

DECLARACIÓN DE DERECHOS DE LOS INQUILINOS DE MARYLAND

(EN VIGOR DESDE EL 1 DE JULIO DE 2025)

La ley de Maryland exige que la Oficina de Asuntos de Inquilinos y Arrendadores publique una Declaración de Derechos de los Inquilinos y la actualice antes del 1 de junio de cada año. Los arrendadores deben adjuntar la última versión de este documento a cada arrendamiento residencial. (Artículo sobre vivienda y desarrollo comunitario del Código de Maryland, secciones 5-101 a 5-104 y artículo sobre bienes inmuebles del Código de Maryland, sección 8-208)

Este documento resume los derechos importantes de los inquilinos según la ley de Maryland. No es una lista completa de todos los derechos de los inquilinos. No cubre todos los detalles, excepciones o diferencias que puedan aplicarse caso por caso.

Puede haber información adicional disponible a través de los siguientes puntos:

- Las referencias del Código de Maryland se enumeran con cada derecho u otras leyes aplicables.
- Investigación independiente.
- Consulta con un abogado.

Algunas jurisdicciones locales del estado pueden ofrecer derechos adicionales a los inquilinos residenciales. Sin embargo, los derechos de esta Declaración de Derechos de los Inquilinos de Maryland se aplican a todos los inquilinos residenciales de Maryland.

Esta es información general y no constituye un asesoramiento legal. Le recomendamos que hable con un abogado si tiene preguntas sobre sus derechos como inquilino. La información de contacto de los servicios legales aparece al final de esta declaración de derechos.

1. SOLICITUDES DE ALQUILER

Un arrendador que alquile cinco o más unidades no puede cobrar más de \$25 en tarifas, aparte del depósito de garantía.

Algunos arrendadores pueden optar por aceptar un informe de selección de inquilinos preparado en los 30 días anteriores por una agencia de informes del consumidor, que el inquilino obtiene y paga. Si el arrendador acepta su informe, es posible que no le cobre una tarifa de solicitud.

(Artículo sobre bienes inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-213 y 8-218)

2. ARRENDAMIENTOS Y TENENCIAS

Un arrendador que alquile cinco o más unidades en Maryland debe usar un contrato de arrendamiento por escrito. Si el arrendador no usa un contrato de arrendamiento por escrito, se presume que el arrendamiento es de 1 año a partir del primer uso de la unidad por parte del inquilino.

Sin embargo, si el arrendador le otorga un contrato de arrendamiento por escrito, debe incluir los siguientes puntos:

- Una declaración del estado de la propiedad.
- Una explicación de quién es responsable de las facturas de servicios públicos y las reparaciones de la propiedad.
- Un recibo de su depósito de garantía.
- Una copia de la versión más reciente de la Declaración de Derechos de los Inquilinos de Maryland.
- Información de contacto del arrendador o la información de contacto de un representante autorizado para recibir notificaciones y diligencias judiciales en nombre del arrendador.

Un arrendador que alquila cuatro o menos unidades en el estado no está obligado a usar un contrato de arrendamiento por escrito.

Algunas jurisdicciones locales pueden requerir información adicional en los arrendamientos.

Un contrato de arrendamiento no puede incluir:

- una cláusula que lo obligue a permitir que el arrendador "confiesar sentencia" en una reclamación derivada del contrato de arrendamiento;
- cualquier cosa que diga que usted renuncia a sus derechos legales en virtud de la ley o a su derecho a un juicio con jurado;
- cualquier disposición que reduzca cualquier período de aviso exigido por la ley;
- cualquier otra disposición identificada en la Sección 8-208 del Artículo sobre bienes inmuebles del Código de Maryland, o cualquier otra disposición prohibida por la ley.

Un plazo de renovación automática en un contrato de arrendamiento debe:

- estar separado de otras partes del contrato de arrendamiento;
- estar firmado o reconocido por usted por separado.

Para que el arrendador dé por terminado su arrendamiento:

- En el caso de un contrato de arrendamiento por escrito con un plazo establecido, el arrendador debe notificárselo por escrito al menos 60 días antes de terminar el arrendamiento.
- Para los arrendamientos periódicos de mes a mes, el arrendador debe notificarle por escrito al menos 60 días antes de terminar el arrendamiento.
- Para los arrendamientos periódicos de un año a otro, el arrendador debe notificárselo por escrito al menos 90 días antes de que finalice el arrendamiento.

