



Maryland
INSURANCE ADMINISTRATION



SEGURO PARA INQUILINOS

Unidad de Educación y Defensa del Consumidor
Guadalupe Gomez
guadalupe.gomez@maryland.gov



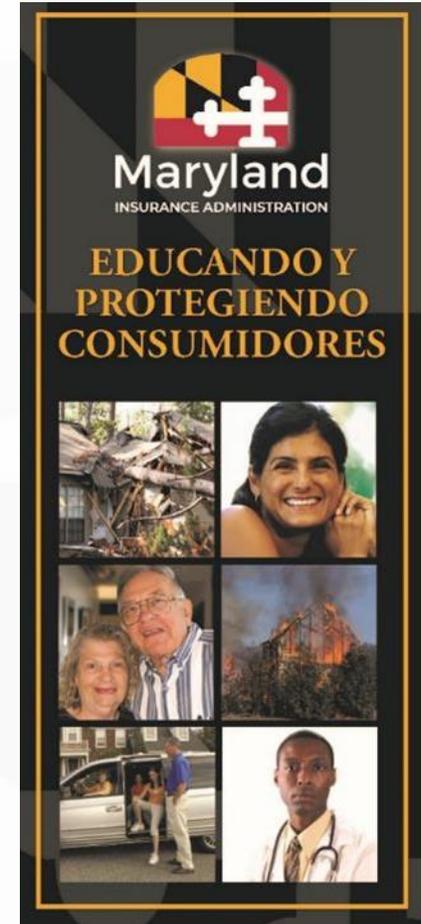
Esta presentación no brinda asesoramiento legal.
Debe discutir preguntas específicas con su asesor
financiero o productor de seguros de confianza.



¿Qué es la Administración de Seguros de Maryland?

La Administración de Seguros de Maryland (MIA) es la agencia estatal que regula los seguros en Maryland. La MIA:

- Otorga licencias a las aseguradoras y los productores de seguros (agentes o corredores).
- Examina las prácticas comerciales de los licenciarios para garantizar el cumplimiento.
- Supervisa la solvencia de las aseguradoras.
- Revisa y aprueba formularios de pólizas de seguros. Revisa las tarifas de los seguros para asegurarse de que las tarifas no sean inadecuadas, excesivas o injustamente discriminatorias.
- Investiga quejas de consumidores y proveedores y acusaciones de fraude.



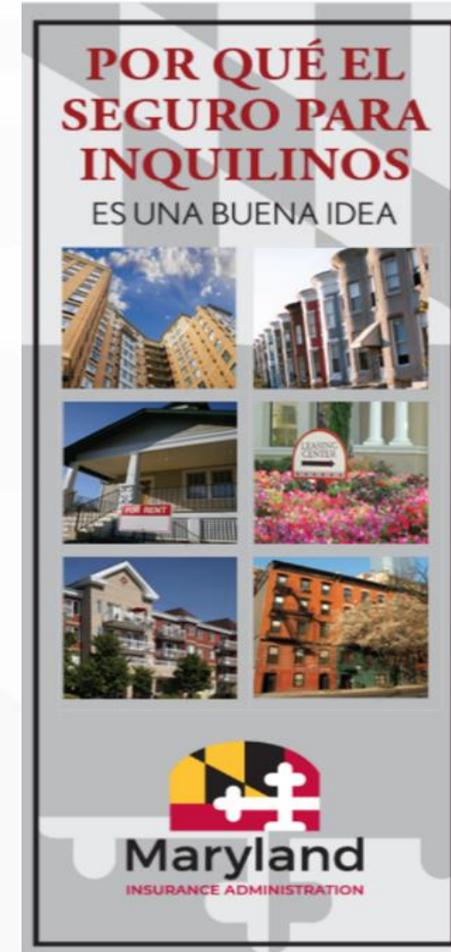
[Video: How the MIA can help](#)



¿Qué es el seguro para inquilinos?

Si alquila un apartamento, una casa o una habitación en la casa de alguien, sus pertenencias personales no estarán protegidas contra pérdidas o daños a menos que tenga una póliza de seguro para inquilinos.

La mayoría de los propietarios tienen una hipoteca y, por lo tanto, no tienen más remedio que comprar un seguro de vivienda como requisito de su préstamo. Pero para los inquilinos, la elección suele ser suya y muchos optan por no tener seguro para inquilinos, a pesar de que enfrentan muchos de los mismos riesgos que los propietarios de viviendas.



