



DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE DE MARYLAND

AVISO DE DERECHOS DEL INQUILINO

INTRODUCCIÓN

Este Aviso de Derechos de los Inquilinos explica sus derechos legales conforme a la Ley de Reducción del Riesgo de Plomo en la Vivienda de Maryland, que entró en vigor el 24 de febrero de 1996. Según esta ley, los propietarios deben abordar todos los posibles riesgos de la pintura a base de plomo en las propiedades de alquiler construidas antes de 1978, registrar y renovar anualmente el registro de sus propiedades en el Departamento de Medio Ambiente de Maryland (MDE o el Departamento) y proporcionar a los inquilinos materiales educativos sobre el plomo. Este Aviso de Derechos de los Inquilinos ofrece una explicación detallada de lo que los propietarios deben hacer para cumplir con la ley, cómo informar a su arrendador sobre la necesidad de realizar reparaciones en su vivienda y los pasos que puede seguir para hacer valer sus derechos legales si su arrendador se niega a atender su solicitud.

Lea este material detenidamente y llame a la Línea Directa sobre Plomo al 410-537-4199 o al 800-776-2706 si tiene alguna pregunta. (Usuarios de TTY: 800-735-2258)

ACABO DE MUDARME A UNA VIVIENDA DE ALQUILER CONSTRUIDA ANTES DE 1978. ¿QUÉ NECESITO SABER?



Para cumplir plenamente con la ley, su propietario debe:

- 1) Entregarle el Aviso de derechos del inquilino, el folleto de la EPA, “Proteja a su familia del plomo en su hogar” y una copia del certificado de inspección de plomo de la unidad el día en que se mude o antes. El propietario de la propiedad puede pedirle que firme una declaración reconociendo que recibió estos elementos.
- 2) Asegúrese de que la propiedad esté actualmente registrada en el MDE y esté obligada a pagar una tarifa de registro de \$30,00 por propiedad/unidad.
- 3) Obtenga un certificado de inspección de pintura con plomo aprobado antes de mudarse a la propiedad.

¿MI VIVIENDA DE ALQUILER TIENE QUE SER INSPECCIONADA ANTES DE MUDARME?

Sí. El propietario debe encargar una inspección de la unidad, a cargo del propietario. Esto es obligatorio para todas las propiedades de alquiler construidas antes de 1978. Solo un inspector acreditado por el Departamento de Educación de Michigan (MDE) puede realizar inspecciones de plomo. Si la casa pasa la inspección de plomo, el propietario recibirá una copia de un Certificado de Inspección de Pintura con Plomo. Este certificado se archivará en el MDE. El propietario está obligado por ley a entregarle una copia del certificado de inspección al mudarse. Si desea conocer los Resultados de la inspección, pregúntele a su propietario o utilice la búsqueda en línea de Certificados de Inspección en [Dirigir Certificado](#).

¿QUÉ PASA SI A MI HIJO SE LE DIAGNOSTICA UN NIVEL ELEVADO DE PLOMO EN LA SANGRE?

Cuando se identifica que un niño menor de seis años o una mujer embarazada tiene un nivel elevado de plomo en sangre ("EBL") mayor o igual a 3,5 µg/dL, el MDE o el departamento de salud local enviará un Aviso de EBL por escrito al padre/tutor o a la mujer embarazada y al propietario de la propiedad.

El MDE o el departamento de salud local también realizará una investigación ambiental a un niño menor de 6 años o a una mujer embarazada diagnosticada con un nivel de plomo en sangre igual o superior a 3.5 µg/dl. Si durante la investigación ambiental el inspector detecta pintura descascarada, descascarada o desconchada en una propiedad de alquiler construida antes de 1978, el MDE o el departamento de salud local emitirá un Aviso de Defecto y lo enviará al propietario. Tras recibir el Aviso de Defecto, el propietario deberá cumplir con el estándar de reducción de riesgos modificado en un plazo de 30 días.

¿CÓMO LE AVISO AL PROPIETARIO DE LA PROPIEDAD SOBRE CUALQUIER DEFECTO Y/O QUE HAY PINTURA DESCONCHADA, RASGADA O DESPRENDIDA EN MI CASA?

