

Job # 11006SP - Video Script-Rent Court-Tenants

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 Tenants	Tribunal de Alquileres para Inquilinos
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
In this video, we will discuss what happens in rent court in the District Court of Maryland. This video is designed primarily for tenants. It covers rent court for residential properties such as a house or apartment.	En este video, hablaremos de lo que sucede en el tribunal de alquileres del Tribunal de Distrito de Maryland. Este video se creó principalmente para inquilinos. Trata sobre el tribunal de alquileres para propiedades residenciales como una casa o apartamento.
We will cover what happens before, during, and after the court process. First, we will define terms that are commonly heard during rent court. We will go over important events that must occur before a hearing can be scheduled in 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 your case.	Explicaremos qué sucede antes, durante y después del proceso judicial. Primero definiremos los términos que se escuchan comúnmente en el tribunal de alquileres. Veremos los eventos importantes que deben ocurrir antes de que pueda fijarse una audiencia en el 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 su 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 dangerous 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 landlords, please see the video Rent Court for Landlords .	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 peligrosos 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 arrendadores, vea el video Tribunal de Alquileres para Arrendadores .
Frequently-used Terms	Términos usados con frecuencia
Here are some terms commonly heard in rent court:	Estos son algunos términos que se escuchan comúnmente en el tribunal de alquileres:
A landlord is the person or business that owns and leases housing to other people. In rent court, a landlord may be represented by anyone including an agent or a property manager. Be sure you know the precise name of the person or business on your lease so you can recognize your case when it is called in court.	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 cualquier persona, incluyendo un agente o administrador de propiedades. Asegúrese de saber el nombre preciso de la persona o compañía en su contrato de arrendamiento para que pueda reconocer su caso cuando se lo llama en el tribunal.
The tenant is a person or group of people who rent and live in a property.	El inquilino es una persona o grupo de personas que arriendan y viven en una propiedad.
A rent ledger is a written record your landlord is required to maintain that keeps track of rent money paid.	El registro de alquileres es el libro que debe mantener su arrendador donde se lleva un control del dinero de la renta pagado.
Service or Service of Process means how tenants are notified that a case has been filed with the court. If your landlord has	Notificación o Entrega de la notificación significa la forma en que se avisa a los inquilinos que se ha presentado un caso ante

<p>filed a case for failure to Pay Rent, the court or sheriff will mail copies of the court notice. The Sheriff’s Department will also post a copy of the notice on the door to your home.</p>	<p>el tribunal. Si su arrendador presentó un caso por incumplimiento de pago de la renta, el tribunal o el sheriff enviará por correo copias de la notificación judicial. El Departamento del Sheriff también colocará una copia de la notificación en la puerta de su vivienda.</p>
<p>As a tenant, you may have a right of redemption. This means you have the right to redeem the property and cancel an eviction by paying all rent that is due, plus costs, before the sheriff executes the eviction. This is sometimes called “pay and stay.” Later in this video, we’ll discuss when you have this right.</p>	<p>Como inquilino, usted puede tener un derecho de redención de deuda. Eso significa que tiene 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 en este video explicaremos cuándo tiene usted este derecho.</p>
<p>You may also hear the term warrant of restitution. If the judge finds that you owe rent, the landlord may ask the court to grant a warrant of restitution. This court document indicates that the court authorizes an eviction. If rent is not paid and the judge signs the warrant, the warrant is forwarded to the Sheriff’s Department to schedule an eviction date. Even if the court has issued a warrant of restitution, you may have the right to stay if you pay the full amount of rent the court finds to be due and other outstanding costs before the eviction. Later, we’ll go into more detail on the warrant of restitution.</p>	<p>También puede escuchar el término orden de restitución. Si el juez falla que usted debe el alquiler, el arrendador puede solicitarle al juez que dicte una orden de restitución. Este documento judicial indica que el juez autoriza 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 el juez haya dictado la orden de restitución, usted puede tener el derecho de quedarse si paga la cantidad completa de renta que el juez decide que usted debe y otros costos pendientes antes del desahucio. Luego veremos en más detalle la orden de restitución.</p>
