

Esta hoja fue producida por el Centro de Justicia Pública y provee información solamente. Los que necesitan consejo legal deberían consultar con un abogado.

LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS EN MARYLAND

1. **El derecho de quejarse sin represalia.** Ningún dueño de casa, o casero (“landlord”), puede subir la renta, bajar los servicios, desalojar ni decir que va a desalojar a un inquilino porque el inquilino se quejó de buena fe sobre condiciones peligrosas, violaciones de la ley o del contrato de renta. Nota: bajo la ley actual, un dueño de casa se puede negar renovar un contrato de renta de un año por cualquier razón, incluso la represalia.
2. **El derecho al depósito de seguridad menos los daños.** Los inquilinos tienen derecho al depósito de regreso dentro de 45 días después de mudarse – más interés de 3%, menos las deducciones por los daños que el inquilino causó. Los daños no incluyen daños normales. Usted (en escrito) puede pedir que sea presente para una inspección cuando se mude y le de su nueva dirección al dueño. Si el dueño no le devuelve el depósito, usted lo puede demandar en la corte de reclamaciones de menor cuantía por daños triples, más costos de la corte.
3. **El derecho a una vivienda segura y sana y renta en depósito (“Rent Escrow” en inglés).** Si el dueño de la casa que usted renta es responsable de mantener la casa en buenas condiciones, y no arregla condiciones en la casa que son peligrosas a su salud o seguridad aunque usted le ha avisado sobre las condiciones, usted puede presentar un caso de “rent escrow” en la corte de distrito. Usted puede pedir a la Corte que baje la renta que usted debe y que lo deje pagar la renta a una cuenta de depósito hasta que el dueño arregle las condiciones. Siempre consulte con un abogado si es posible sobre no pagar la renta o para pedir ayuda con la queja.
4. **El derecho de pagar la renta para evitar un desalojo.** Si usted se atrasa con el pago de la renta, y aun si la corte le da un fallo al dueño de la casa por la renta, usted tiene el derecho de pagar la cantidad de la renta, más los costos de la corte, con “cash” (en efectivo) o “money order” (giro postal) antes de que el desalojo empiece para poder quedarse en la propiedad. Nota: Si usted tiene 3 o más fallos por la renta (4 o más en la ciudad de Baltimore) dentro de un periodo de 12 meses, el dueño de la casa puede pedir a la Corte que no lo deje pagar para poder quedarse en la propiedad, y el desalojo ocurrirá.
5. **El derecho de ir a la corte antes de cualquier desalojo.** Un dueño de casa no lo puede desalojar a usted sin llevarlo a la corte, obtener un fallo, y tener a un Sheriff presente para un desalojo oficial. En la Ciudad de Baltimore y en algunos otros condados, cualquier dueño de casa quien trata de desalojar a un inquilino sin conseguir un orden de la corte está cometiendo un crimen y podría ser responsable de daños monetarios monetarios. ¡No lo deje intimidarlo! Aun si usted piensa que ya ha arreglado la situación, váyase a la corte el día de la audiencia frente el juez. En los casos de no pagar la renta en la Ciudad de Baltimore, el dueño de casa debe enviarle un aviso de 14 días por correo y pegar un aviso de 7 días en la puerta sobre el desalojo. El día del desalojo, es probable que cerrarán la propiedad y cualquier posesión dentro de la propiedad se considera abandonada y el dueño la puede tomar.
6. **Las multas de pagar tarde no pueden ser más de 5%. Ninguna otra cuota ni daños pueden ser cobrado en la corte de renta.** El dueño de la propiedad no le puede cobrar más de 5% de la renta mensual si usted paga tarde. Adicionalmente, en la corte de renta el dueño sólo le puede cobrar la renta, las multas de pagar tarde, y los costos de la corte– y ningún otro tipo de multa ni daños.

Esta hoja fue producida por el Centro de Justicia Pública y provee información solamente. Los que necesitan consejo legal deberían consultar con un abogado.

7. **El derecho de seguir con su contrato de renta en el caso de un embargo.** Si la casa que usted renta va a ser embargada, no se lleve al pánico. La mayoría de los contratos de renta transfieren automáticamente a la persona que compra la propiedad. El que compra la casa tiene la obligación de comunicar con los inquilinos sobre pagar la renta y de reparar la casa cuando sea necesario. Hable con un abogado sobre las excepciones a esta ley.
8. **El derecho a un aviso de 30 días (o 60 días en la ciudad de Baltimore) si el dueño quiere terminar el contrato de renta de mes-a-mes.** Para terminar un contrato de mes-a-mes, el dueño de casa le tiene dar un aviso de 30 días al inquilino, 60 días en la ciudad de Baltimore, antes de que se vence el término del contrato. Sólo al final de ese periodo de aviso, el dueño de la casa puede ir a la corte y pedir un desalojo por quedarse en la propiedad.
9. **El derecho a un contrato escrito que puede negociar y a recibir recibos de renta.** Los dueños de casa que ofrecen un contrato de un año o más y quienes son dueños de 5 propiedades o más tienen que ofrecer un contrato escrito en Maryland. Usted siempre puede negociar para cambiar los términos del contrato antes de aceptarlo. Usted tiene derecho a obtener una copia del contrato y a demandar recibos para la renta que paga. Además, tiene derecho de pedir recibos para la renta que paga. SIEMPRE consiga recibos por pagar la renta, y pida recibo aparte si usted paga con “money order.” Eso es evidencia que ha pagado la renta.
10. **El derecho de seguir rentando de mes-a-mes después de que se vence el contrato de renta.** Si usted sigue rentando la propiedad después de que su contrato de un plazo específico (por ejemplo de un año) se vence, usted todavía tiene un contrato válido. Simplemente, usted está rentando la propiedad de mes-a-mes bajo los mismos términos del contrato vencido.

Ayuda Legal

Maryland Legal Aid Bureau
1-800-999-8904 (Ciudad de Baltimore)
1-888-215-5316 (Prince George's Co.)
www.mdlab.org

Public Justice Center
410-625-9409
www.publicjustice.org

Homeless Persons Representation Project
(para los que tienen Sección 8 en Baltimore)
410-685-6589
1-800-733-4340
www.hprplaw.org

Maryland Attorney General (Fiscal de Maryland)
División de protección al consumidor
410-528-8662

Ayuda con la mudanza

DHCD's Housing Locator Service
(Servicio de encontrar vivienda)
1-877-428-8844
www.mdhousingsearch.org

Maryland Department of Human Resources
(Departamento de recursos humanos de MD)
www.dhr.state.md.us/transit/

First Call for Help
410-685-0525
1-800-492-0618