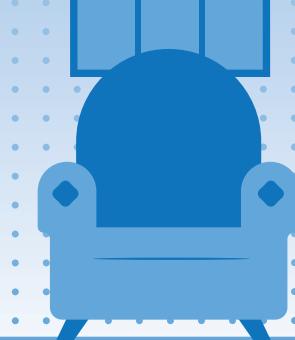
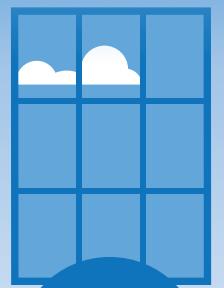




ALQUILER DE CUARTOS



DEPARTAMENTO DE VIVIENDAS Y ASUNTOS COMUNITARIOS

Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos

1401 Rockville Pike, 4th Floor, Rockville, MD 20852

Phone: 240-777-0311, (311 dentro del Condado de Montgomery)

TDD 711; Fax: 240-777-3691

www.montgomerycountymd.gov/olta



DEPARTAMENTO DE VIVIENDAS Y ASUNTOS COMUNITARIOS

Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos

www.montgomerycountymd.gov/olta

¿QUÉ ES EL ALQUILER DE CUARTOS?

El Condado de Montgomery County cuenta con una variedad de viviendas de alquiler; por ejemplo, apartamentos, condominio, casas adosadas y casas separadas. Estas proveen diversidad de lugares, medidas, precio y amenidades para satisfacer las necesidades de los ciudadanos del Condado. A este tipo de viviendas se agrega el "alquiler de cuartos". El alquilar un cuarto es una alternativa económica, en vez de hacerlo con un apartamento o una casa. Ofrecer cuartos de alquiler puede proveer un Buena Fuente de ingreso extra para el propietario. El inquilino tiene acceso generalmente a la cocina principal y puede o no contar con un baño separado. El propietario puede alquilar cuartos en la casa que ocupa o puede alquilar cuartos y vivir en otro lugar.

El propietario que también ocupa la vivienda puede alquilar cuartos sin obtener licencia de alquiler, si cumplen con los siguientes requisitos:

- 1. No haya más de cinco ocupantes no relacionados en la casa (incluyendo el dueño) o**
- 2. No haya más de dos personas no relacionadas y niños, padres/ hermanos u otras personas relacionadas entre sí, ya sea por sangre, matrimonio, adopción o tenencia legal.**

Si el propietario no ocupa la propiedad, debe primero obtener la licencia de alquiler correspondiente a través de la Sección de Licencias y Registros del Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios (DHCA) del Condado de Montgomery. Aquellos propietarios que les está requerido obtener una licencia de alquiler y no la obtienen, no pueden perseguir acciones legales en la Corte del Distrito en contra del inquilino por alquiler no pago y puede estar sujeto a una citación civil expedida por la Sección de Licencias y Registros. Para más información en cuanto la obtención de licencia de alquiler, comuníquese con la Sección de Licencias y Registros al 240-777-0311 o a la red electrónica: <https://www.montgomerycountymd.gov/DHCA/housing/licensing/index.html>

¿QUÉ ES UN APARTAMENTO COMPLEMENTARIO?



El apartamento Complementario o Unidad Complementaria (ADU) provee ventajas similares a las que provee el alquiler de cuartos - alternativa económica al alquiler de un apartamento o una casa y una fuente extra de ingreso. Una ADU es el alquiler del sótano o el segundo piso de una vivienda ocupada por el propietario. Se distingue del alquiler de cuartos porque provee una segunda cocina, lugar para comer, sanitación y facilidades para dormir agregadas a la Vivienda original o como una estructura totalmente independiente en el mismo lote que la Vivienda principal. Los ADU deben contar con la correspondiente licencia de alquiler.

