

Fiscalía General

# Guía acerca de los Derechos de Propietarios/ Inquilinos

Mancomunidad de Massachusetts  
**Oficina de la Fiscalía General**



Enero 2016



Apreciado Residente de Massachusetts,

A través de la Mancomunidad de Massachusetts, miles de residentes eligen alquilar su hogar, mientras otros miles sirven de propietarios. Cuando se ingresa a un contrato de alquiler, hay un número de cuestiones que tanto propietarios como inquilinos deben considerar.

Esta guía delinea las consideraciones del contrato de alquiler, así como también las reglas relacionadas con los tipos de arrendamiento, pagos, desalojos, condiciones habitables, y discriminación en la vivienda. Es importante tanto para propietarios como para inquilinos entender las leyes y regulaciones que rigen todos los aspectos de los contratos de alquiler.

Le recomiendo revisar esta guía y tener conocimiento de sus derechos antes de iniciar un contrato de alquiler. Nuestra línea directa al consumidor está disponible para responder cualquier pregunta adicional en el (617) 727-8400.

Sinceramente,

Fiscal General de Massachusetts



## Contenidos

<b>Información Sobre el Alquiler de un Apartamento en Massachusetts.....</b>	<b>3</b>
<b>Los Términos del Arrendamiento .....</b>	<b>4</b>
A. Arrendamiento basado en un Alquiler.....	4
B. Arriendo-a-Voluntad .....	5
C. Obligaciones del Propietario y del Arrendatario .....	5
D. Negociaciones.....	6
<b>Términos del Contrato de Alquiler.....</b>	<b>6</b>
<b>Pagos al Inicio del Arrendamiento.....</b>	<b>7</b>
A. Leyes que Rigen el Depósito de Seguridad .....	7
B. Leyes que Rigen el Último Mes de Alquiler.....	8
<b>El Código Estatal de Sanidad y la Condición de un Apartamento.....</b>	<b>9</b>
<b>Desalojo.....</b>	<b>10</b>
A. Mediación como una Opción.....	10
B. El Proceso de Desalojo .....	10
<b>Discriminación en la Vivienda va en Contra de la Ley .....</b>	<b>11</b>
<b>Recursos .....</b>	<b>12</b>



## Información Sobre el Alquiler de un Apartamento en Massachusetts

Hay muchas leyes y regulaciones que rigen la relación entre el propietario y el arrendatario en Massachusetts. Estas leyes aplican si usted habita o es dueño de una casa que tiene un apartamento o en un edificio de multifamiliar. Algunas leyes describen las obligaciones del propietario y otras determinan lo que el arrendatario debe hacer.

Además de estas leyes, hay muchos asuntos que todo arrendatario y propietario potenciales deben considerar antes de alquilar un apartamento. Por ejemplo:

- ❖ ¿La renta cubre todos los servicios públicos? Si el arrendatario es responsable de pagar por la calefacción y el agua caliente, el propietario debe dejar claro si estos funcionan con electricidad, aceite, gas natural, o propano. ¿Hay información disponible para darle al arrendatario potencial una idea sobre los costos anuales en servicios públicos del apartamento?
- ❖ El propietario y el arrendatario potencial deben chequear juntos cada instalación de plomería, interruptor, gabinete, y electrodoméstico para asegurarse de que todo funciona adecuadamente. Si se necesitan reparaciones, ambas partes deberán discutir si el propietario realizará las reparaciones antes de que el arrendatario de mude.
- ❖ De manera similar, el contrato de arrendamiento o alquiler debe incluir una lista de todas las reparaciones que el propietario acuerda hacer durante el arriendo, y el tiempo en el cual las reparaciones deben ser completadas.
- ❖ El contrato de arrendamiento o alquiler también debe señalar si los electrodomésticos grandes están incluidos en el arrendamiento, tales como el refrigerador, estufa, lavadora, etc.
- ❖ Bajo la Ley de Massachusetts, es la responsabilidad del propietario el remover la nieve y el hielo de la propiedad. Su ciudad también puede tener un decreto que requiere que el propietario remueva la nieve y el hielo del andén público que colinda con la propiedad.

