

ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS

CONSEJOS PARA EVITAR CONFLICTOS



DIVISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
OFICINA DEL FISCAL GENERAL DE MARYLAND

REVISADO EN NOVIEMBRE DE 2023

ESTIMADO HABITANTE DE MARYLAND:

Una buena relación entre usted y el arrendador determinará el éxito de su experiencia de arrendamiento. El arrendamiento siempre requiere algún tipo de acuerdo entre el arrendador y el arrendatario. Es importante que entienda los compromisos asumidos en estos contratos para evitar malentendidos.

La División de Protección al Consumidor recibe muchas consultas sobre asuntos de arrendamiento. Este folleto le brinda información sobre las leyes de Maryland para arrendatarios y arrendadores. Cubre temas relacionados con solicitudes, contratos de arrendamiento, depósitos de garantía, depósitos de arrendamiento, riesgos de la pintura con plomo, el desalojo y dónde buscar ayuda si surgen problemas.

El folleto es parte de nuestro continuo esfuerzo por mantener a los consumidores bien informados. Esperamos que ayude a los arrendadores a comprender sus derechos y obligaciones, así como los recursos que están disponibles conforme a la Ley de Maryland.

Al revisar este folleto, tenga en cuenta que muchos condados de Maryland y la ciudad de Baltimore tienen diferentes leyes para arrendadores/arrendatarios que pueden ofrecer protecciones adicionales o requerir que usted siga diferentes procedimientos.



Anthony G. Brown
Fiscal general de Maryland

ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS

Consejos para evitar conflictos

ÍNDICE

Aranceles de la solicitud.....	2
Contratos de arrendamiento.....	3
Recibos de arrendamiento	5
Depósitos de garantía	6
Derecho a tomar posesión al comienzo del contrato de arrendamiento	11
Renovaciones del contrato de arrendamiento.....	12
Incumplimiento de un contrato de arrendamiento	13
Depósito de arrendamiento: cuando el arrendador no realiza reparaciones.....	14
Represalias del arrendador contra los arrendatarios	18
Riesgos de la pintura a base de plomo.....	18
Desalojo	21
Asistencia de problemas/recursos del arrendamiento.....	26
Leyes pertinentes	29
Preguntas frecuentes	30

Oficina del Fiscal General de Maryland
División de Protección al Consumidor

ARANCELES DE LA SOLICITUD

P. Karen pagó un arancel de la solicitud de USD 25 para solicitar un apartamento. Al día siguiente, encontró otro apartamento que le gustó más. Le preguntó al primer arrendador si le reembolsaría su arancel de la solicitud, pero él le dijo que no era reembolsable. ¿Tenía derecho el arrendador a conservar el arancel?

R. Sí. Un arrendador puede conservar un arancel de la solicitud de USD 25 o menos.

Si un arrendador posee cinco o más unidades en una ubicación, la solicitud de contrato de arrendamiento debe explicar cuáles son sus obligaciones y derechos, y si se cobra un arancel de la solicitud.

Un arancel de la solicitud es todo arancel que no sea un depósito de garantía que se le paga a un arrendador antes de firmar un contrato de arrendamiento. Nunca debe firmar un contrato de arrendamiento antes de que se haya aceptado su solicitud.

Los arrendadores utilizan los aranceles de la solicitud para cubrir los gastos del proceso de solicitud, como realizar una verificación de crédito. Un arrendador tiene derecho a conservar un arancel de la solicitud de USD 25 o menos. Si el arancel es mayor a USD 25, el arrendador debe reembolsarle toda la suma que no se haya utilizado para procesar su solicitud. La suma excedente se le debe devolver dentro de los 15 días posteriores a que se instale o luego de que usted o el arrendador hayan notificado, por escrito, que no se realizará el arrendamiento.

Si el arrendador retiene más de USD 25 de un arancel de la solicitud, usted debe pedirle al arrendador que le brinde una explicación por escrito de qué gastos se generaron con exactitud y cuál fue el costo de cada elemento. Si la explicación no lo satisface, puede seguir adelante con el asunto.

Si, al llenar la solicitud, el arrendador le pide dinero para reservar un apartamento, es posible que no esté claro que le están pidiendo un depósito de garantía. No se aconseja pagar un depósito de garantía antes de que se haya aceptado su solicitud y usted firme un contrato

de arrendamiento. Antes de pagar, debe confirmar con el arrendador si se le reembolsará tanto si usted decide arrendar como si no, o si el arrendador decide no arrendarle a usted. Pídale al arrendador que escriba esa información en un recibo. Esto podría evitarle discusiones para que se le reembolse el dinero después.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

P. Steve realizó un acuerdo verbal con un arrendador en el que él arrendaría un apartamento por mes a USD 600 mensuales; él pagaría por los servicios públicos y se instalaría el día 15 del próximo mes. ¿Es un contrato legal?

R. Sí. Los contratos verbales de arrendamiento son legales para los arrendamientos de menos de un año de duración. Sin embargo, se recomienda encarecidamente celebrar un contrato de arrendamiento por escrito para que los arrendadores y los arrendatarios eviten conflictos.



Se requiere que un arrendador utilice un contrato de arrendamiento por escrito si el arrendamiento será por un año o más, o si el arrendador posee cinco unidades de arrendamiento o más en el estado.

De lo contrario, el arrendador y el arrendatario pueden acordar de manera verbal cómo será el arrendamiento y otros términos de dicho contrato. Si usted celebra un contrato verbal, es muy importante que conozca los derechos y las responsabilidades legales suyas y del arrendador. Además, usted y el arrendador deben tener un claro entendimiento sobre todos los términos del acuerdo. Sin embargo, sería ventajoso para usted aclarar las cuestiones en un contrato de arrendamiento por escrito.

Muchos arrendadores utilizan un contrato de arrendamiento estándar para todos sus arrendatarios. Sin embargo, es posible que usted desee negociar sus propios términos con el arrendador. Los términos adicionales se pueden escribir en el acuerdo y se pueden eliminar los términos inaceptables. Por supuesto, el arrendador también debe aceptar estos términos. Asegúrese que todos los cambios estén fechados y contengan las iniciales suyas y las del arrendador.

