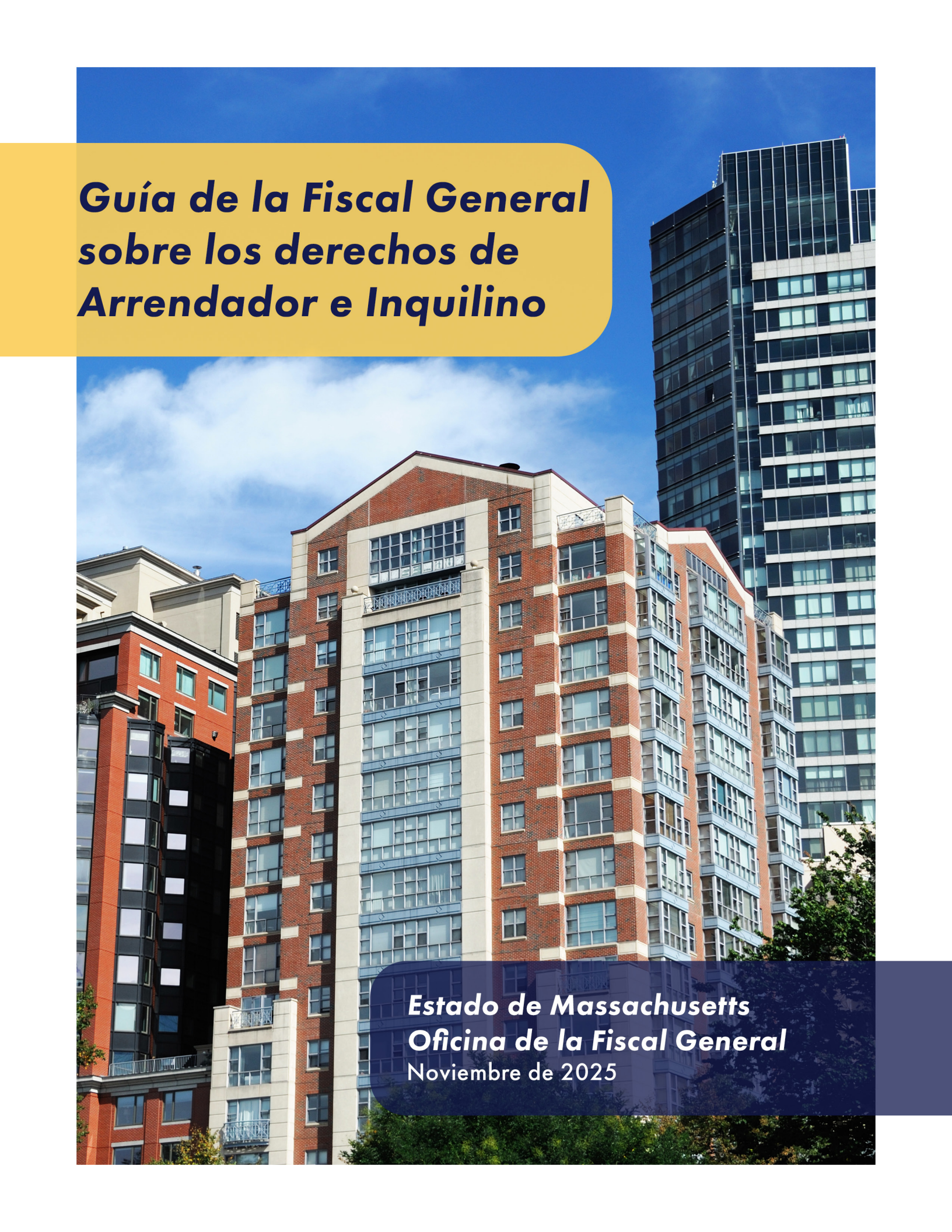


The background of the entire page is a photograph of several modern high-rise apartment buildings. The central building is a mix of red brick and light-colored panels with many windows. To its right is a taller, more modern glass skyscraper. The sky is blue with some light clouds.

Guía de la Fiscal General sobre los derechos de Arrendador e Inquilino

***Estado de Massachusetts
Oficina de la Fiscal General
Noviembre de 2025***

Estimado Residente de Massachusetts,

En todo el Estado de Massachusetts, más de un millón de hogares alquilan sus casas y decenas de miles de arrendadores trabajan para proporcionar viviendas seguras y estables a los inquilinos.

Esta guía está dirigida tanto a inquilinos como arrendadores. Al ayudar a los inquilinos y arrendadores a entender sus derechos legales y sus responsabilidades, espero evitar malentendidos costosos y conflictos innecesarios mientras defiendo los derechos de las personas a vivir en viviendas seguras y asequibles, libres de discriminación y peligros ambientales.

Esta guía trata sobre la elaboración de contratos de alquiler y arrendamiento, los tipos de arrendamientos, los cargos, los desalojos, las condiciones de vida habitables, la discriminación en la vivienda y los métodos para resolver conflictos entre arrendadores e inquilinos.

Le recomiendo revisar esta guía y conozca sus derechos y responsabilidades antes de firmar un contrato de alquiler. Espero que también explore algunos de los recursos desarrollados por las organizaciones de servicios legales que están incluidos al final de esta guía.

Atentamente,



Andrea Joy Campbell
Fiscal General de Massachusetts



Tabla de Contenido

Tabla de Contenido	3
Leyes de Arrendadores e Inquilinos en Massachusetts	4
10 Cosas Que Debe Saber Antes de Alquilar	5
Trabajar con un Agente o Vendedor de Bienes Raíces	8
Evaluación de Inquilinos	9
Los Términos de Arrendamiento	12
El Código Sanitario Estatal y la Condición de una Vivienda	16
Salud en Casa	17
Desalojo	18
Tipos Especiales de Vivienda	20
La Discriminación en la Vivienda es Ilegal	21
Recursos Adicionales de la Oficina de la Fiscal General	22
Aviso sobre los Honorarios de Agentes de Bienes Raíces	22
Contáctenos	24
Recursos de Otras Agencias Estatales	25
Recursos Proporcionados por Organizaciones de Servicios Legales	27
Referencias	28

Leyes de Arrendadores e Inquilinos en Massachusetts

Hay muchas leyes y regulaciones que rigen la relación entre un arrendador y un inquilino en Massachusetts. Estas leyes se aplican si la vivienda que se alquila es una casa unifamiliar, un apartamento único dentro de un edificio de viviendas multifamiliares, o una cabaña o un apartamento para familiares (in-law) conectado a la vivienda de alguien. Algunas leyes describen las obligaciones del arrendador y otras establecen lo que un inquilino debe hacer.

Esta guía se centra en una relación típica entre arrendador e inquilino, lo que la ley denomina “arrendamiento residencial”. Sin embargo, también existen algunos tipos de vivienda especiales cuyas leyes pueden ser diferentes, como las casas de huéspedes y las comunidades de viviendas prefabricadas. La información sobre estos tipos de vivienda especiales se aborda por separado casi al final de esta guía.

Esta guía tampoco aborda la elegibilidad para los programas de subsidio de vivienda ni los requisitos que los programas federales y estatales imponen a los arrendadores. Se recomienda a los inquilinos y arrendadores que tengan preguntas sobre los programas de subsidio de vivienda a que se comunique con el proveedor de vivienda, la autoridad local de vivienda pública o la agencia regional de vivienda. Puede encontrar información sobre cómo encontrar su agencia local de vivienda y otros recursos en el sitio web del Localizador de Recursos de la Oficina Ejecutiva de Vivienda y Comunidades Habitables.

Esta guía discutirá algunas de las situaciones más comunes y la información legal básica que se aplica a los arrendamientos residenciales en todo el Estado de Massachusetts. Se recomienda a los arrendadores e inquilinos que consulten con su ciudad o municipio para conocer los requisitos adicionales que puedan aplicar.

