificación a cada uno. Pero no es requisito.
- Es bueno que usted se guarde fotocopias de todas las notificaciones entregadas al arrendador, preferentemente en una carpeta, junto con el contrato de arrendamiento, todos los recibos del pago de la renta y todas las notificaciones escritas o cartas que haya recibido del arrendador.

Después que el Arrendador Recibe la Notificación, ¿Qué Tan Pronto Debe Comenzar las Reparaciones?

- El arrendador debe comenzar las reparaciones lo antes posible una vez que reciba la notificación escrita, y dentro de los siguientes plazos límites:
 1. 24 horas para comenzar a restaurar la calefacción, el agua fría o caliente, la electricidad, o la reparación de una condición muy peligrosa.
 2. 72 horas para iniciar la reparación de un refrigerador, estufa y horno, o algún accesorio importante de plomería provisto por el arrendador.
 3. 10 días para comenzar las reparaciones en todos los otros casos.
- Si el arrendador no puede cumplir con estos plazos debido a circunstancias fuera de su control, las reparaciones igual deben hacerse tan pronto como sea posible.

¿Puedo Notificar a las Agencias del Gobierno para Conseguir que se Realicen las Reparaciones?

Usted puede notificar a los departamentos locales de salud o edificación de posibles violaciones al código de salud o construcción (lea abajo “Cumplimiento del Código de Edificación/Inspección del Gobierno y Renta en Depósito”). Siempre y cuando usted cumpla con la ley, el arrendador no puede tomar represalias en su contra por quejas en buena fe a las autoridades gubernamentales (vea abajo “Represalias” y nuestra publicación [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#)).

Si el arrendador no repara una condición defectuosa después de recibir su notificación escrita del problema, llamar a un inspector de código local para solicitar una inspección podría dar al arrendador la motivación necesaria para corregir el problema. Esto también servirá para documentar la existencia de la condición y del conocimiento por parte del arrendador.

En caso de una lesión causada por una condición peligrosa en la propiedad, o de una acción vengativa del arrendador en contra suya, dicha prueba es generalmente de vital importancia. Si el inspector encuentra una violación del código de edificación, por lo general envía una carta al arrendador explicando su obligación de cumplir con todos los códigos aplicables. A veces, se multa al arrendador, o se impone alguna otra sanción. Si la residencia se encuentra en condiciones suficientemente malas, es posible que la ciudad condene una parte, o toda la propiedad, y podría requerir que usted se mude con muy poco aviso previo.

¿Qué Puedo Hacer Si el Arrendador No Realiza las Reparaciones?

Si el arrendador no repara una situación defectuosa dentro de un período de tiempo razonable después de recibir su notificación escrita, y después de que se han vencido los plazos pertinentes de 24 horas, 3 días o 10 días para comenzar las reparaciones, usted tiene las siguientes opciones:

1. **Mudarse:** Usted puede poner fin al contrato de arrendamiento dando notificación escrita al arrendador y puede desocupar la vivienda inmediatamente, sin más obligaciones bajo el contrato de arrendamiento. Usted tendrá derecho a un reembolso de cualquier renta pre-pagada. Usted también tendrá derecho al reembolso del depósito de garantía en conformidad con las reglas usuales de depósitos de garantía (lea nuestras publicaciones [Sus Derechos de Inquilino en Washington](#) y [Recuperación de Su Depósito de Garantía](#)).
2. **Entablar una demanda:** Usted puede demandar al arrendador en un tribunal estatal por cualquiera de los recursos civiles dispuestos por la Ley, o además provistos por ley.
3. **Arbitraje o mediación:** Si el arrendador está de acuerdo, pueden tratar de resolver la disputa mediante el arbitraje o la mediación.
4. **Perseguir otros recursos:** Usted puede perseguir otros recursos disponibles bajo la Ley (vea abajo).

¿Qué Dice la Ley Sobre Qué Puedo Hacer si el Arrendador no Realiza las Reparaciones?

Usted puede utilizar los siguientes recursos sólo si sus pagos de arriendo y de servicios públicos están al día y si el arrendador no comienza las reparaciones dentro del plazo requerido después de recibir notificación escrita:

1. ¿Puedo Dejar de Pagar el Arriendo?

Bajo la Ley, usted no tiene derecho a dejar de pagar la renta, aún si el arrendador no ha hecho las reparaciones. Si deja de pagar la renta, usted pierde el derecho a utilizar los limitados recursos de reparaciones provistos por la Ley. Además, le otorga al arrendador el derecho a presentar una notificación de “o paga en tres días o desocupa la vivienda”, y también a iniciar una acción de apropiación ilícita (desalojo) en el tribunal (vea nuestra publicación [El Desalojo y Su Defensa](#)).

2. ¿Qué es la “Reparación y Dedución” y Cómo Puedo Usarla Para Hacer Reparaciones?

Si el arrendador no comienza las reparaciones dentro del plazo requerido después de recibir la debida notificación escrita, o no completa las reparaciones prontamente (y si usted no puede o no quiere mudarse), usted puede hacer que se efectúen las reparaciones y después deducir el costo real de la renta del mes siguiente (la deducción jamás puede exceder al equivalente a un mes de arriendo). Para poder utilizar este recurso de “Reparación y Dedución”:

- Usted debe estar al día en el pago de la renta y todos los servicios públicos que sean obligación suya pagar.
- Usted debe entregar notificación escrita al arrendador o a la persona que cobra la renta, como aparece descrito arriba. Vea la notificación ejemplo al final de esta publicación.

- Usted debe esperar el vencimiento de los plazos requeridos, ya sean 24 horas, 3 días ó 10 días, antes de proceder con el recurso de reparación y deducción (vea arriba los Plazos Límites que el Arrendador Tiene Para Comenzar las Reparaciones).
- Usted debe notificar oficialmente al arrendador, ya sea por correo de primera clase o en persona, de su propio presupuesto escrito hecho en buena fe del costo de las reparaciones (además de la notificación escrita) si:
 - la reparación debe ser realizada por una persona con licencia o autorizada para hacer reparaciones; o
 - si el costo de la reparación será de un valor mayor al de dos meses de renta.
- Usted puede entregar el presupuesto escrito junto con la notificación escrita de las reparaciones que se requieren.
- Si las reparaciones que usted necesita requieren que el arrendador comience las reparaciones dentro de 10 días (vea arriba “Plazos Límites”), usted no puede contratar los servicios de reparación por 2 días después de hacer entrega del presupuesto escrito. Por lo tanto, usted debiera entregar el presupuesto escrito al mismo tiempo que la notificación escrita de las reparaciones, o lo antes posible después de eso. Este período de 2 días no corresponde cuando las reparaciones deben hacerse dentro de 24 horas o 3 días.
- Usted puede hacer que se efectúen las reparaciones si el arrendador no comienza las reparaciones dentro de los plazos requeridos después de haber recibido la notificación escrita de dichas reparaciones y su presupuesto escrito.
- Usted debe pagar a la persona que realice las reparaciones.
- Usted debe dar al arrendador una oportunidad de inspeccionar el trabajo realizado. Usted debería informar por escrito al arrendador que se hicieron las reparaciones y que puede inspeccionarlas dentro de un plazo razonable.
- Después de que el arrendador inspeccione el trabajo, o que haya tenido una oportunidad razonable de hacerlo, usted puede deducir el costo de esas reparaciones de la renta del **mes siguiente**.
- Usted no puede deducir más de un mes de renta por cada reparación. No puede deducir más de dos meses de renta en un período de 12 meses.

3. ¿Puedo Utilizar la “Reparación y Deducción” Para Hacer las Reparaciones Yo Mismo?