¿Qué es el seguro para inquilinos?

Es probable que su arrendador tenga una póliza de seguro responsable por daños estructurales al edificio; sin embargo, los arrendadores no son responsables por daños o pérdidas de sus bienes personales. El seguro de su arrendador no lo protegerá de ser responsable por daños que pueda causar al edificio inadvertidamente (como un incendio en la cocina o un accidente de plomería); o a otras personas que resulten heridas por su propiedad (como un tropiezo y una caída sobre juguetes o muebles).



¿Qué cubre una póliza de seguro para inquilinos?

Pérdida o daño al contenido del hogar o pertenencias personales

- Las pólizas de seguro para inquilinos pueden cubrir todo, desde electrónicos hasta ropa y electrodomésticos.
- Incluso una cantidad mínima de artículos podría sumar miles de dólares en propiedad personal, que se pueden cubrir en una póliza de seguro básica para inquilinos.
- Muchas pólizas no limitan la protección a sus pertenencias ubicadas en su casa o apartamento. Por ejemplo, los artículos que ha asegurado a menudo están cubiertos si son robados por alguien que irrumpe en su automóvil o si son dañados por un peligro cubierto mientras no se encuentra en su propiedad.



¿Qué cubre una póliza de seguro para inquilinos?

Gastos de vida adicionales en caso de una pérdida cubierta que haga que su casa, apartamento o condominio inhabitable

- Si hay daños en el edificio que está alquilando y debe vivir en otro lugar mientras se repara el edificio o mientras se reubica, tendrá cobertura para gastos de vida adicionales incurridos durante este período de tiempo, sujeto a los límites de su póliza.

Cobertura de responsabilidad por lesiones a otros y su propiedad causadas por su negligencia y cobertura de pagos médicos para otros que resulten heridos mientras se encuentran en su propiedad, incluso si usted no tiene la culpa

- Una póliza de seguro para inquilinos cubre su propiedad personal y su responsabilidad legal personal (responsabilidad) por lesiones a otros o daños a su propiedad.

Preguntas frecuentes

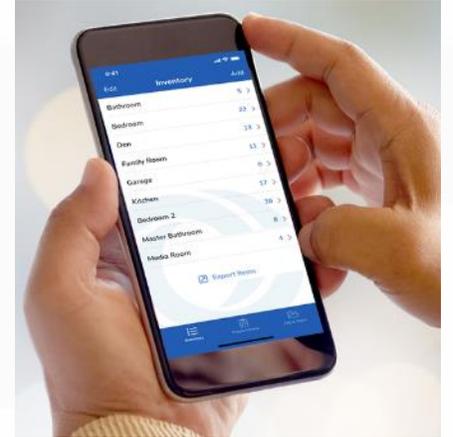
¿Cuánta cobertura necesito para la propiedad de mi hogar?

Esto depende del valor de su propiedad personal. Debe comenzar haciendo un inventario de su propiedad personal y determinando el valor de esa propiedad.

[Video: Realice un inventario de su hogar](#)

- Agrupe los elementos en categorías lógicas o habitación por habitación. No olvide los artículos que se usan con poca frecuencia.
- Fotografíe o grabe en video cada artículo o habitación.
- Guarde el inventario de su casa y los artículos relacionados, como recibos de ventas o documentos de tasación, en un lugar seguro como en la nube o en una caja a prueba de fuego o caja de seguridad.

Un inventario actualizado también puede facilitar la presentación de un reclamo de seguro detallado y preciso en caso de que su propiedad personal sea dañada o destruida por una causa de pérdida cubierta por su póliza.



Preguntas frecuentes



Qué significan el valor real en efectivo y el valor del costo de reemplazo?

- Valor real en efectivo (ACV): Esta cobertura le proporciona el costo de reemplazar su propiedad personal hasta el límite de la póliza de seguro, menos la depreciación por edad y condición.
- Valor de costo de reemplazo (RCV): Esta cobertura le brinda el costo de reemplazar la propiedad dañada o destruida, hasta los límites de la póliza, sin ninguna deducción por depreciación.

Cuando era propietario de una vivienda, mi póliza no cubría los daños causados por terremotos o inundaciones. ¿Es lo mismo con una póliza de seguro para inquilinos?

- Los daños causados por terremotos o inundaciones generalmente no están cubiertos por una póliza de seguro para inquilinos, pero pueden estar disponibles para usted como pólizas separadas.

El Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones ofrece seguro contra inundaciones en muchas áreas. Para obtener más información o para encontrar un productor de seguros cerca de usted, visite <https://www.floodsmart.gov/es/inicio>



Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta el seguro de inquilinos?

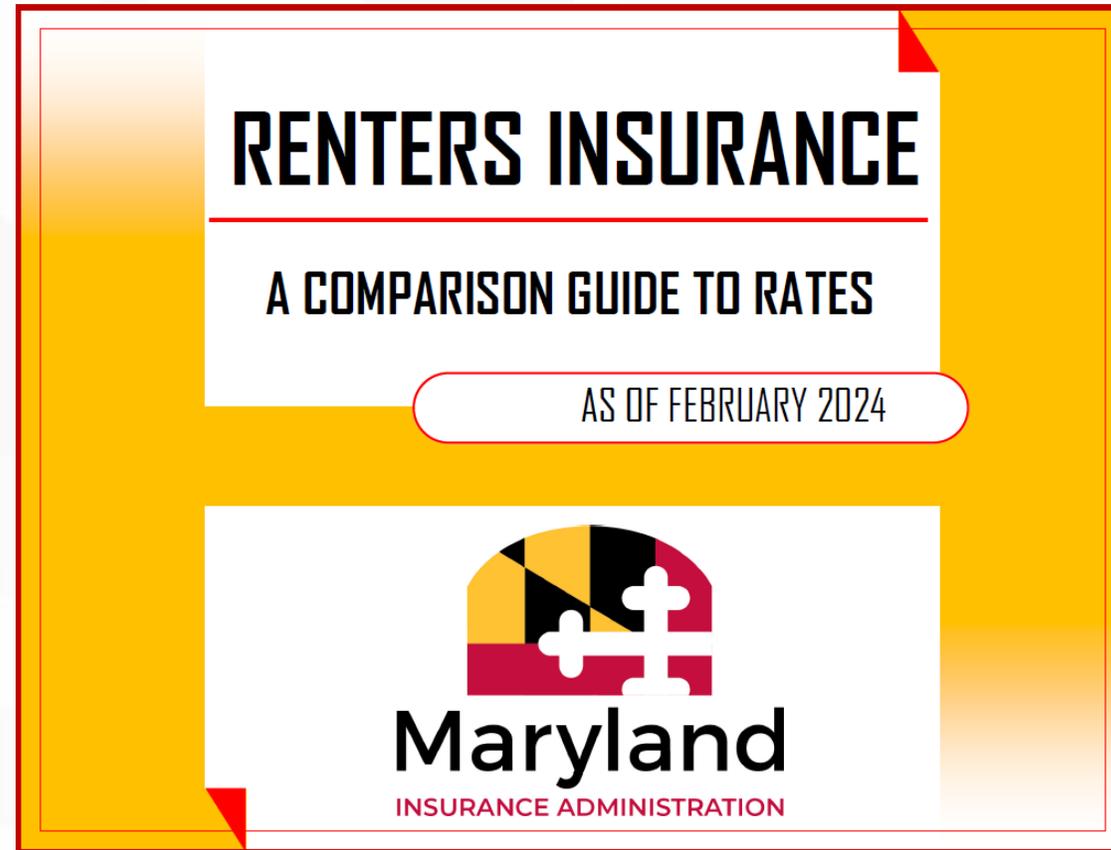
- El costo real depende de la cantidad de cobertura que desee, el tipo de cobertura (valor del costo de reemplazo o valor real en efectivo) y el deducible que seleccione. La póliza de seguro para inquilinos promedio cuesta entre \$ 15 y \$ 30 por mes. Reemplazar todas sus pertenencias o ser responsable de un accidente en sus instalaciones costará mucho más.



¿Hay descuentos disponibles?

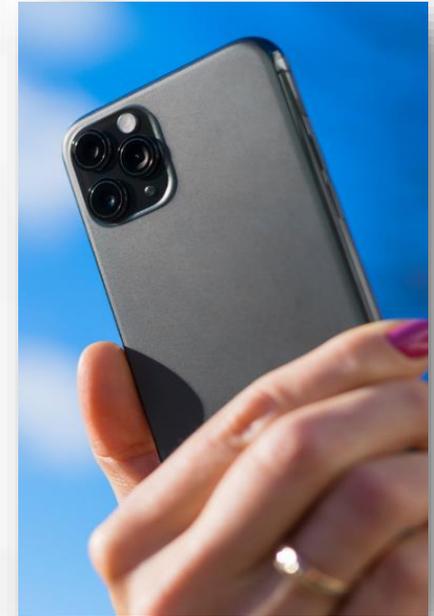
- Las aseguradoras a menudo reducirán sus primas si tiene alarmas de incendio o robo, extintores de incendios, sistemas de rociadores y cerrojos en las puertas exteriores. Algunas aseguradoras también pueden ofrecer descuentos si tiene más de una póliza con ellas.

