

PREGUNTAS FRECUENTES

¿NECESITO UN ABOGADO?

En algunos casos, las sociedades y ciertas 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 EN EL TRIBUNAL?

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

Cuando el arrendador no comparece: Lo más probable es que el Juez desestime el caso.

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

¿QUÉ DEBO TRAER AL TRIBUNAL?

Debe traer todas sus pruebas; es decir, todo lo que tenga que, en su opinión, respalda su reclamo 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 opuesta y certificar que lo ha hecho. Sin embargo, también puede pedir un aplazamiento ante el juez en la fecha del juicio.

¿CÓMO FUNCIONA EL PROCESO DE DESAHUCIO?

Para comenzar el proceso de desahucio, el arrendador solicita una **Orden de Restitución, que debe presentarse dentro de los 60 días del fallo o del vencimiento de una suspensión de la ejecución.**

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 Juez, se debe desahuciar al inquilino. Por lo general, el inquilino puede impedir el desahucio pagando toda la renta y los costos que debe, en cualquier momento antes del desahucio. 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 Juez puede impedir que se ejerza (denegar) el derecho de redención de deuda.

¿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 la cantidad del reclamo es de más de \$15,000 o si el valor de la participación del inquilino en el arrendamiento es de más de \$15,000, 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 COBRO LOS DAÑOS Y PERJUICIOS MONETARIOS?

El Tribunal no puede cobrar el dinero en su nombre. Es su responsabilidad cobrar los daños y perjuicios que le adjudicó el Juez. Consulte más información en el folleto del Tribunal de Distrito titulado Cobro Después del Fallo (DC-CV-060BR).

¿CÓMO PRESENTO UN RECURSO DE APELACIÓN?

Las partes tienen derecho a apelar presentando un recurso de apelación con el formulario DC-CV-037. En casos de incumplimiento de pago de la renta, el recurso de apelación debe presentarse a más tardar 4 días hábiles después de la fecha del fallo. En todos los otros casos de posesión, el recurso de apelación debe presentarse a más tardar 10 días calendarios después de la fecha del fallo. La cantidad bajo disputa decidirá si el recurso de apelación es *de novo* (un nuevo juicio) o en actas. La presentación del recurso de apelación no suspende automáticamente el desahucio. El depósito de la caución ordenado por el Juez suspenderá el desahucio hasta que el Tribunal de Circuito decida la apelación.

MEDIACIÓN: UNA ALTERNATIVA

El Programa de Resolución Alternativa de Disputas (ADR) del Tribunal de Distrito ofrece mediación gratuita. 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 Juez.

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 el sitio web del Poder Judicial de Maryland:

www.mdcourts.gov

Es la misión del Tribunal de Distrito de Maryland proporcionar justicia equitativa y exacta para todos aquellos involucrados 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 de la Oficina del Secretario Principal del Tribunal de Distrito de Maryland.

DC-CV-082-BRS (Rev. 06/21/2016) (TR 03/2017)



SPANISH

Cómo
pueden los
arrendadores
resolver
disputas con
los inquilinos

Información para
Arrendadores

DERECHOS Y RECURSOS DEL ARRENDADOR

INFORMACIÓN GENERAL

Presentación ante el Tribunal:

Asegúrese de que sus documentos sean precisos y legibles. 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 inquilino. El lugar correcto donde hacer la presentación es en el condado donde está ubicada la propiedad.

Ley de Reparación Civil para Miembros de las Fuerzas Armadas:

En toda acción contra un inquilino, la ley federal le obliga indicar, en los documentos que usted presente, hechos específicos acerca de si cada inquilino está en las fuerzas armadas. Puede obtener esta información del Centro de Datos del Personal de Defensa (Defense Manpower Data Center): <https://www.dmdc.osd.mil/appj/scra/scraHome.do>

Para más información, consulte el sitio web del Poder Judicial en www.mdcourts.gov y siga el enlace Servicemembers Civil Relief Act (Ley de Reparación Civil para Miembros de las Fuerzas Armadas) al sitio: <http://mdcourts.gov/reference/scra.html>.

Entrega de notificación:

En todos los casos, la citación judicial debe entregarse al inquilino o inquilinos.

Tipos de entrega:

1. Anuncio y envío por correo - el sheriff o agente de policía coloca la notificación en un lugar visible, normalmente en la puerta de la propiedad arrendada y envía una copia al domicilio del inquilino por correo de primera clase.