Usted mismo puede hacer las reparaciones, siempre y cuando el costo de las reparaciones no sea más que medio mes de renta y no se requiera que lo haga una persona licenciada. Para poder utilizar la Reparación y Deducción por uno mismo:

- Usted debe estar al día en el pago de la renta y todos los servicios públicos que sean obligación suya pagar.
- Usted debe entregar notificación escrita al arrendador o a la persona que cobra la renta, como aparece descrito arriba (vea la notificación ejemplo al final de esta publicación).

- Usted debe esperar el vencimiento de los plazos requeridos, ya sean 24 horas, 3 días ó 10 días, antes de proceder con el recurso de reparación y deducción (vea arriba los “Plazos Límites que el Arrendador Tiene Para Comenzar las Reparaciones”).
- Usted no tiene que entregar un presupuesto escrito de los costos de las reparaciones hechas por usted mismo.
- Usted debe realizar las reparaciones de manera profesional.
- Usted debe dar al arrendador una oportunidad de inspeccionar el trabajo realizado. Debería informar por escrito al arrendador que se hicieron las reparaciones y que puede inspeccionarlas. El aviso escrito puede sugerir una fecha para la inspección.
- Usted también puede expresar por escrito que si el arrendador no contesta para dicha fecha, o no sugiere otra fecha de inspección, usted asumirá que el arrendador aprueba el trabajo sin necesidad de inspeccionarlo.
- Después de que el arrendador inspeccione el trabajo, o que haya tenido una oportunidad razonable de hacerlo, usted podrá deducir el costo de las reparaciones de la renta del **mes siguiente**.
- No puede deducir más de un mes de renta por cada reparación realizada por sí mismo. No puede deducir más de un mes de renta en un período de 12 meses.

4. ¿Pueden Ayudarme con las Reparaciones las Autoridades De Cumplimiento del Código de Edificación/Inspección del Gobierno?

- Siempre que usted esté preocupado por las condiciones de la vivienda, usted puede notificar a la oficina de la ciudad o del condado que hace cumplir los códigos de edificación y de vivienda y pedir una inspección. Si la oficina de la ciudad o del condado decide hacer una inspección, el inspector puede realizar una inspección completa o hacer una inspección preliminar, y después referir el resto a otra agencia, como el departamento de salud.
- Si la inspección encuentra problemas o defectos que violan el código de edificación, la ciudad o el condado pueden obligar al arrendador a que haga las reparaciones necesarias o desocupe el edificio.
- Muchas violaciones del código no requieren desocupar el edificio. Sin embargo, si la vivienda se encuentra en muy malas condiciones, es posible que la ciudad o el condado requieran que usted desocupe la vivienda con muy poco aviso.
- La respuesta de los funcionarios del gobierno local a su petición de inspección, o de cumplimiento del código, varía dramáticamente dependiendo de la ciudad o el condado donde usted reside. Esta diferencia en la respuesta del gobierno local se produce por muchos factores, incluyendo: los recursos disponibles; las opciones de política del gobierno sobre cómo emplear los recursos limitados; el lenguaje específico de los códigos de edificación (o si el gobierno local ha adoptado un código de edificación); y si la vivienda se encuentra dentro de un área urbana o rural.

5. ¿Qué es el Arriendo en Depósito de Garantía (Escrow) y Puedo Usarlo para Conseguir que se Hagan las Reparaciones?

- Si usted no puede hacer las reparaciones utilizando la Reparación y Deducción (ejemplo: si las reparaciones cuestan más de un mes de renta), y si las condiciones de la vivienda ponen en riesgo o afectan su salud y seguridad sustancialmente, usted puede depositar los pagos de la renta en una cuenta de depósito en garantía en vez de entregarlos al arrendador. La sección de la Ley que rige los arriendos en cuentas de depósito en garantía es RCW [59.18.115](#). Una cuenta de depósito en garantía es una cuenta mantenida por una persona autorizada por ley para resguardar dinero hasta que se cumplan ciertas condiciones, en este caso, hasta que el arrendador corrija los defectos.
- El recurso de la renta en cuentas de depósito en garantía es complicado y técnico. Para utilizarlo, usted debe reunir ciertas condiciones y debe seguir los siguientes pasos cuidadosamente.
 1. Usted debe estar al día en el pago de la renta y todos los servicios públicos que sean obligación suya pagar.
 2. El arrendador debe no haber cumplido con los plazos requeridos para empezar con las reparaciones (vea arriba “Plazos Límites”) después de recibir la notificación escrita que usted le entregó para informarle de la reparación necesaria (lea arriba “Notificación Escrita Requerida”).
 3. Usted debe establecer de buena fe que los otros recursos de reparaciones (ejemplo: reparación y deducción), no solucionarán los problemas.
 4. Un representante del gobierno local debe certificar por escrito que el defecto existe y que sustancialmente pone en riesgo su salud o su seguridad.
 - a. Usted puede pedir a la oficina de inspecciones de la ciudad o del condado que realice "una inspección para renta en cuentas de depósito en garantía" y que certifique los resultados por escrito dentro de 5 días (vea el formulario de Solicitud de Inspección para Renta en Cuentas de Depósito en Garantía anexo a esta publicación).
 - b. Se debe anexar una copia de la notificación que entregó al arrendador con las reparaciones requeridas.
 - c. Al igual que con las peticiones para inspecciones del código de edificación, la respuesta de los gobiernos locales a las peticiones de inspecciones para la renta en cuentas de depósito en garantía varía considerablemente. En algunas partes del Estado no es posible obtener la certificación necesaria del gobierno local (recuerde que sin una certificación del gobierno, no se puede usar el recurso de mantener la renta en una cuenta en depósito de garantía).
 5. El inspector debe dar al arrendador un aviso de 24 horas previo a la hora y fecha de la inspección. El arrendador puede estar presente, pero no puede prohibir al inspector la entrada a la propiedad.
 6. El inspector debe certificar por escrito que las condiciones encontradas constituyen un "sustancial riesgo" para la salud y seguridad, o hacen que la propiedad sea "sustancialmente inadecuada para la habitación humana". Tales condiciones pueden incluir, pero no se limitan a:

- a. Problemas estructurales, tales como, el derrumbe de la casa, hundimiento de los muros, inquilinos expuestos al clima debido a roturas en el techo, o ventanas o puertas rotas.
 - b. Plomería y sanidad inadecuadas que exponen a los inquilinos, en forma directa, al riesgo de una enfermedad o lesiones.
 - c. Falta de agua, o de agua caliente.
 - d. Sistemas de calefacción o ventilación que no funcionan, o que representan un peligro.
 - e. Problemas sustanciales con el cableado o el servicio eléctrico, salidas defectuosas o inadecuadas, y condiciones que aumentan el riesgo de incendios.
7. Notificación del Arriendo en Cuenta de Depósito en Garantía: Usted debe entregar al arrendador, por correo de primera clase o en persona, una notificación escrita de la renta en depósito, junto con la certificación escrita de la ciudad o condado, en un máximo de 24 horas después de depositar la renta en la cuenta de depósito en garantía (vea Notificación de Renta en Cuenta de Depósito en Garantía anexa al final de ésta publicación).
 8. Una vez que el inspector haya certificado que la vivienda califica para depósito en garantía, usted debería consultar a un abogado antes de depositar la renta en una cuenta de depósito en garantía.
 9. Tanto usted como el arrendador podrán iniciar una acción legal para obtener la liberación del dinero de la renta en la cuenta de depósito en garantía. El juez o el árbitro puede determinar si se deben reducir rentas previas, actuales o futuras debido a algún defecto.
 10. Resulta difícil y a veces costoso crear una cuenta de depósito en garantía para el arriendo. Por lo general, el mejor uso de éste recurso es para motivar al arrendador a que realice las reparaciones sin tener que dar el paso final de depositar la renta en la cuenta.