Los inquilinos y arrendadores con preguntas sobre una ley específica o cómo se aplica la ley a una situación específica deben hablar con un abogado. La Oficina de la Fiscal General no puede representar a los inquilinos o arrendadores y no puede proporcionar asesoramiento legal a los inquilinos o arrendadores. Parte de la información sobre cómo encontrar un abogado o recursos legales está disponible en la sección Recursos Proporcionados por Organizaciones de Servicios Legales de la guía.



[Localizador de Recursos](#)
[EOHLC](#)

Entendiendo las Citas Legales

A lo largo de esta guía y en las notas finales verá citas a leyes, como **M.G.L. c. 93A**, y reglamentos, como **940 C.M.R. § 3.17**. “**M.G.L. c. 93A**” significa “Leyes Generales de Massachusetts, capítulo 93A. **940 C.M.R. § 3.17** significa: “Capítulo 940 del Código de Reglamentos de Massachusetts, sección 3.17.” Puede encontrar copias de estas leyes y reglamentos de Massachusetts en línea en Mass.gov o en una de las 15 Bibliotecas Jurídicas de Tribunales de Primera Instancia en todo Massachusetts.



[Biblioteca Jurídica del](#)
[Tribunal de](#)
[Primera Instancia](#)

10 Cosas Que Debe Saber Antes de Alquilar

Hay muchos aspectos importantes que todos los posibles inquilinos y arrendadores deben considerar antes de firmar un contrato de alquiler. Aquí están diez de las preguntas más comunes que los posibles inquilinos y arrendadores deben responder:

1. ¿Hay una tarifa de solicitud o una tarifa para “retener” el apartamento?

¡No debería haber! Bajo la ley de Massachusetts, un arrendador nunca puede cobrar a un inquilino o posible inquilino una tarifa de solicitud o requerir un depósito para mantener, reservar o retirar una vivienda del mercado.¹

2. ¿Qué está incluido en el alquiler anunciado?

El alquiler anunciado debe incluir todos los cargos que el inquilino deberá pagar. Los cobros por “servicios” opcionales como estacionamiento, piscina o gimnasio no necesitan ser incluidos en el precio anunciado si el inquilino puede rechazar estos servicios.²

3. ¿El alquiler cubre la calefacción y la electricidad?

El arrendador debe pagar por la calefacción, el agua caliente y la electricidad a menos que en el contrato de arrendamiento u otro acuerdo escrito de alquiler se establezca que el inquilino debe cubrir estos servicios. No se puede exigir a un inquilino el pago de gas o electricidad a menos que estén medidos por separado y que el gas o la electricidad sirvan únicamente al apartamento del inquilino, incluyendo una luz en el pasillo o la escalera adyacente al apartamento del inquilino en ciertas circunstancias. No se puede exigir a un inquilino el pago de combustible para calefacción a menos que exista un tanque separado que sirva únicamente al apartamento del inquilino.³

Al considerar dónde alquilar, los inquilinos deben preguntar sobre los costos históricos de calefacción del apartamento para entender mejor y presupuestar los servicios públicos que pagan los inquilinos.

4. ¿El alquiler cubre los cargos de agua y alcantarillado?

Un arrendador no puede cobrar o permitir que se le cobre a un inquilino por el uso de agua y alcantarillado a menos que se cumplan los requisitos de la ley de submedición de agua. La ley de submedición requiere que el agua proporcionada al apartamento del inquilino se mida por separado, un medidor debe ser instalado por un plomero con licencia, el medidor no debe incluir el agua proporcionada a otros inquilinos o áreas comunes del edificio, los dispositivos de conservación de agua deben ser instalados en el apartamento, el acuerdo que requiere que el inquilino pague por el agua debe ser por escrito, y el acuerdo debe revelar clara y evidentemente los detalles del acuerdo de facturación de submedición de agua.

A los arrendadores que están considerando cobrar a los inquilinos por el agua se les recomienda revisar la ley y las regulaciones de submedición en detalle. Entre otros requisitos, el arrendador también debe presentar una certificación con la oficina de salud local, permanecer como cliente registrado ante la compañía de agua, proporcionar facturas detalladas al inquilino por el uso del agua, y otorgar reembolsos a los inquilinos por el costo de agua perdida debido a fugas por las cuales el arrendador fue notificado anteriormente.⁴

5. ¿Se necesitan reparaciones en el apartamento?

Es responsabilidad del arrendador asegurarse de que el apartamento de vivienda que se está alquilando esté en condiciones seguras y habitables que cumplan con el Código Sanitario del Estado, 105 C.M.R. § 400. Según la ley de Massachusetts, un propietario y un inquilino no pueden acordar rentar una vivienda en condiciones deplorables a cambio de una renta reducida.⁵

Antes de que el inquilino se mude al apartamento, el arrendador y el posible inquilino deben revisar cada accesorio de plomería, interruptor de luz, puertas de armarios y electrodomésticos, para asegurarse de que todos funcionen correctamente. Si se necesitan reparaciones, ambas partes deben de acordar cuándo el arrendador las realizará. La descripción de las reparaciones y la fecha prevista para la cual el arrendador acepta completar las reparaciones debe hacerse por escrito.

6. ¿Qué electrodomésticos están incluidos en el apartamento?

El contrato de arrendamiento o renta debe indicar si se incluyen electrodomésticos principales como refrigerador, estufa, lavadora, etc. Los arrendadores están obligados a proporcionar una estufa, horno y refrigerador a menos que el inquilino acuerde por escrito proporcionar estos electrodomésticos como parte del contrato de alquiler.⁶

7. ¿Quién es responsable de limpiar la nieve y el hielo?

El Código Sanitario Estatal establece que es responsabilidad del arrendador limpiar la nieve y el hielo de las áreas comunes de una propiedad con varias viviendas.⁷ Sin embargo, un inquilino puede ser responsable de quitar la nieve y el hielo de las áreas bajo su control exclusivo si el contrato de alquiler por escrito especifica claramente dicha obligación.⁸ Si un contrato de alquiler incluye estacionamiento, los posibles inquilinos deben asegurarse de que el contrato también especifique quién se encargará de palear o limpiar la entrada y los espacios de estacionamiento, y cómo se notificará a los inquilinos a tiempo para mover sus vehículos. Su ciudad o municipalidad también puede tener una ordenanza que requiera que el arrendador limpie la nieve y el hielo de la acera pública que colinda con la propiedad.

8. ¿Se permiten mascotas?

Un contrato de alquiler puede restringir la capacidad de un inquilino de poseer una mascota, o puede restringir el tipo, tamaño o número de mascotas permitidas. Los arrendadores pueden cobrar una renta más alta a los inquilinos con mascotas, o fijar precios más altos para las viviendas que permiten mascotas. Sin embargo, el monto total del alquiler mensual, incluyendo estos cargos, debe ser revelado de manera clara y visible al anunciar el apartamento.⁹ Los arrendadores no pueden cobrar una "cuota única por mascota" a los inquilinos con mascotas.¹⁰

Los animales de asistencia no son mascotas. Existen dos tipos de animales de asistencia: (1) animales de servicio y (2) otros animales que realizan trabajo, tareas, brindan asistencia y/o brindan apoyo emocional terapéutico para personas con discapacidades. Los arrendadores no deben discriminar a los inquilinos con discapacidades que utilizan animales de asistencia.¹¹ Para obtener más información acerca de los ajustes razonables que involucran animales de asistencia, vea la guía del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (por sus siglas en inglés, HUD) sobre animales de asistencia.



[Guía del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano \(HUD\) sobre Animales de Asistencia](#)

9.

¿Quién vivirá en el apartamento?

Un contrato de alquiler debe dejar claro quién tiene derecho a vivir en el apartamento. Si un inquilino está planeando tener compañeros de cuarto, un arrendador puede requerir que firmen el contrato de alquiler. Si no lo hacen, podrían ser considerados “invitados”. Algunos contratos de alquiler establecen restricciones sobre el número de invitados que pueden visitar al mismo tiempo o especifican el tiempo máximo que pueden quedarse. Se recomienda a los inquilinos que verifiquen su contrato de arrendamiento cuidadosamente antes de acordar agregar un compañero de cuarto a un contrato de arrendamiento existente. Un arrendador no puede negarse a alquilar a los inquilinos por tener niños o por embarazo.¹²

Los inquilinos deben considerar cuidadosamente cómo el contrato de alquiler puede limitar su capacidad de agregar o cambiar habitantes. Un contrato de alquiler puede limitar la capacidad de un inquilino para ceder el contrato de arrendamiento o subarrendar el apartamento. Incluso cuando se permite ceder el contrato de arrendamiento o subarrendamiento, el inquilino original del contrato sigue siendo responsable de todos los términos de su contrato de arrendamiento, incluyendo mantener el apartamento en buenas condiciones y pagar el alquiler.