La ley estatal requiere que un arrendador que ofrece cinco o más unidades de vivienda para arrendar en Maryland debe incluir en cada contrato de arrendamiento una declaración de que las instalaciones estarán disponibles en una condición razonablemente segura y habitable, o, si ese no es el acuerdo, una declaración relativa a la condición de las instalaciones. El contrato de arrendamiento también debe especificar las obligaciones del arrendador y del arrendatario con respecto a la calefacción, el gas, la electricidad, el agua y la reparación de las instalaciones.

Un contrato de arrendamiento no puede contener ninguna disposición que deniegue los derechos otorgados a los arrendatarios en virtud de la ley de Maryland. El contrato de arrendamiento no podrá:

- autorizar un juicio confeso a través del cual renuncia a todos los derechos de defensa
- imponer una penalización de arrendamiento tardío superior al 5 % de la suma adeudada
- imponer una penalización de arrendamiento tardío superior a USD 3 a la semana cuando el arrendamiento se paga de manera semanal (que no exceda USD 12 al mes)
- dar al arrendador el derecho a desalojar o tomar sus pertenencias personales sin un fallo judicial
- brindar un aviso de menos de 30 días para rescindir su contrato de arrendamiento

COPIA ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Si lo solicita por escrito, el arrendador debe darle una copia de un contrato de arrendamiento antes de que decida arrendar. Debe incluir todos los términos acordados, pero no debe indicar su nombre o el domicilio, la fecha de la instalación ni la identificación y la tasa de arrendamiento de su unidad.



Es una muy buena idea obtener una copia del contrato de arrendamiento para leerlo con antelación. Antes de firmar un contrato de arrendamiento, debe conocer todos los términos que incluye, como el vencimiento del arrendamiento, los aranceles por demora, los procedimientos para dar aviso al final del contrato de arrendamiento, las disposiciones de renovación automática y la devolución del depósito de garantía. También debe leer y asegurarse de que puede vivir con las reglas relacionadas a las mascotas, el estacionamiento, las áreas de almacenamiento, el ruido, los requisitos de las alfombras, la basura, el número máximo de ocupantes y los procedimientos de mudanza.

RECIBOS DE ARRENDAMIENTO

Se requiere que un arrendador le dé un recibo al arrendatario por un pago de arrendamiento a petición o uno de que se paga en efectivo. (En el condado de Anne Arundel, se requiere que un arrendador entregue un recibo a menos que el pago se realice por cheque o a menos que el arrendatario use la propiedad con fines comerciales o empresariales).

DEPÓSITOS DE GARANTÍA

Un depósito de garantía es todo dinero que un arrendatario paga a un arrendador que lo protege contra daños a la propiedad arrendada, falta de pago del arrendamiento o los gastos generados debido a un incumplimiento del contrato de arrendamiento.



El depósito de garantía no puede exceder el arrendamiento de dos meses. Si se le cobra por demás, tiene derecho a recuperar hasta tres veces la suma adicional cobrada, además de los honorarios razonables de un abogado.

El arrendador debe entregarle un recibo por el depósito de garantía. El recibo se puede incluir en el contrato de arrendamiento por escrito. Hay una penalización de USD 25 si el arrendador no le entrega un recibo.

El recibo o el contrato de arrendamiento debe indicar su derecho a recibir una lista por escrito del arrendador con todos los daños existentes en la propiedad de arrendamiento si usted realiza una solicitud por escrito dentro de los 15 días posteriores al arrendamiento. Si no se le brinda una lista de los daños existentes, el arrendador puede ser responsable de pagar tres veces el depósito de garantía, menos los daños o el arrendamiento no pagado.

El arrendador debe poner el depósito de garantía en una cuenta de depósito bloqueada. Al devolver depósitos de garantía de USD 50 o más, el arrendador debe incluir intereses simples del 3 % anual, devengados a intervalos mensuales a partir de la fecha en que se pagó el depósito de garantía por todos los arrendamientos iniciados antes del 1.º de enero de 2015. Para los arrendamientos que comenzaron a

partir del 1.º de enero de 2015, la tasa de interés es pagadera al 1.5 % anual O la tasa de interés simple devengada a la tasa diaria de la curva de rendimiento del Tesoro de los Estados Unidos durante un año a partir del primer día hábil de cada año, cualquiera que sea mayor. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Maryland tiene una calculadora de depósito de garantía del arrendamiento en su sitio web en <http://www.dhcd.maryland.gov> para que usted calcule esta tasa de interés. Un arrendador debe pagar un 4 % de los depósitos retenidos antes del 1.º de octubre de 2004.

DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA

P. Daniel no cumplió con su contrato de arrendamiento cuando compró una casa. El arrendador pudo arrendarle a un nuevo arrendatario 3 días después de que Daniel se mudara. Sin embargo, dijo que conservaba el depósito de garantía de Daniel porque había incumplido el contrato de arrendamiento. ¿El arrendador tenía derecho a conservar el dinero?

R. No toda la suma. Un arrendador solo puede retener del depósito de garantía una suma igual a los daños reales sufridos. El arrendador no generó ningún gasto en volver a arrendar y no hubo daños en el apartamento, por lo que su única pérdida fueron los 3 días perdidos de arrendamiento.

P. Tiffany vivió en un apartamento por cinco años. Cuando se mudó, el arrendador conservó su depósito de garantía para volver a pintar el apartamento y reemplazar la alfombra de la sala de estar. ¿El arrendador tenía derecho a conservar el dinero?

R. A menos que Tiffany dañara la alfombra o las paredes más allá del desgaste común, el arrendador no podía conservar ningún dinero del depósito de garantía. Un arrendador no puede conservar el depósito de garantía de un arrendatario para pagar los retoques y reemplazos necesarios debido al deterioro normal por utilización.

Los conflictos por el depósito de garantía a menudo implican malentendidos sobre cuándo el arrendador tiene derecho a conservar el



depósito de garantía y desacuerdos sobre si el arrendatario causó daños en la unidad de arrendamiento. El arrendador debe devolver el depósito de garantía del arrendatario además de los intereses, menos todos los daños legalmente retenidos, dentro de los 45 días posteriores luego de que finalice el arrendamiento. Si el arrendador no hace esto sin un buen motivo, usted puede demandar hasta tres veces la suma retenida, además de honorarios razonables del abogado.