¿Qué es la Garantía de Habitabilidad?

- La garantía de habitabilidad está implícita, por aplicación de la ley, en todos los arrendamientos residenciales. La garantía implícita de habitabilidad anula palabras contrarias en cualquier contrato de arrendamiento, oral o escrito. No se puede renunciar a ella, ni tampoco ofrecerla, a cambio de una renta menor.
- La garantía implícita de habitabilidad fue creada independientemente por la Corte Suprema de Washington, en el caso de *Foisy vs. Wyman*, 83 Wn.2d 22,515 P.2d 160 (1973). Una copia de este caso se anexa a esta publicación.
- También se creó una garantía de habitabilidad bajo la ley legislada cuando la Legislatura de Washington promulgó la [Ley de Arrendadores e Inquilinos de Residencias](#). Esta ley requiere que los arrendadores "mantengan los inmuebles aptos para la habitación humana durante todo el tiempo del arrendamiento" y que mantengan la propiedad en cumplimiento sustancial

con todas las leyes locales y estatales que afecten sustancialmente su salud y seguridad (vea arriba “Obligaciones del Arrendador de Reparaciones y Mantenimiento”).

¿Cómo Aplica a mi Arrendador la Garantía de Habitabilidad?

- La garantía de habitabilidad es, básicamente, la garantía del arrendador de que el inmueble residencial en arriendo es suficientemente seguro para que usted viva en él.
- Ningún arrendador puede pedirle a usted que renuncie a ésta garantía como condición para que le arriende.
- Cualquier disposición en un contrato de arrendamiento que estipule que la propiedad no se rige por la garantía de habitabilidad o que intente limitar las obligaciones del arrendador en cuanto a mantener y reparar la unidad habitacional por debajo de lo que exige la Ley y los códigos de vivienda, es ilegal y no se puede hacer cumplir.

¿Cómo Se Aplica la Garantía de Habitabilidad en Mi Caso?

- Si el inmueble está parcial o totalmente inhabitable porque el arrendador no realizó las reparaciones necesarias, usted podría tener la posibilidad de reclamar una reducción parcial o total de la renta, por el período de tiempo durante el cual el inmueble estuvo inhabitable.
- Sin embargo, las reparaciones deben ser importantes, que afecten la seguridad y habitabilidad de la vivienda. Las violaciones menores del código de la vivienda no implican necesariamente el incumplimiento (violación) de la garantía de habitabilidad si no afectan su capacidad para vivir a salvo en la residencia.
- Por lo general, suspender el pago de la renta es una estrategia muy peligrosa e imprudente, particularmente para los inquilinos mes a mes. No podemos predecir cuánta renta puede retener a salvo un inquilino.

¿Puedo Utilizar la Garantía de Habitabilidad Como Defensa Contra el Desalojo?

- El incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad por parte del arrendador podría ser una defensa ante una acción de apropiación ilícita basada en el no pago de la renta. Esta defensa se fundamenta en la decisión de la Corte Suprema de Washington, *Foisy vs. Wyman*, 83 Wn.2d 22, 515 P.2d 160 (1973) (copia de la decisión se anexa al final de esta publicación), y no en la Ley de Arrendadores e Inquilinos de Residencias.
- Si usted usa como defensa el “incumplimiento de la garantía de habitabilidad” en una acción de apropiación ilícita basada en el presunto no pago de la renta, el tribunal considerará dos cosas:
 1. Determinará si la vivienda estaba total o parcialmente inhabitable (si no podía vivir en ella) durante su arrendamiento.
 2. Determinará cuál debería ser la reducción en el valor del arriendo de la vivienda por el período de su arrendamiento.
- Los jueces estiman que estas decisiones son extremadamente difíciles sin el testimonio de peritos. Tomar dicha decisión es aún más difícil cuando debe hacerse en una audiencia para demostrar causa legal justificada en una acción de apropiación ilícita, donde es probable que

el juez pueda dedicar sólo unos pocos minutos al caso.

- No hay un consenso en el estándar a usar para calcular la reducción correcta del valor de la renta. Distintos jueces pueden tratar el mismo conjunto de hechos de diferentes maneras.
- Si el monto de renta impaga o retenida (el monto de renta adeudado bajo el contrato de arrendamiento, menos el monto que realmente se pagó) es menor que la cantidad de reducciones permitida por el juez, el juez debiera desestimar la acción de desalojo del arrendador.
- Si el juez determina que usted debe algo de arriendo, aún si es apenas \$1.00, y usted no ofreció pagar la renta adeudada dentro del plazo de tres días de haber recibido la notificación de “o paga en tres días o desocupa”, el juez podría ordenar que se expida una orden de restitución, devolviendo al arrendador la posesión de la vivienda y además dictar sentencia por la cantidad de renta adeudada, más los gastos judiciales, más los honorarios de abogado (vea nuestra publicación [El Desalojo y Su Defensa](#)).

Ejemplos de lo que un juez puede hacer

- Imagine que el contrato de arrendamiento requiere el pago de arriendo de \$600 al mes. Usted ha pagado esos \$600 por seis meses (\$3600 en total), pero entonces no paga un mes de renta, lo que provoca que el arrendador inicie una acción de desalojo, alegando incumplimiento con el pago de la renta.
- Si el juez decide que el apartamento sólo vale \$400 al mes, porque hay problemas o defectos que afectan su habitabilidad, usted adeudaría un total de \$2,800 por el período de 7 meses (los seis meses que pagó y el mes que no pagó). Puesto que usted ya ha pagado \$3600, usted no debe renta. El juez no debería desalojarlo. Además, el arrendador tendría que bajar la renta a \$400 al mes hasta que repare el apartamento.
- Si el juez resuelve que el apartamento vale más de lo que usted realmente pagó (\$3,600 de pago total dividido por 7 meses equivale a \$514 al mes), el juez probablemente dictará sentencia a favor del arrendador, ordenará el desalojo suyo, y otorgará al arrendador un fallo por la renta impaga, los gastos judiciales y los honorarios de abogado (vea nuestra publicación [El Desalojo y Su Defensa](#)).

¿Qué Pruebas Puedo Usar Para Respaldar Mi Reclamación?

- Una manera muy útil y barata de probar una reclamación de incumplimiento (violación) de la garantía de habitabilidad por parte del arrendador es obtener informes y testimonios de los inspectores del código de la vivienda (vea arriba “Inspecciones del Código de Edificación/Inspecciones del Gobierno”).
- Las fotografías también son muy útiles.
- Es mejor hacer que un testigo declare sobre los valores de los arriendos en la comunidad, y lo que realmente cuesta la vivienda que usted arrienda, considerando sus defectos.
- La mayor dificultad cuando se reclama por incumplimiento de la garantía de habitabilidad es calcular el valor correcto del arriendo. Un juez podría agradecer cualquier ayuda que se ofrezca en la forma del testimonio de alguien con experiencia en avalúos de propiedades. Los

testigos potenciales que probablemente posean ésta pericia incluye a los inspectores de edificación, algunos empleados de una entidad gubernamental para la vivienda, o los agentes de bienes raíces.

- Es bueno que usted sepa con anticipación lo que un testigo diría antes de que declare en el tribunal o que mande una declaración jurada al juez.

¿Puedo Demandar al Arrendador Para Obtener Una Reducción de la Renta?