Más información sobre subarrendamiento, incluyendo un ejemplo de contrato de subarrendamiento, se encuentra en **MassLegalHelp.org**, un sitio web de la Corporación de Asistencia Legal de Massachusetts, publicado en asociación con el Instituto de Reforma Legislativa de Massachusetts.



[MassLegalHelp.org](https://www.masslegalhelp.org),
[Tácticas Legales: Derechos
del Inquilino en
Massachusetts](#)

10.

¿Se requiere una inspección previa al alquiler o un registro del alquiler?

Se recomienda a los arrendadores que consulten con su municipalidad o ciudad para verificar si se requiere una inspección previa o un registro del alquiler. Muchas ciudades y municipalidades requieren una inspección previa al alquiler de artículos tales como detectores de humo y monóxido de carbono. Algunas ciudades y municipalidades, incluyendo la Ciudad de Boston, requieren que los arrendadores registren las viviendas de alquiler ante la ciudad.



Trabajar con un Agente o Vendedor de Bienes Raíces

A los inquilinos que buscan vivienda les puede resultar útil utilizar los servicios de un agente o vendedor de bienes raíces con licencia. Un agente puede ayudar al inquilino a encontrar un lugar para vivir, presentar una oferta a un arrendador y negociar en nombre del inquilino. Cuando un inquilino contrata a un agente, el agente tiene el deber de representar los intereses del inquilino y no debe representar al arrendador.¹³

Los arrendadores también pueden encontrar útil usar los servicios de un agente o vendedor con licencia para anunciar una propiedad, mostrar la propiedad a posibles inquilinos y negociar un contrato de arrendamiento. Sin embargo, los arrendadores deben tener en cuenta que pueden ser considerados responsables de las violaciones legales cometidas por su agente, por lo tanto, deben revisar cuidadosamente cualquier anuncio o contrato de alquiler utilizado por su agente.

Los agentes y vendedores de bienes raíces son licenciados por la Junta de Agentes y Vendedores de Bienes Raíces. Los inquilinos y arrendadores pueden verificar el estado de una licencia y ver los registros de disciplina profesional en el sitio web de la División de Licencias Ocupacionales.



[División de Licencias
Ocupacionales – Buscar
una licencia](#)



Una nueva ley entró en vigencia el 1 de agosto de 2025, relacionado al pago de honorarios de agentes por parte de los posibles inquilinos. La ley prohíbe a los agentes y vendedores cobrar honorarios a los inquilinos cuando principalmente prestan servicios al arrendador.¹⁴

Un arrendador no puede cobrar a un inquilino o posible inquilino una tarifa por los servicios que un agente proporcionó al arrendador.¹⁵



[Aviso de la Fiscal General
sobre los Honorarios de
Agentes de Bienes Raíces
en la relación entre
Arrendadores e Inquilinos](#)

Evaluación de Inquilinos

Históricamente, los arrendadores han utilizado una variedad de métodos para seleccionar a los inquilinos en busca de vivienda. Desafortunadamente, la selección de inquilinos también ha sido un mecanismo para la discriminación ilegal que puede perjudicar a las comunidades históricamente marginadas. Por estas razones, hay varias leyes que los arrendadores y agentes deben considerar cuidadosamente al decidir cómo se seleccionan a los inquilinos.

Registros de Desalojo Restringidos

En el 2024, Massachusetts promulgó una nueva ley que permite a los inquilinos residenciales solicitar ante la corte que restrinja un registro de desalojo.¹⁶ La ley prohíbe a las agencias de reportes al consumidor divulgar la existencia de un registro de desalojo restringido o incluir un registro de desalojo restringido en el cálculo de cualquier puntaje o recomendación utilizada para determinar la elegibilidad para vivienda o crédito.

Cualquier solicitud de vivienda o crédito en Massachusetts que pregunte a posibles inquilinos sobre desalojos pasados debe incluir el siguiente aviso:

Un solicitante de vivienda o crédito con un expediente restringido en el expediente judicial de conformidad con la sección 16 del capítulo 239 de las Leyes Generales puede contestar 'sin registro' a una consulta relativa a ese expediente judicial restringido.

Se recomienda a los inquilinos y defensores a reportar cualquier solicitud de vivienda o crédito que pregunte sobre desalojos anteriores, que no incluyan este aviso, a la Oficina de la Fiscal General usando la dirección de correo electrónico: AGOApplicationReview@mass.gov.

Cómo Restringir un Desalojo

Los inquilinos interesados en Restringir un registro de desalojo anterior deben presentar una petición ante el tribunal. Más información sobre la restricción del desalojo está disponible en el Tribunal de Vivienda y en SealMyEviction.org, un sitio web de la Corporación de Asistencia Legal de Massachusetts (MLAC).



Tribunal de Vivienda:
Restricción
de Desalojo



SealMyEviction.org

Restricciones Ilegales de Ingresos, Crédito y Empleo

Los arrendadores no pueden exigir que los posibles inquilinos tengan un tipo específico de ingreso (como ingresos provenientes de un empleo) ni imponer relaciones mínimas de renta-ingreso cuando estos requisitos tengan el propósito o efecto de excluir o perjudicar a personas que reciben subsidios de vivienda o asistencia pública.¹⁷ Los requisitos de vivienda justa en **M.G.L. c.151B**, también conocida como la Ley Antidiscriminación, prohíben la discriminación contra las personas que reciben asistencia pública federal, estatal o local (por ejemplo, ingresos del Seguro Social o beneficios del Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria, SNAP) y subsidios de vivienda (por ejemplo, vales de la Sección 8 o Asistencia Residencial para Familias en Transición, RAFT). Es ilegal bajo la Ley Antidiscriminación que los proveedores de vivienda discriminen a alguien porque participan en programas de asistencia pública y subsidios de vivienda, o debido a los requisitos de esos programas.

Por ejemplo, un proveedor de vivienda no puede negarse a alquilarle a un posible inquilino porque recibe un subsidio, tampoco puede pasar al siguiente solicitante mientras el administrador del subsidio esté procesando la aprobación de la vivienda. También, es ilegal que un arrendador anuncie una vivienda con un lenguaje que sugiera una preferencia por los inquilinos sin subsidios de alquiler.

Los siguientes son ejemplos de lenguaje discriminatorio en anuncios de vivienda:

- Se requiere comprobante de empleo;
- No aprobado por la Sección 8;
- Debe tener un ingreso anual mínimo de \$65K;
- Buen crédito, referencias, empleo e historial de ingresos necesarios; o
- Debe tener un buen historial de crédito y empleo verificable para ser considerado.

Es importante que los arrendadores entiendan que también pueden ser considerados responsables por la conducta de su agente o vendedor que está anunciando su apartamento de alquiler. Se recomienda a los arrendadores a revisar todos los listados cuidadosamente y deben asegurarse de que no discriminen en contra de posibles inquilinos que reciben asistencia pública.

Los requisitos de la Ley Antidiscriminación se abordan con más detalle en la Guía de la Fiscal General sobre la Prevención de la Discriminación en la Vivienda Basada en la Fuente de Ingresos, disponible en nuestro sitio web.

[Guía de la Fiscal General sobre la Prevención
de la Discriminación en la Vivienda Basada en la
Fuente de Ingresos:](#)



Información de Antecedentes Penales

Aunque en algunos casos los proveedores de vivienda pueden negarse a alquilar a personas con antecedentes penales, una regla general que excluya a todos los posibles inquilinos con antecedentes penales puede violar las leyes estatales y federales de derechos civiles, ya que el uso de antecedentes penales puede tener un efecto desproporcionado sobre grupos protegidos, lo que podría resultar en un impacto discriminatorio ilegal.