RECURSOS ÚTILES PARA ALQUILER DE CUARTOS

DEPARTAMENTO DE VIVIENDAS Y ASUNTOS COMUNITARIOS

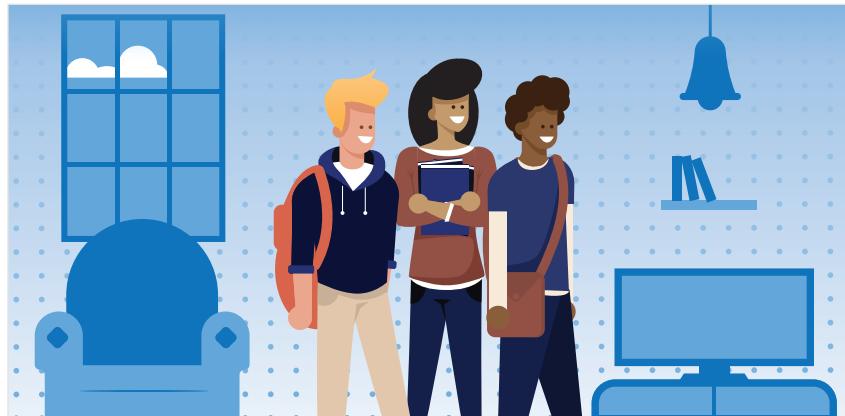
- Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos - (240-777-0311)**
Aunque esta Oficina no tiene jurisdicción sobre alquileres de cuartos en viviendas ocupadas por el propietario, el personal contestará preguntas relacionadas con los derechos y responsabilidades básicas de los propietarios y de los inquilinos.
- Enforzamiento del Código de Vivienda - (240-777-0311)**
Los inquilinos tienen el derecho de llenar una queja con la Oficina de Enforzamiento del Código si el propietario no hace las reparaciones necesarias requeridas bajo el Código de Vivienda.
- DHCA Sitio Web - www.montgomerycountymd.gov/dhca**
La red electrónica del Departamento es un recurso valioso para ambos, propietarios e inquilinos. Allí puede encontrar un ejemplo de contrato para alquiler de cuartos el cual cumple con los requisitos de las leyes del Estado y del Condado.

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

- Centro de Resoluciones de Conflictos de MC - (301-652-0717)**
Arbitra una variedad de conflictos, incluyendo disputas entre compañeros de habitación y compañeros de hogar. También ayudan a resolver pequeñas quejas.

RECURSOS LEGALES

- Agencia de Ayuda Legal - (240-314-0373)**
Si el inquilino es financieramente elegible, la Agencia de Ayuda Legal ofrece servicios libres de cargo para ayudarlo a resolver disputas.
- El Programa Pro Bono de Montgomery County - (301-424-7651)**
- Centro de Auto-Ayuda - (410-260-1392)**
Centro de llamadas equipado con abogados que contentan preguntas relacionadas con casos civiles registrados en la Corte del Distrito. Este servicio es gratis para todos.
- Corte del Distrito del Estado de Maryland - (301-563-8800)**
Ambos, Propietarios e Inquilinos pueden registrar acciones en la Oficina de quejas pequeñas en la Corte del Distrito, si tienen reclamos que envuelven el depósito de garantía o daños.
- Oficina del Fiscal General del Estado de Maryland - (410-528-8662)**
La División de Protección al Consumidor provee información y servicios de arbitraje para disputas de alquiler de cuartos.
- Biblioteca Local -**
La Biblioteca tiene copias de los Códigos del Condado y del Estado para que usted los revise.



A continuación hay algunas sugerencias que lo ayudará a resolver ciertos conflictos que surgen entre propietarios e inquilinos:

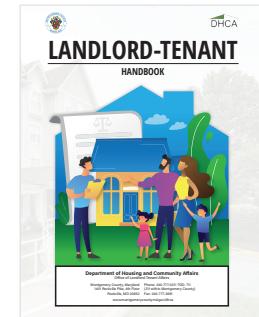
- Mantenga las líneas de comunicación abiertas. Es más fácil resolver un problema cuando existe espíritu de cooperación de ambas partes.
- Ponga todas las condiciones por escrito y sea específico. Determine cosas como:
 - ¿Quién es responsable por el pago de las utilidades?
 - ¿Se puede fumar?
 - ¿Dónde estaciono mi vehículo?
 - ¿El precio del alquiler incluye el uso de las áreas comunes (i.e.: cocina , sala)?