- Tal vez. Es posible usar una reclamación por incumplimiento de la garantía de habitabilidad para iniciar una demanda contra el arrendador y tratar de obtener una reducción de la renta ordenada por el tribunal, aún cuando el arrendador no haya iniciado una acción de desalojo. Sin embargo, esto puede resultar difícil debido a los problemas que un juez tiene para determinar la seriedad de los defectos y la cantidad correcta de reducción de la renta.
- Si usted cree que las reparaciones requeridas son lo suficientemente serias que justifican una reducción de la renta, puede entablar una demanda en el Tribunal para Demandas de Menor Cantidad para tratar de obligar al arrendador a que devuelva renta ya pagada (vea la publicación “[El Tribunal para Demandas de Menor Cantidad](http://www.washingtonlawhelp.org)”, disponible en [washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org)). O usted puede iniciar una acción en el Tribunal Superior por reducciones de renta, pasadas y futuras.
- Usted tiene el derecho a presentar una reclamación de incumplimiento con la garantía de habitabilidad como defensa contra el desalojo por no pago de la renta. Sin embargo, esto puede ser arriesgado. Por lo general, usted no debería dejar de pagar la renta, o retener parte de ella, bajo el supuesto de que un tribunal va a estar de acuerdo con usted en cuál es el verdadero valor del apartamento. Si usted se calcula mal y la corte considera que retuvo demasiada renta, podría ser desalojado sin tener la posibilidad de reponer la diferencia.

¿Y Si el Arrendador Toma Represalias en Mi Contra por Quejarme Con la Ciudad?

- A los arrendadores se les prohíbe tomar represalias en contra de los inquilinos o amenazar de represalias (es decir, vengarse), por quejas hechas en buena fe ante las agencias del gobierno por condiciones que ponen en peligro su salud o su seguridad, o por ejercer cualquiera de sus derechos bajo la Ley. Enviar una notificación escrita solicitando que se hagan reparaciones es un ejercicio de sus derechos bajo la Ley.
- Ejemplos de represalias incluyen:
 1. Iniciar o amenazar con un desalojo
 2. Aumentar la renta
 3. Reducir los servicios
 4. Aumentar sus obligaciones
- Si el arrendador intenta alguna de estas acciones dentro de un período de 90 días después de que usted se quejó ante una agencia del gobierno o algún otro ejercicio de sus derechos bajo

la Ley, dicha acción será interpretada como represalia. El arrendador puede refutar ésta presunción (probar que no es cierta).

- Una notificación expedida por el arrendador no se presumirá ser represalia si usted se encuentra atrasado con el arriendo o no está cumpliendo con el contrato de arrendamiento. Usted puede refutar ésta presunción (probar que no es cierta).

6330SP

Esta publicación contiene información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención reemplazar asesoramiento legal específico. La información esta vigente a la fecha de su impresión, mayo 2011.

© 2011 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

(Se otorga permiso para su reproducción y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos, sólo para fines no comerciales)

NOTICE REQUESTING REPAIRS
NOTIFICACIÓN PARA PEDIR REPARACIONES

Date/Fecha: _____

Landlord's name and address /Nombre y Dirección del Arrendador:

Dear/Estimado(a) _____:

This is to notify you that the rental unit at/La presente es para notificarle que la vivienda en arriendo en _____

_____ which you manage and which I occupy needs repairs for the following defects/la cual usted administra y yo ocupo, necesita reparaciones por los siguientes defectos:

1. _____
2. _____
3. _____

The Washington Residential Landlord Tenant Act requires that the landlord begin to make repairs requested by a tenant within a specific time period as follows:

La Ley de Arrendadores e Inquilinos de Residencias de Washington requiere que el arrendador comience a hacer las reparaciones que el inquilino pida dentro de un período específico de tiempo, que se indica a continuación:

1. Twenty-four (24) hours to repair the loss of hot or cold water, heat or electricity, or a condition imminently hazardous to life
Veinticuatro (24) horas para reparar la pérdida de agua fría o caliente, calefacción o electricidad, o una condición de peligro inminente a la vida.
2. Seventy-two (72) hours when the defect deprives the tenant of the use of a refrigerator, range and oven, or a major plumbing fixture supplied by the landlord
Setenta y dos (72) horas cuando el defecto priva al inquilino del uso de un refrigerador, estufa y horno, o un accesorio de plomería importante provisto por el arrendador.
3. Ten (10) days in all other cases
Diez (10) días, para todos los otros casos.

A list of landlord responsibilities required by the act is attached. If the repairs are not completed within the applicable period of time, I intend to use the remedies provided in the Landlord-Tenant Act.

Se anexa una lista de las responsabilidades del arrendador requeridas por la ley. Si las reparaciones no se completan dentro del plazo correspondiente, pretendo utilizar los recursos provistos por la Ley de Arrendadores e Inquilinos.

Sincerely/Atentamente,

(sign your name/firme su nombre)

(print your name/escriba su nombre en molde)

RENT ESCROW INSPECTION REQUEST
SOLICITUD DE INSPECCIÓN PARA RENTA EN CUENTA DE DEPÓSITO EN GARANTÍA

Date/Fecha: _____

Name and Address of City Building Department/*Nombre y Dirección del Departamento de Edificación de la Ciudad:*

Dear Building Inspector/*Estimado Inspector de Edificación:*

I believe I am living in substandard conditions. I have provided written notice to my landlord and have had no response. I am requesting that you do an inspection of the premises with regard to specific substandard and dangerous conditions covered by RCW 59.18.115. The conditions which need inspection include:

Creo que estoy viviendo en condiciones de calidad inferior a lo establecido. Hice entrega de una notificación escrita al arrendador y no he recibido respuesta. Por lo tanto, pido que usted realice una inspección de la propiedad, por condiciones subestándar y peligrosas cubiertas en RCW 59.18.115. Las condiciones que requieren inspección incluyen:

- _____ rodent/pest infestation/*infestación de roedores/plagas*
- _____ electrical/wiring problems/*problemas eléctricos/cableado*
- _____ plumbing, sewage/*plomería, alcantarillado*
- _____ water heater/pipes/*calentador de agua/tubería*
- _____ structural problems (roof/walls/windows)/*problemas estructurales (tejado/muros/ventanas)*
- _____ heating system/stove/*sistema de calefacción/estufa*

In particular, I am having trouble with/*En particular, tengo problemas con* _____

Under the law, the landlord must be given 24-hour notice of the date and time of the inspection so that he has an opportunity to be present
Conforme a la ley, al arrendador se le debe avisar con 24 horas de antelación de la fecha y hora de la inspección, para que tenga la oportunidad de estar presente.

My landlord is/*Mi arrendador es:*

Name/*Nombre:* _____

Address/*Dirección:* _____

Phone/*Teléfono:* _____

My address is/*Mi dirección es:* _____.

Please call me to arrange a date and time for inspection. I can be reached at / *Por favor, llámeme para acordar una fecha y hora para la inspección. Me ubica por el* _____ *or/o* _____.

Sincerely/*Atentamente,*

(Tenant's Signature/*Firma del Inquilino*)

NOTICE TO LANDLORD OF RENT ESCROW
NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR DE RENTA EN CUENTA DE DEPÓSITO EN GARANTÍA

Name of Tenant / *Nombre de Inquilino*: _____

Address of Tenant / *Dirección de Inquilino*: _____

Name of Landlord / *Nombre de Arrendador*: _____

Address of Landlord / *Dirección de Arrendador*: _____

Name and Address of Escrow / *Nombre y Dirección de la Cuenta de Depósito en Garantía*: _____

Date of Deposit of rent escrow / *Fecha del Depósito de la renta en la cuenta de depósito en garantía*: _____

Amount of rent deposited into Escrow / *Monto de la renta depositada en la cuenta de depósito en garantía*: _____

The following condition(s) have been certified by a local building official to endanger, impair, or affect substantially the health or safety of a tenant

Las siguientes condiciones han sido certificadas por un funcionario de edificación local que ponen en peligro, perjudican o afectan sustancialmente la salud o seguridad de un inquilino:

I have determined in good faith that I am unable to repair these conditions through use of repair remedies authorized by RCW 59.18.100

En buena fe, he determinado que no puedo reparar estas condiciones mediante los recursos de reparaciones autorizados por RCW 59.18.100.