Si el arrendador retiene una parte de su depósito de garantía, debe enviarle una lista escrita de los daños junto con una declaración de lo que cuesta reparar los daños por correo de primera clase a su último domicilio conocido dentro de los 45 días posteriores a su mudanza. Si el arrendador no hace esto, pierde el derecho de retener una parte del depósito de garantía.

Usted tiene derecho a estar presente cuando el arrendador inspeccione su unidad de arrendamiento en busca de daños al final de su contrato de arrendamiento si usted notifica su intención de mudarse al arrendador, junto con la fecha de mudanza y su nuevo domicilio, por correo certificado al menos 15 días antes de hacerlo. Luego, el arrendador debe notificarle por correo certificado la fecha y hora de la inspección. La inspección debe realizarse dentro de los 5 días anteriores o posteriores a su fecha de mudanza. El arrendador debe revelar estos derechos por escrito cuando paga el depósito de garantía. En caso contrario, el arrendador pierde el derecho a retener una parte del depósito de garantía por daños.

Sus derechos y obligaciones son diferentes si se lo desalojó por incumplimiento del contrato de arrendamiento o si abandonó la propiedad arrendada antes de que expire el contrato de arrendamiento. En estas circunstancias, usted debe enviar un aviso por escrito al arrendador por

correo de primera clase dentro de los 45 días posteriores a su desalojo o abandono de la propiedad. Este aviso debe informar al arrendador de su nuevo domicilio y solicitar la devolución de su depósito. Una vez que el arrendador reciba la solicitud por escrito, debe seguir ciertos pasos.

- En un plazo de 45 días, el arrendador debe enviarle por correo de primera clase una lista de daños de la unidad de arrendamiento y los costos generados para repararlos. Si el arrendador no le envía una lista de los daños, pierde el derecho a retener el depósito de garantía.
- El depósito de garantía, además de los intereses, menos todo daño legalmente retenido, se debe devolver dentro de los 45 días posteriores a su aviso.

BONOS DE GARANTÍA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA

P. Richard pagó una prima de USD 200 por un bono de garantía cuando se instaló en su apartamento. Después de mudarse, el arrendador realizó una inspección de su unidad y envió una carta en la que indicaba que Richard debía USD 150 por daños causados en el baño, y solicitó el pago de dichos daños. ¿Richard sigue siendo responsable de pagar estos daños a pesar de que pagó por un bono de garantía?

R. Sí. Al arrendar un apartamento, un arrendador puede aceptar un bono de garantía como alternativa al depósito de garantía que brinda el arrendatario. Aunque ambos protegen al arrendador contra daños a la propiedad, no pagar el arrendamiento o los gastos generados debido a un incumplimiento



del contrato de arrendamiento, existen diferencias subyacentes entre ellos.

Un bono de garantía es aquel que un arrendatario puede comprar para proteger a un arrendador contra daños a las instalaciones arrendadas por deterioro normal de uso, un mes de arrendamiento no pagado o daños debido a un incumplimiento del contrato de arrendamiento. Richard puede optar por pagarle directamente al arrendador por el daño o que los daños se paguen con el bono de garantía. Sin embargo, si los daños se pagan con el bono de garantía, a Richard finalmente se le pedirá que reembolse el bono por la suma que pagó al arrendador.

No se le puede requerir que compre un bono de garantía; en su lugar, usted puede entregarle un depósito de garantía al arrendador. La suma del bono de garantía no puede exceder el arrendamiento de dos meses, ya sea individualmente o combinado con todo depósito de garantía.

Los arrendatarios que compran bonos de garantía gozan de muchas de las mismas protecciones que gozan cuando pagan un depósito de garantía. Por ejemplo, los arrendatarios que compran bonos de garantía tienen derecho a lo siguiente:

- inspeccionar las instalaciones de arrendamiento con su arrendador antes y después de arrendar la propiedad;
- recibir una lista de los daños que el arrendador reclama que son responsabilidad del arrendatario;
- obtener un recibo que explique sus derechos cuando se les pide comprar un bono de garantía.

Hay diferencias importantes entre un depósito de garantía y un bono de garantía. Los bonos de garantía no eximen al arrendatario de pagar por tales daños al final del arrendamiento. *A diferencia de un depósito de garantía, la prima pagada por un bono de garantía no es reembolsable al final del arrendamiento y la cantidad que pagó el arrendatario por la prima del bono de garantía no se acredita para el pago de daños.*

¿«DAÑO» O DETERIORO NORMAL POR USO?

A menudo, este es el punto en el que los arrendadores y los arrendatarios no están de acuerdo. Desafortunadamente, no hay reglas claras ni rápidas que se ajusten a todas las situaciones. El sentido común sugiere que las alfombras deberán reemplazarse de manera periódica y que las paredes se deberán volver a pintar debido al deterioro normal por uso. Un arrendador debe asumir estos costos como parte del negocio. Sin embargo, si un arrendatario quemó una gran superficie de la alfombra o si arrastró un electrodoméstico sobre ella y la rasgó, podría considerarse, de manera razonable, como un daño. Dejar pequeños agujeros de los ganchos para cuadros en la pared sería deterioro normal por uso, mientras que realizar un agujero en la pared que requeriría una reparación del panel de yeso o del yeso se podría considerar como daño.

DERECHO A TOMAR POSESIÓN AL COMIENZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

P. Jason debía instalarse en su nuevo apartamento el 1.º de marzo, pero el arrendatario anterior no se mudó a tiempo y el arrendador dijo que el apartamento no estaría listo hasta el 6. ¿Que podía hacer Jason?



R. Jason tiene derecho a cancelar su contrato de arrendamiento y recuperar todo arrendamiento pagado con antelación o el depósito de garantía que le haya pagado al arrendador. Si opta por esperar el apartamento, puede conseguir alojamiento temporal, colocar sus muebles en un almacén y que el arrendador pague estos gastos, además de los gastos de mudanza adicionales. No debería pagar el arrendamiento de los días que no pudo ocupar el apartamento.

