

PREGUNTAS FRECUENTES

¿NECESITO UN ABOGADO?

En algunas instancias, las corporaciones y algunas otras entidades comerciales deben estar representadas por un abogado. De lo contrario, no se le exige tener un abogado, aunque podría resultarle útil.

¿QUÉ SUCEDE ANTE EL TRIBUNAL?

Cuando ambas partes comparecen: el tribunal escucha a las dos partes del caso y toma una decisión. Si el arrendador gana, el tribunal dictará un fallo de posesión y si se efectuó la notificación en persona de los documentos al inquilino, el tribunal también puede dictar un fallo de ejecución en dinero por la cantidad de la renta y los costos adeudados.

Cuando el arrendador no comparece: lo más probable es que el tribunal desestime el caso.

Cuando el inquilino no comparece: lo más probable es que el tribunal dicte un fallo a favor del arrendador.

¿QUÉ DEBO LLEVAR ANTE EL TRIBUNAL?

Debe llevar todas sus pruebas; es decir, todo lo que tenga que, en su opinión, respalda su demanda o defensa.

¿CÓMO SOLICITO UN APLAZAMIENTO?

Debe hacer su pedido por escrito antes de la fecha de presentación ante el Tribunal, enviar una copia de su pedido a la parte adversaria y certificar que lo ha hecho. Sin embargo, también puede pedir un aplazamiento ante el Tribunal en la fecha del juicio.

¿CÓMO FUNCIONA EL PROCESO DE DESALOJO?

En un caso de incumplimiento de pago de la renta, si el inquilino no paga toda la renta y los costos adeudados según lo determinó el tribunal, se debe desalojar al inquilino. Si el arrendador ha obtenido un fallo de posesión, se debe presentar una solicitud para una Orden de Restitución dentro de los 60 días del fallo o del vencimiento de una suspensión de la ejecución.

Por lo general, el inquilino puede impedir el desalojo pagando toda la renta y los costos que debe, en cualquier momento antes del desalojo. Eso se conoce como el derecho de redención de deuda del inquilino.

Excepción: Impedir el ejercicio del derecho de redención de deuda:

si se dictaron 3 fallos anteriores sobre posesión (4 en Baltimore City) en los últimos 12 meses, el tribunal puede impedir que se ejerza (denegar) el derecho de redención de deuda.

Puede encontrar información sobre las protecciones disponibles para los animales de compañía durante un desahucio en la página web del Departamento de Agricultura de Maryland:

mda.maryland.gov/Pages/Pets-and- eviction.aspx

¿CUÁLES SON MIS DERECHOS A UN JUICIO CON JURADO?

Los juicios con jurado se realizan en el tribunal de circuito y no en el tribunal de Distrito. Si el monto de la demanda es de más de \$25,000 o si el valor de la participación del inquilino en el arrendamiento es de más de \$25,000, cualquiera de las partes puede pedir un juicio con jurado. Los pedidos de juicio con jurado deben hacerse por escrito. En un caso de arrendamiento residencial, el pedido de juicio con jurado puede presentarse a más tardar en la fecha de la primera comparecencia de las partes ante el Tribunal de Distrito.

¿CÓMO PRESENTO UNA DEMANDA POR DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA?

Las denuncias por discriminación en la vivienda deben presentarse al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD).

¿NECESITA AYUDA LEGAL?

Los Centros de Ayuda del Poder Judicial de Maryland están provistos de abogados capacitados y brindan un breve asesoramiento legal gratuito en todos los asuntos civiles, incluidas las preguntas sobre los procedimientos legales entre arrendadores e inquilinos. Para obtener más información, llame al 410-260-1392 o visite mdcourts.gov/helpcenter

¿CÓMO PRESENTO UNA APELACIÓN?

Cada parte tiene derecho a presentar una apelación. Para ello, se deberá usar el formulario DC-CV-037. En casos de incumplimiento de pago de la renta, la apelación debe presentarse a más tardar 4 días hábiles después de la fecha del fallo. En todos los otros casos de posesión, la apelación debe presentarse a más tardar 10 días calendario después de la fecha del fallo. Dependerá de la cantidad bajo disputa si el recurso de apelación es *de novo* (un nuevo juicio) o en . La presentación de la apelación no suspende automáticamente el desalojo. El depósito de la caución ordenado por el Tribunal suspenderá el desalojo hasta que el tribunal de circuito decida la apelación.