Written notice of the conditions needing repair was provided to the landlord on/*Al arrendador se le hizo entrega de notificación escrita de las condiciones que requieren reparaciones el* _____, and/y _____ days have elapsed and the repairs have not been made/*días han transcurrido y las reparaciones no se han realizado.*

Funds have been deposited into escrow as described above

Los fondos se han depositados en una cuenta de depósito en garantía como se describe arriba.

Under penalty of perjury of the laws of the State of Washington, I certify that
Bajo pena de perjurio de las leyes del Estado de Washington, yo certifico que:

1. I have read the foregoing Notice to the Landlord of Rent Escrow, know the contents thereof and sign of my own free will; and

He leído la anterior Notificación al Arrendador de Renta en Cuenta de Depósito en Garantía, conozco el contenido de ésta y firmo de mi propia libre voluntad; y

2. I mailed/delivered a copy of this Notice, together with a copy of the certification of condition(s), to the landlord at the above address on _____, 20____.

Envié por correo/hice entrega de una copia de esta Notificación, junto con una copia de la certificación de las condiciones al arrendador a la dirección que aparece arriba, el _____, 20____.

Dated/*Fechado* el _____, at/*en* _____, Washington.
(City/*Ciudad*)

Tenant's Signature / Firma del Inquilino

Cite as: 83 Wash.2d 22, 515 P.2d 160 (1973)

Supreme Court of Washington, En Banc.

Ronald D. FOISY and Marilyn E. Foisy, his wife,
Respondents,
v.
Richard Kent WYMAN, a single man, Appellant.

No. 42605.

Oct. 25, 1973.
Rehearing Denied Dec. 13, 1973.

Unlawful detainer action. The Superior Court, King County, F. A. Walterskirchen, J., entered judgment in favor of landlord, and tenant appealed. The Supreme Court, Hunter, J., held that in all contracts for renting of premises, oral or written, there is an implied warranty of habitability and breach of this warranty constitutes a defense in an unlawful detainer action, that fact that tenant knew of a substantial number of defects when he rented premises and fact that rent was reduced did not remove tenant from protection of implied warranty of habitability, that testimony relating to housing code violations was admissible, and that evidence of condition of premises was relevant to issue of rent due and owing.

Reversed and remanded with directions.

Brachtenbach, J., dissented and filed opinion in which Wright J., concurred.

Ryan, Judge pro tem., concurred in result of the dissent and filed opinion.

West Headnotes

[1] Landlord and Tenant [REDACTED] 291(12)
[233k291\(12\) Most Cited Cases](#)

Tenant, in unlawful detainer action, should have been permitted to introduce evidence in support of his theory of defense that landlord's failure to maintain premises in a habitable condition constituted a failure of consideration upon part of landlord and relieved tenant of his obligation to pay rent. [RCWA 59.12.030](#), [59.12.170](#).

[2] Landlord and Tenant [REDACTED] 125(1)
[233k125\(1\) Most Cited Cases](#)

[2] Landlord and Tenant [REDACTED] 290(3)
[233k290\(3\) Most Cited Cases](#)

In all contracts for renting of premises, oral or written, there is an implied warranty of habitability and breach of this warranty constitutes a defense in an unlawful detainer action. [RCWA 59.12.030](#), [59.12.170](#).

[3] Landlord and Tenant [REDACTED] 125(1)
[233k125\(1\) Most Cited Cases](#)

Fact that tenant knew of a substantial number of defects when he rented premises and that rent was reduced did not remove tenant from protection of implied warranty of habitability, as this type of bargaining by landlord with tenant is contrary to public policy and purpose of doctrine of implied warranty of habitability. Laws 1973, 1st Ex.Sess. ch. 207.

[4] Municipal Corporations [REDACTED] 122.1(4)
[268k122.1\(4\) Most Cited Cases](#)
(Formerly 268k122(4))

Copy of housing code, which was printed by authority of city, was prima facie evidence that the ordinances as printed and published were duly passed, and was properly authenticated. [RCWA 5.44.080](#).

[5] Landlord and Tenant [REDACTED] 291(12)
[233k291\(12\) Most Cited Cases](#)

Testimony relating to housing code violations was admissible in unlawful detainer action. [RCWA 59.12.030](#), [59.12.170](#).

[6] Landlord and Tenant [REDACTED] 291(12)
[233k291\(12\) Most Cited Cases](#)

Evidence of condition of premises was relevant, in unlawful detainer action, to issue of rent due and owing. [RCWA 59.12.030](#), [59.12.170](#).

[7] Landlord and Tenant [REDACTED] 125(1)
[233k125\(1\) Most Cited Cases](#)

Housing code violations in and of themselves do not establish a prima facie case that the premises are uninhabitable, but are evidence which aids in establishing that the premises are uninhabitable. [RCWA 59.12.030](#), [59.12.170](#).

[8] Landlord and Tenant [REDACTED] 290(3)
[233k290\(3\) Most Cited Cases](#)

Unlawful detainer statutes are designed for defenses such as breach of implied warranty and habitability. [RCWA 59.12.030, 59.12.170.](#)

[9] Landlord and Tenant [REDACTED] 290(3)
[233k290\(3\) Most Cited Cases](#)

Since affirmative defense of breach of implied warranty of habitability goes directly to issue of rent due and owing, which is one of basic issues in an unlawful detainer action, such defense is available in an unlawful detainer action. [RCWA 59.12.030, 59.12.170.](#)

[10] Landlord and Tenant [REDACTED] 291(1)
[233k291\(1\) Most Cited Cases](#)

Landlord's three-day notice to pay rent or vacate premises, which called for payment of balance due under lease plus a certain amount for two months that tenant remained on premises after expiration of lease, was in substantial compliance with statute, even though amount demanded was more than trial court found was actually due and owing, where there was a conflict as to amount of monthly rental due for months following expiration of lease. [RCWA 59.12.030, 59.12.170.](#)

[11] Constitutional Law [REDACTED] 46(1)
[92k46\(1\) Most Cited Cases](#)

Where substantial legislative or decisional changes in applicable statutory provisions have been made, thereby precluding imposition of challenged provision, the constitutional issue need not be resolved.

****161** Legal Services Center, Steve Frederickson, Seattle, for appellant.

***23** Thomas J. Isaac, Seattle, for respondents.

****162** HUNTER, Associate Justice.

This is an unlawful detainer action in which the plaintiff (respondent), Ronald D. Foisy, is seeking the possession of his real property, unpaid rent and damages. The defendant (appellant), Richard Kent Wyman, appeals from a judgment in favor of the plaintiff.

In his complaint, the plaintiff alleged in effect: (1) That on December 31, 1970, the defendant took possession of a house which the plaintiff is seeking to recover, pursuant to a 6-month lease requiring \$300 to be paid for said term, plus water and other utility charges; (2) that during the term of the lease the defendant paid the sum of \$95, leaving \$205 still owing for the 6-month period; (3) That the defendant remained upon the premises after the expiration of the lease; (4) That the rental payment after the expiration of the lease was to be \$75 per month; (5) That after the defendant refused to pay the accrued rent, the plaintiff served a 3-day notice to pay rent or vacate upon the defendant on August 27, 1971; (6) That the defendant failed to pay any of the amounts owing after the 3-day notice was served upon him.

The defendant's answer raised several affirmative defenses including breach of implied warranty of habitability.

During trial the defendant testified that he took possession of the house on March 3, 1971. It appears that the ***24** parties executed the lease in question on March 8, 1971, although the lease was dated December 31, 1970, and was to cover a term of six months, which was to commence on January 1, 1971, and end on June 30, 1971.

