

Ciudad de Portland, Maine

Derechos sobre viviendas de alquiler

Derechos y responsabilidades del inquilino y el arrendador

En Portland, las relaciones entre inquilinos y arrendadores se rigen, en parte, por el Código de Ordenanzas de la Ciudad de Portland y la Ley Estatal de Maine, que abarcan una amplia variedad de temas. Hay diversos recursos para obtener información adicional, como la organización [Pine Tree Legal](#) y la publicación del estado de Maine “[Derechos del consumidor cuando alquila un apartamento](#)”, etc. Se recomienda que las personas interesadas obtengan asesoramiento legal profesional, según sea necesario.

Control de alquileres

Los arrendadores de unidades de alquiler en Portland, que no están exentos de otra manera, pueden aumentar el alquiler solamente una vez dentro de un año de alquiler. Antes de aumentar el alquiler, el arrendador debe entregar a los inquilinos un aviso escrito y firmado al menos 75 días antes de la fecha de vigencia. Ese aviso debe incluir la fecha en que comenzó el contrato de alquiler, la fecha en que se aplicará el aumento del alquiler y las razones del aumento del alquiler. El alquiler solo puede aumentarse por ciertas razones y por ciertas cantidades, tales como el aumento en el Índice de Precios al Consumidor, ciertos aumentos en impuestos, cuando hay un nuevo inquilino o si un arrendador solicita un permiso especial a la Junta de Alquileres. El arrendador nunca puede aumentar el alquiler en más del 10% en un año.

Inquilinos a voluntad

Cuando un inquilino alquila una unidad de vivienda sin un contrato de alquiler por escrito, dicho inquilino es un “inquilino a voluntad”. A menos que la unidad esté exenta, en el caso de inquilinos a voluntad, por lo general, los arrendadores deben entregar un aviso escrito a los inquilinos al menos 90 días antes de que deban desocupar la unidad. Si el arrendador entrega un reembolso de \$500.00 al inquilino, los alquileres a voluntad pueden determinarse mediante un aviso al menos 60 días antes de que el inquilino deba desocupar la unidad. Si el arrendador entrega un reembolso de \$1,000.00, los alquileres a voluntad pueden determinarse mediante un aviso al menos 30 días antes de que el inquilino deba desocupar la unidad. Los arrendadores no están obligados a dar una razón para pedir al inquilino que se vaya.

Un arrendador puede desalojar a un inquilino a voluntad mediante un aviso por escrito al menos 7 días antes de que el inquilino deba desocupar la unidad si este: (1) ha causado daños graves al apartamento y no ha reparado el daño; (2) ha sido una molestia para otros inquilinos o vecinos; (3) ha hecho que la unidad sea inhabitable o no sea apta para vivir; (4) ha cambiado las cerraduras de la puerta y se ha negado a darle una llave al arrendador; y (5) tiene 7 días o más de atraso en el pago del alquiler.

Discriminación prohibida

La Ciudad de Portland y el Estado de Maine prohíben la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, sexo, orientación sexual, discapacidad física o mental, ascendencia, origen nacional o estado familiar. Los arrendadores no pueden negarse a alquilar o imponer términos de alquiler a ningún inquilino que sea beneficiario de asistencia pública federal, estatal o local, incluyendo asistencia médica y subsidios para la vivienda. A menos que una unidad esté exenta de otra manera, los arrendadores también deben cumplir con los requisitos razonables de todo programa de subsidios, como llenar formularios, permitir inspecciones y hacer reparaciones razonables.

Inquietudes, quejas o preguntas

Si usted tiene preguntas sobre las ordenanzas de la Ciudad relativas al control de alquileres y la protección de inquilinos, si piensa que su arrendador ha violado las ordenanzas de la Ciudad o si desea presentar una apelación ante la Junta de Alquileres, comuníquese con la Oficina para la Seguridad de la Vivienda (Housing Safety Office); para ello, envíe un correo electrónico a housingsafey@portlandmaine.gov o llame al 207-756-8131.

Formularios y material informativo necesarios

Los arrendadores deben entregar el siguiente material informativo y formularios a los inquilinos:

- El documento Derechos sobre viviendas de alquiler de la Ciudad de Portland (anterior)
- La declaración sobre eficiencia energética
<https://www.maine.gov/mpuc/online/forms/EnergyEfficiencyDisclosure.html>
- El folleto sobre pintura con plomo titulado “Proteja a su familia contra el plomo en el hogar”
<https://www.epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home>
- El formulario de revelación sobre pintura con base de plomo
https://www.mainehousing.org/docs/default-source/homeless/homeless-initiatives/step/step-landlord-packet/lead-based-paint-disclosure-statement.pdf?sfvrsn=6ff68f15_2
- La revelación de la política sobre fumadores (debe ser redactada por el arrendador)
- El folleto sobre el gas radón en viviendas de alquiler
<https://www.maine.gov/dhhs/mecdc/environmental-health/rad/radon/documents/2019tipsheet11.pdf>
- La revelación sobre el gas radón
<https://www1.maine.gov/dhhs/mecdc/environmental-health/rad/radon/documents/Maine%20radon%20gas%20disclosure-final.pdf>

Comuníquese con la agencia que entrega el documento para su traducción

Al firmar a continuación, los arrendadores y los inquilinos confirman que han leído y comprendido la información contenida en este documento y que los arrendadores han entregado a los inquilinos copias del material informativo y los formularios mencionados anteriormente.

Arrendador	Fecha
Inquilino	Fecha
Inquilino	Fecha
Inquilino	Fecha