Seguro para inquilinos: Introducción a nuestra guía de tarifas



Después de una pérdida

- Comuníquese con su aseguradora inmediatamente después de sufrir una pérdida.
- Tome fotografías y video de la propiedad mostrando claramente los daños.
- Antes de retirar cualquier propiedad dañada de las instalaciones, asegúrese de que un ajustador de seguros o su productor de seguros haya visto el daño.
- Tan pronto como sea posible, prepare un inventario detallado de toda la propiedad dañada o destruida. Entregue una copia al ajustador de seguros y quédese con una copia. Debe incluir:
 - Descripción y cantidad de artículos.
 - Fecha y lugar de compra y antigüedad aproximada u otra prueba de propiedad.



Después de una pérdida

- Guarde todos los recibos de reparaciones de emergencia.
- Esté presente cuando el ajustador de seguros inspeccione su propiedad.
- No acepte una oferta de liquidación inadecuada. Cobrar un cheque puede impedirle buscar una compensación adicional; confirme por escrito que no lo hará.
- Si su aseguradora niega cualquier parte de su reclamo, asegúrese de que ponga la denegación por escrito y usted se quede con toda la documentación.



Información de Contacto

Administración de seguros de Maryland

 800-492-6116 | 410-468-2000 | 800-735-2258 (TTY)

 insurance.maryland.gov



[MDInsuranceAdmin](https://www.facebook.com/MDInsuranceAdmin)



[en Español: MDInsuranceAdminES](https://www.facebook.com/MDInsuranceAdminES)



[Maryland Insurance Administration](https://www.linkedin.com/company/Maryland-Insurance-Administration)



[marylandinsuranceadmin](https://www.instagram.com/marylandinsuranceadmin)



[MD Insurance](https://twitter.com/MD_Insurance)



<https://bit.ly/mdmiayoutube>





Maryland

PRO BONO

RESOURCE CENTER

In partnership with MSBA

Qué Hacemos

- Proveemos asesoramiento legal gratis en persona y por teléfono para inquilinos
- Ofrecemos representación legal en ciertos días/horas en la Ciudad de Baltimore y el Condado de Baltimore para inquilinos en casos de Incumplimiento de Pagar el Alquiler
 - Representación en otros tipos de casos de inquilinos y propietarios cuando sea disponible

Información General sobre los Derechos de Inquilinos

- Casi cada propietario debe tener una licencia en la Ciudad de Baltimore y en el Condado de Baltimore
- Los propietarios deben proveer una vivienda sana y segura
- Los propietarios no pueden usar “desalojo de autoayuda”
 - No pueden cambiar las cerraduras ni sacar las pertenencias del inquilino
 - No pueden crear su propia carta de desalojamiento – es necesario tener una orden de la corte para desalojar
- Los propietarios deben devolver el depósito de garantía al inquilino en el plazo de 45 días después de la fecha en que se mudó el inquilino
 - Pueden retener un parte o del depósito si hay daño en la propiedad pero si es así, debe enviarle al inquilino un aviso escrito con la lista de deducciones y las razones por ellas

Incumplimiento de Pagar el Alquiler

- Presentado por propietarios contra sus inquilinos si faltan pagar el alquiler
- El tipo de caso más común entre los inquilinos y los propietarios
- El propietario tiene que demostrar que el inquilino no ha pagado el alquiler por un cierto período de tiempo
 - El propietario debe mantener una cuenta que anota pagos y cargas del inquilino
 - El propietario solamente puede demandar el alquiler y cargos por mora
- Usualmente no es un fallo monetario – el propietario solamente puede pedir que el inquilino sea desalojado
- El propietario tiene que darle al inquilino una carta de Notice of Intent to File for Summary Ejectment (Aviso de Intención de Presentar un Caso para Incumplimiento de Pagar el Alquiler) 10 días antes de presentar un caso en la corte

¿Qué pasa en la corte?