Si un arrendador no le permite tomar posesión de su unidad de arrendamiento al comienzo de su contrato de arrendamiento, usted tiene derecho a cancelar el contrato con un aviso por escrito al arrendador. Además, el arrendador es responsable ante usted por todo daño que sufra como resultado de no poder instalarse al comienzo del contrato de arrendamiento, sin importar si usted decide cancelarlo o no. Desafortunadamente, aunque el arrendador sea responsable legal de sus gastos en esta situación, es posible que sea difícil obtener el pago. Es posible que deba llevar al arrendador al tribunal y luego esforzarse para que le pague.

RENOVACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

P. Allison sabía que tenía que darle un aviso con 30 días de antelación al arrendador antes de mudarse. Seis semanas antes del final de su contrato de arrendamiento, Allison le dijo a un empleado de la oficina de arrendamientos que se mudaría al final del contrato. Más tarde, la oficina de arrendamientos le notificó que su contrato de arrendamiento se había renovado de manera automática porque no había entregado el aviso por escrito, como lo exigía el

contrato. ¿Por qué debería haber entregado un aviso por escrito?



R. Para protegerse, siempre entréguele un aviso por escrito al arrendador con su intención de mudarse y conserve una copia para usted.

Muchos contratos de arrendamiento contienen una disposición que permite que se renueve de manera automática por otro período o que se renueve por mes, a menos que el arrendador o el arrendatario notifiquen que no lo renovarán con antelación. Tenga en cuenta

con cuántos días de antelación tendrá que notificar al arrendador si no desea renovar el contrato de arrendamiento. Si no da este aviso a tiempo, su contrato de arrendamiento podría renovarse de manera automática.

Debe enviar el aviso por escrito y asegurarse de que el arrendador lo reciba a tiempo. Envíe el aviso por correo certificado si desea tener pruebas de que se recibió a tiempo.

Una disposición de renovación automática en un contrato de arrendamiento debe proporcionar espacio para que el arrendatario dé un acuse de recibo por escrito aceptando la disposición. Si el arrendador no puede mostrar la firma, iniciales u otra marca que reconozca esta disposición, el arrendador no puede exigir una renovación automática del contrato de arrendamiento.

Algunos contratos de arrendamiento no tienen disposiciones de renovación automática, por lo que usted debe firmar uno nuevo si desea seguir con el arrendamiento.

AUMENTO DEL ARRENDAMIENTO U OTROS CAMBIOS EN LOS TÉRMINOS

Los arrendadores deben proporcionar un aviso por escrito con al menos 90 días de anticipación de un aumento de alquiler para arrendamientos de más de un mes, un aviso por escrito de 60 días de un aumento de alquiler para arrendamientos de más de una semana, un aviso por escrito de 21 días de un aumento de alquiler aumento para arrendamientos de semana a semana si no hay un contrato de arrendamiento por escrito, y aviso por escrito con 7 días de anticipación sobre un aumento de alquiler para arrendamientos de semana a semana si hay un contrato de arrendamiento por escrito. Si desea continuar alquilando, asegúrese de saber si alguno de los términos del contrato de arrendamiento cambiará. Si su contrato de arrendamiento no se renueva automáticamente, asegúrese de leer detenidamente el nuevo contrato de arrendamiento que firmará. Es un nuevo contrato entre usted y el arrendador, y cualquiera de los términos puede ser diferente de los términos de su contrato de arrendamiento anterior.

INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

P. Candace le notificó al arrendador que debía incumplir su contrato de arrendamiento, ya que se iba a casar. El arrendador dijo que Candace sería responsable por el arrendamiento de los cuatro meses restantes del contrato de arrendamiento si no podía encontrar un nuevo arrendatario. ¿El arrendador estaba en lo correcto?

R. Sí. Usted debe pagar el arrendamiento hasta el final del contrato de arrendamiento. Sin embargo, el arrendador solo le puede cobrar por el periodo durante el cual la propiedad permaneció desocupada.

Si usted no cumple con el contrato de arrendamiento, el arrendador puede responsabilizarlo del arrendamiento adeudado por el resto del contrato. Sin embargo, el arrendador debe realizar un esfuerzo razonable para volver a arrendar el apartamento y limitar las pérdidas. Si el arrendador puede volver a arrendar la unidad, usted solo es responsable del arrendamiento hasta la fecha en que se instale el nuevo arrendatario.

No se requiere que un arrendador con múltiples unidades desocupadas ponga a un nuevo arrendatario en la unidad que usted desocupó. Además, el arrendador puede responsabilizarlo por los gastos que ocasiona volver a arrendar, como la publicidad.

Algunos contratos de arrendamiento tienen una cláusula que permite que el arrendatario cancele el contrato con una cierta cantidad de



tiempo y, quizás, ofrecerle la opción de irse antes de tiempo y no ser responsable del resto del contrato de arrendamiento a cambio del pago de un arancel. Otros contratos de arrendamiento pueden contener una cláusula que permite que el arrendatario cancele el

contrato de arrendamiento si un empleador lo transfiere a un lugar que se encuentra a un cierto número de millas de distancia. Según la ley de Maryland, el personal militar que recibió órdenes de cambio de estación permanente (o un servicio temporal por más de tres meses) puede rescindir un contrato de arrendamiento con el debido aviso.

Es prudente pensar a futuro antes de firmar un contrato de arrendamiento a largo plazo. Si usted anticipa comprar una casa, casarse o tener que mudarse por otro motivo en el futuro cercano, pídale al arrendador que le dé un contrato de arrendamiento por seis meses o uno de renovación mensual. Si usted anticipa una transferencia de empleo, pídale al arrendador que agregue una cláusula de transferencia de empleo en el contrato de arrendamiento que le permita rescindirlo antes de tiempo con el aviso adecuado.

DEPÓSITO DE ARRENDAMIENTO: CUANDO EL ARRENDADOR NO REALIZA LAS REPARACIONES

P. Durante los meses de invierno, hay poca calefacción en el apartamento de Lisa. Después de llamar al arrendador varias veces por este problema, envió una



queja por escrito que el arrendador ignoró. Luego, Lisa informó esta condición al inspector de viviendas de la ciudad, quien emitió un aviso de infracción al arrendador. ¿Puede Lisa dejar de pagar el arrendamiento hasta que el arrendador solucione el problema?

R. No. Si ella dejara de pagar el arrendamiento, el arrendador podría desalojarla. Sin embargo, Lisa sí tiene derecho a tener calefacción adecuada en su apartamento. Al seguir ciertos pasos,

puede depositar el dinero de su arrendamiento en una cuenta de depósito establecida en el Tribunal de Distrito en lugar de pagar el arrendamiento al arrendador.