- ❖ En Massachusetts, un propietario no puede requerir a un arrendatario pagar un costo mensual adicional por servicios en la propiedad, tales como parqueo privado, piscina, salón de ejercicios, pero puede restringir el acceso a estos servicios sólo a aquellos que acuerden pagar. Si los servicios están presentes, ¿cuál es el costo adicional asociado con el acceso?
- ❖ Quien es responsable (el propietario o el arrendatario) de limpiar la nieve de los senderos en el invierno? La limpieza de la calzada o área del parqueo? ¿Hay algún costo involucrado? Y si lo hay, ¿quién paga por eso?
- ❖ ¿Cuándo fue la última vez que la propiedad de alquiler fue inspeccionada para cumplimiento con los códigos sanitarios del edificio local o del estado? Un decreto local puede requerir que un propietario registre propiedades de alquiler con la ciudad para asegurar que han cumplido con los requerimientos de los códigos de construcción, zonificación y sanidad.
- ❖ ¿El propietario permite a los arrendatarios tener mascotas en la propiedad de alquiler? ¿Requerirá el propietario el pago de una mensualidad más alta de lo anunciado por tener una mascota y/o requerirá la adición de una cláusula sobre mascotas a la póliza del seguro de alquiler del arrendatario?

### Los Términos del Arrendamiento

Hay dos clases principales de arrendamiento. Los derechos y responsabilidades tanto del propietario como del arrendatario dependen parcialmente del tipo del contrato que se ha creado.

#### A. Arrendamiento basado en un Alquiler

Una clase de arrendamiento está basado en un alquiler escrito. Cuando un arrendatario firma el alquiler con el propietario, el arrendatario acuerda que el arrendamiento durará por cierto cantidad de tiempo, usualmente un año. Durante ese tiempo, el alquiler mensual permanecerá igual y el propietario no puede terminar el arrendamiento (desalojar) a menos que el arrendatario no satisfaga las condiciones que se acordaron en el alquiler. Por otro lado, el arrendatario se compromete a pagar el alquiler por el término de arrendamiento. El arrendatario sólo puede terminar el arriendo antes



de la terminación del tiempo del alquiler si el propietario acuerda una terminación temprana del alquiler.

El alquiler es una buena opción para arrendatarios y propietarios que están buscando estabilidad en un arriendo. Como es un acuerdo por escrito entre el arrendatario y el propietario, debe contener todas las reglas que aplican al arriendo.

## **B. Arriendo-a-Voluntad**

La otra clase de arriendo llamado arriendo-a-voluntad, quiere decir que el contrato de alquiler dura por el tiempo que ambas partes quieran hacer negocio. Algunas veces no hay un contrato por escrito en un arriendo-a-voluntad, pero a menudo se le solicita al arrendatario que firme un contrato que dice “Contrato de Alquiler” o “Arriendo-a-Voluntad” en la parte superior. Este contrato debe incluir el monto del alquiler mensual y las reglas básicas.

Un arriendo-a-voluntad no dura una cantidad de tiempo determinado y no termina en cierta fecha, como sucede con el alquiler. En un arriendo-a-voluntad, el arrendatario paga la renta acordado cada mes por un tiempo indefinido de tiempo. Bien sea el propietario o el arrendatario puede decidir terminar el arriendo dándole al otro el aviso de 30 días o un mes antes del vencimiento del siguiente pago de alquiler, lo que sea más tiempo. En este tipo de contrato, la renta puede cambiar con un aviso de acuerdo a los mismos términos (30 días o un mes antes del vencimiento del pago de alquiler, lo que sea más tiempo).

## **C. Obligaciones del Propietario y del Arrendatario**

Bien sea un alquiler o un arriendo-a-voluntad, el arrendatario tiene que pagar el alquiler, seguir las reglas acordadas con el propietario, y aceptar la responsabilidad por cualquier daño al apartamento que sea más que “el uso y desgaste normal” (bien sea causado por el arrendatario o un invitado del arrendatario). El propietario debe ofrecer un apartamento seguro, limpio, y en cumplimiento con el Código de Sanidad de Massachusetts, y debe sostener cualquier promesa realizada en el contrato de alquiler o arrendamiento.