Recuerde, usted está compartiendo una vivienda, y los malentendidos pueden transformarse en problemas rápidamente.

- Provea y/o guarde recibos por todos los pagos de alquiler recibidos.
- Mantenga el ruido a nivel moderado.
- Respete los derechos de todos los que co-habitan en la vivienda.
- Mantenga limpias, tanto su área, así como también las áreas comunes.
- Haga todos los pedidos de reparación por escrito. Las solicitudes por escrito eliminan los mal entendidos.
- Inspeccione el cuarto que va a alquilar junto al propietario al momento de mudarse, tome nota de los problemas que hayan y tome fotos. Estas precauciones lo ayudarán a prevenir problemas cuando su inquilinato termine.
- Inspeccione el cuarto que va a desalojar junto con el propietario, tome nota de los problemas, si es que existen y tome fotos. Esto será prueba de las condiciones en que quedó la propiedad cuando terminó su inquilinato.

El Código del Condado de Montgomery cuenta con dos Capítulos que contienen regulaciones sobre propiedades de alquiler:

- **Capítulo 29, Relación entre Propietarios e Inquilinos**, define y regula los derechos legales, responsabilidades y obligaciones de ambas partes en cuanto al inquilinato de propiedades. Estas regulaciones son aplicables a casi todas, pero no todas, las unidades de alquiler en el Condado.
- **Capítulo 26, Normas de Mantenimiento de Viviendas y Edificios**, establece las normas mínimas para el mantenimiento de la salud, seguridad, luz , ventilación, limpieza, reparaciones y alquiler de las propiedades residenciales del Condado.



Título 8, Propietarios e Inquilinos, Artículo de Bienes Raíces, Código Anotado de Maryland, describe regulaciones que deben ser seguidas en todas las unidades de alquiler, especialmente la Sección 8-203 que cubre los depósitos de garantía.

Como se ha establecido previamente, el propietario/ocupante puede alquilar cuartos sin obtener licencia de alquiler, siempre y cuando la gente (número total de personas ocupando la propiedad, incluyendo el propietario) no sobrepase cinco personas no relacionadas. Este inquilinato NO está protegido bajo el Capítulo 29 of the del Código del Condado. Si el propietario no ocupa la Vivienda y alquila cuartos, debe obtener una licencia de alquiler, los inquilinos estarán protegidos bajo el Capítulo 29 del Código del Condado de Montgomery. Todos los inquilinatos están sujetos a las provisiones establecidas en el Título 8 del Artículo de Bienes Raíces.

ADU están cubiertas bajo el Capítulo 29 y deben contar con licencia de alquiler en cumplimiento con el Capítulo 26 del Código del Condado.

	Ocupada por el Propietario	NO Ocupada por el Propietario	(ADU's)
Licencia de Alquiler	No	Si	Si
Título 8	Si	Si	Si
Capítulo 29	No	Si	Si
Capítulo 26	Si con excepciones	Si con excepciones	Si

Para más información comuníquese con la Sección de Enforzamiento del Código o la Sección de Licencias y Registros al 240-777-0311.

¿CUALES SON LOS REQUISITOS DEL ALQUILER DE CUARTOS?

Todos los alquileres de Cuartos deben de contar con ciertas medidas de seguridad que detecten alarmas en caso de fuego o escape de monóxido de carbono y debe facilitar una salida en caso de emergencia (mire las notas en rojo de la figura listada abajo).