Según la ley de Maryland, si un arrendador no repara defectos graves o peligrosos en una unidad de arrendamiento, usted tiene el derecho de pagar su arrendamiento en una cuenta de depósito establecida en el Tribunal de Distrito local. Sin embargo, la ley es muy específica acerca de las condiciones bajo las cuales el arrendamiento se puede dejar en depósito. Usted debe dar al arrendador el aviso adecuado y el tiempo adecuado para realizar las reparaciones antes de tener el derecho de dejar el arrendamiento en depósito. Solo el Tribunal puede establecer la cuenta de depósito bloqueada.

Las condiciones graves o peligrosas incluyen, entre otras cosas, las siguientes:

- Falta de calefacción, luz, electricidad o agua, a menos que usted

ADEMÁS DEL DEPÓSITO DEL ARRENDAMIENTO, ¿QUÉ MÁS PUEDE HACER UN ARRENDATARIO SI UN ARRENDADOR NO REALIZA REPARACIONES?

Un arrendatario puede denunciar al arrendador ante las autoridades locales. Según una ley que la Asamblea General de Maryland aprobó en 1986, cada condado debe adoptar un código de vivienda que cumpla con los estándares mínimos de todo el estado. Algunos condados y la ciudad de Baltimore tienen códigos integrales de vivienda y construcción que aplican las autoridades locales. Las autoridades locales investigarán su queja y, si el arrendador es citado por infracciones, deberán realizarse las reparaciones.



sea responsable de los servicios y se hayan cortado porque usted no pagó la factura (la falta de aire acondicionado no se considera una situación grave o peligrosa que permitiría el depósito del arrendamiento).

- Falta de una eliminación adecuada de las aguas residuales. Plaga de roedores en dos o más unidades.
- Riesgos de la pintura a base de plomo que el arrendador no pudo reducir.
- La existencia de algún defecto estructural que presente una amenaza grave para su seguridad física.
- La existencia de toda condición que presente un riesgo grave de incendio o salud.

El depósito de arrendamiento no es para defectos que solo hacen que el apartamento o la casa sea menos atractiva o cómoda, como pequeñas grietas en los pisos, las paredes o el techo.

Con el fin de retener el arrendamiento por condiciones que constituyen una amenaza para la vida, la salud o la seguridad, usted debe brindar un aviso real de los defectos. Puede notificar al arrendador por correo certificado o se lo puede notificar de las infracciones desde una agencia gubernamental adecuada, como el departamento de vivienda local.

El arrendador tiene, entonces, una cantidad de tiempo razonable después de recibir el aviso para corregir las condiciones. Si el arrendador no hace esto, usted puede ir al tribunal y presentar una acción de depósito del arrendamiento.

Antes de que se establezca una cuenta de depósito bloqueada, el Tribunal celebrará una audiencia para oír a ambas partes. Si los hechos exigen que se establezca una cuenta de depósito del arrendamiento, el juez puede tomar varias medidas, que incluyen devolverle a usted todo o parte del dinero como compensación, devolverle a usted o al arrendador todo o parte del dinero para realizar las reparaciones, o asignar a un administrador especial que se asegure de que se realicen las reparaciones. Una vez establecida la cuenta de depósito bloqueada, usted debe continuar con el pago regular del arrendamiento en esta cuenta.

La ciudad de Baltimore tiene una ley de depósito del arrendamiento que es muy similar a la ley estatal. Por lo tanto, los residentes de Baltimore deben ejercer sus derechos de depósito del arrendamiento según la ley municipal. Si usted reside en un condado en el que la ley de depósito del arrendamiento se aprobó, debe seguir los procedimientos requeridos según la ley local para establecer una cuenta de depósito bloqueada.

Si opta por retener el arrendamiento sin establecer una cuenta de depósito, usted aún debe notificar al arrendador por correo certificado de los problemas en la unidad y de su denegación a pagar el arrendamiento. Sin embargo, el arrendador podría llevarlo al tribunal e intentar desalojarlo. En ese caso, usted puede defenderse al contarle al tribunal sus motivos para retener el arrendamiento. Si el tribunal está de acuerdo en que la condición de su casa o apartamento representa una grave amenaza para su vida, salud o seguridad, se le requerirá en ese momento que ponga sus pagos del arrendamiento en una cuenta de depósito hasta que se resuelva el conflicto.

REPRESALIAS DEL ARRENDADOR CONTRA LOS ARRENDATARIOS

P. Maria y dos otros arrendatarios en su complejo de apartamentos circularon una petición

para formar un grupo de arrendatarios para tratar el hecho de que el

arrendador no realiza reparaciones.

El sobrino del arrendador, que también es un arrendatario en el complejo, le informó esta actividad al arrendador. El arrendador le notificó a Maria que su arrendamiento aumentaría en USD 100 al mes. ¿Maria tiene que pagar este arrendamiento más caro o enfrentar el desalojo?



R. No.

Un arrendador no puede desalojarlo, aumentar el arrendamiento o dejar de prestarle servicios porque usted organiza o se une a una organización de arrendatarios. El arrendador tampoco puede tomar ninguna de estas acciones si usted se queja ante él, presenta una queja de buena fe contra él con el Departamento de Inspección de Vivienda u otra agencia, o presenta una demanda.

RIESGOS DE LA PINTURA A BASE DE PLOMO

P. Tyrone y Sarah arrendaron una casa adosada antigua. Dado que tienen hijos pequeños, le preguntaron al arrendador si la casa tenía pintura a base de plomo. El arrendador dijo que había pintado las paredes y el enmaderado recientemente y no había pintura astillada, así que no debían preocuparse. ¿Deberían Tyrone y Sarah estar satisfechos con esa respuesta?



R. Tanto la ley federal como la de Maryland requieren que un arrendador de una casa antigua (construida antes de 1978) le dé al arrendatario como mínimo un folleto específico sobre los riesgos de la pintura a base de plomo. Más importante aún, la ley de Maryland requiere que los arrendadores de casas construidas antes de 1978 le dé al arrendatario un certificado de reducción de riesgos que pruebe que se tomaron medidas de reducción de riesgos en la propiedad.