2. Entrega personal - el sheriff o agente de policía entrega personalmente los documentos al inquilino. Por lo general, el anuncio en un lugar visible es suficiente para un fallo sobre posesión de la propiedad, pero la entrega personal se exige para un fallo de ejecución en dinero.

Notas sobre desahucio:

No se puede realizar el desahucio un domingo o un día feriado. El sheriff o el agente de policía deben estar presentes. El arrendador no es responsable de notificar al inquilino del momento del desahucio, pero si lo hace, le dará al inquilino la oportunidad de retirar su propiedad personal. El inquilino es responsable de todos los bienes retirados de la propiedad.

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

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

(a) Solicitud de Orden Judicial (DC-CV-083) por incumplimiento de la Obligación de Goce Pacífico o

(b) Solicitud de Orden de Paz (DC-PO-001, DC-PO-001A y DC-PO-001S; ver más detalles en el folleto CC-DC-DV-PO-001BR) o

(c) cargo de entrada ilícita penal de morada.

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 le adjudiquen daños y perjuicios monetarios, honorarios del abogado y costos, dependiendo de las circunstancias.

INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE FACTURAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Si usted no paga la factura de gas o electricidad como se exige en el contrato de arrendamiento, el inquilino puede deducir de la renta debida cualquier pago al proveedor de servicios y el depósito en garantía o cargo para abrir una cuenta nueva.

Derechos y recursos judiciales específicos

EL INQUILINO NO PAGA LA RENTA

Qué presentar:

Incumplimiento de Pago de la Renta – Denuncia del Arrendador para Recuperar la Posesión de la Propiedad Arrendada (formulario DC-CV-082).

¿Debo hacer algo antes de la presentación?
No.

Licencia:

Si el condado o subdivisión exige que el arrendador tenga una licencia para poder alquilar la propiedad, el arrendador deberá indicar la información de la licencia en la denuncia y presentar la prueba correspondiente ante el tribunal.

Orden de Restitución:

Puede presentarse no antes de los 4 días hábiles a partir de la fecha del fallo.

Período de apelación:

Dentro de los 4 días hábiles de la fecha del fallo.

Parques de viviendas móviles:

Los procedimientos son similares a aquellos de casos de incumplimiento de pago de la renta, pero los plazos aplicables son distintos. El período de apelación es de 2 días a partir de la fecha del fallo; la orden de restitución puede presentarse no antes de los 15 días calendarios desde la fecha del fallo. Ver más información detallada en el formulario DC-CV-082MH.

EL INQUILINO REHÚSA MARCHARSE

Qué presentar:

Denuncia y Citación contra la Permanencia del Inquilino (formulario DC-CV-080).

¿Debo hacer algo antes de la presentación?

Sí. Debe enviar notificación escrita al inquilino para que desista. Por lo general, debe enviar notificación: (1) al menos un mes antes del vencimiento del arrendamiento de duración definida, del arrendamiento sin duración definida o del arrendamiento de mes a mes; (2) una semana antes del vencimiento del arrendamiento de semana a semana; (3) tres meses antes del vencimiento del arrendamiento de año a año.

Orden de Restitución:

Se puede emitir inmediatamente.

EL INQUILINO INCUMPLE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Qué presentar:

Denuncia y Citación contra el Incumplimiento del Inquilino del Contrato de Arrendamiento (formulario DC-CV-085).

¿Debo hacer algo antes de la presentación?

Sí. Debe enviar notificación escrita con 30 días de anticipación para establecer que el inquilino no ha cumplido con el contrato de arrendamiento y que el arrendador desea recuperar la posesión de la propiedad (14 días si el incumplimiento causa un peligro claro e inminente de lesión o daño grave).

Orden de Restitución:

Se puede emitir inmediatamente.

EL OCUPANTE (no un inquilino) REHÚSA MARCHARSE

Qué presentar:

Denuncia por Retención Ilícita de Inmueble (DC-CV-089) o Denuncia para Otorgante en Posesión (DC-CV-109).

¿Debo hacer algo antes de la presentación?

No.

Notas: No se permiten las acciones de Retención Ilícita de Inmueble y Otorgante en Posesión cuando existe otro recurso específico a disposición. En realidad, este no es un asunto entre arrendador e inquilino porque la persona que está reteniendo ilícitamente la propiedad no es el inquilino.

Orden de Restitución: Se puede emitir inmediatamente.