

Job # 11005SP - Video Script-Rent Court-Landlords (Updated 04/12/17)

A Maryland Judiciary Production	Una producción del Poder Judicial de Maryland
<i>My Laws, My Courts, My Maryland</i>	<i>Mis leyes, mis tribunales, mi Maryland</i>
Rent Court for Landlords	Tribunal de Alquileres para Arrendadores
Frequently-used Terms	Términos usados con frecuencia
Before Court: Unpaid Rent	Antes de la audiencia en el tribunal: Renta no pagada
Preparing to Go to Court	Prepararse para ir al tribunal
In Court	En el tribunal
After Court	Después del tribunal
This video explores how landlords can use the rent court process in Maryland. This video is about rent court for residential properties only – houses or apartments. If your case is about commercial property, talk to a lawyer.	Este video explora de qué manera los dueños arrendadores pueden usar el proceso del tribunal de alquileres en Maryland. Este video trata sobre el tribunal de alquileres solo para propiedades residenciales: casas o apartamentos. Si su caso es sobre una propiedad comercial, hable con un abogado.
We will cover what happens before, during, and after the court process. First, we will define terms that are commonly heard during the rent court process. We will go over important events that must happen before you go to rent court. Then, we will discuss the steps involved in preparing to go to rent court and what to expect during a hearing. Finally, we will talk about what may happen after the court has made a decision in a case.	Explicaremos qué sucede antes, durante y después del proceso judicial. Primero definiremos los términos que se escuchan comúnmente durante el proceso del tribunal de alquileres. Veremos los eventos importantes que deben ocurrir antes de que vaya al tribunal de alquileres. Luego hablaremos de los pasos para prepararse para el tribunal de alquileres y qué sucederá durante la audiencia. Por último, hablaremos de lo que puede suceder después de que el juez haya decidido el caso.
This video does not address rent escrow. Rent escrow can be a defense a tenant raises in a failure to pay rent case or a separate legal action brought by a tenant to force a landlord to repair conditions in a rental property. For information about rent escrow, see the <i>My Laws, My Courts, My Maryland</i> video Rent Escrow . If you want information on the rent court process for tenants, please see the video Rent Court for Tenants .	Este video no explica el depósito en garantía del alquiler. El depósito en garantía del alquiler puede ser una defensa interpuesta por el inquilino en un caso de incumplimiento de pago de la renta o en una acción judicial separada entablada por un inquilino para forzar al arrendador a reparar problemas de la propiedad arrendada. Para más información, vea el video Depósito en Garantía del Alquiler de Mis leyes, mis tribunales, mi Maryland. Si desea información sobre el proceso del tribunal de alquileres para inquilinos, vea el video Tribunal de Alquileres para Inquilinos .
Frequently-used Terms	Términos usados con frecuencia
Before we begin, let’s review some terms you may hear at court:	Antes de comenzar, repasemos algunos términos que puede escuchar en el tribunal:
A landlord is a person or business that owns and leases housing to other people. In rent court, a landlord may be represented by an agent. Note that the landlord may be represented by a property agent who is not a lawyer.	El arrendador es la persona o compañía que es dueña de viviendas que arrienda a otras personas. En el tribunal de alquileres, el arrendador puede estar representado por un agente. Note que el arrendador puede estar representado por un agente de propiedades que no sea un abogado.
The tenant is the person or group of people who rent and live in a property.	El inquilino es la persona o grupo de personas que arriendan y viven en una propiedad.
A rent ledger is a written record of rent money paid by the tenant that you must maintain. A ledger should include the date, amount paid, method of payment and any outstanding balance. Enter every payment into the rent ledger.	El registro de alquileres es el libro donde se anota el dinero de la renta pagado por el inquilino que usted debe mantener. El registro debe incluir la fecha, la cantidad pagada, el método de pago y el saldo pendiente. Anote todos los pagos en el registro de alquileres.
Service or Service of Process means how tenants are notified that a case has been filed with the court. In rent court, the Sheriff or the court mails a copy of the court notice to the tenant. The Sheriff or Constable will also post a copy of the	Notificación o Entrega de la notificación significa la forma en que se avisa a los inquilinos que se ha presentado un caso ante el tribunal. En el tribunal de alquileres, el sheriff o el tribunal envía al inquilino por correo una copia de la notificación judicial.