Para que usted finalice su arrendamiento:

- Para los arrendamientos con un plazo establecido, los arrendamientos de mes a mes y todos los demás arrendamientos excepto el arrendamiento de un año a otro, debe notificar al arrendador por escrito al menos 30 días antes de rescindir el arrendamiento.
- Para los arrendamientos de un año a otro, debe notificar al arrendador por escrito al menos 90 días antes de rescindir el arrendamiento.

- Excepciones a estas disposiciones:
 - Excepción núm. 1: Si es víctima de violencia doméstica o agresión sexual y tiene una orden de protección u orden de paz, tiene 30 días para desalojar las instalaciones arrendadas después de dar el aviso. Sin embargo, usted solo es responsable del alquiler desde el momento siguiente a la notificación hasta la fecha en que se desaloje, que puede ser inferior a 30 días. Si se va en menos de 30 días después de haber dado el aviso, debe enviar una notificación por escrito, firmada, autenticada al arrendador, por correo prioritario e o entregándola en mano, que indique que usted desocupó las instalaciones.
 - Excepción núm. 2: Estas disposiciones no se aplican en la ciudad de Baltimore.

Si ninguna de las partes lo notifica, su arrendamiento puede renovarse automáticamente o pasar a ser mensual, según los términos de su arrendamiento. Los arrendamientos menos comunes, como los arrendamientos semanales, anuales o agrícolas, tienen diferentes requisitos de aviso.

(Artículo sobre bienes inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-208, 8-210 y 8-402)

3. ALQUILER

- El alquiler vence según lo establecido en su contrato de arrendamiento.
- Si paga el alquiler con retraso, el arrendador puede cobrarle un recargo por pago atrasado, pero no puede superar el 5 % del monto del alquiler atrasado.
- El arrendador debe entregarle un recibo del pago del alquiler si paga el alquiler en efectivo.
- El arrendador solo puede aumentar su alquiler cuando se renueve su contrato de arrendamiento. En la mayoría de los casos, deben informarle por escrito con 90 días de anticipación de cualquier aumento de alquiler. Algunas jurisdicciones locales pueden limitar la cantidad en la que se puede aumentar el alquiler, pero no existe una ley a nivel estatal que limite los aumentos de alquiler cuando se renueva el contrato de arrendamiento.
- Su arrendador puede avisar de un aumento de alquiler por correo electrónico, mensaje de texto o portal electrónico para inquilinos solo si usted ha aceptado recibir avisos electrónicamente.
- Si paga los servicios públicos directamente al arrendador, este debe entregarle copias de las facturas de servicios mensuales.

(Artículo sobre bienes inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-205, 8-205.1 y 8-208)

4. DEPÓSITOS DE GARANTÍA

En la mayoría de los casos, es posible que el arrendador no le exija que pague un depósito de garantía superior a un mes de alquiler. Sin embargo, su depósito de garantía puede ser de hasta dos meses de alquiler si reúne los requisitos para recibir asistencia del Departamento de Servicios Humanos y el contrato de arrendamiento exige que pague los servicios públicos directamente al propietario.

Un "depósito de garantía" es cualquier pago que le haga al arrendador para cubrir cosas como la ruptura del contrato de arrendamiento, los daños a la propiedad o el impago del alquiler, incluidos los depósitos por mascotas.

Es posible que el arrendador no le exija que pague más que la suma del primer mes de alquiler y el depósito de garantía antes de que se mude.

El arrendador debe guardar su depósito de garantía en una cuenta bancaria que genere intereses y entregarle un recibo por escrito, que debe incluirse en el contrato de arrendamiento por escrito. El arrendador debe informarle sobre sus derechos y las responsabilidades del arrendador en relación con el depósito de garantía cuando pague el depósito de garantía.

Al final de su arrendamiento, el arrendador debe proporcionarle una lista escrita de todos los cargos deducidos del depósito de garantía. Deberán devolverle el resto de su depósito con intereses en un plazo de 45 días.

