Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

DECLARACIÓN DE DERECHOS DE LOS INQUILINOS DE MARYLAND

(Vigente a partir del 1 de octubre de 2026)

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 anualmente. El sitio web de la Oficina de Asuntos de Inquilinos y Arrendadores de Maryland, cuya dirección se indica al final de este documento, ofrece traducciones a otros idiomas de la Declaración de Derechos de los Inquilinos. Este documento fue redactado por la Oficina de Asuntos de Inquilinos y Arrendadores del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Maryland, no por su arrendador.

Los arrendadores deben adjuntar la última versión de este documento a cada arrendamiento residencial.

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

Puede haber información adicional en alguno de los siguientes:

- Referencias del Código de Maryland enumeradas junto con cada derecho o ley aplicable
- La investigación independiente realizada a través de los Centros de Asistencia Judicial de Maryland y la Biblioteca Jurídica Popular de Maryland
- Consulta con un abogado

Algunas jurisdicciones locales del estado pueden otorgar 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 residentes de Maryland, salvo que se indique lo contrario.

Esta es información general y no constituye 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.

(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)

1. SOLICITUDES DE ALQUILER

Tarifas de solicitud:

- Los arrendadores que alquilan cinco o más unidades solo pueden retener un máximo de $25 en concepto de tarifas de solicitud, a menos que los costos reales relacionados con la solicitud (como la verificación de crédito) superen los $25.
- Si un arrendador cobra más de $25, pero sus gastos fueron inferiores a la cantidad cobrada, deberá reembolsar la parte de la tarifa de solicitud que no se utilizó para cubrir los gastos relacionados con la solicitud.
- El reembolso deberá efectuarse en un plazo de 15 días a partir de la fecha en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:
    - El inquilino se mudó a la unidad, o
    - El arrendador o el solicitante notifica por escrito que el solicitante no alquilará la vivienda.
- Antes de aceptar una tarifa de solicitud, los arrendadores que alquilan cinco o más unidades deben revelar por escrito si se basan en los antecedentes penales para evaluar a los solicitantes.

Gastos de la solicitud:

- Los solicitantes pueden pedirle al arrendador una lista de los gastos de la solicitud.
- La lista debe incluir los importes monetarios y las descripciones de cada gasto.

Informe de evaluación de los inquilinos:

- Algunos arrendadores pueden optar por aceptar un informe de evaluación de los inquilinos que haya sido:
    - Preparado por una agencia de informes del consumidor dentro de los 30 días anteriores a la presentación de la solicitud
    - Preparado por una agencia de informes del consumidor
    - Obtenido y pagado por el inquilino
- Si el arrendador acepta dicho informe, es posible que no le cobre ninguna tarifa de solicitud.

Verificación de antecedentes penales

- Los arrendadores no están obligados a verificar los antecedentes penales de los solicitantes, pero si lo hacen, deben verificar los de todos.
- La decisión de un arrendador de no verificar los antecedentes penales de un solicitante o de alquilar viviendas a solicitantes con antecedentes penales no puede ser fundamento de una demanda civil contra el arrendador.
- Si usted solicita una vivienda a un arrendador con más de cinco unidades que realiza verificaciones de antecedentes penales a los solicitantes, el arrendador debe hacer una oferta de vivienda condicional antes de realizar dicha verificación.