Debe enviar un aviso por escrito al propietario. Puede escribir una carta o utilizar el "Formulario de Aviso de Defecto", que se encuentra en la página 5 de este folleto. Al enviar un Aviso de Defecto, el MDE sugiere hacerlo. **Correo certificado, entrega restringida.** Esta documentación también es útil para remitir un caso al MDE o al departamento de vivienda local. Una vez que el propietario recibe la Notificación de Defecto, debe cumplir con el estándar de reducción de riesgo modificado en un plazo de 30 días.

¿CÓMO CUMPLE UN PROPIETARIO EL ESTÁNDAR DE REDUCCIÓN DE RIESGOS MODIFICADO?

Dentro de los 30 días posteriores a la recepción del Aviso de Defecto, el propietario de la propiedad debe prever la reubicación temporal de todos los inquilinos a una propiedad construida después de 1977, una propiedad de alquiler anterior a 1978 que esté certificada como que cumple con el estándar libre de plomo o que haya cumplido con el estándar de reducción de riesgo de plomo. O

Dentro de los 30 días siguientes a la recepción del Aviso de Defecto, el propietario se asegura de que la propiedad supere una prueba de polvo contaminado con plomo después de realizar ciertos tratamientos de reducción de riesgos relacionados con el plomo. El propietario debe cubrir todas las reparaciones necesarias y contratar a un contratista acreditado por el Departamento para realizar los trabajos de reducción de plomo.

¿DEBERÍA MI FAMILIA PERMANECER EN LA CASA MIENTRAS SE REALIZAN LAS REPARACIONES?

Solo las personas acreditadas por el MDE para realizar servicios de reducción de plomo pueden ingresar al área de trabajo. Se prohíbe la presencia de mujeres embarazadas y niños menores de 6 años en la vivienda mientras se realizan los tratamientos de reducción de riesgos de plomo. Si debe ausentarse de su hogar durante más de 24 horas mientras se realizan los tratamientos, el propietario debe...

pagar todos sus gastos razonables relacionados con la reubicación requerida para vivir temporalmente en una vivienda segura.

El propietario de la propiedad también es responsable de los gastos relacionados con el traslado, almacenamiento y/o limpieza de muebles, y posiblemente los costos de alimentos mientras se realizan trabajos en la casa para abordar los peligros de la pintura a base de plomo.

Debe permitir que el propietario de la propiedad y los contratistas acreditados ingresen a su hogar para realizar los tratamientos.

El propietario de la propiedad debe inspeccionar la vivienda para verificar que se cumple con la norma modificada de reducción de riesgos. Una vez finalizados los trabajos, un inspector acreditado por el MDE debe inspeccionar la propiedad para verificar el cumplimiento de la norma modificada de reducción de riesgos.

¿QUÉ PASA SI MI PROPIETARIO NO HA CUMPLIDO CON LA LEY O NO HA RESPONDIDO A UN AVISO DE DEFECTO?

1. Hacer una referencia

Si le ha entregado a su arrendador un Aviso de Defecto por escrito y no se han realizado reparaciones después de 30 días, puede remitir el caso al Programa de Prevención de Envenenamiento por Plomo del Departamento de Medio Ambiente de Maryland llamando al 1-800-776-2706 o al 410-537-3825. Al remitir el caso, proporcione copias del Aviso de Defecto, junto con cualquier comprobante de recepción que pueda tener.



2. Depósito en garantía del alquiler

El depósito en garantía de alquiler es un proceso legal que requiere que usted presente una demanda para el depósito en garantía de alquiler ante el tribunal de distrito del condado donde reside. Si el tribunal de distrito aprueba su solicitud de una cuenta de depósito en garantía, deberá depositar su alquiler en la cuenta de depósito en garantía del tribunal de distrito en lugar de a su arrendador. Esto le da un incentivo a su arrendador para que realice reparaciones en su vivienda que pongan en peligro su vida, salud o seguridad y la de su familia. Para establecer una cuenta de depósito en garantía basada en los riesgos del plomo, solo necesita demostrar que su arrendador no cumple con las leyes de Maryland sobre el plomo.

Una cuenta de depósito en garantía para el alquiler solo se establece después de que se hayan presentado todos los hechos ante un juez en un procedimiento judicial. Por lo tanto, se recomienda buscar la asesoría y representación de un abogado.