TODOS LOS ALQUILERES DE CUARTOS DEBEN CONTAR CON:

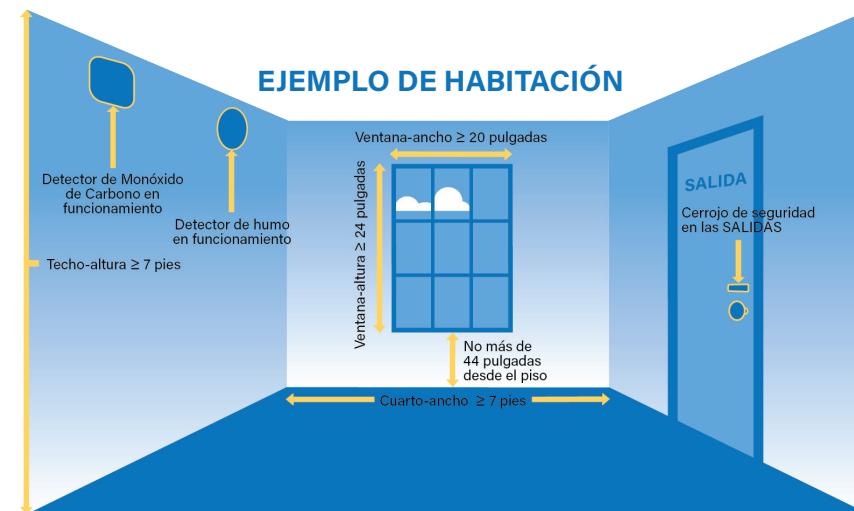
1. Detector de humo en funcionamiento con batería de litio/ion sellada y con un silenciador.
2. Detector de monóxido de carbono (CO) en funcionamiento si la vivienda tiene aparatos electrodomésticos que queman combustible, chimenea, o garaje pegado a la vivienda.
3. La altura del techo debe ser de por lo menos 7 pies.
4. Los cuartos deben de ser de por lo menos 7 pies de ancho y deben de contar con un total de 70 pies cuadrados de espacio habitable si lo ocupa una persona, y por lo menos 50 pies cuadrados de espacio habitable por persona, si lo ocupa más de una persona.
5. Debe contar con un cerrojo de seguridad del lado de adentro en cada Puerta de salida.

SI EL CUARTO ESTÁ LOCALIZADO EN EL SÓTANO DE LA VIVIENDA, DEBE CONTAR CON:

1. Una ventana de por lo menos 20 pulgadas de ancho, 24 pulgadas de altura, y que no está más arriba de 44 pulgadas de distancia del piso.
2. Una Ventana que tiene por lo menos una abertura despejada de 5 pies cuadrados.

Cuartos ubicados en el sótano cuentan a menudo con problemas adicionales y, consecuentemente, deben cumplir con una salida segura en caso de emergencia. Estos requerimientos adicionales (mire las notas en verde de la figura listada abajo) aplican a inquilinos que alquilan sótanos así como también a los propietarios que los ocupan.

Los inquilinos que alquilan cuartos en el sótano o los propietarios que ocupan estos cuartos que omiten alguno de estas medidas de seguridad están habitando unidades potencialmente riesgosas. Comuníquese con la Oficina de Enforzamiento del Código al 240-777-0311 si tiene preguntas en cuanto a la seguridad o legalidad al alquilar cuartos ubicados en un sótano.



Aunque los inquilinos que alquilan cuartos en viviendas ocupadas por los propietarios no están protegidos bajo el Capítulo 29 del Código del Condado de Montgomery, la Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos contesta preguntas a ambos, con respecto a sus derechos en esta situación.

Aconsejamos a los propietarios que utilicen el ejemplo de Contrato de Alquiler para Cuartos que se encuentra disponible en nuestra red electronica, el que cumple con las leyes applicable a nivel estatal y local. Puede proveer información necesaria y ayudar a evitar que los malentendidos en el future. Recuerde, el alquiler de cuartos puede ser una experiencia positiva, si ambas partes cumplen con la ley y ejercitan buen juicio y cortesía común.