- Antes de hacer una oferta condicional, el arrendador puede exigirle que revele si ha sido condenado por los siguientes delitos en Maryland o por un delito equivalente en cualquier otro estado:
    - Delito sexual
    - Pornografía infantil
    - Homicidio en primer o segundo grado
    - Trata de personas
    - Cualquier delito por el cual haya tenido que registrarse como agresor sexual.
- Si usted solicita una vivienda con subsidio federal, el arrendador también puede exigirle que revele si alguna vez ha sido condenado por fabricar, distribuir, dispensar o producir metanfetamina en una vivienda con subsidio federal antes de hacerle una oferta condicional.
- Los arrendadores solo pueden retirar una oferta condicional por una razón sustancial, legítima y no discriminatoria si usted ha sido condenado por alguno de los siguientes:
    - uno de los delitos enumerados anteriormente
    - un delito grave cometido dentro de los cinco años anteriores a la fecha en que solicitó la vivienda.
- El arrendador debe notificarle por escrito el motivo por el cual retiró la oferta.
- Puede solicitar al arrendador que reconsidere retirar la oferta condicional. Usted puede proporcionar evidencia por escrito que demuestre lo siguiente:
    - Existen imprecisiones en sus antecedentes penales
    - Usted se ha rehabilitado desde su condena penal
    - Cualquier otro factor atenuante que el arrendador deba considerar
- Al reevaluar a los solicitantes, el arrendador debe considerar lo siguiente:
    - La naturaleza y gravedad del delito
    - Su edad al momento del delito
    - El tiempo que haya transcurrido desde la condena
    - Si el delito ocurrió en su residencia
    - Si el delito, en caso de repetirse, afectaría la seguridad de otros inquilinos
    - Cualquier información que se proporcione y que demuestre la rehabilitación y la buena conducta del solicitante desde que cometió el delito.

Pago de alquiler con subsidio de vivienda basado en los ingresos

- Si usted paga su alquiler con un subsidio de vivienda basado en los ingresos, los arrendadores no pueden negarse a alquilarle una vivienda debido a lo siguiente:
    - Sus ingresos
    - Su puntuación crediticia
    - Falta de puntaje crediticio
    - Historial crediticio negativo que se generó cuando no contaba con el subsidio de vivienda basado en los ingresos.

- Usted, la documentación relativa a su subsidio o los documentos proporcionados por una autoridad de vivienda pública pueden confirmar que no tenía un subsidio de vivienda cuando se generó su historial crediticio negativo. El arrendador también puede solicitar a una autoridad de vivienda pública que confirme las fechas en las que usted recibió un subsidio de vivienda basado en los ingresos, pero las autoridades de vivienda pública no están obligadas a responder.

- Los arrendadores pueden verificar que usted tiene ingresos suficientes para pagar la parte del alquiler que no está cubierta por el subsidio y que usted está obligado a pagar. Deben utilizar los mismos índices de relación alquiler-ingresos que se usan para los inquilinos que no reciben subsidios de vivienda al pagar su alquiler.

Política sobre mascotas:

- Los arrendadores deben incluir una copia por escrito o un resumen de su política sobre mascotas en el formulario de solicitud de alquiler.

- La política sobre mascotas debe incluir:
    - Cualquier restricción de raza o peso
    - Límite en la cantidad de mascotas permitidas
    - Cualquier tarifa requerida, incluidos:
        - Cargos no reembolsables por mascota que deban pagarse por adelantado
        - Depósitos reembolsables por mascotas
        - Cargos mensuales por mascota
    - Requisitos de vacunación
    - Cualquier requisito de seguro de responsabilidad civil
    - Cualquier requisito adicional

Animales de servicio:

- Si un animal cumple con los requisitos para ser considerado un animal de servicio, no se considera una mascota y debe permitirse su presencia, independientemente de la política de mascotas de su arrendador. Un animal de servicio es un animal que:
    - trabaja, ayuda o realiza tareas para una persona con discapacidad
    - proporciona apoyo emocional para reducir uno o más efectos identificados de la discapacidad de una persona

- Si usted tiene un animal de servicio, su arrendador no puede cobrarle una tarifa de solicitud adicional ni un depósito de seguridad adicional por dicho animal. Su arrendador puede cobrarle los gastos de reparación si su animal de servicio causa daños a la vivienda o a las áreas comunes.

- Los arrendadores pueden solicitar información que les permita evaluar una solicitud de un animal de servicio si:

    - Su discapacidad no es evidente

    - Su necesidad de un animal de servicio no es evidente.