<p>Finally your landlord may be required to file or provide proof of licensing. Many areas in Maryland require a landlord to get a <u>housing registration license</u> before renting residential property to a tenant. Some landlords may be required to file a <u>lead certificate</u>. Maryland law requires owners of rental properties built before 1978 to register their units with the Maryland Department of the Environment (MDE), distribute particular 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 a su arrendador que presente o entregue comprobante de licencia. Muchas zonas de Maryland exigen que el arrendador obtenga una <u>licencia de registro de viviendas</u> antes de alquilarle una propiedad residencial a un inquilino. Algunos arrendadores deben presentar un <u>certificado de ausencia de plomo</u>. Las leyes de Maryland exigen que los dueños de propiedades arrendadas construidas antes de 1978 las registren en el Departamento del Medio Ambiente de Maryland (MDE), distribuyan materiales educativos particulares y cumplan 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 court. What happens if you do not pay rent that is due?</p>	<p>Ya que sabe algunos términos, hablemos de lo que sucede antes de que se presente un caso al tribunal. ¿Qué sucede si no paga la renta que debe?</p>
<p>First, if you have a lease, you should read it carefully. Make sure you know your responsibilities as well as the landlord’s. If you have not paid rent because you do not have the money, start thinking about your options. Are you working? Do you have a steady source of income, such as social security or retirement funds? Are you expecting a bonus check, overtime pay, or a tax refund? Can you borrow money from a friend or family member to get caught up? If you think you can get caught up <i>and</i> have the ability to continue to pay monthly rent, talk to your landlord about a possible payment plan to get current with your rent. Make sure you understand the terms of the payment plan. If you make a partial payment, will the landlord agree to not file a case or proceed with an eviction?</p>	<p>Primero, si tiene un contrato de arrendamiento, léalo atentamente. Asegúrese de saber sus responsabilidades así como las del arrendador. Si no pagó la renta porque no tiene dinero, empiece a pensar en sus opciones. ¿Tiene trabajo? ¿Tiene un recurso estable de ingresos, como seguro social o fondos de jubilación? ¿Está esperando un cheque de bonificación, pago de horas extra o un reembolso de impuestos? ¿Puede pedir prestado dinero a un amigo o familiar para ponerse al día con la renta? Si cree que puede ponerse al día y tiene la capacidad de seguir pagando la renta mensual, hable con su arrendador sobre un posible plan de pagos para actualizar todos los pagos de la renta. Asegúrese de entender los términos del plan de pago. Si hace un pago parcial, ¿estará de acuerdo el arrendador en no presentar un caso o no proceder con el desalojo?</p>

<p>If you do not have the money to pay and you do not think you will be able to get caught up, think about other options. Contact your local Department of Social Services for information about one-time emergency rent assistance. A directory of rent assistance programs in Maryland can be found online at www.rentassistance.us/st/maryland.</p>	<p>Si no tiene el dinero para pagar y no cree que pueda ponerse al día, piense en otras opciones. Contacte al Departamento de Servicios Sociales local para información sobre la asistencia excepcional de emergencia con el alquiler. Encontrará en Internet un directorio de programas de ayuda de alquiler en Maryland en www.rentassistance.us/st/maryland.</p>
<p>Consider requesting mediation if it is available at the courthouse. In mediation, a trained neutral person, called a mediator, helps you and the other person communicate, understand each other, and reach an agreement if possible. Mediation is voluntary and confidential. It allows you and the other person to decide what works best for both of you. Maryland's District Court offers free mediation. Call 410-260-1676 for more information on free mediation through the District Court.</p>	<p>Piense en pedir la mediación si se ofrece en el edificio de tribunales. En la mediación, una persona neutral capacitada, llamada "mediador", le ayuda a usted y a la otra persona a comunicarse, entenderse mutuamente y a llegar a un acuerdo de ser posible. La mediación es voluntaria y confidencial. Le permite a usted y a la otra persona decidir qué es mejor para ambos. El Tribunal de Distrito de Maryland ofrece mediación gratis. Llame al 410-260-1676 para más información sobre la mediación gratis a través del Tribunal de Distrito.</p>