La pintura a base de plomo que se encuentra en las casas antiguas es

extremadamente peligrosa para los niños pequeños y las mujeres embarazadas. El envenenamiento por plomo puede causar discapacidades de aprendizaje, pérdida de audición, trastorno por déficit de atención, pérdida de coeficiente intelectual (CI), retrasos en el desarrollo del habla, hiperactividad y comportamiento agresivo en los niños. Puede causar desarrollo fetal anormal y aborto involuntario en mujeres embarazadas.

LA LEY DE MARYLAND BRINDA LO SIGUIENTE:

Un arrendador de una propiedad construida antes de 1978 en Maryland debe cumplir tres requisitos antes de arrendársela.

1. Debe registrar la propiedad y pagar un honorario de USD 30 al año al Departamento de Medioambiente de Maryland.
2. Debe entregarle los folletos «Programa de prevención de envenenamiento por plomo: aviso de los derechos del arrendatario» y «Proteja a su familia del plomo en su casa».
3. Debe tomar todas las medidas de reducción de riesgos (tra-



tamientos de riesgos de plomo) en la propiedad y obtener un certificado de reducción de riesgos, y entregarle una copia del certificado a usted antes de instalarse.

Si un arrendador recibe un «aviso de defecto» por escrito que indica que hay pintura astillada o pelada, o un aviso de un niño con niveles altos de plomo en sangre en la propiedad, el arrendador debe responder tomando las medidas de reducción de riesgos modificadas dentro de los 30 días posteriores al recibimiento del aviso. Todos los arrendatarios se deben reubicar mientras se realizan los tratamientos de reducción de riesgos. Si debe dejar su casa por más de 24 horas mientras se realizan los tratamientos, el propietario debe pagar los gastos razonables por alojamiento de una noche y, posiblemente, las comidas para su familia.

En Maryland, es ilegal que un arrendador tome represalias y desaloje a un arrendatario solo porque el arrendatario o el inspector de viviendas envía un aviso al arrendador en el que se le informa que hay riesgos de plomo en la propiedad, o que hay un niño con un nivel elevado de plomo en sangre que vive en la propiedad.

MÁS INFORMACIÓN

Para obtener más información sobre los riesgos asociados con la pintura a base de plomo y cómo lidiar con ella en su casa, contáctese con la Iniciativa de Casas Verdes y Saludables al 410-534-6447 o el Departamento de Medioambiente de Maryland al 410-776-2706. También se puede encontrar información útil para arrendatarios y arrendadores en un folleto elaborado por la Agencia de Protección Ambiental, la Comisión de Seguridad de Productos para el Consumidor de los Estados Unidos y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (<http://www.epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home>). Si sospecha que su hijo estuvo expuesto a pintura a base de plomo, llame al médico de su hijo de inmediato para solicitar un análisis de sangre.

REQUISITOS DE LA LEY FEDERAL

La ley federal (Título X: la Ley Federal de Reducción de Riesgos

de Pintura a Base de Plomo en Residencias de 1992) requiere que un arrendador de una propiedad construida antes de 1978 revele al arrendatario todo riesgo relacionado con la pintura a base de plomo conocido en la propiedad antes de que el contrato de arrendamiento sea definitivo. El arrendador también debe entregar al arrendatario un folleto de «Proteja a su familia del plomo en su casa», en el que se explican los riesgos de la pintura a base de plomo.



RECORDA- TORIO DE LA VIVIENDA JUSTA

Puede ser ilegal que un arrendador requiera que una familia revele los niveles de plomo en sangre de sus hijos antes de la aprobación de la

solicitud de arrendamiento, o que discrimine negándose a arrendar a familias con niños o familias con niños envenados por plomo. Se demandó a algunos arrendadores por estas acciones.

DESALOJO

P. Kevin y dos compañeros universitarios arrendaron una casa. El contrato de arrendamiento declaraba que solo tres adultos no emparentados podían vivir en la casa, pero Kevin invitó a dos estudiantes más a instalarse con él para compartir los costos. Después de que los vecinos se quejaron de fiestas ruidosas, el arrendador descubrió a los arrendatarios adicionales. Les dijo a los estudiantes que los desalojaba a todos por incumplimiento del contrato de arrendamiento y que tenían que estar fuera de la casa antes del fin de semana. ¿Podía el arrendador hacer eso?

R. No. El arrendador puede desalojar a los estudiantes, pero debe

seguir el procedimiento establecido por la ley de Maryland.

El desalojo es un procedimiento legal. El arrendador no puede decirle que tiene que mudarse o tirar sus pertenencias. Para desalojarlo, un arrendador debe ir al Tribunal de Distrito para obtener un fallo en contra de usted. Si un arrendador saca sus pertenencias de la casa, cambia las cerraduras o corta los servicios públicos sin una orden judicial, debe llamar a la policía y a un abogado o a una organización de servicios legales.

Un arrendador no puede desalojarlo solo porque presentó una queja o una demanda en su contra o porque se unió a una asociación de arrendatarios. Esto se llama «desalojo de represalia», y usted puede detener un desalojo demostrándole al Tribunal que el arrendador lo está desalojando por uno de estos motivos.

The statewide Access to Counsel in Evictions Program, which is funded through Fiscal Year 2027, provides low-income Marylanders with counsel in eviction cases. For legal assistance, renters can call 211 or visit www.legalhelpmd.org.

Un arrendador puede desalojarlo por lo siguiente:

- Impago del alquiler. Su arrendador puede comenzar el proceso de desalojo tan pronto como haya pasado la fecha de vencimiento del alquiler



y usted no haya pagado el alquiler. El arrendador debe proporcionarle un aviso por escrito de la intención del arrendador de presentar una acción por impago del alquiler en su contra 10 días antes de presentarla. En la mayoría de los casos, puede detener el desalojo en cualquier momento antes de que el alguacil

venga a desalojarlo pagando el alquiler adeudado.