<p>notice on the door of the home. You may also request service in person in some circumstances if you are seeking a monetary judgement.</p>	<p>El sheriff o el agente de policía también colocará una copia de la notificación en la puerta de la vivienda. Usted también puede solicitar la entrega de la notificación en persona en algunas circunstancias si está buscando un fallo monetario.</p>
<p>Tenants may have a right of redemption. This is the right to redeem the property and cancel an eviction by paying all rent due, plus costs, before the sheriff comes to execute the eviction. This is sometimes called “pay and stay.” We’ll discuss later when tenants have this right.</p>	<p>Los inquilinos pueden tener un derecho de redención de deuda. Este es el derecho de recuperar la propiedad y cancelar un desahucio pagando toda la renta debida, más costos, antes de que el sheriff ejecute el desalojo. A eso se lo llama a veces "pague y se queda". Más adelante explicaremos cuándo tienen este derecho los inquilinos.</p>
<p>You may also hear the term warrant of restitution. If the judge finds that the tenant owes rent at the Failure to Pay Rent hearing, the landlord may ask the court to grant a warrant of restitution to request that the court authorize an eviction. If the rent is not paid and the judge signs the warrant, it is forwarded to the Sheriff’s Department to schedule an eviction date. Even if a warrant of restitution has been issued, the tenant may have the right to stay in some instances, if he or she pays full rent before the eviction. This will be discussed in detail later.</p>	<p>También puede escuchar el término orden de restitución. Si en la audiencia de Incumplimiento de pago de la renta el juez falla que el inquilino debe el alquiler, el arrendador puede solicitarle que dicte una orden de restitución para que autorice el desahucio. Si la renta no se paga y el juez firma la orden, esta se envía al Departamento del Sheriff para fijar la fecha de desalojo. Aunque se haya dictado la orden de restitución, el inquilino puede tener el derecho de quedarse en algunos casos si paga la renta completa antes del desahucio. Más adelante trataremos esto en detalle.</p>
<p>Finally you may be required to file or provide proof of licensing. Many areas in Maryland require a landlord to get a housing registration license before renting residential property to a tenant. Some landlords may be required to file a lead certificate. If your property was built before 1978, you must register the units with the Maryland Department of the Environment (MDE) and distribute educational materials, and meet specific lead paint risk reduction standards at certain times, unless the property is exempt. If required, the landlord may have to prove they are properly licensed before proceeding in court.</p>	<p>Por último, se le puede pedir que presente o entregue comprobante de licencia. Muchas zonas de Maryland exigen que el arrendador obtenga una licencia de registro de viviendas antes de alquilarle una propiedad residencial a un inquilino. Algunos arrendadores deben presentar un certificado de ausencia de plomo. Si su propiedad se construyó antes de 1978, debe registrarla en el Departamento del Medio Ambiente de Maryland (MDE), distribuir materiales educativos y cumplir normas específicas de reducción del riesgo de pintura con plomo en ciertos momentos, a menos que la propiedad esté exenta. Si se requiere, el arrendador debe demostrar que tiene la licencia apropiada antes de proceder ante el tribunal.</p>
<p>Before Court: Unpaid Rent</p>	<p>Antes de la audiencia en el tribunal: Renta no pagada</p>
<p>Now that you have heard a few terms, let’s talk about what happens before a case is filed in the court. What can you do if your tenant doesn’t pay his or her rent? First, read through your lease agreement and double check when the rent is due. Often, rent is due on the 1st of the month, but this is not always the case. Some lease agreements may allow for a grace period or specify some other date on which rent is due. Next, check to make sure you have met all of the legal requirements to rent residential property in your area. Do you need a rental license? What about a lead certificate? If you are unsure, talk to a lawyer or check with the local government agency that deals with landlord-tenant affairs.</p>	<p>Ya que sabe algunos términos, hablemos de lo que sucede antes de que se presente un caso al tribunal. ¿Qué puede hacer si su inquilino no paga la renta? Primero, lea su contrato de arrendamiento y verifique cuándo vence la renta. En general, la renta vence el 1° del mes, pero no siempre es así. Algunos contratos permiten un período de gracia o establecen otra fecha de vencimiento de la renta. Luego, asegúrese de haber cumplido todos los requisitos legales para arrendar propiedades residenciales en su área. ¿Necesita una licencia de arrendamiento? ¿Necesita un certificado de ausencia de plomo? Si no está seguro, hable con un abogado o consulte a la agencia gubernamental local que trata asuntos entre propietarios e inquilinos.</p>