(Artículo sobre Bienes Inmuebles del Código de Maryland, subtítulo 8-2A, secciones 8-210, 8-213 y 8-218, 42 U.S.C. 3604; Artículo del Código de Maryland sobre el Gobierno Estatal, sección 20-705.1)

2. ARRENDAMIENTOS Y TENENCIAS

Requisitos del contrato de arrendamiento por escrito:

- Un arrendador que alquila cinco o más unidades en Maryland debe utilizar un contrato de arrendamiento por escrito.
- Un arrendador que alquila cuatro o menos unidades en el estado no está obligado a utilizar un contrato de arrendamiento por escrito. Si el arrendador no utiliza 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.
- Si el arrendador le otorga un contrato de arrendamiento por escrito, debe incluir lo siguiente:
    - Una declaración sobre el estado de la propiedad
    - Una explicación de quién está obligado a pagar la calefacción, el gas, la electricidad, el agua, los servicios públicos y a realizar las reparaciones de las instalaciones
    - 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 del agente autorizado para recibir notificaciones y diligencias judiciales en nombre del arrendador (a menos que esté publicada en un lugar visible de la propiedad).
- Las jurisdicciones locales pueden requerir información adicional en los contratos de arrendamiento.

Un contrato de arrendamiento puede no incluir lo siguiente:

- Cualquier disposición que le exija permitir que el arrendador "confiese una sentencia" (aceptar de antemano que el arrendador gane una demanda) en un reclamo derivado 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.

Una cláusula de renovación automática en un contrato de arrendamiento debe:

- Estar separada de otras disposiciones del contrato de arrendamiento.
- Estar firmada o aceptada por usted por separado.

Finalización del contrato de arrendamiento:

- En caso de que el arrendador rescinda el contrato de arrendamiento:
    - En un contrato de arrendamiento por escrito con una duración determinada, el arrendador debe notificarle por escrito con al menos 60 días de antelación para rescindir el contrato.
    - En el caso de contratos de alquiler mensuales, el arrendador debe notificarle por escrito con al menos 60 días de antelación para rescindir el contrato.
    - En el caso de los contratos de arrendamiento anuales, el arrendador debe notificarle por escrito con al menos 90 días de antelación a la finalización del contrato.
- En caso de que usted rescinda el contrato de arrendamiento:
    - En el caso de los contratos de arrendamiento con un plazo establecido, los arrendamientos mensuales y todos los demás arrendamientos, excepto los anuales, usted debe notificar al arrendador por escrito al menos 30 días antes de rescindir el contrato, salvo que el contrato exija más tiempo.
    - En el caso de los contratos de arrendamiento anuales, usted debe notificar al arrendador por escrito al menos 90 días antes de rescindir el contrato. (Este requisito no se aplica en la ciudad de Baltimore, donde los inquilinos solo deben notificar al arrendador con al menos 30 días de antelación para rescindir cualquier arrendamiento, salvo que el contrato exija un plazo mayor).

Rescisión anticipada del contrato de arrendamiento por abuso:

- Si ha sufrido algún tipo de abuso, puede rescindir el contrato de alquiler antes de tiempo mediante un aviso al arrendador. La notificación debe incluir lo siguiente:

  - Una copia de una orden de protección definitiva o una orden de paz emitida por los tribunales o
  - Una copia de un informe de un tercero calificado, como un médico, un psicólogo, un trabajador social o un defensor de una organización contra la violencia doméstica.
- Luego de hacer la notificación, tiene hasta 30 días para desalojar la vivienda.
  - Usted solo será responsable del pago del alquiler desde la fecha de notificación hasta que se mude, lo cual puede ser menos de 30 días.
  - Si se muda en menos de 30 días, debe entregar al arrendador una notificación escrita, firmada y autenticada en la que indique que se ha mudado. La notificación deberá entregarse en mano o enviarse por correo de primera clase.
  - Si no le notifica a su arrendador, usted deberá pagar el alquiler los 30 días completos.