Si un arrendador desea utilizar un registro de antecedentes penales para evaluar a un solicitante de vivienda, debe realizar una evaluación individual de los antecedentes penales del solicitante. Ninguna evaluación individual de este tipo debe discriminar a los solicitantes por motivos de raza, color, origen nacional, linaje, género, estado civil, religión, edad, orientación sexual, fuente de ingresos, identidad o expresión de género o antecedentes militares, o por tener una discapacidad.¹⁸

Los arrendadores también deben cumplir con los requisitos de **803 C.M.R.**

5.00 sobre el uso de Información del Registro de Ofensores Penales (CORI, por sus siglas en inglés). Antes de negar la vivienda basándose en un informe de CORI o historial criminal, el arrendador debe notificar al solicitante el motivo de la negación, proporcionar una copia del informe CORI o del informe de evaluación, entregar una copia de la política de revisión CORI del arrendador, identificar la información en el informe CORI o de evaluación que se utilizó para rechazar la solicitud de vivienda y brindar al solicitante la oportunidad de impugnar la exactitud de la información utilizada.

Si se obtuvo un informe de evaluación de una agencia de informes de crédito, el solicitante también debe recibir una copia de "Resumen de Sus Derechos Bajo la Ley de Informes de Crédito Justos", una publicación de la Comisión Federal de Comercio.



[Comisión Federal de Comercio: Un Resumen de sus Derechos Bajo la Ley de Informes de Crédito Justos](#)

Ley de Informes de Crédito Justos

Los arrendadores solo pueden obtener informes de crédito o de evaluación de inquilinos si tienen un propósito permisible para hacerlo, lo cual incluye cuando una persona solicita alquilar una vivienda o renovar un contrato de arrendamiento. Si un arrendador toma una acción adversa basada en la información contenida en un informe de crédito o de evaluación de inquilinos, debe proporcionar al solicitante o inquilino un aviso de acción adversa que incluya información sobre el informe de crédito o evaluación que el arrendador revisó, así como notificar que el solicitante o inquilino tiene derecho a acceder gratuitamente a los informes de crédito o de evaluación si el arrendador toma una acción adversa en su contra.

Se considera acción adversa negar la solicitud de vivienda del inquilino, exigir un aval o fiador, o aceptar rentar la vivienda solo a un precio más alto del que se anunció.¹⁹

Los Términos de Arrendamiento

Existen dos tipos principales de arrendamiento. El primero es el arrendamiento basado en un contrato de alquiler. El segundo es el arrendamiento a voluntad. Los derechos y responsabilidades tanto del arrendador como del inquilino dependen, en parte, del tipo de arrendamiento que se crea.

Arrendamiento Basado en un Contrato de Alquiler

Cuando un inquilino firma un contrato de alquiler con un arrendador, el arrendador y el inquilino acuerdan que el arrendamiento durará por un período determinado, generalmente un año. Durante ese tiempo, la renta mensual permanecerá igual y el arrendador no puede terminar el arrendamiento (desalojo) a menos que el inquilino no cumpla con las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento. Por otro lado, el inquilino se compromete a pagar el alquiler durante todo el plazo del contrato de arrendamiento. Por lo general, el inquilino solo puede terminar el arrendamiento antes de que concluya el plazo del arrendamiento (es decir, antes de que finalice el año del contrato) si el arrendador está de acuerdo con la "terminación anticipada" del arrendamiento.

Un contrato de arrendamiento es una buena opción para inquilinos y arrendadores que buscan estabilidad en un arrendamiento. Dado que es un acuerdo escrito entre ambas partes, debe incluir todas las reglas que se aplicarán durante el arrendamiento.

Arrendamiento a Voluntad

El otro tipo de arrendamiento se denomina arrendamiento a voluntad, lo que significa que el arrendamiento dura hasta que sea debidamente terminado por cualquiera de las partes. Esto a veces también se conoce como un arrendamiento "mes a mes". En ocasiones, este tipo de arrendamiento no tiene un contrato por escrito. Sin embargo, a los inquilinos a menudo se les pide que firmen un formulario que dice en la parte superior "Acuerdo de Alquiler" o "Arrendamiento a Voluntad". Este formulario debe incluir la cantidad de la renta y las reglas básicas.

Un arrendamiento a voluntad no tiene una duración fija ni una fecha de finalización establecida, como ocurre con un contrato de arrendamiento. En un arrendamiento a voluntad, el inquilino paga el alquiler acordado cada mes por un período indefinido. Cuando el alquiler se paga mensualmente, cualquiera de las partes puede decidir poner fin al arrendamiento dando aviso a la otra parte con al menos 30 días o un mes antes de la fecha de vencimiento del próximo pago del alquiler, lo que sea más largo. El alquiler puede cambiar con aviso de acuerdo con los mismos términos (30 días o un mes antes del próximo pago del alquiler).

Un arrendamiento en el que el inquilino paga la renta más de una vez al mes (por ejemplo, semanalmente) también se considera un arrendamiento a voluntad. Sin embargo, el plazo de aviso para la terminación sigue siendo el mismo: el más largo entre 30 días o un mes antes del siguiente pago.

Obligaciones del Arrendador y del Inquilino

Ya sea que un arrendamiento sea creado por un contrato de arrendamiento o un arrendamiento a voluntad, el inquilino debe pagar el alquiler, cumplir las reglas acordadas con el arrendador, y asumir la responsabilidad por cualquier daño al apartamento que exceda el “desgaste normal”, ya sea causado por el inquilino o por sus invitados.

El arrendador debe proporcionar una vivienda que sea segura, bien mantenida y de conformidad con el Código Sanitario de Massachusetts, y debe cumplir con cualquier promesa en el contrato de arrendamiento o alquiler.

El inquilino tiene derecho a ocupar el apartamento, y el arrendador solo puede entrar bajo ciertas circunstancias. El arrendador debe coordinar con el inquilino con anticipación para entrar al apartamento con el fin de hacer reparaciones, inspeccionar el estado del inmueble o mostrarlo a posibles inquilinos, compradores o agentes de bienes raíces. Sin embargo, el arrendador puede entrar sin permiso previo del inquilino si existe una emergencia mecánica o de reparación que pueda dañar todo el edificio, o si parece que el inquilino ha abandonado la vivienda.²⁰

Negociaciones de Contratos de Arrendamiento

Aunque no es requerido por las leyes o reglamentos, es importante que tanto el arrendador como el inquilino sepan que pueden negociar los términos del contrato. En general, el arrendador no debe apresurar al inquilino a firmar y ambas partes deben asegurarse de entender claramente todas las condiciones antes de firmar.

Cualquier cambio acordado debe escribirse directamente en el contrato con pluma, tachando las secciones que ambas partes acuerden eliminar. Ambas partes deben firmar sus iniciales en el margen del contrato de arrendamiento cerca de cualquier cambio escrito a mano. Firmar con iniciales los cambios sirve como evidencia de que ambas partes estaban al tanto de las modificaciones y las aceptaron.