<p>Next, talk to the tenant and ask him or her to pay. You may want to find out why the tenant has not paid the rent. If there are problems with the property, such as leaks or other repairs that need to be completed, fix them. Keep careful records documenting work you do on the property. If the tenant requests repairs or upgrades that you believe are unnecessary, consider mediation to see if you and your tenant can come to an agreement. The District Court and local community mediation centers offer free mediation for landlords and tenants. Trained,</p>	<p>Luego hable con el inquilino y pídale que pague. Le convendrá averiguar por qué no ha pagado la renta. Si hay problemas en la propiedad, como fugas u otras reparaciones necesarias, arrégelos. Mantenga registros cuidadosos para documentar los trabajos que haga en la propiedad. Si el inquilino solicita reparaciones o cambios que usted considera innecesarios, tenga en cuenta la mediación para ver si pueden llegar a un acuerdo. Los centros de mediación del Tribunal de Distrito y los de la comunidad local ofrecen mediación gratuita para propietarios e</p>

neutral mediators may help you and the tenant work out an agreement. You do not have to wait for court to mediate. See mdcourts.gov/macro for more information on mediation in Maryland.	inquilinos. Los mediadores neutrales capacitados pueden ayudarles a llegar a un acuerdo. No tiene que esperar a la audiencia en el tribunal para mediar. Vea mdcourts.gov/macro para más información sobre la mediación en Maryland.
If you cannot resolve the problems with the tenant, you may file a case with the court. This case is called a "Failure to Pay Rent" case. We will explore this process in the next section. There are other kinds of cases you can file to evict a tenant. If you are not sure which kind of case to file, talk to a lawyer.	Si no puede resolver los problemas con el inquilino, puede presentar un caso en el tribunal. Este caso se conoce como "Incumplimiento de pago de la renta". En la próxima sección, exploraremos este proceso. Hay otros tipos de casos que puede presentar para desalojar a un inquilino. Si no está seguro de cuál presentar, hable con un abogado.
Preparing to Go to Court	Prepararse para ir al tribunal
If you cannot work it out with the tenant, you may file a case with the court. Use Form DC-CV-82, the "Failure to Pay Rent" Form. Be sure your paperwork is in order. Gather your rent ledger and rental license. If your property requires a lead certificate, gather that as well. You will also need the lease agreement and any other paperwork or agreements that you have made with the tenant. If you are required to have a license or certificate, you must fill in the license numbers on the form. Fill out the form and pay the fee. File the case in the county where the property is located. You must pay a filing fee when submitting your documents to the court.	Si no puede resolver su diferencia con el inquilino, puede presentar un caso al tribunal. Use el Formulario DC-CV-82 de "Incumplimiento de Pago de la Renta". Asegúrese de tener todos los documentos correctos. Prepare su registro de alquileres y licencia de arrendamiento. Si su propiedad debe tener un certificado de ausencia de plomo, téngalo listo también. Además, necesitará el contrato de arrendamiento y otros documentos o acuerdos que haya hecho con el inquilino. Si debe tener una licencia o certificado, tiene que incluir los números de la licencia en el formulario. Llene el formulario y pague el costo. Presente el caso en el condado donde está ubicada la propiedad. Debe pagar un costo de presentación cuando entrega los documentos al tribunal.
In Court	En el tribunal
On the trial date, you or your representative must appear in court. As the landlord, you can have a property agent or lawyer appear in court on your behalf. If either party fails to appear, the court may dismiss the case, enter a judgment or postpone the trial. If the tenant pays all of the rent before the court hearing, dismiss the case. The notice of dismissal form is available online or from the clerk's office. In most counties, you may call the clerk and cancel the case. If the tenant pays part of the rent, you can still move forward with the case. Be sure to update the judge on the correct amount due at the hearing.	En la fecha de la audiencia en el tribunal, usted o su representante deben comparecer. Como usted es el arrendador, un agente de propiedades o un abogado puede comparecer ante el tribunal en su nombre. Si alguna de las partes no se presenta, el juez puede desestimar el caso, dictar un fallo o postergar el juicio. Si el inquilino paga toda la renta antes de la audiencia en el tribunal, desestime el caso. El formulario de aviso de desestimación del caso se encuentra en Internet o puede pedirlo en la oficina del secretario. En la mayoría de los condados, puede llamar al secretario y cancelar el caso. Si el inquilino paga parte de la renta, usted igualmente puede avanzar con el caso. Asegúrese de informar al juez en la audiencia cuál es la cantidad correcta debida.