En cualquier clase de arrendamiento, el arrendatario tiene el derecho a ocupar el apartamento y el propietario sólo puede ingresar bajo

ciertas circunstancias. El propietario debe acordar con el inquilino por adelantado para ingresar al apartamento para realizar reparaciones, para inspeccionar las condiciones del apartamento, o para mostrar el apartamento a posibles arrendatarios, compradores o agentes de bienes de raíces. Sin embargo, el propietario puede ingresar al apartamento sin la aprobación del arrendatario si hay una emergencia mecánica o de reparación que tiene el potencial de dañar a todo el edificio, o si parece que el arrendatario ha abandonado el apartamento. **M.G.L. c. 186, § 15A-F, §16.**

### **D. Negociaciones**

Aunque no es requerido por leyes o regulaciones, es importante que tanto el propietario como el arrendatario sepan que pueden negociar con el otro los términos del alquiler. En general, el propietario no debe presionar al arrendatario a tomar una decisión, y ambas partes deben ser muy claros sobre los términos y condiciones antes de que cualquiera firme el alquiler. Cualquier cambio a lo que ellos acordaron debe hacerse por escrito en el alquiler con bolígrafo, asegurándose de tachar cualquier sección que el propietario o arrendatario acuerda cambiar.

### **Términos del Contrato de Alquiler**

Cada contrato de alquiler debe tener ciertos términos, y es está prohibido por la ley que contenga algunos otros términos.

**M.G.L. c. 186, § 15A-F, §16.**

El alquiler debe incluir el nombre, dirección y número de teléfono del dueño, la persona responsable por el mantenimiento y la persona a la que el arrendatario puede darle copias de avisos formales, quejas o documentos de la corte.

Si el propietario recibe un depósito de seguridad, el contrato de alquiler o arrendamiento debe mostrar el monto pagado, y debe explicar los derechos del arrendatario sobre ese dinero del depósito de seguridad.

**M.G.L. c. 186, § 15B.**

El propietario debe asegurarse que el arrendatario reciba una copia legible del contrato de alquiler. **M.G.L. c. 186, § 15D.** El alquiler no debe incluir términos ilegales tales como:

- ❖ El arrendatario debe pagar por el costo de la reparación del uso y desgaste común del apartamento.
- ❖ El arrendatario debe pagar por reparaciones a partes del edificio más allá del apartamento del arrendatario.
- ❖ El arrendatario no podrá demandar al propietario o reportar violaciones al Código de Sanidad.
- ❖ El Arrendatario no puede unirse a un sindicato de arrendatarios.
- ❖ El arrendatario debe pagar un cargo por demora en el pago de la renta incluso si es un solo día. (Un contrato de alquiler puede permitir al propietario cobrar un cargo por demora si la renta está atrasada 30 días o más).

## **Pagos al Inicio del Arrendamiento**

Un propietario solo puede solicitar 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 uso y desgaste normal (que no debe exceder el valor de un mes de alquiler)
- ❖ El último mes de alquiler (el que será el último mes del arrendatario en el apartamento)
- ❖ El costo de un nuevo cerrojo y llave para el apartamento

El propietario debe dar un recibo firmado por cualquier pago realizado en efectivo o con giro bancario. El recibo debe incluir la cantidad pagada y la fecha en que el pago fue realizado, y una descripción de para qué fue el pago. El recibo también debe incluir el nombre del propietario, el nombre del arrendatario, el nombre de la persona a quien se le entregó el pago. **M.G.L. c. 186, § 15B.**

### **A. Leyes que Rigen el Depósito de Seguridad**

Todos los depósitos de seguridad deben ser depositados en un banco de Massachusetts, en una cuenta que recibe interés, y durante el primer mes de arrendamiento. El propietario debe dar al arrendatario el nombre y la dirección del banco que tiene el depósito de seguridad, más el número de cuenta. Cada año, el propietario debe pagar al arrendatario el interés sobre el depósito de seguridad o permitir al arrendatario descontar esa cantidad del pago del alquiler.