Términos de un Contrato de Alquiler

Todo contrato de renta debe incluir ciertos términos obligatorios y está prohibido por ley incluir otros.²¹

El contrato de arrendamiento debe indicar el nombre, dirección y número de teléfono del arrendador, la persona responsable del mantenimiento y la persona a quien el inquilino puede dar copias de avisos formales, quejas o documentos judiciales.²²

Si el arrendador recibe un depósito de garantía, el contrato de arrendamiento o alquiler debe incluir el monto pagado y debe explicar los derechos del inquilino con ese dinero del depósito de garantía.²³

El arrendador debe asegurarse de que el inquilino reciba una copia legible del contrato de arrendamiento o de alquiler.²⁴ El contrato de arrendamiento no debe incluir términos ilegales tales como:

- Exigir al inquilino que pague el costo de reparar el desgaste normal del apartamento;²⁵
- Exigir que el inquilino pague limpieza profesional al final del contrato;²⁶
- Obligar al inquilino a pagar reparaciones en partes del edificio que están fuera de su apartamento;²⁷
- Prohibir al inquilino demandar al arrendador o reportar violaciones del Código Sanitario;²⁸
- Prohibir al inquilino unirse a una a una unión o asociación de inquilinos;²⁹ o
- Exigir al inquilino que pague una tarifa por retraso si el pago de la renta es de menos de 30 días de retraso.³⁰

Pagos al Inicio de un Arrendamiento

Un arrendador solo puede solicitar a un inquilino los siguientes pagos por adelantado:

- El primer mes de alquiler;
- Un depósito de seguridad para cubrir el costo de cualquier daño al apartamento más allá del desgaste normal (que no puede exceder el monto de un mes de alquiler);
- El último mes de alquiler (el mes que resultará ser el último del inquilino en el apartamento); y
- El costo real de una nueva cerradura y llave para el apartamento.³¹

El arrendador debe proporcionar un recibo firmado para cualquier pago que se haga con efectivo o un giro postal. El recibo debe incluir la cantidad pagada, la fecha en que se realizó el pago y una descripción del motivo del pago. El recibo también debe incluir el nombre del arrendador, el nombre del inquilino y el nombre de la persona que recibió el pago.³²

Los arrendadores no pueden cobrar a los inquilinos o posibles inquilinos tarifas iniciales por mascotas, tarifas de agentes o tarifas de solicitud al inicio del arrendamiento.³³ Las tarifas por el uso de "amenidades" opcionales, como estacionamiento, piscina o gimnasio, no necesitan ser incluidas en el precio anunciado siempre y cuando el inquilino tiene la opción de rechazarlas.

Leyes que Rigen el Depósito de Seguridad

Todos los depósitos de seguridad deben depositarse en un banco de Massachusetts, en una cuenta que genere intereses y dentro del primer mes de arrendamiento. El dinero del depósito debe mantenerse separado de los fondos del arrendador y protegido de sus acreedores.

El arrendador debe proporcionar al inquilino el nombre, dirección y número de cuenta del banco. Cada año, el arrendador debe pagar al inquilino el interés sobre el depósito de seguridad o permitir que el inquilino deduzca esa cantidad de un pago de alquiler.

El arrendador debe dar al inquilino una “declaración de condiciones” dentro de los 10 días de comenzar el arrendamiento o al recibir el depósito de seguridad (lo que sea más tarde), en la que se describe la condición del apartamento y cualquier daño que exista en ese momento. El inquilino tiene 15 días para agregar a la “declaración de condiciones” o hacer cambios a la misma. Ambas partes deben guardar copias de la “declaración de condiciones” final.

Al término del contrato de arrendamiento, el arrendador deberá regresar el depósito de garantía, más los intereses generados, en un plazo de 30 días. Sin embargo, el arrendador puede retener alquiler no pagado o costos de reparación por daños más allá del desgaste normal. Si el contrato de arrendamiento lo indica, el arrendador también puede deducir la parte del inquilino de cualquier aumento en los impuestos a la propiedad del arrendador.³⁴

Si el arrendador tiene la intención de quedarse con todo o parte del depósito de garantía por daños, entonces el arrendador debe darle al inquilino una descripción por escrito del daño y un estimado del costo de reparación dentro de los 30 días posteriores a la mudanza del inquilino.

Leyes que Rigen el Alquiler del Último Mes

Si el inquilino le proporciona al arrendador el alquiler del último mes al comienzo del arrendamiento, entonces el arrendador debe darle al inquilino un recibo firmado. Al igual que todos los recibos en el proceso de arrendamiento, el recibo debe incluir la cantidad pagada, la fecha en que se realizó el pago, una descripción del motivo del pago, el nombre del arrendador, el nombre del inquilino y el nombre de la persona que recibió el pago. Al final de cada año y cuando termina el contrato de arrendamiento, el inquilino tiene derecho a cualquier interés generado sobre el pago del último mes de alquiler.³⁵

El Código Sanitario Estatal y la Condición de una Vivienda

En Massachusetts, el Código Sanitario del Estado, **105 C.M.R. § 410**, establece estándares mínimos de lo que significa proporcionar un lugar habitable en donde vivir. En general, “habitable” significa un lugar que sea lo suficientemente cómodo y limpio para que una persona pueda vivir de manera segura.

Se requiere que el arrendador mantenga el apartamento en condiciones habitables durante todo el arrendamiento.³⁶ El derecho a una vivienda habitable se aplica a todos los ocupantes de una propiedad, no solo a los inquilinos. Los inquilinos y ocupantes pueden reportar problemas directamente a su arrendador para que el arrendador sepa lo que está mal y pueda hacer reparaciones rápidas. Si es necesario, un inquilino u ocupante puede solicitar a un inspector del departamento de salud local que visite el apartamento, revise las condiciones y ordene al arrendador que solucione cualquier problema que viole el Código Sanitario. Un arrendador no puede castigar a un inquilino u ocupante por reportar violaciones del Código Sanitario ante el gobierno. Un inquilino que está teniendo problemas para conseguir que un arrendador haga reparaciones puede retener una parte del alquiler o mudarse, incluso si hay un contrato de arrendamiento o alquiler en vigor.³⁷ Sin embargo, antes de retener el alquiler o mudarse, los inquilinos que consideren estas opciones deben contactar a un abogado privado o servicios legales para obtener más información y asesoramiento.

Bajo la ley federal y estatal, si la propiedad de alquiler fue construida antes de 1978, el arrendador y el inquilino deben firmar y conservar una copia del Aviso a Inquilinos sobre la Ley del Plomo y Certificación del Inquilino.³⁸ Estos formularios son para informar al inquilino de los riesgos conocidos y las causas de envenenamiento por plomo y revelar si se sabe que la pintura a base de plomo está presente en la vivienda de alquiler. El arrendador también debe revelar documentos relacionados con cualquier inspección de plomo o evaluación de riesgos realizada en la vivienda de alquiler, y una Carta de Control Interino o Carta de Cumplimiento emitida por el departamento de salud local.

Si un niño menor de seis años va a vivir en la propiedad alquilada, el arrendador está obligado a eliminar el plomo o mantener los peligros de plomo bajo control provisional. Un arrendador no puede negarse a alquilar una vivienda a un inquilino con niños pequeños debido a la presencia o posibilidad de pintura con plomo o por los costos de eliminar el plomo.

Puede encontrar su departamento de salud local a través del sitio web UpToCode.org, un sitio desarrollado por Northeast Legal Aid y LemmaLegal con la colaboración de organizaciones asociadas de servicios legales.

**UpToCode.org –
Encuentre a Su
Inspector de Salud**



Salud en Casa

La Oficina de la Fiscal General de Massachusetts trabaja para garantizar el cumplimiento de las leyes ambientales y de salud pública, así como para asegurar que arrendadores, inquilinos y propietarios tengan información clara y precisa para cumplir con la ley, y para fomentar la existencia de viviendas seguras y saludables. Los riesgos para la salud ambiental en el hogar pueden crear fuentes significativas de enfermedad o lesiones y pueden afectar la capacidad de los residentes para disfrutar de sus hogares de manera segura, ya sea que los posean o los alquilen. Muchas agencias federales, estatales y locales regulan y brindan asistencia para abordar problemas relacionados con la salud ambiental en el hogar.

Puede encontrar más información sobre los riesgos más comunes para la salud ambiental, como plomo, asbesto, desechos sólidos, moho, ruido, agua potable insegura, alcantarillado y sistemas sépticos, en la página Salud en Casa del sitio web de la Oficina de la Fiscal General.



[División de Protección Ambiental de la Fiscal General: Salud en Casa](#)



Desalojo

Para desalojar a un inquilino sin su consentimiento, el arrendador debe obtener orden judicial.³⁹ El arrendador no puede desalojar a un inquilino o su propiedad personal físicamente, ni cambiar las cerraduras. El arrendador debe entregar una notificación al inquilino; en la mayoría de los casos, esto se llama Notificación de Desalojo (en inglés, Notice to Quit). La duración de la notificación depende del tipo de arrendamiento y la razón del desalojo. El arrendador debe entonces presentar una acción ccivil, conocida como Desalojo por Proceso Sumario, ante el tribunal. El inquilino puede presentar sus argumentos o contrademandas.