- «Retención». Si usted no se muda cuando finaliza su contrato de arrendamiento, el arrendador puede desalojarlo por «retención». El arrendador debe demostrar que le entregó el debido aviso por escrito (con al menos un mes de antelación) de la finalización de su contrato de arrendamiento.
- Incumplimiento del contrato de arrendamiento. Un arrendador puede desalojarlo por incumplir parte de su contrato de arrendamiento (por ejemplo, al tener más personas viviendo en la casa que lo permitido por el contrato de arrendamiento). Antes de ir al tribunal, el arrendador debe darle un aviso por escrito con un mes de antelación para rescindir el contrato de arrendamiento (solo se requiere un aviso de 14 días cuando el arrendatario mostró un comportamiento que constituye una amenaza para la seguridad de otros). El arrendador deberá demostrar que usted infringió su contrato de arrendamiento y que la infracción fue grave.

Además, el fiscal estatal, el fiscal del condado o una asociación comunitaria pueden iniciar una acción de desalojo contra los arrendatarios involucrados en actividades ilegales de droga.

Si el arrendador comienza el procedimiento de desalojo, usted recibirá una citación oficial para asistir a una audiencia. Las citaciones se



AYUDA PARA LOS ARRENDATARIOS QUE ENFRENTAN DESALOJO

Si un desalojo lo deja sin hogar, puede ser elegible para recibir ayuda de un programa de prevención de desalojos ofrecido por un grupo de asistencia de vivienda sin fines de lucro o su Departamento de Servicios Sociales local.



pueden entregar en persona, pero por lo general se envían por correo o se publican en la propiedad de arrendamiento. No las ignore. Vaya a la audiencia y llegue a tiempo. Si no va, es probable que gane el arrendador.

La audiencia le da la oportunidad de contar su versión de la historia. Por ejemplo, usted puede demostrar que pagó el arrendamiento o que intentó pagarlo pero el arrendador no lo aceptó, o que el arrendador no le dio un aviso por escrito con un mes de antelación de que usted había infringido su contrato de arrendamiento y debía mudarse.

Si el juez decide a favor del arrendador, el arrendador puede presentar una orden judicial para el desalojo dentro de 5 días hábiles (llamada «orden de restitución») y organizar que un comisario supervise el desalojo.

Usted puede apelar un fallo de desalojo. La apelación se debe presentar dentro de 4 días posteriores a la fecha del fallo en los casos en los que no se pagó el arrendamiento y 10 días en los casos de incumplimiento del contrato de arrendamiento o retención. Es posible que deba enviar un bono para cubrir el arrendamiento mientras espera que el Tribunal de Circuito decida la apelación.

En la fecha de un desalojo, el comisario irá a la unidad de arrendamiento para ordenar al arrendatario y a todos los que están dentro que se vayan. El arrendador o los empleados del arrendador pueden, entonces, retirar todas las pertenencias de la propiedad y ponerlas en el derecho de paso público mientras el comisario supervisa. Una vez que se retiren las pertenencias de la propiedad, son responsabilidad del arrendatario.

ASISTENCIA DE PROBLEMAS/RECURSOS DE ARRENDAMIENTO

OFICINA DEL FISCAL GENERAL DE MARYLAND

La División de Protección al Consumidor tiene una unidad de mediación que puede ayudarlo a resolver un conflicto con un arrendador.

Sucursal del centro de Baltimore

200 St. Paul Place, 16th Floor
Baltimore, MD 21202-2021

Línea directa de atención al consumidor: 410-528-8662 o número gratuito 888-743-0023

de 9 a. m. a 3 p. m., de lunes a viernes

Dispositivo de telecomunicación para sordos (TDD): 410-576-6372

www.marylandattorneygeneral.gov/Pages/CPD/

Los consumidores pueden descargar o imprimir un formulario de queja o presentar una queja en línea.

Sucursales

Asistencia telefónica de Cumberland

301-722-2000 • de 9 a. m. a 12 p. m., 3.^{er} martes de cada mes

Asistencia telefónica de Frederick

301-600-1071 • de 9 a. m. a 1 p. m., 2.^o y 4.^o jueves de cada mes

Sucursal del condado de Prince George

9200 Basil Ct., Suite 301, Largo, MD 20774

301-386-6200 • de 9 a. m. a 5 p. m., de lunes a viernes

Sucursal del oeste de Maryland

44 North Potomac St., Suite 104, Hagerstown, MD 21740

301-791-4780 • de 8.30 a. m. a 4.30 p. m., de lunes a viernes

Sucursal de la costa este

201 Baptist St., Salisbury, MD 21801

410-713-3620 • de 8.30 a. m. a 4.30 p. m., de lunes a viernes

Sucursal del sur de Maryland

15045 Burnt Store Rd., Hughesville, MD 20637

301-274-4620 o el número gratuito 866-366-8343 • Llame para obtener una cita.

OFICINA DE CONSUMIDORES DEL CONDADO

Aunque la División de Protección al Consumidor cubre todo el estado, los condados de Montgomery y Howard también tienen sus

propias sucursales de protección al consumidor que podrían ayudarlo con los problemas de arrendamiento. Contáctese con la sucursal para averiguar si el condado tiene sus propias leyes entre arrendador y arrendatario que puedan ofrecerle protección adicional.

Sucursal de Protección al Consumidor del condado de Howard

6751 Columbia Gateway Dr.
Columbia, MD 21046 • 410-313-6420

Sucursal de Protección al Consumidor del condado de Montgomery

100 Maryland Ave.
Rockville, MD 20850 • 240-777-3636

OTROS RECURSOS

Usted también puede obtener ayuda de los siguientes grupos:

Centro Público de Justicia (una organización de defensa jurídica sin fines de lucro que se centra en el cambio sistémico para las personas que viven en la pobreza)

1 N. Charles St. Suite 200, Baltimore, MD 21201
410-625-9409 • <http://www.publicjustice.org/>

Agencias de aplicación de códigos locales (consulte su directorio local)

ASISTENCIA LEGAL DE MARYLAND

Asistencia Legal de Maryland es un despacho de abogados privado sin fines de lucro que ofrece servicios legales gratuitos a personas con ingresos limitados. Si necesita asistencia legal para resolver un conflicto entre arrendadores y arrendatarios y es financieramente elegible para recibir sus servicios, puede dirigirse a una de las oficinas de Asistencia Legal ubicadas en todo el estado.