Si planea mudarse, debe enviarle al arrendador una carta certificada al menos 15 días antes de partir. La carta debe decir que se va a mudar y dar su nueva dirección. Si lo hace, tiene derecho a estar presente cuando el arrendador inspeccione su unidad para ver si hay daños que puedan reducir su depósito de garantía.

Entre los cargos que el arrendador puede deducir legalmente de su depósito de garantía, se incluyen los siguientes:

- daños a la propiedad más allá del desgaste normal;
- facturas impagas de alquiler o facturas de servicios;
- costos u honorarios derivados de la sentencia de un caso de desalojo.

Si el arrendador no devuelve su depósito ni le entrega una lista escrita de los cargos dentro de los 45 días posteriores a la mudanza, es posible que pierda el derecho a quedarse con parte del depósito. También es posible que pueda recibir hasta tres veces cualquier cantidad que no devuelvan ilegalmente.

(Artículo sobre bienes inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-203 y 8-203.1)

5. ESTADO DE LAS UNIDADES DE ALQUILER

Todas las propiedades de alquiler deben ser "aptas para ser habitadas por personas", lo que significa que son seguras y adecuadas para que las personas vivan en ellas y estar libres de problemas (defectos o condiciones graves) que puedan provocar un incendio o que representen una amenaza grave y sustancial para su vida, su salud o su seguridad.

Si encuentra un problema de este tipo, notifíquelo de inmediato por escrito al arrendador. Debe proporcionarle al arrendador acceso a su propiedad para hacer las reparaciones.

Si el arrendador no soluciona el problema dentro de un plazo razonable después de que usted lo notifique, tiene opciones: puede presentar una demanda ante el Tribunal de Distrito por daños y una disminución del alquiler, o puede negarse a pagar el alquiler (y luego plantear los problemas como defensa contra la demanda del propietario por el alquiler). También puede presentar un caso de depósito en garantía del alquiler, mediante el cual paga el alquiler al tribunal en lugar del arrendador.

Tiene derecho a los servicios básicos, que incluyen calefacción, luz, electricidad, agua corriente fría y caliente y una eliminación adecuada de las aguas residuales. Según los problemas específicos de seguridad o condiciones de vida de su unidad (por ejemplo, en el caso de la pintura con plomo), puede:

- tener derecho a recibir asistencia de reubicación temporal por parte del propietario;
- tomar acciones legales si el arrendador no le ayuda con la reubicación segura.

Si el problema no es peligroso pero infringe los códigos de vivienda locales, puede ponerse en contacto con la oficina local de cumplimiento de los códigos si el arrendador no responde.

Tiene derecho a disfrutar tranquilamente de su unidad de alquiler mientras dure su arrendamiento, así como el derecho a mudarse y usar la unidad a partir de la fecha indicada en su contrato de arrendamiento.

(Artículo sobre bienes inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-204, 8-211 y 8-212)

6. DESALOJOS

Si infringe su contrato de arrendamiento, no paga el alquiler a tiempo o no se muda cuando finalice el contrato de arrendamiento, el arrendador puede iniciar el proceso de desalojo presentando un caso ante el Tribunal de Distrito.

El arrendador no puede desalojarlo a menos que el Tribunal de Distrito le haya otorgado al arrendador el derecho a la propiedad (lo que se denomina sentencia de posesión) y haya emitido una orden para expulsarlo (lo que se denomina orden de restitución). Los esfuerzos para desalojarlo incluyen cambiar las cerraduras, cortar los servicios públicos u otras acciones similares para impedir su acceso a la unidad o su capacidad de vivir de manera segura en la unidad.

Tiene derecho a asistir a cualquier audiencia judicial en un caso de desalojo presentado en su contra por un arrendador. También puede tener derecho a que se le proporcione un abogado para que lo represente si no puede pagar uno.

Si adeuda el alquiler, el arrendador debe notificárselo por escrito al menos 10 días antes de presentar una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler en su contra ante el Tribunal de Distrito. El requisito de preaviso de 10 días no es necesario para otros tipos de solicitudes de desalojo, como una transgresión al contrato de arrendamiento o permanecer en la unidad de alquiler por más tiempo del permitido por el contrato de arrendamiento.