Si se rescinde el contrato de arrendamiento y nadie da aviso:

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

(Artículo sobre Bienes Inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-5A-01, 8-5A-02, 8-5A-03, 8-208, 8-210 y 8-402; Ley Pública Local de la ciudad de Baltimore, sección 9-16)

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. Si realiza un pago parcial del alquiler, el arrendador solo podrá cobrarle un recargo por pago atrasado sobre la parte impaga del alquiler. La multa no puede superar el 5 % del monto del alquiler adeudado.
- El arrendador debe entregarle un recibo del pago del alquiler si paga el alquiler en efectivo o si usted lo pide.
- Aumento del alquiler:
  - El arrendador solo puede aumentar el alquiler al renovar el contrato.
  - En la mayoría de los casos, debe notificarle por escrito con 90 días de anticipación cualquier aumento del alquiler, a menos que el aviso se dé junto con una notificación de intención de rescindir el contrato actual.

- Algunas jurisdicciones locales pueden limitar el aumento del alquiler, pero no existe ninguna ley estatal que limite los aumentos de alquiler al renovar el contrato.
- El arrendador puede notificar el aumento del alquiler por correo electrónico, mensaje de texto o mediante el portal electrónico para inquilinos solo si usted ha aceptado recibir avisos por medios electrónicos.

(Artículo sobre Bienes Inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-205, 8-205.1, 8-208 y 8-209)

4. SERVICIOS PÚBLICOS

Su vivienda debe tener calefacción, luz, electricidad, agua caliente y fría, y un sistema adecuado de eliminación de aguas residuales. Sin embargo, su arrendador no es responsable si estos servicios dejan de funcionar porque usted no ha pagado las facturas que le corresponden.

Si su vivienda recibe agua de un pozo privado, el arrendador deberá:

- Compartir con usted los resultados más recientes de las pruebas cuando firme el contrato de arrendamiento
- Analizar el agua cada tres años y compartir los resultados con usted.

Si el agua está contaminada por encima de los niveles establecidos por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos o el Departamento de Medio Ambiente de Maryland, el arrendador debe proporcionarle un suministro de agua potable hasta que el agua deje de estar contaminada. En un plazo de 60 días, su arrendador deberá:

- Abordar la contaminación de forma permanente o
- Darle la oportunidad de finalizar el contrato de arrendamiento.

Su unidad debe contar con aire acondicionado desde el 1 de junio hasta el 30 de septiembre si:

- Usted vive en un edificio con al menos 10 unidades de alquiler y
- El arrendador proporcionó aire acondicionado después del 1 de junio de 2025 o su contrato de arrendamiento obligaba al arrendador a proporcionar aire acondicionado o
- Su vivienda de alquiler ha sido renovada y los sistemas eléctricos o de calefacción han sido reemplazados o mejorados.

El sistema de aire acondicionado debe ser capaz de enfriar todo el espacio habitable de la unidad a 80 grados Fahrenheit, medido a tres pies por encima del piso. Si el arrendador controla la temperatura, debe enfriar la vivienda a por lo menos 80 grados.

Si su contrato de arrendamiento le exige pagar los servicios públicos directamente al arrendador, su arrendador debe:

- Darle copias de las facturas mensuales de servicios públicos o
- Al comienzo de cada período de arrendamiento, entregarle por escrito el costo total de los servicios públicos facturados al arrendador durante el año anterior. Los costos anuales de las facturas de agua, alcantarillado, gas y electricidad correspondientes al año anterior deben proporcionarse por separado.

Algunos arrendadores de edificios grandes utilizan un Sistema de Distribución Proporcional de Costos de Servicios (RUBS, en inglés), en el que se cobra a los inquilinos una parte de los costos totales de los servicios públicos del edificio. Si el arrendador utiliza el RUBS, debe:

- Informarle que utiliza el RUBS antes de que usted firme el contrato de arrendamiento.
- Proporcionarle las copias de las dos últimas facturas de servicios públicos.
- Describir cómo calculan su parte del costo total de los servicios públicos.

(Artículo sobre Bienes Inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-122, 8-208, 8-211, 8-212; Artículo sobre Medio Ambiente del Código de Maryland, sección 9-4A-04).