Central de Asistencia Legal 500 E. Lexington St., Baltimore, MD 21202 • 410-951-7777, 800-999-8904

Sucursal del condado de Anne Arundel 229 Hanover St., Annapolis, MD 21401 • 410-972-2700, 800-666-8330

Sucursal del condado de Baltimore 215 Washington Ave., Suite 305, Towson, MD 21204 • 410-427-1800, 877-878-5920

Sucursal del condado de Howard District Tribunal, 2nd Floor, 3451 Tribunal House Dr., Ellicott City, MD 21043 • 410-480-1057

Sucursal de la costa este inferior 111 High St., Salisbury, MD 21801 • 410-546-5511, 800-444-4099

Sucursal del medio oeste de Maryland (condados de Carroll, Frederick y Washington) 22 South Market St., Suite 11, Frederick, MD 21701 • 301-694-7414, 800-679-8813

Sucursal del condado de Montgomery 600 Jefferson Plaza, Suite 430, Rockville, MD 20852 • 240-314-0373, 855-880-9487

Sucursal del noreste de Maryland (condados de Harford y Cecil) 103 S. Hickory Ave., Bel Air, MD 21014 • 410-836-8202, 800-444-9529

Sucursal del condado de Prince George 8401 Corporate Drive, Suite 200 Landover, MD 20785 • 301-560-2101, 888-215-5316

Sucursal del sur de Maryland P.O. Box 249, 15045 Burnt Store Rd., 3rd Floor, Hughesville, MD 20637 • 301-932-6661, 877-310-1810

Sucursal de la costa este superior 106 N. Washington St., Suite 101, Easton MD 21601 • 410-763-9676, 800-477-2543

Sucursal del oeste de Maryland 110 Greene St., Cumberland, MD 21502 • 301-777-7474, 866-389-5243

LEYES PERTINENTES RELATIVAS A LOS PROBLEMAS ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO EN MARYLAND

Puede acceder a estas leyes en muchas bibliotecas del condado o buscar secciones específicas de las leyes de Maryland en <http://mgaleg.maryland.gov/> (haga clic en la pestaña «leyes»).

Ley de Maryland

Código Anotado de Maryland

Bienes inmuebles, Título 8: arrendador y arrendatario

8-203	Depósitos de garantía y bonos de garantía
8-203.1	Recibo del depósito de garantía
8-204	Derecho del arrendatario a la posesión al comienzo del contrato de arrendamiento
8-205	Requisito para que el arrendador le dé un recibo al arrendatario
8-208	Disposiciones de renovación automática
8-208.1	Desalojos de represalia
8-208.2	Medidas de represalia para informar al arrendador de riesgos de envenenamiento por plomo
8-211-211.1	Reparación de defectos peligrosos; depósito del arrendamiento
8-212.1	Responsabilidad del personal militar que recibe ciertas órdenes
8-213	Solicitudes de contratos de arrendamiento, depósitos
8-401-403	Desalojo

Bienes inmuebles, Título 8A: Estacionamientos de casas rodantes

Medioambiente 6-801-852, Reducción de riesgos por pintura con plomo

Ley federal

Título X: Ley Federal de Reducción del Riesgo de Pintura a base de Plomo en Residencias de 1992

PREGUNTAS FRECUENTES

El arrendador no reparó mi lavavajillas. ¿Puedo retener parte de mi arrendamiento hasta que lo haga?

No pagar el arrendamiento completo puede ponerlo en riesgo de desalojo.

Consulte la página 14 para ver las situaciones que pueden calificar para el depósito del arrendamiento.

El arrendador dice que yo dañé la alfombra, pero las manchas estaban allí cuando me instalé. ¿Qué puedo hacer?

Si notó las manchas en un formulario de inspección antes de la instalación o en una lista de daños (consulte la página 6), tiene pruebas de que no causó las manchas. Si no notó las manchas como preexistentes, será difícil de demostrarlo y es posible que el arrendador tenga derecho a retener parte de su depósito de garantía.

¿Tengo un período de gracia para pagos atrasados del arrendamiento?

Es posible que su contrato de arrendamiento o las leyes locales le otorguen un cierto período de tiempo (por ejemplo, 5 días) antes de que se aplique un arancel por demora. Sin embargo, por lo general un arrendador puede iniciar un procedimiento legal de desalojo apenas se retrase su pago por el arrendamiento. Consulte la página 22.

¿Puede un arrendador desalojarme solo diciéndome que me vaya o que, de lo contrario, pondrá mis cosas en la calle?

No, un arrendador debe ir al tribunal para obtener un fallo en su contra primero. Consulte la página 22.

Debía instalarme el 1.º del mes. El otro arrendatario no se mudó.

¿Cuáles son mis derechos?

Usted tiene derecho a cancelar el contrato de arrendamiento con un aviso por escrito y el arrendador es responsable ante usted por los daños que sufra como resultado de no poder instalarse al comienzo del contrato de arrendamiento. Consulte la página 11.

Mi compañero de piso u otro arrendatario detiene el pago o se muda antes de que se termine el contrato de arrendamiento. ¿Quién es responsable de pagar su parte del arrendamiento?

Incluso si su compañero de piso/otro arrendatario aparece en el contrato de arrendamiento, se lo puede considerar a usted como responsable del pago completo del arrendamiento.

Un arrendador decidió no arrendarme y pienso que es un caso de discriminación. ¿Ante quién puedo presentar una queja?

La Comisión de Derechos Civiles de Maryland investiga las quejas de discriminación de vivienda basadas en raza, color, religión, origen nacional, sexo, edad, situación familiar o discapacidad física o mental. Llame al 410-767-8600 en Baltimore, 410-713-3611 en el área de Salisbury, 301-790-4972 en el área de Hagerstown, 301-880-2740 en el área de Leonardtown o al número gratuito 800-637-6247 en cualquier lugar de Maryland.

¿Debo pagar el último mes de arrendamiento? Pensé que el depósito de garantía era para eso.

Usted debe pagar el arrendamiento hasta el final del contrato de arren-



ANTHONY G. BROWN
FISCAL GENERAL

OFICINA DEL FISCAL GENERAL DE MARYLAND
410-576-6300
1-888-743-0023 NÚMERO GRATUITO
TDD: 410-576-6372

200 ST. PAUL PLACE, BALTIMORE, MD 21202

WWW.MARYLANDATTORNEYGENERAL.GOV