<p>If you have not paid rent because you believe your landlord has not made repairs after you gave them notice, you may file a separate court action called "rent escrow." You may also raise it as a defense if your landlord files a Failure to Pay Rent case against you and the conditions rise to the level of a serious risk to life, health, and safety. For more information about rent escrow, watch the <i>My Laws, My Courts, My Maryland</i> video Rent Escrow.</p>	<p>Si no ha pagado la renta porque cree que su arrendador no ha hecho reparaciones después de haberle avisado, puede presentar una acción judicial separada llamada "depósito en garantía del alquiler". También puede afirmarlo como defensa si su arrendador presenta un caso de Incumplimiento de pago de la renta contra usted y las condiciones de la vivienda empeoran al nivel de un riesgo grave para la vida, la salud y la seguridad. Para más información, vea el video Depósito en Garantía del Alquiler de Mis leyes, mis tribunales, mi Maryland.</p>
<p>Preparing to Go to Court</p>	<p>Prepararse para ir al tribunal</p>
<p>If you can't work out an agreement with the landlord or can't come up with the money, what will happen next? If the landlord files a court case, the Sheriff or the court will mail the hearing notice to you. The Sheriff will also post a notice on the front door of your home. Failure to Pay Rent cases move very quickly. In some counties, you may have a court hearing within several days after the landlord files the court papers.</p>	<p>Si no puede llegar a un acuerdo con el arrendador o no consigue reunir el dinero, ¿qué sucederá? Si el arrendador entabla un caso judicial, el sheriff o el tribunal le enviará a usted la notificación de la audiencia. El Sheriff también colocará una notificación en la puerta principal de su vivienda. Los casos de Incumplimiento de pago de la renta se mueven muy rápido. En algunos condados, tendrá la audiencia ante el tribunal unos días después de que el arrendador entable el caso.</p>
<p>If you make any payments toward rent, get a receipt or keep a record of the payment. Bring receipts, canceled checks, or any other proof of payment to court. If you pay cash, the landlord must give you a receipt. If you pay all of the rent and the required costs that you owe before the court date, make sure to call the court and confirm that the case has been dismissed by the landlord. If the case has not been dismissed, go to court and bring proof that you paid the rent.</p>	<p>Si hace pagos hacia la renta, pida un recibo o mantenga un registro del pago. Traiga al tribunal los recibos, cheques cancelados u otro comprobante de pago. Si paga en efectivo, el arrendador debe darle un recibo. Si antes de la audiencia en el tribunal usted paga toda la renta y los costos requeridos que debe, asegúrese de llamar al tribunal y confirmar que el arrendador haya desestimado el caso. Si no se ha desestimado el caso, vaya al tribunal y lleve prueba de que pagó la renta.</p>
<p>Finally, consider visiting court before your hearing to watch other hearings to see what happens in rent court.</p>	<p>Por último, piense en visitar el tribunal antes de su audiencia para observar otros casos y ver qué sucede en el tribunal de alquileres.</p>
<p>In Court</p>	<p>En el tribunal</p>
<p>Arrive early. When you get to court, check the docket board. It will tell you the courtroom in which your case is being heard. Pay close attention. The landlord may go by a name that is different than the name familiar to you. For example, you may live in the Happy Home Apartments, but the landlord is ABC Corporation, not Happy Home. If you do not see the property where you live listed on the docket, check with the clerk. He or she can find out which court room you should be in.</p>	<p>Llegue temprano. Cuando llegue al tribunal, chequee el tablero con la lista de causas. Ahí verá en qué sala de tribunal se atenderá su caso. Preste mucha atención. El arrendador puede usar un nombre distinto del que usted conoce. Por ejemplo, usted puede vivir en los Apartamentos Hogar Feliz, pero el arrendador es ABC Corporation y no Hogar Feliz. Si la propiedad donde vive no está en la lista de causas, consulte con el</p>

	secretario. El secretario podrá averiguar cuál es su sala de tribunal.