5. DEPÓSITOS DE GARANTÍA

Depósito máximo:

- 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.
- Usted puede ofrecer un depósito de garantía mayor si cree que eso ayudaría con su solicitud de alquiler. Sin embargo, tenga en cuenta lo siguiente:
    - Su ofrecimiento debe ser voluntario. Debe conservar un comprobante escrito de su oferta y de la respuesta del arrendador.
    - Es posible que su arrendador no le pida ni le sugiera que debe ofrecer un depósito de garantía mayor para que su solicitud sea aprobada.
    - El arrendador no puede modificar ni aumentar los requisitos, ni rechazar su solicitud para convencerlo de que ofrezca un depósito de garantía mayor.
- Su depósito de garantía puede ser de hasta dos meses de alquiler si:
    - Usted firmó su contrato de arrendamiento antes del 1 de octubre de 2024.
    - Usted reúne los requisitos para recibir asistencia del Departamento de Servicios Humanos y su contrato de arrendamiento le exige pagar los servicios públicos directamente al arrendador.

Qué es un depósito de garantía

- Un depósito de garantía es cualquier pago que usted le da al arrendador, incluidos los depósitos por mascotas, para proteger al arrendador en casos como los siguientes:
    - Alquiler no pagado.
    - Daños a la vivienda, áreas comunes, electrodomésticos principales y mobiliario.
    - Daños ocasionados por incumplimientos del contrato de arrendamiento.

Reglas de pago:

- 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.
- El arrendador debe entregarle un recibo por escrito, que debe incluirse en el contrato de arrendamiento 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.

Inspección de la vivienda al finalizar el contrato de arrendamiento:

- En la inspección de la vivienda, el arrendador revisa la vivienda para detectar daños que puedan reducir el depósito de garantía.
- Si tiene previsto mudarse y desea tener derecho a estar presente durante la inspección, debe enviar al arrendador una carta certificada al menos 15 días antes de retirarse. La carta debe:
    - Indicar que planea mudarse.
    - Indicar la fecha en que se mudará.
    - Indicar su dirección nueva.
- Al final de su arrendamiento, el arrendador debe proporcionarle una lista escrita de todos los cargos deducidos del depósito de garantía y los documentos que justifiquen dichos cargos.
- El arrendador deberá devolverle el resto del depósito con intereses en un plazo de 45 días. Usted y su arrendador pueden usar la calculadora de depósitos de garantía de alquiler (dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator) para determinar la cantidad de intereses que debe recibir.
- Si usted fue desalojado o abandonó su vivienda alquilada antes de que finalizara su contrato de arrendamiento, debe enviar por correo a su arrendador una solicitud por

escrito para que le devuelva su depósito de garantía dentro de los 45 días posteriores a la fecha en que abandonó la vivienda.

Deducciones permitidas:

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.
- Alquiler o facturas de servicios no pagados.
- Costos u honorarios derivados de la sentencia de un caso de desalojo.

Si el depósito no se devuelve a tiempo:

- Si el arrendador no devuelve su depósito ni le entrega una lista escrita de los cargos dentro de los 45 días posteriores a la finalización del contrato de arrendamiento, es posible que pierda el derecho a quedarse con parte del depósito.
- Puede demandar al arrendador por hasta tres veces la cantidad que este no le devolvió.

(Artículo sobre Bienes Inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-203 y 8-203.1)

6. ESTADO DE LAS UNIDADES DE ALQUILER

Todas las propiedades en alquiler deben ser "aptas para la habitación humana", lo que significa que deben ser seguras y adecuadas para que las personas vivan allí. Deben estar libres de defectos graves o condiciones que puedan provocar un incendio o que representen una amenaza grave y sustancial para su vida, salud o seguridad.

Informar un problema:

- Si detecta algún problema, notifique al arrendador por escrito de inmediato.
- También puede ponerse en contacto con la agencia local encargada de hacer cumplir las normas urbanísticas y solicitar una inspección.
- Una citación o notificación de infracción se considera una notificación por escrito al arrendador.

Requisitos específicos sobre el moho:

- Los arrendadores deben realizar una evaluación de moho dentro de los 15 días posteriores a la recepción de una notificación por escrito sobre la posible presencia de moho en su vivienda.
- Si se detecta moho, el arrendador debe eliminarlo y solucionarlo en un plazo de 45 días, si es posible.