You must bring all documents to court. For instance, bring a ledger showing the history of the tenant's payments and credits. Bring any license you are required to have, and, if required, the lead certificate. You should also bring any other paperwork or agreements relating to the property. If you see the tenant before the hearing, you may speak with him or her to determine if you can work out an agreement. If the tenant pays, you may dismiss the case when it is called. If you work out a payment plan, get it in writing.	Debe traer todos los documentos al tribunal. Por ejemplo, traiga el registro que muestra la historia de los pagos y créditos del inquilino. Traiga la licencia que debe tener y, si se requiere, el certificado de ausencia de plomo. También debe traer otros documentos o acuerdos relacionados con la propiedad. Si ve al inquilino antes de la audiencia, puede hablar con él para decidir si pueden llegar a un acuerdo. Si el inquilino paga, usted puede desestimar el caso cuando lo llamen en el tribunal. Si acuerdan un plan de pagos, póngalo por escrito.
Rent court moves very fast. There are many cases all scheduled at the same time. Be prepared. Know exactly how much rent is due before the hearing. The judge will not have time to wait while you do the math. Consider observing rent court before your hearing date. Court rooms are open to the public. If you are nervous or unsure about the process, you may hire a lawyer or an agent to represent you at the hearing.	Los casos en el tribunal de alquileres avanzan muy rápido. Hay muchos casos programados al mismo tiempo. Esté preparado. Sepa exactamente cuánta renta se debe antes de la audiencia. El juez no tendrá tiempo de esperar a que usted haga el cálculo. Antes de la fecha de su audiencia, considere ir a observar casos en el tribunal. Las salas de tribunal están abiertas al público. Si está nervioso o inseguro sobre el proceso, puede contratar a un abogado o agente que lo represente en la audiencia.

After Court	Después del tribunal
<p>If you disagree with the judge’s decision, you may file an appeal within four business days. The tenant may also appeal. The tenant may have to post a bond to prevent an eviction from moving forward while the appeal is pending. If you have questions about appeals, talk to a lawyer.</p>	<p>Si no está de acuerdo con la decisión del juez, puede presentar una apelación dentro de los cuatro días hábiles. El inquilino también puede apelar. Es posible que el inquilino deba pagar una caución para evitar que el desahucio avance mientras está pendiente la apelación. Si tiene preguntas sobre las apelaciones, hable con un abogado.</p>
<p>If you won the case and the judge entered a judgment against the tenant, you must wait four business days to take the next steps. On the fifth business day, if the tenant still has not paid, and no appeal has been filed, you may file a Petition for Warrant of Restitution, Form DC-CV-081. The form is available in the clerk’s office. It must be filed within 60 days of the date the judgment for possession was entered. There is usually no court fee to file the petition for the warrant, but check with the clerk. Some counties do charge a fee. The Sheriff charges a fee that you must pay when you file the petition.</p>	<p>Si ganó el caso y el juez dictó un fallo en contra del inquilino, usted debe esperar cuatro días hábiles antes de seguir adelante. Al quinto día hábil, si el inquilino todavía no pagó y no se presentó apelación, usted puede entregar una Solicitud para Orden de Restitución, Formulario DC-CV-081. El formulario puede conseguirse en la oficina del secretario. Debe presentarlo dentro de los 60 días de la fecha en que se dictó el fallo de posesión. Por lo general no se cobra por presentar la solicitud para orden de restitución, pero confirme con el secretario. Algunos condados cobran un costo. El sheriff cobra un costo que usted debe pagar al presentar la solicitud.</p>
<p>After you file, the petition goes to the judge who will review and, if appropriate, sign the Warrant of Restitution. Once signed, that document gives you the right to evict the tenant. The court forwards the warrant to the Sheriff’s Department which will contact you to schedule the eviction. This may take days, or weeks, depending on the location of your rental property and how busy the Sheriff’s Department is.</p>	<p>Después de presentarla, esta se envía al juez quien revisará y, de ser apropiado, firmará la Orden de Restitución. Una vez firmado, ese documento le da el derecho de desahuciar al inquilino. El juez envía la orden al Departamento del Sheriff, quien se comunicará con usted para programar el desalojo. Eso puede tardar días o semanas dependiendo de la ubicación de su propiedad arrendada y la carga de trabajo del Departamento del Sheriff.</p>