- Las audiencias son muy breves – el/la juez(a) quiere saber si el inquilino todavía debe el alquiler y cargos por mora y si es así, cuánto debe el inquilino
- Si el propietario puede demostrar que el inquilino todavía debe algo, el/la juez(a) da un fallo por el propietario
- El propietario tiene que esperar 4 días y después puede pedir una orden de restitución
- No hay otra audiencia en la corte
- La orden de restitución permite al propietario que programa un desalojo con el sheriff

¿Qué defensas hay?

- Si ha pagado el alquiler: lleve recibos
- Si el propietario no tiene licencia: ¡dígalos al/la juez(a)!
 - El propietario no puede presentar su caso a la corte sin licencia
 - El propietario debe escribir el número de su licencia en el formulario
 - Ojo: cada propietario en la Ciudad de Baltimore debe tener una licencia, pero es así solamente los para los propietarios pequeños en el Condado
 - Ambos jurisdicciones tienen un sitio web para ver si una licencia es válida
- Si hay condiciones peligrosas serias en la propiedad: fideicomiso de alquiler
- Aunque un inquilino haya recibido un fallo en su contra, en la gran mayoría de casos se puede parar el desalojo si paga la cantidad de dinero en el fallo antes de que el desalojo realiza

Fideicomiso de Alquiler

- Puede ser defensa por Incumplimiento de Pagar el Alquiler o se puede hacer in manera afirmativa
- El inquilino afirma que hay condiciones peligrosas serias en la propiedad: falta de califacción, depuración de aguas residuales, moho tóxico, infestación de plagas, etc.
- Si está afirmando en manera defensiva, el inquilino debe afirmarlo en la audiencia de IPA
- Requisitos sobre avisos al propietario de las condiciones varían por las jurisdicciones
- El inquilino debe seguir pagando el alquiler PERO paga el alquiler en una cuenta de fideicomiso con la corte
- En una audiencia en el futuro, el/la juez(a) decide cuánto dinero el inquilino y el propietario deben recibir y puede ordenar que el propietario arregle las condiciones

Permanencia en la propiedad luego de un aviso de desocupación

- Presentado por propietarios cuando el contrato de alquiler ha terminado y el inquilino ya no se ha mudado
- El propietario debe proveer un aviso escrito al inquilino que no va a renovar en contrato de alquiler antes de presentar este tipo de queja
 - Si el contrato se renueva mensualmente: 60 días antes
 - Si el contrato se renueva anualmente: 90 días antes
- Si el propietario ha provisto el aviso escrito correcto con suficiente tiempo antes de que presente el caso, es muy difícil que el inquilino gane la demanda

Rompimiento del Contrato de Alquiler

- Presentado por propietarios cuando afirman que el inquilino ha rompido el contrato del alquiler en manera seria
- El propietario debe proveer un aviso escrito al inquilino que ha rompido el contrato de alquiler antes de presentar este tipo de queja
 - Si la violación resuelve en una amenaza de/actual daño serio a otras personas o a la propiedad : 14 días antes
 - Si no es así: 30 días antes
- El propietario necesita demostrar que el inquilino ha rompido el contrato de alquiler *Y* que la violación es suficiente seria que merece una orden de desalojo
- Si el inquilino es víctima de violencia doméstica, hay una suposición que la violación no merece una orden de desalojo

Represalia contra inquilinos

- Si Ud. piensa que su propietario se ha demandado algo contra Ud. en la corte solamente porque Ud. ha llenado quejas sobre algo en la propiedad, debe decirle al/a la juez(a)
- La ley no permite que los propietarios presenten demandas contra los inquilinos ni que los propietarios rehusan renovar el contrato del alquiler en represalia por llenar quejas o por ser involucrado en una organización de inquilinos

Sugerencias para inquilinos

- Debe tener una oportunidad de ver la propiedad antes de firmar un contrato
- Si el propietario no es una empresa larga, debe averiguar si el propietario es realmente el dueño
 - Algunas personas han sido víctimas de una estafa en que alguien finge que es dueño de la propiedad pero en realidad no
 - Las víctimas hacen pagos del alquiler al “propietario” pero sin embargo no tienen el derecho de vivir en la propiedad
 - El dueño real puede desalojar a las víctimas cuando descubre que están allí
- Cuando se muda en una propiedad nueva, debe sacar fotos de las condiciones y tener inspección de la propiedad con el propietario

Preguntas

Jennifer A. Mercer, Esq.

Staff Attorney

Pro Bono Resource Center of Maryland

jmercerc@probonomd.org

Línea para inquilinos: 443-703-3053