If you see the landlord, you may talk to him or her before the hearing to try and resolve the issue. If you have the rent, pay by cash, certified check, or money order and get a receipt. If you pay in cash, the landlord must give you a receipt. If you and the landlord come to an agreement, get it in writing. Do not leave court, even if there is an agreement. Make sure the judge knows that you have paid the rent or reached an agreement.	Si ve al arrendador, puede hablar con él antes de la audiencia para tratar de resolver el problema. Si tiene la renta, pague en efectivo, con cheque certificado o con giro bancario y pida un recibo. Si paga en efectivo, el arrendador debe darle un recibo. Si usted y el arrendador llegan a un acuerdo, pónganlo por escrito. No se vaya del tribunal aunque llegue a un acuerdo. Asegúrese de que el juez sepa que usted ha pagado la renta o que llegó a un acuerdo.
When your case is called, the judge may ask you if you agree that you owe the rent. If you have not paid the rent because of repairs that need to be made, tell the judge. If you have made a full or partial payment, tell the judge. Be sure to have receipts or other proof of payment. If you and the landlord cannot agree on the amount due or if there are other issues, there may be a trial. The judge may postpone your trial if you need additional time to obtain your receipts or other evidence. Finally, if a tenant does not appear in court on the hearing date, the landlord will probably win.	Cuando llamen su caso, el juez puede preguntarle si usted está de acuerdo en que debe la renta. Si no ha pagado la renta porque se necesitan reparaciones, dígaselo al juez. Si ha hecho un pago completo o parcial, dígaselo al juez. Asegúrese de tener los recibos u otro comprobante de pago. Si usted y el arrendador no pueden ponerse de acuerdo sobre la cantidad debida o si hay otros problemas, puede haber un juicio. El juez puede postergar su juicio si usted necesita más tiempo para conseguir los recibos u otras pruebas. Por último, si un inquilino no comparece al tribunal en la fecha de la audiencia, es probable que gane el arrendador.
For more information about court hearings, see the <i>My Laws, My Courts, My Maryland</i> videos Before Court: Tips for Preparing for Your Day in Court and At Court: Tips for Your Day in Court .	Para más información sobre las audiencias en el tribunal, vea los videos Antes de la audiencia en el tribunal: Consejos para prepararse para su día en el tribunal y En el tribunal: Consejos para su día en el tribunal de <i>Mis leyes, mis tribunales, mi Maryland</i> .
After Court	Después del tribunal
If either you or the landlord disagrees with the judge’s decision, you or the landlord may file an appeal. You must file your appeal within four business days of the judgment. Use Form DC-CV-37 to file an appeal. Find the form online or at the clerk’s office. There may be a fee to appeal and you may have to post a bond to stop an eviction from moving forward. If you have questions about appeals or posting a bond, talk to a lawyer or call the District Court Self Help Center.	Si usted o el arrendador no está de acuerdo con la decisión del juez, cualquiera de ustedes puede presentar una apelación. Usted debe presentar la apelación dentro de los cuatro días hábiles del fallo. Use el Formulario DC-CV-37 para presentar una apelación. Consígalo por Internet o en la oficina del secretario. Tal vez se cobre un costo para apelar y tenga que pagar una caución para detener el proceso de desahucio. Si tiene preguntas sobre la apelación o el pago de la caución, hable con un abogado o llame al Centro de Autoayuda del Tribunal de Distrito.