LA MEDIACIÓN: UNA ALTERNATIVA

El programa de Resolución Alternativa de Disputas (ADR) del Tribunal de Distrito ofrece mediación gratis. Es menos formal, costoso y largo que ir al tribunal. Un mediador capacitado trabajará con las dos partes para tratar de llegar a una solución de mutuo acuerdo. Si la mediación no tiene éxito, usted todavía podrá pedir una decisión al tribunal.

Para más información sobre los tribunales y los procedimientos de Maryland, comuníquese con el secretario de cualquier tribunal estatal o del condado o bien visite la página web del Poder Judicial de Maryland:

mdcourts.gov

La misión del Tribunal de Distrito de Maryland es proporcionar justicia equitativa y exacta para todas las personas que estén involucradas en litigios ante el tribunal.

Este folleto tiene por fin informar al público y no proporcionar asesoramiento legal. Se podrá revisar este folleto en cualquier momento y sin previo aviso. Toda reproducción de este material debe contar con la autorización del Despacho del Secretario Principal del Tribunal de Distrito de Maryland.

DC-CV-082TBRSP (Rev. 10/2024) TR (08/2024)



Información para los inquilinos

Cómo los inquilinos pueden resolver disputas con los arrendadores

DERECHOS Y REMEDIOS DEL INQUILINO

Presentación ante el Tribunal:

Asegúrese de que su papeleo sea preciso y legible. Toda la correspondencia con el tribunal después de la presentación inicial debe incluir el número de caso y una certificación de que usted envió una copia al arrendador. El lugar correcto donde hacer la presentación es en el condado donde está ubicada la propiedad.

Problemas y recursos judiciales específicos

EL ARRENDADOR DECLARA QUE EL INQUILINO NO PAGÓ LA RENTA

Derechos del inquilino:

Antes de presentar una denuncia por incumplimiento de pago de la renta, el arrendador deberá enviarle una notificación por escrito de su intención de presentar una demanda ante el Tribunal de Distrito para recuperar la posesión de la propiedad residencial si usted no paga la renta adeudada dentro de 10 días después de que se proporcione la notificación.

La notificación se puede (1) enviar por correo de primera clase, (2) adherir a la puerta de la propiedad o (3), si el inquilino lo elige, entregar por mensaje de correo electrónico, mensaje de texto o un portal electrónico de inquilinos. A su petición, el arrendador debe proporcionarle una rendición de cuentas detallada de las salidas y entradas (libro contable de alquileres) que muestre el monto que el arrendador declara que usted debe.

En su audiencia, puede rebatir si el arrendador le envió la notificación exigida o no.

ASUNTOS DE SALUD O DE SEGURIDAD GRAVES

Qué presentar: Denuncia por depósito en garantía del alquiler o incumplimiento de la garantía de habitabilidad (DC-CV-083). Nota: También puede plantear un asunto de salud o de seguridad como defensa si su arrendador presenta un caso de **incumplimiento de pago de la renta** contra usted. La información a continuación sobre las notificaciones y lo que usted debe demostrar se mantiene vigente a la fecha.

¿Qué se cubre? las condiciones y los defectos que constituyen un riesgo de incendio o una amenaza grave y considerable para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes, lo que incluye, entre otros:

- (1) la falta de calefacción, luz, electricidad o agua caliente o fría, excepto cuando el inquilino sea responsable por el pago y esta falta sea una consecuencia directa del incumplimiento del pago del inquilino
- (2) la falta de una eliminación de aguas residuales adecuada
- (3) roedores en dos o más unidades de vivienda
- (4) un defecto estructural que presenta una amenaza grave y considerable para la seguridad física
- (5) una condición que presenta un riesgo para la salud o un riesgo de incendio de la unidad de vivienda

Los defectos menores que no constituyen un riesgo para la salud o la seguridad no están cubiertos.

¿Debo hacer algo antes de la presentación de una denuncia?

Sí. Debe enviar al arrendador una **notificación** sobre los defectos o las condiciones mediante: (1) una carta por correo certificado, en la que se indiquen las condiciones o los defectos, (2) una notificación de los defectos o las condiciones o (3) una notificación de una agencia gubernamental que enuncie las condiciones o los defectos alegados.