- Si no se puede solucionar en un plazo de 45 días, deberá solucionarse en un plazo razonable después de haberlo detectado.
- Los arrendadores deben mantenerlo informado durante el proceso de análisis y reparación del moho.

Reparación y acceso:

- Los arrendadores deben avisar con al menos 24 horas de antelación antes de ingresar a su apartamento, excepto en caso de emergencia.
- Debe proporcionarle al arrendador acceso a su propiedad para hacer las reparaciones.

Si los problemas no se solucionan:

Si su arrendador no soluciona el problema en un plazo razonable después de que usted le haya notificado, y este problema es una amenaza para la vida, la salud o la seguridad de las personas, tiene las siguientes opciones:

- Presentar una demanda ante el Tribunal de Distrito por daños y perjuicios y una reducción del alquiler.
- Negarse a pagar el alquiler y utilizar estos argumentos como defensa si el arrendador lo demanda por no pagar.
- Iniciar un procedimiento de depósito judicial del alquiler, que le permite pagar el alquiler al tribunal en lugar de al arrendador hasta que se solucionen los problemas.

Pintura con plomo:

Si la unidad contiene pintura con plomo, en determinadas circunstancias usted podría tener derecho a lo siguiente:

- Recibir dinero de su arrendador para una reubicación temporal.
- Tomar acciones legales si el arrendador no le ayuda con la reubicación segura.

Vivir en su unidad:

- Tiene derecho a disfrutar tranquilamente de su unidad de alquiler mientras dure su arrendamiento.
- Tiene 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, 8-212, 8-215 y 8-220)

7. DESALOJOS

El arrendador puede iniciar el proceso de desalojo presentando un caso ante el Tribunal de Distrito si usted:

- Incumple su contrato de arrendamiento.
- No paga el alquiler a tiempo.
- No abandona la vivienda una vez finalizado el contrato de alquiler.

Proceso judicial requerido:

- 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).
- No se permiten los intentos de desalojo, como cambiar las cerraduras, cortar los servicios públicos u otras acciones similares para impedir su acceso a la vivienda o su capacidad de vivir de forma segura en ella.

Sus derechos ante el tribunal:

- Tiene derecho a asistir a cualquier audiencia judicial en un caso de desalojo presentado en su contra por un arrendador.
- Es posible que reúna los requisitos para obtener un abogado gratuito a través del programa de acceso a un abogado en casos de desalojos de Maryland si sus ingresos son iguales o inferiores al 50 % del ingreso medio del área. Llame al 211 o ingrese a legalhelpmd.org para averiguar si cumple con los requisitos.
- Puede acceder al asesoramiento legal tan pronto como reciba una notificación de que su arrendador está intentando rescindir el contrato de arrendamiento o iniciar el proceso de desalojo.

Aviso previo al desalojo:

- 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.
- En un caso de desalojo por falta de pago del alquiler, el alquiler solo incluye el importe básico del alquiler. Puede que no incluya gastos de servicios públicos, gastos de mantenimiento u otras penalizaciones.
- Es posible que se requiera un plazo de notificación mayor si recibe un subsidio de vivienda financiado por el gobierno estatal o federal.

- Otros tipos de solicitudes de desalojo, como el incumplimiento del contrato de arrendamiento o la permanencia en la vivienda alquilada durante un período superior al permitido por el contrato, también pueden requerir un plazo de notificación mayor.

Requisitos para el desalojo y cómo detenerlo:

- Si el tribunal falla en su contra, tiene siete días para mudarse o el arrendador puede solicitar al tribunal que emita una orden de restitución para desalojarlo y retirar todas sus pertenencias de la vivienda.
- En la mayoría de los casos, puede detener el desalojo pagando todos los alquileres vencidos y los gastos del tribunal que el tribunal le ordene pagar antes de que se lleve a cabo el desalojo. Esto se denomina "derecho de redención".
- El derecho de redención podría no ser una opción en los siguientes casos:
    - Ha tenido tres (cuatro en la ciudad de Baltimore) o más sentencias de desalojo por alquiler impago en los 12 meses anteriores al caso actual.
    - El arrendador solicita al tribunal que no le permita ejercer este derecho.
- El arrendador debe notificarle por escrito antes del desalojo programado inicialmente. Según la ley estatal, se requieren seis días. Las jurisdicciones locales pueden determinar la cantidad de días necesarios, pero el plazo de notificación debe ser de entre 4 y 14 días antes de la fecha inicialmente programada para el desalojo.