Si el arrendador gana el caso, puede obtener una sentencia Judicial, en última instancia, un documento de ejecución que autoriza a un alguacil (en inglés, Sheriff) o funcionario judicial (en inglés, Constable) a llevar a cabo el desalojo físico. Cualquier propiedad personal que pertenezca al inquilino debe ser trasladada a un almacén público autorizado para su almacenamiento. El arrendador está obligado a pagar los gastos de mudanza, pero tiene derecho al reembolso del inquilino. El inquilino tiene una única oportunidad para reclamar artículos de valor personal o sentimental del almacén y puede reclamar todas sus pertenencias personales del lugar de almacenamiento una vez que pague las tarifas que el almacén haya cobrado.⁴⁰

La Mediación como Opción

Si el arrendador y el inquilino están de acuerdo, pueden utilizar los servicios de mediación a través del Programa de Mediación Presencial de la Oficina de la Fiscal General para resolver un conflicto que, de otro modo, podría resultar en un desalojo. Además, el tribunal de vivienda local puede proporcionar ayuda para resolver una disputa entre un arrendador y un inquilino a través de la mediación.

Obtenga más información sobre el programa de mediación presencial de la Oficina de la Fiscal General (por sus siglas en inglés, AGO) aquí:

Los arrendadores e inquilinos pueden beneficiarse del programa "Abogado del Día" en algunos tribunales. Puede encontrar información sobre los programas de Abogado del Día a través de [mass.gov](https://www.mass.gov).



[Programa de
Mediación Presencial](#)



[Abogado del Día](#)



El Proceso de Desalojo

El proceso formal de desalojo se llama Proceso Sumario (en inglés, Summary Process). Comienza cuando el arrendador entrega al inquilino un documento judicial llamado Citatorio y Demanda (en inglés, Summons and Complaint). Durante el proceso de desalojo, el inquilino tendrá el derecho de presentar defensas contra el desalojo y presentar contrademandas por daños monetarios. Algunas defensas comunes al desalojo incluyen:

- No terminar adecuadamente el arrendamiento.
- El arrendador no pudo corregir los problemas conocidos en la vivienda.
- El arrendador lo está desalojando en represalia por actividades protegidas por la ley.
- Discriminación, incluyendo que el arrendador no hizo una adaptación razonable solicitada necesaria para permitir que una persona con una discapacidad viva en el hogar.

Las defensas y contrademandas se presentan ante el tribunal (entregando una copia al arrendador) mediante una Respuesta (en inglés, Answer). Los inquilinos también pueden notificar (presentar) al arrendador Solicitudes de Descubrimiento (en inglés, Discovery Requests), que incluyen solicitudes de información y documentos que puedan ser necesarios durante el juicio. Los plazos son importantes. Tanto los arrendadores como los inquilinos deben leer atentamente todas las notificaciones recibidas del Tribunal y se les recomienda buscar asistencia legal lo antes posible en el proceso.

Los inquilinos y arrendadores pueden encontrar los formularios de la corte que necesitan en el sitio web del Tribunal de Vivienda:



[Formularios del
Tribunal de Vivienda](#)

Defensa de Massachusetts para el Desalojo (por sus siglas en inglés, MADE) es una herramienta gratuita que ayuda a los inquilinos a defenderse contra un desalojo ante el tribunal. El sitio web es administrado por Greater Boston Legal Services, pero está disponible para inquilinos en todo el Estado de Massachusetts.



[Defensa de
Massachusetts para el
Desalojo: Ayuda para
Desalojos Autoguiada](#)

Tipos Especiales de Vivienda

Hasta ahora, esta guía se ha centrado en las leyes y reglamentos que se aplican a un alquiler residencial típico. Sin embargo, muchas personas que alquilan su vivienda en Massachusetts pueden descubrir que están cubiertas por un conjunto diferente de leyes y reglamentos, porque su vivienda no se considera un alquiler residencial ordinario.

Casas de Huéspedes

Las casas de huéspedes, también conocidas como pensiones, casas de alojamiento u habitaciones de ocupación individual (por sus siglas en inglés, SRO), están reguladas de manera diferente a los apartamentos tradicionales, y están reguladas de manera diferente a los hoteles. Una casa de huéspedes es un lugar donde cuatro o más habitaciones se alquilan por separado a personas que no están relacionadas con la persona que dirige la casa de huéspedes (independientemente de cuántas personas estén alquilando cada habitación). Cada habitación puede o no tener su propio baño. No hay ningún requisito para que las casas de huéspedes proporcionen una cocina, pero si lo hacen, debe cumplir con ciertos requisitos del código de construcción.

Los operadores de las casas de huéspedes deben estar autorizados.⁴¹

Las reglas de desalojo para las casas de huéspedes son un poco diferentes a las de los apartamentos tradicionales, pero un arrendador no puede bloquear la entrada a alguien sin el permiso de un juez.⁴² Aun así, el arrendador debe solicitar un desalojo, pero la cantidad de aviso que debe dar al inquilino es diferente dependiendo de cuánto tiempo el inquilino ha vivido allí.

Viviendas Prefabricadas (“Casas Móviles”)

Cuando usted compra una vivienda prefabricada (también conocida como “casa móvil”) puede convertirse en un inquilino de una comunidad de viviendas prefabricadas. Debido a la naturaleza particular de estas comunidades, donde el inquilino es propietario de la vivienda, pero alquila el terreno donde está ubicada la vivienda, estas comunidades están reguladas de manera diferente a las relaciones tradicionales entre arrendador e inquilino.

La Unidad de Viviendas Prefabricadas de la Oficina de la Fiscal General ha publicado una guía separada que ofrece un análisis completo de los derechos y responsabilidades legales de los residentes y de los propietarios/operadores de las comunidades de viviendas prefabricadas. Esta guía trata sobre **M.G.L. c. 140 §§ 32A-32S**, conocida comúnmente como la Ley de Viviendas Prefabricadas, así como las regulaciones sobre viviendas prefabricadas de la Oficina de la Fiscal General y otras leyes de vivienda aplicables.

[Guía de la Ley de las
Comunidades de
Viviendas Prefabricadas](#)



La Discriminación en la Vivienda es Ilegal

Es ilegal que un arrendador se niegue a alquilar una vivienda a alguien debido a la raza, color, origen nacional, linaje, sexo, estado civil, religión, edad, orientación sexual, fuente de ingresos, identidad o expresión de género o antecedentes militares, o porque la persona está discapacitada.⁴³ Con excepciones muy limitadas, también es ilegal negarse a alquilar a alguien con niños. Para más información sobre la discriminación en vivienda, comuníquese con la División de Derechos Civiles de la Oficina de la Fiscal General o la Comisión Contra la Discriminación de Massachusetts.



[División de Derechos Civiles de la Oficina de la Fiscal General \(por sus siglas en inglés, AGO\): Ley de Vivienda Justa](#)

La Represalia es Ilegal

Un arrendador no debe tomar represalias o amenazar con tomar represalias contra un inquilino u ocupante de una vivienda por ejercer sus derechos. Es ilegal que los arrendadores amenacen o tomen represalias contra los inquilinos u ocupantes que realizan actividades protegidas.⁴⁴

Las actividades protegidas incluyen, pero no se limitan a:

- Reportar las condiciones al arrendador o administrador de la propiedad;
- Reportar condiciones al departamento de salud local;
- Presentar una queja ante un tribunal o ante una agencia administrativa;
- Organizar o unirse a una unión de inquilinos.

Las represalias pueden tomar muchas formas, pero los siguientes son ejemplos de conducta que sería ilegal si se amenazara o se tomara como represalia contra un inquilino u ocupante de la propiedad por participar en actividades protegidas:

- Aumentar el alquiler;
- Terminación o no renovación de un contrato de arrendamiento;
- Cambiar las cerraduras;
- Cortar la calefacción o la electricidad;
- Iniciar un procedimiento de desalojo;
- Denunciar a un inquilino a la policía o a las autoridades migratorias;
- Acosar a un inquilino u ocupante de la propiedad.