The lease in question also contained an option to purchase. The testimony of the defendant indicates that he thought he was purchasing the house rather than renting it. His testimony also indicates that the house contained a number of defects when he entered into the lease and it indicates that he was aware of some of the defects when he agreed to rent the house, but not all of them.

The trial court concluded that the defendant was guilty of unlawful detainer of the premises rented to him by the plaintiff. However, it refused to enforce the provisions of what it termed the 'purported lease.' It found that the reasonable rental for the period of occupancy of the premises was the sum of \$50 per month commencing with March 3, 1971, until such time as the defendant removed himself. In effect, the court held the lease was invalid. The court also held that a writ of restitution should issue to the sheriff to require the surrender of possession if the defendant did not voluntarily withdraw and that damages for the period March 3, 1971, through April 3, 1972, were to be doubled if the defendant did not surrender the premises by April 3, 1972. The defendant appeals, although the plaintiff does not cross-appeal from the court's findings.

[1] The primary contention raised by the defendant is that the trial court erred in refusing to accept evidence as to his affirmative defense of breach of implied warranty of habitability. The defendant argues that the plaintiff's failure to maintain the premises in a habitable condition constitutes a failure of consideration upon the part of the plaintiff and relieves the defendant of his obligation to pay rent. We agree that the tenant should have been permitted to introduce evidence at trial in support of this theory of defense.

The premises in question, according to the testimony of the defendant, contained a number of defects including a lack of heat, no hot water tank, broken windows, a broken *25 door, water running through the bedroom, an improperly seated and leaking toilet, a leaking sink in the bathroom, broken water pipes in the yard and termites in the basement. No objection was made to the introduction of this testimony. The testimony of the defendant also indicates that he painted the interior and made repairs upon the premises, but ceased making repairs when he learned of a municipal court action being initiated against the plaintiff as a result of numerous housing **163 code violations within the house. In addition, the record reveals that the landlord was informed of the defects and was prosecuted successfully for violations of the Seattle housing code.

During the trial the defendant attempted to introduce the testimony of two housing inspectors as to the housing code violations which existed on the premises. The trial court sustained the plaintiff's objections to this testimony upon the theory that the condition of the premises was not relevant to the issue before the court. We disagree with the reasoning of the trial court in refusing to accept the evidence as to the condition of the premises, although it should be stated that this issue has not been heretofore specifically addressed in this jurisdiction in relation to our unlawful detainer statutes.

Throughout the United States, the old rule of caveat emptor in the leasing of premises has been undergoing judicial scrutiny.

In [Pines v. Persson, 14 Wis.2d 590, 596, 111 N.W.2d 409, 412 \(1961\)](#), the court stated:

To follow the old rule of no implied warranty of habitability in leases would, in our opinion, be inconsistent with the current legislative policy concerning housing standards. The need and social desirability of adequate housing for people in this era of rapid population increases is too important to

be rebuffed by that obnoxious legal cliché, Caveat emptor. Permitting landlords to rent 'tumbledown' houses is at least a contributing cause of such problems as urban blight, juvenile delinquency and high property taxes for conscientious landowners.

See *26 [Reste Realty Corp. v. Cooper, 53 N.J. 444, 251 A.2d 268 \(1969\)](#); [Marini v. Ireland, 56 N.J. 130, 265 A.2d 526 \(1970\)](#); [Lemle v. Breeden, 51 Haw. 426, 462 P.2d 470 \(1969\)](#); [Javins v. First Nat'l Realty Corp., 138 U.S.App.D.C. 369, 428 F.2d 1071 \(1970\)](#), cert. denied, [400 U.S. 925, 91 S.Ct. 186, 27 L.Ed.2d 185 \(1970\)](#), and [Jack Spring, Inc. v. Little, 50 Ill.2d 351, 280 N.E.2d 208 \(1972\)](#).

In [Lemle v. Breeden](#), *Supra*, the court reviewed the rule of caveat emptor and the current trend toward finding an implied warranty of habitability in leases, and stated on page 433, [462 P.2d 474](#):

The application of an implied warranty of habitability in leases gives recognition to the changes in leasing transactions today. It affirms the fact that a lease, is, in essence, a sale as well as a transfer of an estate in land and is, more importantly, a contractual relationship. From that contractual relationship an implied warranty of habitability and fitness for the purposes intended is a just and necessary implication. It is a doctrine which has its counterparts in the law of sales and torts and one which when candidly countenanced is impelled by the nature of the transaction and contemporary housing realities. Legal fictions and artificial exceptions to wooden rules of property law aside, we hold that in the lease of a dwelling house, such as in this case, there is an implied warranty of habitability and fitness for the use intended.

(Footnote omitted.)

In [Javins v. First Nat'l Realty Corp.](#), *Supra*, the court analyzed the various exceptions to the common law rule that the lessor has no duty to repair and stated on page 1078:

These as well as other similar cases demonstrate that some courts began some time ago to question the common law's assumptions that the land was the most important feature of a leasehold and that the tenant could feasibly make any necessary repairs himself. Where those assumptions no longer reflect contemporary housing patterns, the courts have created exceptions to the general rule that landlords have no duty to keep their premises in repair.

It is overdue for courts to admit that these assumptions are no longer true with regard to all urban housing. *27 Today's **164 urban tenants, the vast majority of whom live in multiple dwelling

houses, are interested, not in the land, but solely in 'a house suitable for occupation.' Furthermore, today's city dweller usually has a single, specialized skill unrelated to maintenance work; he is unable to make repairs like the 'jack-of-all-trades' farmer who was the common law's model of the lessee. Further, unlike his agrarian predecessor who often remained on one piece of land for his entire life, urban tenants today are more mobile than ever before. A tenant's tenure in a specific apartment will often not be sufficient to justify efforts at repairs. In addition, the increasing complexity of today's dwellings renders them much more difficult to repair than the structures of earlier times. In a multiple dwelling repair may require access to equipment and areas in the control of the landlord. Low and middle income tenants, even if they were interested in making repairs, would be unable to obtain any financing for major repairs since they have no long-term interest in the property.

We find the reasoning of these cases extremely persuasive. Any realistic analysis of the lessor-lessee or landlord-tenant situation leads to the conclusion that the tenant's promise to pay rent is in exchange for the landlord's promise to provide a livable dwelling. As Judge Skelly Wright stated in the Javins case on page 1074:

When American city dwellers, both rich and poor, seek 'shelter' today, they seek a well known package of goods and services--a package which includes not merely walls and ceilings, but also adequate heat, light and ventilation, serviceable plumbing facilities, secure windows and doors, proper sanitation, and proper maintenance.

(Footnote omitted.) [Javins v. First Nat'l Realty Corp., 138 U.S.App.D.C. 369, 428 F.2d 1071 \(1970\)](#), cert. denied, [400 U.S. 925, 91 S.Ct. 186, 27 L.Ed.2d 185 \(1970\)](#). The value of the lease today then, whether it is oral or written, is that it gives the tenant a place to live, and he expects not just space but a dwelling that protects him from the elements of the environment without subjecting him to health hazards.

[2] In [House v. Thornton, 76 Wash.2d 428, 457 P.2d 199 \(1969\)](#), *28 we rejected the doctrine of caveat emptor as it applied to the sale of a new residence and found an implied warranty that the structure is fit for the buyer's intended purpose. In doing so, we noted that the old rule of caveat emptor has little relevance to the sale of a brand-new house by a vendor- builder to a first buyer for the purposes of occupancy. By analogy, the old rule of caveat emptor has little relevance to the renting of premises in our society.