Si se dicta sentencia en su contra por no pagar el alquiler, tiene cuatro días para apelar esa decisión ante el Tribunal de Circuito.

En la mayoría de los casos, puede detener el desalojo pagando todos los montos vencidos y los gastos del tribunal que el tribunal le ordene pagar antes de que se lleve a cabo el desalojo. Esto se llama “derecho de redención”.

Sin embargo, el reembolso no es una opción si ha tenido 3 (4 en la ciudad de Baltimore) o más sentencias de desalojo por impago de alquiler en los 12 meses anteriores al caso actual.

(Artículo sobre bienes inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-401, 8-402, 8-402.1 y 8-902)

7. DESALOJOS CONSTRUCTIVOS

En Maryland, el desalojo constructivo ocurre cuando las acciones del arrendador (o la omisión de actuar) dificultan que el inquilino use y disfrute de su unidad de alquiler, lo que obliga al inquilino a mudarse.

Para poder reclamar con éxito un desalojo constructivo, el inquilino debe probar varias cosas, como que las acciones o la negligencia del arrendador interrumpieron significativamente el uso y disfrute de la propiedad por parte del inquilino, el arrendador es responsable de la interferencia, el inquilino le informó al arrendador sobre el problema y el inquilino se mudó un tiempo razonable después de la interferencia. Si está interesado en presentar una reclamación por desalojo constructivo, debe consultar con un abogado.

Si se demuestra el desalojo constructivo (1) puede considerar que su contrato de arrendamiento ha terminado y ya no es responsable del pago del alquiler; y (2) puede demandar al arrendador por sus pérdidas. Esto puede incluir los costos de mudanza, las diferencias de alquiler, los honorarios de los abogados y otros gastos relacionados que resulten de la demanda de desalojo constructivo.

Los arrendadores deben evitar una interferencia sustancial con el disfrute por parte del inquilino de su propiedad de alquiler, garantizar que la propiedad de alquiler sea segura y habitable y, en general, responder a los reclamos de los inquilinos con prontitud para evitar consecuencias legales y financieras.

8. DERECHO DE PRIMERA DENEGACIÓN DEL INQUILINO

Si usted es un inquilino designado en el contrato de arrendamiento y ha vivido en una propiedad de alquiler con 1, 2 o 3 unidades durante al menos seis meses, es posible que el arrendador deba darle la oportunidad de comprar la propiedad antes de venderla a otra persona. Esto se aplica si el arrendador planea vender la propiedad o recibe una oferta de un tercero para comprarla. Esta regla no se aplica en ciertas situaciones, como cuando la propiedad se transfiere sin una venta; por ejemplo, cuando la propiedad se transfiere a un miembro de la familia, a una empresa propiedad del arrendador o en virtud de una orden judicial, entre varios otros ejemplos.

Si el arrendador le notifica que tiene la intención de vender la propiedad a un tercero, la notificación también debe incluir su derecho a hacer una oferta para comprarla. Tiene 30 días a partir de la fecha de la notificación para hacer una oferta de compra de la propiedad o rechazarla.

Si hace una oferta con los mismos términos o mejores que los del aviso, el arrendador debe aceptarla. Si se niega a hacer una oferta, el arrendador puede vender la propiedad a un tercero.

Algunas jurisdicciones locales pueden tener sus propias leyes sobre el derecho del inquilino a la primera opción o la oportunidad de comprar una propiedad de alquiler en casos no cubiertos por la ley estatal.

(Artículo sobre bienes inmuebles del Código de Maryland, sección 8-119)

9. ACTOS PROHIBIDOS POR PARTE DE LOS ARRENDADORES

La discriminación en la vivienda es ilegal según las leyes estatales y federales. Los arrendadores no pueden discriminar a los inquilinos actuales o potenciales por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado civil, estado familiar, orientación sexual, identidad de género, origen nacional, fuente de ingresos o estado militar. Algunas jurisdicciones locales pueden proporcionar protecciones adicionales contra la discriminación.