Cierta conducta del arrendador genera una “presunción” legal de represalia si ocurre dentro de los seis meses posteriores a una actividad protegida.⁴⁵ Una presunción significa que, si el inquilino demanda por represalia, el tribunal asumirá que la acción fue vengativa a menos que el propietario demuestre lo contrario.

Recursos Adicionales de la Oficina de la Fiscal General

Arrendador-Inquilino, Regulaciones de Protección al Consumidor

De conformidad con **M.G.L. c. 93A, § (2)(c)**, la Fiscal General puede dictar normas y reglamentos que interpreten las disposiciones de la Ley de Protección al Consumidor, **M.G.L. c. 93A**. Las regulaciones de la Oficina de la Fiscal General relacionadas con la ley de arrendadores e inquilinos se pueden consultar en **940 C.M.R. § 3.17**.

Aviso sobre los Honorarios de Agentes de Bienes Raíces

El 1 de agosto de 2025, la Oficina de la Fiscal General emitió un aviso sobre una nueva ley que prohíbe a los agentes y vendedores de bienes raíces contratados por los arrendadores cobrar comisiones a los posibles inquilinos.

Guía sobre Regulaciones de Tarifas Injustas y Engañosas (en inglés, “Junk Fees”)

El 29 de julio de 2025, la Oficina de la Fiscal General publicó una guía actualizada para ayudar a las empresas que operan en Massachusetts a cumplir con las regulaciones de protección al consumidor que prohíben las tarifas injustas y engañosas (“Junk Fees”), que se encuentran en **940 C.M.R. § 38.00**. Estas regulaciones se aplican al alquiler de viviendas en Massachusetts, y la guía explica cómo se debe divulgar el “Precio Total” de un anuncio de alquiler, así como los requisitos de notificación aplicables a los contratos de arrendamiento que contienen características de opción negativa, tales como una cláusula de renovación automática en un contrato mensual.



[940 C.M.R. § 3.00](#)



[Aviso sobre los Honorarios de Agentes de Bienes Raíces](#)



[Guía sobre Regulaciones de Tarifas Injustas y Engañosas \(en inglés, “Junk Fees”\)](#)



[Tarifas Injustas y Engañosas](#)

Guía para Prevenir la Discriminación en la Vivienda Basada en la Fuente de Ingresos

Salud en Casa

Este sitio web de la Fiscal General proporciona un resumen de las leyes, normas y reglamentos que aseguran el cumplimiento de las leyes ambientales y de salud pública.

Guía de la Ley de las Comunidades de Viviendas Prefabricadas

Esta guía proporciona una discusión completa de los derechos y responsabilidades legales de los residentes y arrendadores/operadores de las comunidades de viviendas prefabricadas. En particular, discute **M.G.L. c. 140, §§ 32A-32S**, a menudo llamada la Ley de Viviendas Prefabricadas, así como las regulaciones de viviendas prefabricadas de la Fiscal General y otras leyes de vivienda relevantes.



[Prevención de la Discriminación Basada en la Fuente de Ingresos](#)



[Salud en Casa](#)



[Guía de la Ley de las Comunidades de Viviendas Prefabricadas](#)

Contáctenos

Oficina de la Fiscal General (en inglés, Office of the Attorney General)
One Ashburton Place
Boston, MA 02108

<http://www.mass.gov/ago>

(617) 727-8400 Línea Directa del Consumidor

(617) 963-2917 Línea Directa de Derechos Civiles

Presentar una Queja de Consumidor

La División de Defensa y Respuesta al Consumidor (por sus siglas en inglés, CARD) de la Oficina de la Fiscal General ofrece un servicio gratuito de asistencia al consumidor a las personas que presentan quejas. No todas las quejas califican para asistencia directa, pero muchas disputas entre arrendadores e inquilinos sí califican. Aun cuando una queja no califica para recibir asistencia directa, presentar una queja puede ayudar a la Oficina de la Fiscal General (por sus siglas en inglés, AGO) a identificar prácticas comerciales injustas y engañosas, lo que orientará nuestra labor de cumplimiento y elaboración de políticas.



[Presentar una Queja
de Consumidor](#)

Presentar una Queja por Derechos Civiles

Si usted cree que una compañía, negocio u organización ha violado sus derechos, puede presentar una queja por derechos civiles ante la División de Derechos Civiles de la Oficina de la Fiscal General.



[Presentar una Queja
por Derechos Civiles](#)

Recursos de Otras Agencias Estatales

Oficina Ejecutiva de Vivienda y Comunidades Habitables de Massachusetts

La Oficina Ejecutiva de Vivienda y Comunidades Habitables (por sus siglas en inglés, EOHLC) fue establecida en 2023 para crear más casas y reducir los costos de vivienda para los residentes de Massachusetts. La EOHLC también distribuye fondos a los municipios, supervisa el portafolio de viviendas públicas con ayuda estatal y opera el programa estatal de Refugio Familiar de Emergencia (por sus siglas en inglés, EA).

100 Cambridge St., Suite 300
Boston, MA 02114
(617) 573-1100



[Oficina Ejecutiva de
Vivienda y
Comunidades
Habitables](#)

Tribunal de Vivienda de Massachusetts

El Departamento del Tribunal de Vivienda maneja todos los asuntos relacionados con la vivienda residencial, como casos de desalojo, casos de reclamos menores y demandas civiles por lesiones personales, daños a la propiedad, incumplimiento de contrato, discriminación, así como acciones de incumplimiento de códigos y apelaciones de decisiones de juntas locales de zonificación que afecten la vivienda residencial.

Oficina Administrativa del Tribunal de Vivienda (en inglés, Administrative Office of the Housing Court)
Edward W. Brooke Courthouse, 24 New Chardon St.
6th Floor
Boston, MA 02114
(617) 788-6500



[Tribunal de Vivienda](#)

Comisión de Massachusetts contra la Discriminación (por sus siglas en inglés, MCAD)

La Comisión de Massachusetts contra la Discriminación (MCAD) es la agencia estatal independiente que hace cumplir las leyes antidiscriminación de Massachusetts investigando las denuncias de discriminación en el empleo, la vivienda, los alojamientos públicos y otros aspectos de la vida cotidiana.

MCAD Boston, 1 Ashburton Place, Suite 601, Boston, MA 02108
MCAD Springfield, 436 Dwight Street, Room 220, Springfield, MA 01103
MCAD Worcester, 18 Chestnut Street, Room 520, Worcester, MA 01608



[Comisión de
Massachusetts contra la
Discriminación](#)

Departamento de Salud Pública de Massachusetts, Programa de Prevención del Envenenamiento por Plomo en la Infancia

El Programa de Prevención del Envenenamiento por Plomo en la Infancia (por sus siglas en inglés, CLPPP) ayuda a prevenir, detectar, diagnosticar y tratar el envenenamiento por plomo infantil. El CLPPP trabaja para eliminar las fuentes de intoxicación a través de la investigación y actividades educativas, epidemiológicas, clínicas y ambientales.



[Programa de
Prevención del
Envenenamiento por
Plomo en la Infancia](#)

Biblioteca Jurídica del Tribunal de Primera Instancia

La Biblioteca Jurídica del Tribunal de Primera Instancia proporciona información legal sobre problemas de arrendadores e inquilinos, y otros asuntos de vivienda en su sitio web.



[Ley de Massachusetts
sobre Vivienda y Bienes
Raíces\]Recursos de
Organizaciones de
Ayuda Legal](#)

Recursos Proporcionados por Organizaciones de Servicios Legales

Asistencia Legal de Massachusetts (en inglés, Mass Legal Help)

MassLegalHelp es un sitio web administrado por el Proyecto de Sitios Web de Asistencia Legal del Instituto de Reforma Legal de Massachusetts (en inglés, Massachusetts Law Reform Institute), con el apoyo de la Corporación de Asistencia Legal de Massachusetts (en inglés, Massachusetts Legal Assistance Corporation). El sitio web incluye recursos sobre una amplia gama de temas legales, incluyendo:

El Buscador de Recursos Legales de Massachusetts, un directorio de información de contacto para oficinas de asistencia legal, agencias gubernamentales y programas judiciales.