There can be little justification for following a rule that was developed for an agrarian society and has failed to keep pace with modern day realities. We therefore hold that in all contracts for the renting of premises, oral or written, there is an implied warranty of habitability and breach of this warranty constitutes a defense in an unlawful detainer action. See [Javins v. First Nat'l Realty Corp., Supra](#); [Lund v. MacArthur, 51 Haw. 473, 462 P.2d 482 \(1969\)](#); [Marini v. Ireland, 56 N.J. 130, 265 A.2d 526 \(1970\)](#), and [Jack Spring, Inc. v. Little, 50 Ill.2d 351, 280 N.E.2d 208 \(1972\)](#).

[3] It can be argued, however, that the defendant should not be entitled to the protection of an implied warranty of habitability since he knew of a substantial number of defects when he rented the premises and the rent was reduced from \$87 per month to \$50 per month. We believe this type of bargaining by the landlord with the tenant is contrary to public policy and the purpose of the doctrine of implied warranty of habitability. A disadvantaged tenant should not be placed in a position of agreeing to live in an uninhabitable premises. Housing conditions, such as the record indicates exist in the instant case, are a health hazard, not only to the individual tenant, but to the community which is exposed to said individual. As the court recognized in [Pines v. Perssion, Supra](#), such housing conditions are at least a contributing cause of such problems as urban blight, **165 juvenile delinquency and high property taxes for the conscientious landowners.

Our belief that public policy demands such a result is reinforced by our review of Laws of 1973, 1st Ex.Sess., ch. 207, which became effective July 16, 1973. The legislature *29 in passing this bill and the Governor in signing it have recognized that public policy demands this result. Laws of 1973, 1st Ex.Sess., ch. 207, provides in part:

Sec. 6. The landlord will at all times during the tenancy keeps the premises fit for human habitation, and shall in particular:

(1) Maintain the premises to substantially comply with any applicable code, statute, ordinance, or regulation governing their maintenance or operation, which the legislative body enacting the applicable code, statute, ordinance or regulation could enforce as to the premises rented;

(2) Maintain the roofs, floors, walls, chimneys, fireplaces, foundations, and all other structural components in reasonably good repair so as to be usable and capable of resisting any and all normal forces and loads to which they may be subjected;

* * *

(5) Except where the condition is attributable to

normal wear and tear, make repairs and arrangements necessary to put and keep the premises in as good condition as it by law or rental agreement should have been, at the commencement of the tenancy;

* * *

(7) Maintain all electrical, plumbing, heating, and other facilities and appliances supplied by him in reasonably good working order;

(8) Maintain the dwelling unit in reasonably weathertight condition;

* * *

(10) Except where the building is not equipped for the purpose, provide facilities adequate to supply heat and water and hot water as reasonably required by the tenant;

* * *

Sec. 8. The tenant shall be current in the payment of rent before exercising any of the remedies accorded him under the provisions of this chapter: Provided, That this section shall not be construed as limiting the tenant's civil remedies for negligent or intentional damages: Provided further, That this section shall not be construed as limiting the tenant's right in an unlawful detainer proceeding *30 to raise the defense that there is no rent due and owing.

* * *

Sec. 10. . . .

* * *

(6) Nothing in this section shall prevent the tenant from agreeing with the landlord to undertake the repairs himself in return for cash payment or a reasonable reduction in rent, the agreement thereof to be agreed upon between the parties, and such agreement does not alter the landlord's obligations under this chapter.

It may also be argued that the defendant should not be afforded the protection of the doctrine of implied warranty of habitability since the defendant signed a lease which contained an option to purchase. However, as heretofore stated, the trial court failed to recognize the validity of the lease. There is no cross-appeal from this determination and we are therefore bound by the trial court's decision.

The plaintiff argues that the trial court was correct in disregarding the Seattle housing code as it was improperly pleaded and no properly authenticated copy of the housing code was offered. These issues

were not before the court when it rejected the testimony of the housing inspectors. It was not until after the court had rejected the testimony of the housing inspectors on the basis of their testimony being irrelevant that the housing code was offered into evidence. Had the court rejected the housing code on the grounds suggested by **166 the plaintiff, the defendant would have been in a position to move to amend his pleadings. The argument as to the housing code not being properly authenticated, we believe, is without merit in view of [RCW 5.44.080](#) which states:

When the ordinances of any city or town are printed by authority of such municipal corporation, the printed copies thereof shall be received as prima facie evidence that such ordinances as printed and published were duly passed.

[4] The copy of the housing code that was offered into evidence by the defendant is printed by authority of the city *31 of Seattle and is therefore prima facie evidence that the ordinances as printed and published were duly passed.

[5][6][7] The testimony relating to the housing code violations should have been admitted into evidence, and the trial court erred in ruling that the condition of the premises was not relevant to the issue of rent due and owing. While the housing code violations in and of themselves do not establish a prima facie case that the premises are uninhabitable, they are evidence which aids in establishing that the premises are uninhabitable. [FN1]

[FN1]. Evidence of one or two minor infractions of a housing code which do not affect habitability are inconsequential and would not entitle the tenant to a reduction in rent. Also, the tenant's defense does not depend on official inspection or official finding of violations of a city housing code. [Javins v. First Nat'l Realty Corp., 138 U.S.App.D.C. 369, 428 F.2d 1071 \(1970\)](#), cert. denied, [400 U.S. 925, 91 S.Ct. 186, 27 L.Ed.2d 185 \(1970\)](#), and [Diamond Housing Corp. v. Robinson, 257 A.2d 492 \(D.C.App.1969\)](#).

[8] The plaintiff argues, in effect, however, that the unlawful detainer statutes are not designed for defenses such as breach of implied warranty of habitability due to the nature of the action. In light of our previous discussion, we believe this to be without merit.

One of the basic issues in an unlawful detainer action of this nature is whether or not there is any rent due. [RCW 59.12.170](#), which governs the entry of judgment and execution in an unlawful detainer action, states that upon a finding of default in the payment of rent, 'the judgment shall also declare the forfeiture of the lease, agreement or tenancy.' [RCW 59.12.030](#) provides:

A tenant of real property for a term less than life is guilty of unlawful detainer either:

* * *

(3) When he continues in possession in person or by subtenant after a default in the payment of rent, and after notice in writing requiring in the alternative the payment of the rent or the surrender of the detained premises . . .

[9] Since the affirmative defense of breach of implied warranty of habitability goes directly to the issue of rent due *32 and owing, which is one of the basic issues in an unlawful detainer action as the above statutes indicate, we now hold said defense is available in an unlawful detainer action of this nature. See *Jack Spring, Inc. v. Little*, *supra*.

[10] The defendant also contends that the trial court erred in rendering judgment in the instant case, since the amount demanded in the 3-day notice was more than the trial court found was actually due and owing. We disagree.

In [Provident Mutual Life Ins. Co. v. Throver](#), 155 Wash. 613, 617, 285 P. 654, 655 (1930), we stated:

As to the form and contents of the notice or demand, a substantial compliance with the statute is sufficient.

See [Sowers v. Lewis](#), 49 Wash.2d 891, 307 P.2d 1064 (1957). See also [Erz v. Reese](#), 157 Wash. 32, 288 P. 255 (1930) (wherein we stated on page 35 that 'we have never adopted the strictest rule of construction as to the form or contents of such notices under our unlawful detainer statutes, chiefly for the reason, doubtless, that the statutes prescribe no form.') In the *Provident Mutual* case the notice was defective in three respects: (1) It contained the signature **167 of the agent rather than the owner; (2) it overstated the amount of rent due by \$165 as found by the trial court; and (3) it defectively described the premises. Although we did not specifically address the issue of the overstatement of the amount of rent due, we did hold the notice substantially complied with the requirements of Rem.Comp.Stat., s 812 (now [RCW 59.12.030](#)).