El propietario debe dar al arrendatario un “estado de condición” durante los 10 primeros días de arrendamiento o cuando recibe el depósito de seguridad (lo que pase de último), el cual describe la condición en la que se encuentra el apartamento y cualquier daño que exista en un momento dado. Ambas partes deben conservar copias del “estado de condición” final. **M.G.L. c. 186, § 15B.**

Cuando el arrendamiento termina, el propietario debe devolver el depósito de seguridad, más cualquier interés, durante los siguientes 30 días. Sin embargo, el propietario puede conservar cualquier cantidad correspondiente a alquiler no pago o la cantidad necesaria para reparar daños hechos en el apartamento (más allá del uso y desgaste normal). Si el contrato lo establece, el propietario puede también descontar la porción que le corresponde al arrendatario sobre cualquier incremento en los impuestos de la propiedad del propietario.

Si el propietario conserva todo o parte del depósito de seguridad por daños, entonces el propietario debe darle al arrendatario una descripción de los daños y el estimado del costo de la reparación por escrito en un plazo de 30 días después de que el arrendatario se haya mudado fuera del apartamento.

### **B. Leyes que Rigen el Último Mes de Alquiler**

Si el arrendatario entrega al propietario el último mes de alquiler al inicio del arrendamiento, entonces el propietario debe dar al arrendatario un recibo firmado. Como todos los recibos en el proceso de arrendamiento, el recibo debe incluir el valor pagado, la fecha en que el pago fue realizado, una descripción del propósito del pago, el nombre del propietario, el nombre del arrendatario y el nombre de la persona a quien se le entregó el pago. Al final de cada año y cuando el arrendamiento termina, el arrendatario tiene derecho al interés que se ganó en el último mes de alquiler. **M.G.L. c. 186, § 15B.**

## El Código Estatal de Sanidad y la Condición de un Apartamento

En Massachusetts, el Código Estatal de Sanidad (**105 C.M.R. 410**) rige lo que significa ofrecer un lugar habitable en el cual vivir. En general, “habitable” significa un lugar que es lo suficientemente cómodo y limpio para que una persona viva segura.

Si un propietario no responde a las quejas de un arrendatario sobre una violación al Código de Sanidad, el arrendatario puede solicitar que un oficial de cumplimiento del código o la junta local de salud inspeccionen el apartamento. Un inspector puede entonces ir al apartamento, revisar las condiciones, y ordenar al propietario arreglar el problema si se considera necesario. En el caso de que el propietario no arregle el problema, un arrendatario puede retener parte del pago del alquiler o mudarse fuera del apartamento, aunque exista un contrato de alquiler o arrendamiento vigente. **M.G.L. c. 111, § 198; 105 C.M.R. 410**. Sin embargo, antes de retener el alquiler o mudarse, los arrendatarios que estén considerando estas opciones deberán contactar a un abogado privado o servicios legales para mayor información y asesoramiento.

Bajo la ley federal y estatal, si la propiedad a arrendar fue construida antes de 1978, el propietario y arrendatario deben firmar y retener una copia del Aviso sobre la Ley de Plomo para Arrendatarios y Certificación del Arrendatario. Estos formatos son para informar al Arrendatario de riesgos que se conocen y causas de envenenamiento por plomo y comunicar si se sabe que hay pintura a base de plomo en la unidad de alquiler. Un propietario también debe informar al arrendatario sobre los documentos relacionados con cualquier inspección de plomo o valoración del riesgo realizado en la unidad de alquiler, y una Carta de Control Provisional o una Carta de Cumplimiento expedida por la junta local de salud. Si un niño menor de seis años estará viviendo en la propiedad de alquiler, el propietario está obligado a remover el plomo o colocar las amenazas de plomo bajo un control provisional.

Para mayor información acerca del Código de Sanidad Estatal, un arrendatario puede también llamar la línea directa del Servicio de Información al Ciudadano de La Secretaría de la Mancomunidad al 617-727-7030 o 1-800-392-6090 (Sólo en Massachusetts).