¿Qué tengo que demostrar?

(1) Que existe una condición o un defecto cubiertos, (2) que se notificó al arrendador, (3) que se le dio al arrendador un tiempo razonable para hacer las reparaciones [la ley asume que un periodo de más de 30 días no es razonable] y (4) que el arrendador no ha cumplido con ello.

¿Qué puede hacer el tribunal?

Si el inquilino tiene éxito, el tribunal puede realizar una o más de las acciones siguientes: (1) ordenar al arrendador que haga las reparaciones, (2) reducir la renta adeudada, (3) ordenar que se le pague la renta en garantía al tribunal en vez de al arrendador o (4) rescindir el arrendamiento.

EL ARRENDADOR NO DEVUELVE SU DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Qué presentar: denuncia al Tribunal de Distrito (DC-CV-001). Tenga en cuenta que debe notificar personalmente al arrendador.

¿Debo hacer algo antes de la presentación de una denuncia?

No.

¿Qué tengo que demostrar?

(1) Que se ha rescindido el arrendamiento y (2) que el arrendador, sin una base razonable, no devolvió ninguna parte del depósito de seguridad ni los intereses acumulativos dentro de 45 días después de la rescisión del arrendamiento.

Derechos del inquilino:

(1) Tiene derecho a estar presente en la inspección de la propiedad para determinar daños y perjuicios, siempre que haya enviado una notificación por correo certificado con al menos 15 días de antelación de su intención de mudarse, la fecha de la mudanza y su nueva dirección.

(2) El arrendador debe enviar una notificación por correo de primera clase a la última dirección conocida del inquilino, dentro de 45 días después de la rescisión del arrendamiento, de una lista por escrito de los daños y perjuicios declarados y los costos ocasionados.

¿Qué puedo recuperar? Hasta 3 veces el monto retenido de manera impropia más honorarios del abogado razonables.

INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE GOCE PACÍFICO

Qué presentar: denuncia por Incumplimiento de la Obligación de Goce Pacífico (en DC-CV-001, el formulario para demandas del Tribunal de Distrito).

La Obligación de Goce Pacífico indica que el arrendador debe controlar las alteraciones del goce pacífico de la propiedad arrendada por usted que tenga la capacidad y la autoridad para controlar.

Nota: es posible que el tribunal exija que usted haya notificado previamente al arrendador del problema y le haya dado una oportunidad razonable para corregirlo.

ENTRADA ILEGAL, CIERRE PARA IMPEDIR ENTRADA O DISMINUCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS POR PARTE DEL ARRENDADOR

1. Cuando el arrendador entra en la propiedad arrendada sin autoridad legal, usted puede presentar:

(a) denuncia por incumplimiento de la Obligación de Goce Pacífico (en DC-CV-001, el formulario para demandas del Tribunal de Distrito), (b) petición de una Orden de Paz (DC-PO-001, DC-PO-001A, DC-PO-001S; para ver más detalles, consulte el folleto CC-DC-DV-PO-001BR) o (c) cargo por entrada ilícita en un inmueble ajeno.

2. Cuando el arrendador cierra ilícitamente la propiedad para impedir la entrada al inquilino o disminuye intencional e ilícitamente los servicios públicos del inquilino, es posible que el inquilino tenga derecho a recuperar la posesión de la propiedad o a que se lo indemnice por daños y perjuicios monetarios, honorarios del abogado y costos, dependiendo de las circunstancias.

PROTECCIÓN DE REGISTROS

Para los casos presentados a partir del 1 de agosto de 2024, el Tribunal de Distrito protegerá los registros judiciales si el caso no da lugar a un fallo de posesión. Para los casos presentados a partir del 1 de octubre de 2024, si este caso dio lugar a un fallo de posesión, usted puede solicitar al tribunal que proteja los registros del caso si han pasado al menos doce (12) meses desde la resolución final de este caso, y usted ejerció el derecho de restitución mediante el pago de todas las cantidades vencidas en cualquier momento antes del desalojo. Para los casos presentados a partir del 1 de octubre de 2024, usted puede presentar una solicitud de protección si tiene una causa justificada para ello.