(Artículo sobre Bienes Inmuebles del Código de Maryland, secciones 8-401, 8-402, 8-402.1, 8-407 y 8-902)

8. DESALOJOS CONSTRUCTIVOS

En Maryland, el desalojo constructivo se produce cuando el arrendador no soluciona un problema grave que le impide usar y disfrutar de la vivienda alquilada y, en consecuencia, debe mudarse.

Cuándo aplica:

Es posible que usted no deba pagar el alquiler si puede demostrar lo siguiente:

- Las acciones o la negligencia del arrendador provocaron el problema grave que le impide usar y disfrutar de la vivienda.
- Informó al arrendador sobre el problema.
- Le dio al arrendador un plazo razonable para solucionarlo antes de mudarse.
- Se mudó dentro de un plazo razonable después de que el arrendador no solucionara el problema grave.

Antes de mudarse, debería consultar con un abogado. Si puede probar el desalojo constructivo,

- Su contrato de arrendamiento se considerará finalizado (rescindido).
- No será responsable del pago del alquiler después de mudarse.
- Es posible que pueda demandar a su arrendador para recuperar las pérdidas sufridas, incluidos los gastos de mudanza, las diferencias de alquiler, los honorarios de abogados y otros gastos relacionados.

Qué deben hacer los arrendadores para evitar el desalojo constructivo:

- Los arrendadores deben evitar interferir sustancialmente con el disfrute de la propiedad alquilada por parte del inquilino.
- Asegurarse de que la propiedad alquilada sea segura y habitable.
- En general, responder a los reclamos de los inquilinos de inmediato para evitar consecuencias legales y económicas.

9. DERECHO DE TANTEO DEL INQUILINO

El derecho de tanteo (un término legal) significa que usted tiene la primera oportunidad de comprar la propiedad que alquila antes de que el arrendador la venda a otra persona.

Cuándo aplica:

- Usted figura como inquilino en el contrato de arrendamiento.
- Ha vivido en una propiedad de alquiler que tiene 1, 2 o 3 unidades durante al menos seis meses.
- El arrendador planea vender la propiedad o recibe una oferta de compra de un tercero.

Sin embargo, esta regla no se aplica en ciertas situaciones, como cuando el arrendador transfiere la propiedad sin venderla, incluidas las transferencias:

- A un miembro de la familia.
- A un negocio propiedad del arrendador.
- Por orden judicial.

Proceso de notificación:

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 de tanteo del inquilino o sobre la posibilidad de comprar una propiedad en alquiler en casos no contemplados por la ley estatal.

(Artículo sobre Bienes Inmuebles del Código de Maryland, sección 8-119)

10. ACTOS PROHIBIDOS POR 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 los siguientes motivos:

- Raza
- Color
- Religión
- Sexo
- Discapacidad
- Estado civil
- Situación familiar
- Orientación sexual
- Identidad de género
- Origen nacional
- Fuente de ingresos
- Condición militar

Algunas jurisdicciones locales pueden proporcionar protecciones adicionales contra la discriminación.

A menos que lo exija la ley federal, los arrendadores que tengan más de cinco viviendas no pueden publicar anuncios que indiquen que no considerarán a un inquilino que haya sido arrestado o condenado por un delito.

Represalias:

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

- Presentar un reclamo de buena fe por el incumplimiento del contrato de arrendamiento, por una infracción de la ley o por las condiciones de la propiedad alquilada.
- Presentar una demanda o participar en una demanda que involucre al arrendador.
- Participar en una organización de inquilinos.
- Solicitar la presencia de la policía o de los servicios de emergencia en la propiedad.
- Proporcionar información al arrendador sobre los problemas relacionados con la pintura con plomo.