Tácticas Legales: Derechos de los inquilinos en Massachusetts, un libro electrónico gratuito que proporciona información práctica sobre los derechos de los inquilinos en la vivienda privada.

Defensa Contra Desalojo en Massachusetts (por sus siglas en inglés, MADE)

MADE es un sitio web de Greater Boston Legal Services (GBLS) que ayuda a los inquilinos que enfrentan un desalojo a preparar formularios claves que son necesarios para defenderse contra un desalojo en la corte. El sitio web es gratuito y utiliza una entrevista en línea autoguiada disponible en inglés y español.

UpToCode.org

UpToCode.org es una herramienta gratuita en línea para ayudar a los inquilinos de Massachusetts a resolver problemas con malas condiciones en su hogar. El sitio web proporciona instrucciones paso a paso que pueden ayudar a crear una carta a un arrendador, una queja al departamento de salud local, o preparar documentos judiciales para tratar las condiciones de vivienda. UpToCode.org fue desarrollado por Northeast Legal Aid y LemmaLegal con aportes de organizaciones de servicios legales asociadas, apoyo de la Corporación de Servicios Legales y el Instituto de Reforma Legal de Massachusetts y también con la ayuda de socios comunitarios como La Colaborativa.



[El Buscador de Recursos Legales](#)



[Tácticas Legales](#)



[GBLS.org/MADE](#)



[UpToCode.org](#)

References

¹M.G.L. c. 186, § 15B(1)(b); véase también M.G.L. c. 93A, § 2 y Oficina del Fiscal General, Protección del Consumidor: Reglamento General, 940 C.M.R. § 3.17(4)(a) ("Se considerará una práctica injusta o engañosa que un arrendador: a) exigir a un inquilino o posible inquilino, al inicio o antes del comienzo de cualquier arrendamiento, el pago de una cantidad que exceda lo siguiente: 1. el alquiler del primer mes completo de ocupación; y 2. el alquiler del último mes completo de ocupación, calculado al mismo valor que el primer mes; y 3. un depósito de seguridad equivalente al alquiler del primer mes; y, 4. el costo de compra e instalación de una llave y cerradura. (Énfasis añadido).

²M.G.L. c. 93A, § 2; 940 C.M.R. § 38.01; and 940 C.M.R. § 38.04.

³Ver *Código Sanitario Estatal*, 104 CMR §§ 410.200, 410.210, and 410.300F.

⁴M.G.L. c. 186, § 22.

⁵105 C.M.R. § 410.100(A)(5-6).

⁶105 C.M.R. § 410.100(A)(5-6).

⁷105 C.M.R. § 410.260(D).

⁸105 C.M.R. § 410.260(D)(4).

⁹Véase M.G.L. c. 93A, § 2 y 940 C.M.R. § 38.04(1) ("En relación con cualquier Publicidad o mercadeo, solicitud u oferta de venta que esté dirigida o resulte en una venta en Massachusetts, lo siguiente constituirá una práctica desleal y engañosa bajo M.G.L. c. 93A, § 2: (1) tergiversar o no divulgar de manera clara y visible, en el momento de la presentación inicial del precio de cualquier Producto, o cualquier presentación posterior, el Precio Total de dicho Producto. . .").

¹⁰M.G.L. c. 186, § 15B; y 940 C.M.R. § 3.17(4)(a).

¹¹Consulte la *Ley de Estadounidenses con Discapacidades en 42 U.S.C. §§ 12101 y siguientes* y la *Ley de Vivienda Justa en 42 U.S.C. §§ 3601-3619*; véase también la *DECLARACIÓN CONJUNTA DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO Y EL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, AJUSTES RAZONABLES BAJO LA LEY DE VIVIENDA JUSTA, DISPONIBLE EN: [HTTPS://WWW.HUD.GOV/SITES/DOCUMENTS/HUDDOJSTATEMENT.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/HUDDOJSTATEMENT.PDF)*.

¹²M.G.L. c. 151B, § 4 ¶ 11; véase también M.G.L. c. 199A (relativo a prácticas ilegales en la venta, alquiler o arrendamiento de inmuebles que contengan plomo en pintura, yeso o materiales)

¹³M.G.L. c. 112, § 87DDD1/2.

¹⁴LEY DE APROPIACIONES PARA EL AÑO FISCAL 2026, Capítulo 9 de las Leyes de 2025, §§ 43, 54, 55 y 136.

¹⁵M.G.L. c. 186, § 15B; 940 C.M.R. § 3.17(4)(a).

¹⁶*Ley de Viviendas Asequibles, Capítulo 150 de las Leyes de 2024, codificada en M.G.L. c. 239, § 16.*

¹⁷M.G.L. c.151B, § (4)(7B).

¹⁸M.G.L. c. 151B, § (4)(6).

¹⁹Comisión Federal de Comercio, *Uso de los Informes de Crédito de los Consumidores: Lo que los Arrendadores Necesitan Saber* (julio 2023), <https://www.ftc.gov/business-guidance/resources/using-consumer-reports-what-landlords-need-know>.

²⁰M.G.L. c. 186, § 15A-F, § 16.

²¹M.G.L. c. 186, §§ 15-15F, § 16.

²²940 C.M.R. § 3.17(3)(b)(1)-(2).

²³940 C.M.R. § 3.17(3)(b)(3).

²⁴M.G.L. c. 186, § 15D.

²⁵M.G.L. c 186, § 15B(4)(iii).

²⁶M.G.L. c 186, § 15B(4)(iii); and *Peebles v. JRK Property Holdings*, No. SJ-13702 (2025).

²⁷M.G.L. c 186, § 15B(4)(iii).

²⁸M.G.L. c. 186, § 18.

²⁹M.G.L. c. 186, § 18.

³⁰M.G.L. c. 186, § 15B(c).

³¹M.G.L. c. 186, § 15B(1)(b).

³²M.G.L. c. 186, § 15B(3)(a).

³³940 C.M.R. 3.17(4)(a).

³⁴M.G.L. c. 186, § 15B(4).

³⁵M.G.L. c. 186, § 15B(2)(a).

³⁶105 C.M.R. § 410.003(A-D); véase también M.G.L. c. 93, § 2 y 940 C.M.R. 3.17(1)(a).

³⁷M.G.L. c 239, § 8A.

³⁸Departamento de Salud Pública, *Regulaciones sobre Envenenamiento y Control del Plomo*, 105 C.M.R. § 460.

³⁹M.G.L. c. 239; M.G.L. c. 93A, § 2 y 940 C.M.R. § 3.17(5).

⁴⁰M.G.L. c. 239; M.G.L. c. 186, § 11; M.G.L. c. 105.

⁴¹M.G.L. c. 140 § 24.

⁴²M.G.L. c. 186 § 17.

⁴³42 U.S.C. §§ 3601-3619 y M.G.L. c.151B, § (4)(6).

⁴⁴M.G.L. c. 186, § 18 y M.G.L. c. 239, § 18; véanse también M.G.L. c. 93A y 940 C.M.R. § 3.17(6)(b) ("Será una práctica injusta y engañosa para un arrendador: . . . (B) tomar represalias o amenazar con tomar represalias de cualquier manera contra un inquilino por ejercer o intentar ejercer cualquier derecho legal como se establece en M.G.L. c. 186, § 18.")

⁴⁵Véase M.G.L. c. 186, § 18 ¶ 2 (*establecimiento de una presunción refutable de represalia en el contexto de la reclamación afirmativa de represalia*); véase también G.L. c. 239, § 2A (*establecimiento de una presunción refutable de represalia en el contexto de la defensa contra el desalojo*).

Oficina de la Fiscal General
One Ashburton Place, Boston, MA 02108
(617) 727-2200
www.mass.gov/ago