In the instant case, the 3-day notice to pay rent or vacate the premises that was served upon the defendant called for the payment of \$205, the balance due under the lease, plus \$75 per month for July and August. There was no dispute as to the monthly rental payment under the terms of the purported lease; however, there was a conflict as to the amount of the monthly rental due for the months of July and August. The plaintiff testified the rent for those months was to be \$75 per month, and the defendant testified that it *33 was to be \$50 per month. It appears that the plaintiff's demand for rental in the notice was in conformity with his good faith determination as to the amount of rental due, and that the defendant was not prejudiced as he could have tendered to the plaintiff the amount of rental due according to his understanding of the agreement. See C.J. Peck, *Landlord and Tenant Notices*, 31 Wash.L.Rev. 51, 61 (1956). In tendering the amount due to the plaintiff, of course, he would deduct that amount due which he believed he was relieved from paying due to the landlord's breach of his implied warranty of habitability.

We believe that under the above facts, the plaintiff's demand for rental was in substantial compliance with the statute and the fact that there was a dispute as to the amount of rent due, which was later determined contrary to the plaintiff, should not invalidate the unlawful detainer proceeding.

The defendant also contends that the portion of [RCW 59.12.170](#), which authorizes the doubling of damages, is unconstitutional as it is in violation of the due process and equal protection clauses of the fourteenth amendment to the United States Constitution.

We need not reach this issue in light of the passage of the 'Residential Landlord-Tenant Act of 1973' (Laws of 1973, 1st Ex.Sess., ch. 207), which eliminated the mandatory double damage provision from the law.

[11] Where substantial legislative or decisional changes in the applicable statutory provisions have been made thereby precluding the imposition of the challenged provision, the constitutional issue need not be resolved. [Grays Harbor Paper Co. v. Grays Harbor County](#), 74 Wash.2d 70, 442 P.2d 967 (1968); [State School Directors Ass'n v. Department of Labor & Indus.](#), 82 Wash.2d 367, 510 P.2d 818 (1973). See also [State v. Vidal](#), 82 Wash.2d 74, 508 P.2d 158 (1973), and [State v. Baker](#), 81 Wash.2d 281, 501 P.2d 284 (1972).

As we stated in [Sorenson v. Bellingham, 80 Wash.2d 547, 558, 496 P.2d 512, 518 \(1972\)](#):

It is a general rule that, where only moot questions or *34 abstract propositions are involved, or where the substantial questions involved in the trial court no longer exist, the appeal, or writ of error, should be dismissed. There is an exception to the above stated proposition. The Supreme Court may, in its discretion, retain and decide an appeal which has otherwise become moot when it can be said that matters of continuing and substantial public interest are involved. . . . This exception to the general rule obtains only where the real merits of the controversy are unsettled and a continuing question of great public importance exists.

(Citations omitted.)

Given the passage of the new landlord-tenant act and the absence of any actual trial court imposition of double damages in the instant case, the exception to the above rule is not in force and we therefore need not comment further upon this issue.

For the guidance of the trial court at the new trial to which the defendant is entitled, **168 the finder of fact must make two findings where the defendant claims the landlord has breached his implied warranty of habitability: (1) Whether the evidence indicates that the premises were totally or partially uninhabitable during the period of habitation and, if so, (2) what portion, if any or all, of the defendant's obligation to pay rent is relieved by the landlord's total or partial breach of his implied warranty of habitability. If the finder of fact determines that the entire rental obligation is extinguished by the landlord's total breach, then the action for unlawful detainer based on nonpayment of rent must fail. If, on the other hand, the court determines that the premises are partially habitable, and the tenant failed to tender to the plaintiff a sufficient amount to pay rent due for the partially habitable premises, then judgment shall be entered in accordance with [RCW 59.12.170](#).

The judgment of the trial court is reversed and the case is remanded for a new trial consistent with this opinion.

HALE, C.J., and ROSELLINI, HAMILTON, STAFFORD and UTTER, JJ., concur.

*35 BRACHTENBACH, Associate Justice (dissenting).

Ignoring the defendant's own testimony, the majority cast this dispute into a traditional landlord-tenant battle and from that relationship creates an implied warranty of habitability. That creation might well be a desirable change in Washington law, but this simply is not the case in which it should be implemented.

The majority's application of such a warranty to the defects presented in this case and even its characterization of the defendant as a mere 'tenant' are unsound in light of the defendant's testimony, elicited by his own counsel:

Q. And what was the agreement between you and the Foiseys relating to the purchase of that house?

A. The agreement was that I was to pay \$50 a month to buy the house . . . Q. So, it was your understanding that the agreement was that you were to buy the house for \$50 a month? A. That was my understanding . . . Q. At the time you moved in, were there defects on the premises? A. All kinds but I tried my best to bring them up to some remedy of standard . . . Q. What was your understanding as to what you had to do to exercise the option? A. My understanding was to clean the house up and fix it up to some degree. Q. So, in other words, you thought that--A. Take care of it like a regular home owner. I figure it was mine and I was going to try to do the best I could but I run into all kinds of difficulty with the permit . . . Q. So, it was your understanding that you were purchasing the house and that is your only obligation to pay \$50 a month? A. That was the whole understanding at the conception of the deal because her mother told me (objection). Q. So, the only time prior to March you were on the premises was to just look at it? A. Right. I told them I would buy and they said fine. They put me in it for \$50 a month. Q. Had you done any work cleaning up the house or anything around the premises before you moved in on March? A. Oh, yes, I had to. Q. Before you moved in? A. Right, I had to. In the basement there was termites and there was things. Q. When were you doing those things? A. In February . . . Q. At that time did you have any agreement with the Foiseys as to whether or not you were going to purchase it? A. I had the agreement before I walked in *36 that house. That's when they told me you can have it for \$50 a month. They wanted \$87 a month. I said it isn't worth it because it's sitting still and the windows are out. (Interruption). Q. That understanding was that you were going to pay \$50 per month? A. Correct. That is the only way I would walk in that house because I wasn't in the proper position to bargain. They bargained to me because I **169

saw a deal and I grabbed it . . . Q. As far as you were concerned, you never received any word that you were anything but a purchaser, is that right? A. To my knowledge, that was the only way I would have gone into that house as a purchaser. What would I want to rent it for I had a house of my own.

From that testimony it is perfectly clear that the defendant was fully aware of the defects and deficiencies in the premises. Those defects and deficiencies were the very reason he was willing and able to negotiate lower payments.

It requires no authority to sustain the proposition that a person who takes possession of premises with known defects, intends to repair those defects, bargains for reduced monthly payments and characterizes the transaction as a 'deal' which he 'grabbed,' neither deserves nor needs the protection of an implied warranty of habitability.

The fact of the matter, apparent from the record, is that the defendant encountered difficulties with his continued, anticipated repairs when the housing code violations pending against the plaintiffs came to light. That situation might give rise to other remedies, but they are not asserted here.

But apart from the foregoing, and even if the defendant is to be characterized as a tenant in the strict legal sense of that word, the majority fails to recognize that the Seattle housing code was not properly before the trial court.

In his answer, affirmative defense and counterclaim, the defendant alleged violations of the provisions of the housing, building, fire, health and sanitation codes of the city of Seattle. Such shotgun pleading is a clear violation of [CR 9\(i\)](#). At the time of trial, absolutely no proof of the housing code was provided, except to offer an unauthenticated, unidentified booklet entitled 'Housing Code, City of Seattle.' *37 The trial court, on that ground alone, correctly rejected testimony about violations of a city ordinance which had not been properly pleaded, properly authenticated or properly identified.

The trial court should be affirmed.

WRIGHT, J., concurs in the dissent.

RYAN, Judge pro tem. (concurring in the result of

the dissent).

However desirable the majority' endorsement of the doctrine of implied warranty of habitability may be, this is not a proper case for its application.

I would, therefore, concur in the result of the dissent.

515 P.2d 160, 83 Wash.2d 22

END OF DOCUMENT