Las represalias pueden incluir acciones tales como:

- Presentar o amenazar con presentar una demanda en su contra.
- Amenazar con notificar a las autoridades sobre su estatus migratorio.
- Aumentar el alquiler y reducir los servicios que se le brindan como inquilino (por ejemplo, cortar los servicios públicos).
- No realizar las reparaciones necesarias o rescindir el contrato de arrendamiento, entre otras.

Es un delito que cualquier persona, incluidos los arrendadores, intente obtener dinero, bienes, trabajo, servicios o cualquier cosa de valor mediante amenazas de informar a las autoridades encargadas de hacer cumplir la ley sobre su estatus migratorio.

Requisitos que debe cumplir su arrendador antes de poder ingresar a su vivienda:

A menos que su contrato de arrendamiento establezca lo contrario, tiene derecho a disfrutar tranquilamente de su residencia. El arrendador tiene el derecho de ingresar a su unidad con fines legítimos, como hacer las reparaciones necesarias, inspeccionar la unidad o mostrar la unidad a posibles inquilinos.

- El arrendador debe notificarle por escrito con al menos 24 horas de anticipación sobre la inspección o las reparaciones.
- Solo pueden acceder a la unidad de lunes a sábado, de 7:00 a. m. a 7:00 p. m., salvo en caso de emergencia.
- Puede darle al arrendador permiso por escrito para ingresar a la vivienda con menos de 24 horas de antelación.

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.

(42 U.S.C. secciones 3601 y siguientes; 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, 8-2A-07, 8-204, 8-208.1 y 8-208.2; Artículo de Derecho Penal del Código de Maryland, sección 3-701).

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

11. RECURSOS

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

Sitio web: Oficina de Asuntos de Inquilinos y Arrendadores (dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)
Teléfono: 855-511-3423
Hay asistencia telefónica disponible en su idioma.
Correo electrónico: otla.dhcd@maryland.gov

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 materia de vivienda justa o una infracción por parte del arrendador de las leyes federales, estatales o locales que protegen a los inquilinos ante los organismos encargados de hacer cumplir la ley.

Comisión de Derechos Civiles de Maryland (MCCR, en inglés)
Sitio web: mccr.maryland.gov

La MCCR investiga las denuncias por discriminación en materia de vivienda.

Programa de acceso a un abogado en casos de desalojos (ACE, en inglés) de Maryland
Información de contacto: Llame al 211 o ingrese a Legal Help Maryland (LegalHelpMD.org)

El ACE ofrece representación legal gratuita a inquilinos que cumplen con los requisitos de ingresos y que están en riesgo de desalojo, o que han perdido o corren el riesgo de perder su vale o subsidio de vivienda.

Centros de autoayuda del Tribunal de Distrito de Maryland
La información de contacto y el horario varían según la ubicación:
Sitio web: Centros de ayuda de los tribunales de distrito
(courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)
Si no puede acudir en persona, llame al 410-260-1392 para obtener ayuda.

Servicios prestados:

- Los centros de ayuda pueden ayudar a los inquilinos que tengan un problema o un caso relacionado con el arrendador y que no cuenten con la representación de un 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.

Biblioteca Jurídica Popular de Maryland
Sitio web: Biblioteca Jurídica Popular de Maryland (peoples-law.org)

La Biblioteca Jurídica Popular es un sitio web de información jurídica y recursos para resolver asuntos legales por cuenta propia, mantenido por un organismo del Poder Judicial de Maryland vinculado a los tribunales. También cuenta con el apoyo de proveedores de servicios jurídicos sin fines de lucro de Maryland que prestan servicios legales, abogados que prestan servicios legales gratuitamente y facultades de derecho.

Servicios prestados:

- El sitio web proporciona información general sobre la ley a las personas que se representan a sí mismas en los tribunales.
- Ofrecen un directorio de organizaciones de servicios legales que pueden ayudarle a resolver sus problemas legales civiles.