<p>In most Maryland counties, landlords are not responsible for notifying the tenant of the time of eviction. Check with local law to find out what you need to do. However, it may be wise to notify the tenant to give him or her the opportunity to remove personal property before the eviction. The Sheriff must be present during the eviction. The eviction must take place within 60 days after the court signs the Warrant of Restitution.</p>	<p>En la mayoría de los condados de Maryland, los arrendadores no son responsables de notificar al inquilino de la hora de desahucio. Consulte la ley local para averiguar qué hacer. Sin embargo, sería sensato avisar al inquilino para darle la oportunidad de que retire sus efectos personales antes del desalojo. El sheriff debe estar presente durante el desahucio. El desahucio debe realizarse dentro de los 60 días después de que el juez firme la Orden de Restitución.</p>
<p>If the tenant offers to pay all rent and monies due, the law requires that you accept the money, even if you still want to evict the tenant. This is called the “right to redeem the premises.” If the tenant pays the total amount that the judge found due, including fees and court costs, you must cancel the eviction by notifying the Sheriff.</p>	<p>Si el inquilino ofrece pagar toda la renta y sumas que debe, la ley exige que usted acepte el dinero aunque igualmente desee desalojar al inquilino. Eso se llama "derecho a recuperar la propiedad". Si el inquilino paga la cantidad total fijada por el juez, incluyendo honorarios y costos judiciales, usted debe cancelar el desahucio notificando al sheriff.</p>
<p>The tenant loses the right to redeem the property -- or “pay and stay” -- if there have been more than three rent judgments against him or her during the 12 months before the eviction action. In Baltimore City, the limit is four rent judgments. You must ask the court to foreclose the tenant’s right of redemption when you complete the Failure to Pay Rent Form, DC-CV-082.</p>	<p>El inquilino pierde el derecho a recuperar la propiedad --o de "pagar y quedarse"-- si se dictaron más de tres fallos de renta en su contra durante los 12 meses antes de la acción de desahucio. En la Ciudad de Baltimore, el límite es cuatro fallos de renta. Debe pedir al juez que extinga el derecho de redención del inquilino cuando usted complete el Formulario de Incumplimiento de Pago de la Renta, DC-CV-082.</p>
<p>Remember, you should review the lease before taking any action. Consider mediation to work out rent payment issues. Eviction must be done through the courts, and “service” or notice of the court action, will be sent to the tenant by mail and by posting on the front door. Failure to Pay Rent court cases move quickly, so all documents, including receipts showing rent paid, must be in order before court. After the court makes a</p>	<p>Recuerde leer el contrato de arrendamiento antes de actuar. Considere la mediación para resolver problemas de pago de la renta. El desahucio debe hacerse a través de los tribunales, y la notificación o entrega de la acción judicial debe enviarse al inquilino por correo y fijándola en la puerta principal. Los casos judiciales de incumplimiento de pago de la renta se mueven rápido, así que antes de la audiencia tenga listos todos los</p>

<p>decision, you have the right to appeal that decision. The eviction process can start as early as five days after a court decision.</p>	<p>documentos incluyendo recibos que muestren la renta pagada. Después de que el juez tome la decisión, usted tiene derecho a apelarla. El proceso de desahucio puede comenzar apenas a los cinco días después de la decisión judicial.</p>
<p>This has been a production of the Access to Justice Department of the Maryland Administrative Office of the Courts in collaboration with Maryland Legal Aid. For more information, see mdcourts.gov.</p>	<p>Esta ha sido una producción del Departamento de Acceso a la Justicia de la Oficina Administrativa de los Tribunales de Maryland en colaboración con Maryland Legal Aid. Para más información, vea mdcourts.gov.</p>