3. Protección del alquiler

En 2004, la Asamblea General de Maryland promulgó una ley que exige a los arrendadores confirmar su cumplimiento con la Ley de Reducción del Riesgo de Plomo en la Vivienda de Maryland al presentar una queja por embargo de propiedad debido al impago del alquiler por parte de un inquilino. Si la propiedad a embargar fue construida antes de 1978, el arrendador debe declarar que está registrado en el Departamento y proporcionar el número de certificado de inspección de pintura con plomo de la inspección realizada para el arrendamiento actual. No proporcionar esta información puede resultar en la desestimación de la queja por impago del alquiler.

4. Desalojo por represalia

Es ilegal que su arrendador lo desaloje por notificarle sobre condiciones peligrosas presentes en su vivienda, incluyendo la presencia de pintura descascarada, desconchada y descascarada. La ley protege a los inquilinos contra el desalojo, y los aumentos ilegales de alquiler se inician después de la notificación. Se presume que cualquier intento de desalojar a un inquilino o de aumentar el alquiler, excepto por impago, dentro de los dos meses posteriores al cumplimiento de la norma de reducción de

riesgos aplicable, constituye una represalia por la notificación del inquilino sobre condiciones peligrosas y será nulo. También es ilegal que el propietario lo desaloje porque alguien en su vivienda haya sido diagnosticado con un nivel de plomo en sangre.

5. Terminación del contrato de arrendamiento y gastos de reubicación

De conformidad con el § 8-215 del Artículo de Propiedad Inmobiliaria, si ha solicitado una copia del Certificado de Inspección de Pintura con Plomo asociado con su alquiler, y su propietario no le proporciona una copia dentro de tres días hábiles, puede presentar una acción en el Tribunal de Distrito para: (i) liberar inmediatamente al inquilino de los términos del contrato de arrendamiento o alquiler de esa propiedad; (ii) pagar al inquilino todos los gastos de reubicación razonables, que no excedan los \$2,500, directamente relacionados con la reubicación permanente del inquilino a una unidad de vivienda libre de plomo u otra unidad de vivienda que haya cumplido con el estándar de reducción de riesgos de acuerdo con el §6-815 del Artículo Ambiental, y honorarios razonables de abogados.

Si tiene alguna pregunta sobre la Ley de Plomo de Maryland, visite el sitio web del MDE o llame a la línea directa sobre plomo al 410-537-4199 o al número gratuito 1-800-776-2706, o TTY 1-800-735-2258.

Envíe una copia del Aviso de defecto y el recibo de correo certificado a:

Departamento de Medio Ambiente de Maryland
División de Cumplimiento y Ejecución de la Ley Principal
1800 Washington Boulevard, Suite 630
Baltimore, MD 21230

Aviso de defecto

Envíe este aviso por correo certificado con acuse de recibo o entréguelo en mano y obtenga la firma del propietario de la propiedad o del agente o administrador del propietario de la propiedad.

Nombre del propietario/administrador de la propiedad Su nombre

Dirección del propietario de la propiedad Su dirección

Ciudad, Estado, Código Postal Ciudad, Estado, Código Postal

Teléfono # _____

Correo electrónico _____

Propiedad sujeta a este aviso: _____

SE INDICA POR EL PRESENTE QUE DEBE CUMPLIR CON EL ESTÁNDAR DE REDUCCIÓN DE RIESGOS MODIFICADO SEGÚN LO REQUIERE EL § 6-819 DEL ARTÍCULO SOBRE MEDIO AMBIENTE DEL CÓDIGO ANOTADO DE MARYLAND PORQUE:

___ Los siguientes defectos requieren su atención:

Las siguientes áreas contienen pintura descascarada, desconchada y descascarada a la que tienen

acceso los niños: ___ Sala de estar ___ Baño ___ Pasillo ___ Marco de la puerta ___ Comedor ___
Porche delantero ___ Escalera ___ Ventanas ___ Cocina ___ Dormitorio ___ Paredes exteriores
___ Otro _____

Las siguientes áreas contienen defectos estructurales:

___ Sala de estar ___ Baño ___ Pasillo ___ Marco de la puerta ___ Comedor ___ Porche delantero
___ Escalera ___ Ventanas ___ Cocina ___ Dormitorio ___ Paredes exteriores ___ Otro

Otras condiciones peligrosas:

_FIRMA DEL PROPIETARIO/ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Yo, _____, propietario/administrador de la propiedad mencionada anteriormente (marque una) por la presente reconozco haber recibido este Aviso de defecto.

Firma _____

Fecha _____