## Desalojo

Generalmente, el propietario no puede simplemente tomar posesión de una propiedad de alquiler, remover físicamente al arrendatario o sus objetos personales, o cambiar el cerrojo. Dependiendo de la razón de desalojo, un propietario debe dar un Aviso para Terminar el Arrendamiento de 14-días o 30-días. El propietario deberá entonces presentar en corte una acción civil (Proceso Sumario), y obtener un juicio de la corte que especifica la fecha en la que el arrendatario debe dejar la propiedad de alquiler con sus pertenencias. Si el arrendatario no se va voluntariamente en la fecha especificada por la corte, el propietario tiene que acordar con el Sheriff o Alguacil que sirva ejecutar el Juicio sobre el arrendatario ordenándole que se vaya, y si es necesario, relocalizar cualquier objeto personal que pertenezca al arrendatario a una bodega pública licenciada. En esta situación, el propietario está obligado a pagar los cargos de mudanza, pero tiene derecho a un reembolso del arrendatario. El arrendatario tiene una oportunidad de reclamar artículos personales o de valor sentimental de las instalaciones de almacenamiento, y puede reclamar toda propiedad personal de las instalaciones de almacenamiento previo pago de cualquier cargo hechos por la instalación de almacenamiento. **M.G.L. c. 239; M.G.L. c. 186, § 11; M.G.L. c. 105.**

### A. Mediación como una Opción

Si el propietario y el arrendatario están de acuerdo, ellos pueden usar servicios de mediación a través de la Oficina de la Fiscalía General para resolver una disputa, que de otra forma resultaría en un desalojo. Además, el Programa de Comunidades de Massachusetts y Servicios de Desarrollo de Vivienda o el tribunal local de vivienda puede ayudar a resolver una disputa entre un propietario y un arrendatario.

### B. El Proceso de Desalojo

El proceso formal de desalojo es llamado Proceso Sumario y empieza cuando el propietario presenta una Queja en la corte. Durante el proceso de desalojo, el arrendatario tendrá el derecho de presentar defensas contra el desalojo en sí mismo y presentar contrademandas por daños monetarios. Algunas defensas comunes contra el desalojo incluyen:

- ❖ Fallar de terminar adecuadamente el arrendamiento.
- ❖ El propietario falla en corregir condiciones conocidas.
- ❖ El propietario le está desalojando como represalia por actividades protegidas por la ley.
- ❖ Discriminación, incluyendo que el propietario falla en hacer acomodaciones razonables para permitir que una persona discapacitada pueda permanecer en la casa a pesar de su discapacidad.

## **Discriminación en la Vivienda va en Contra de la Ley**

Es en contra de la ley que un propietario se rehúse a alquilar un apartamento a alguien por su raza, color, nacionalidad de origen, ascendencia, género, estado civil, religión, edad, orientación sexual, identidad o expresión de género, formación militar, o porque la persona es discapacitada. Con muy pocas excepciones, también es ilegal rehusarse a alquilarle a alguien con niños. Para mayor información acerca de discriminación en la vivienda, contacte a la División de Derechos Civiles de la Oficina de la Fiscalía General o a la Comisión Contra la Discriminación en Massachusetts.

## **Recursos**

### **Oficina del Fiscal General**

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

(617) 727-8400 Línea Directa del Consumidor

(617) 963-2917 División de Derechos Civiles

(617) 963-2939 Derechos de Discapacidad

One Ashburton Place Boston, MA 02108

### **Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Massachusetts**

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

(617) 573-1100

100 Cambridge St., Suite 300 Boston, MA 02114

### **Tribunal de Vivienda de Massachusetts**

<http://www.mass.gov/courts/court-info/trial-court/hc/>

(617) 788-6500

Edward W. Brooke Courthouse

24 New Chardon Street, 6th Floor Boston, MA 02114-4703

### **Comisión Contra la Discriminación de Massachusetts**

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

(617) 994-6000 Boston

One Ashburton Place, Room 601 Boston, MA 02108

(413) 739-2145 Springfield

436 Dwight Street, Room 220 Springfield, MA 01103

### **Departamento de Salud Pública de Massachusetts**

#### **Programa para la Prevención de Envenenamiento por Plomo en la Niñez**

<http://www.mass.gov/dph/clppp>

(617) 624-5759

250 Washington Street Boston, MA 02108







## Oficina de la Fiscalía General

One Ashburton Place  
Boston, MA 02108  
(617) 727-2200  
[www.mass.gov/ago](http://www.mass.gov/ago)