If the judge decides that you owe the rent, he or she will enter a judgment for possession in favor of the landlord. This means that the landlord may move forward with an eviction. The landlord must wait four business days to take the next steps. On the fifth day, if you still have not paid or filed an appeal, the landlord may ask the court to sign a “Warrant of Restitution.” If the judge signs the warrant, the court will forward it to the Sheriff’s Department to schedule the eviction.	Si el juez decide que usted debe la renta, dictará un fallo de posesión a favor del arrendador. Eso significa que el arrendador puede avanzar con el desahucio. El arrendador debe esperar cuatro días hábiles antes de seguir adelante. Al quinto día, si usted todavía no pagó o no presentó una apelación, el arrendador puede pedirle al juez que firme una "Orden de Restitución". Si el juez firma la orden, se la envía al Departamento del Sheriff para fijar la fecha de desalojo.
You have a limited right to redeem or “pay and stay” in the property. This means you may pay in full to prevent an eviction. Maryland law requires your landlord to accept the money, even if an eviction has already been scheduled. If you pay the total amount that the judge found that you owe, including fees and court costs, this will cancel the eviction. You have the right to “pay and stay” up to three times in a 12-month period. If you live in Baltimore City, you may pay and stay up to four times. The landlord may ask the court to “foreclose your right of	Usted tiene un derecho limitado de recuperar o "pagar y quedarse" en la propiedad. Eso significa que debe pagar la cantidad completa para evitar el desahucio. Las leyes de Maryland exigen que su arrendador acepte el dinero aunque ya se haya fijado el desahucio. Si usted paga la cantidad total que el juez determinó que usted debe, incluyendo honorarios y costos judiciales, se cancelará el desahucio. Usted tiene el derecho de "pagar y quedarse" hasta tres veces en un período de 12 meses. Si vive en la Ciudad de Baltimore, puede pagar y quedarse hasta

<p>redemption” if you have tried to pay and stay too many times in the past 12 months. This means even if you pay the full amount due, you may still be evicted.</p>	<p>cuatro veces. El arrendador puede pedirle al juez que "extinga su derecho de redención de deuda" si usted ha tratado de pagar y quedarse demasiadas veces en los últimos 12 meses. Eso significa que, aunque usted pague la cantidad total debida, igualmente se le puede desalojar.</p>
<p>To avoid eviction, pay all money due, plus fees and costs, before the sheriff starts the eviction. To find out how much you owe, look at the Warrant of Restitution. Pay by cash, certified check, or money order. Don’t forget to get a receipt. Then, confirm with the sheriff that the landlord has canceled the eviction.</p>	<p>Para evitar el desahucio, pague todas las cantidades debidas, más honorarios y costos, antes de que el sheriff inicie el desalojo. Para averiguar cuánto debe, fíjese en la Orden de Restitución. Pague en efectivo, con cheque certificado o con giro bancario. No olvide pedir un recibo. Luego confirme con el sheriff que el arrendador haya cancelado el desahucio.</p>
<p>If you cannot pay, make plans to move your possessions and find a new place to live. You still have some time, but you should not wait to be evicted by the sheriff. In some counties, you will not be given the date of the eviction.</p>	<p>Si usted no puede pagar, haga planes para retirar sus posesiones y busque otro lugar donde vivir. Todavía tiene tiempo, pero no espere a ser desalojado por el sheriff. En algunos condados, no le darán fecha de desahucio.</p>
<p>Let’s summarize what we’ve gone over. Remember, read your lease before taking any action. Consider using mediation to work out a payment plan with your landlord or resolve other issues. Eviction must be done through the courts, and notice of any court action will be sent by mail and posted on the front door. Failure to Pay Rent court cases move quickly. All documents, including receipts showing rent paid, must be in order before court starts. After the court makes a 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>Repasemos lo que vimos hasta ahora. Recuerde leer su contrato de arrendamiento antes de actuar. Considere usar la mediación para llegar a un acuerdo de pago con su arrendador o resolver otros problemas. El desahucio debe hacerse a través de los tribunales, y la notificación de toda acción judicial se enviará por correo y se colocará en la puerta principal. Los casos judiciales de Incumplimiento de pago de la renta se mueven muy rápido. Antes de la audiencia, tenga listos todos los 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>