El arrendador no puede tomar represalias ni amenazar con tomar represalias contra usted por:

- a. presentar una queja de buena fe sobre una violación de su contrato de arrendamiento, una violación de la ley o el estado de la propiedad alquilada;
- b. presentar o participar en una demanda que involucre al arrendador;
- c. participar en una organización de inquilinos;
- d. solicitar servicios policiales o de emergencia en la propiedad; o
- e. proporcionar información al propietario en relación con problemas de pintura con plomo.

Las represalias pueden incluir presentar o amenazar con presentar una demanda en su contra, aumentar el alquiler, reducir los servicios que se le brindan como inquilino (por ejemplo, cortar los servicios públicos), no hacer las reparaciones necesarias o terminar su arrendamiento, entre otras cosas.

A menos que su contrato de arrendamiento disponga lo contrario, tiene derecho a disfrutar tranquilamente de su residencia. El arrendador tiene el derecho de entrar en su unidad con fines legítimos, como hacer las reparaciones necesarias, inspeccionar la unidad o mostrar la unidad a posibles inquilinos. A partir del 1 de octubre de 2025, el arrendador debe notificarle por escrito al menos 24 horas antes de la inspección o las reparaciones y solo puede ingresar a la unidad de lunes a sábado, de 7 a. m. a 7 p. m., a menos que sea una emergencia. Su contrato de arrendamiento puede proporcionar más detalles y su jurisdicción local puede tener más reglas sobre cuándo el arrendador puede ingresar a su unidad.

(Título 42, secciones 3601 y siguientes del Código de los Estados Unidos; Artículo del Código de Maryland sobre el gobierno estatal, secciones 20-101, 20-704 y 20-705; Artículo sobre bienes inmuebles del Código de Maryland, secciones 2-115, 8-204, 8-208.1 y 8-208.2)

Existen excepciones a las protecciones de estas leyes en ciertas circunstancias.

El sitio web de la Oficina de Asuntos de Inquilinos y Arrendadores de Maryland tiene traducciones a otros idiomas de la Declaración de Derechos del Inquilino en el sitio web que se detalla a continuación.

10. RECURSOS

Oficina de Asuntos de Inquilinos y Arrendadores Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Maryland

[Sitio web de Asuntos de Inquilinos y Arrendadores](https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx) (https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx)

El sitio web de la Oficina de Asuntos de Inquilinos y Arrendadores tiene información educativa adicional y personal de apoyo para conocer los derechos y las leyes de los inquilinos, que incluyen:

- información de contacto de las organizaciones locales de asistencia legal;
- información de contacto de las oficinas locales del condado que se ocupan de los derechos de los inquilinos;
- información de contacto para los servicios locales para personas sin hogar y los programas de asistencia para el alquiler si ya ha perdido su vivienda;
- preguntas y respuestas frecuentes para inquilinos y arrendadores;
- materiales de divulgación para inquilinos y arrendadores;
- cómo denunciar un caso de discriminación en la vivienda justa o de violación por parte del propietario de las leyes federales, estatales o locales sobre inquilinos a las agencias encargadas de hacer cumplir la ley.

Programa de acceso a un abogado en casos de desalojos de Maryland

Información de contacto: Llame al 211 o vaya a [Legal Help Maryland](http://LegalHelpMD.org) (LegalHelpMD.org)

Servicios prestados:

- Este programa puede brindar representación legal y asesoramiento a los inquilinos que tienen ingresos familiares iguales o inferiores al 50 % del ingreso promedio de Maryland y que el hogar corre el riesgo de ser desalojado, han perdido o corren el riesgo de perder su bono o subsidio de vivienda.

Centros de autoayuda del Tribunal de Distrito de Maryland

Información de contacto y horarios: [Centros de ayuda de los tribunales de distrito](https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)
(https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

Servicios prestados:

- Los centros de autoayuda pueden ayudar a los inquilinos con un problema o caso entre el arrendador e inquilino que aún no estén representados por un abogado o abogado.
- Los centros ofrecen servicios de chat en vivo, por teléfono y en persona en 10 tribunales de distrito.
- Los inquilinos pueden recibir ayuda para entender los documentos judiciales, prepararse para las audiencias judiciales, completar los formularios judiciales, prepararse para la mediación y encontrar un abogado.