

# 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 tres (3) fallos anteriores sobre posesión (4 en Baltimore City) en los últimos doce (12) meses, el tribunal 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 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 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 tribunal. Consulte más información en el folleto del Tribunal de Distrito titulado Cobro Después del Fallo (DC-CV-060BR).

## ¿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 procesos legales entre arrendadores e inquilinos. Para obtener más información, llame al 410-260-1392 o visite [mdcourts.gov/helpcenter](http://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 cuatro (4) días hábiles después de la fecha del fallo. En todos los otros casos de posesión, la apelación debe presentarse a más tardar diez (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 actas. 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](http://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-082BRSP (Rev. 10/2024) TR (08/2024)



Información para  
Arrendadores

Cómo  
pueden los  
arrendadores  
resolver  
disputas con  
los inquilinos

# DERECHOS Y REMEDIOS DEL ARRENDADOR

## INFORMACIÓN GENERAL

### Presentación ante el tribunal:

Asegúrese de que su papeleo sea preciso y legible. Usted debe aportar pruebas de que la propiedad cumple los requisitos locales de concesión de licencias de alquiler, si procede. 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 Desagravio Civil para Miembros de las Fuerzas Armadas:

En toda acción contra un inquilino, la ley federal le exige indicar, en el papeleo que usted presente, hechos específicos acerca de si cada inquilino está en las fuerzas armadas. Puede obtener esta información en el Centro de Datos del Departamento de Personal de Defensa: [scra.dmdc.osd.mil/](http://scra.dmdc.osd.mil/) (**solo en inglés**).

Para obtener más información, visite la página web del Poder Judicial en [mdcourts.gov](http://mdcourts.gov) y haga clic en el enlace de la Ley de Desagravio Civil para Miembros de las Fuerzas Armadas en [mdcourts.gov/reference/scra](http://mdcourts.gov/reference/scra).

**Notificación del proceso:** en todos los casos, se debe entregar una citación judicial (notificar de esta) al inquilino o los inquilinos.

### Los tipos de notificaciones son:

**1. Anuncio y envío por correo:** el sheriff o agente de policía coloca la notificación o las notificaciones 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. Notificación en persona:** 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 se exige la notificación en persona para un fallo de ejecución en dinero. También puede gestionar la notificación en persona además de la entrega del sheriff.

### Notas sobre desalojo:

No se puede realizar el desalojo 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 desalojo, 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.

\*(Puede que se apliquen excepciones debido a leyes locales)

**Puede encontrar información sobre las protecciones disponibles para los animales de compañía durante un desalojo en el sitio web del Departamento de Agricultura de Maryland:** [mda.maryland.gov/Pages/Pets-and- eviction.aspx](http://mda.maryland.gov/Pages/Pets-and- eviction.aspx)

## 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:

- Denuncia por incumplimiento de la Obligación de Goce Pacífico (en DC-CV-001, el formulario para demandas del Tribunal de Distrito) o
- petición de 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
- un 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.

## Derechos y remedios judiciales específicos

### EL INQUILINO NO PAGA LA RENTA

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

Sí. Antes de presentar una denuncia por incumplimiento de pago de la renta, se le exige al arrendador que le envíe al inquilino una notificación por escrito de la intención del arrendador de presentar una demanda ante el Tribunal de Distrito para recuperar la posesión de la propiedad residencial si el inquilino no paga la renta adeudada dentro de diez (10) días después de que se le envíe la notificación.

La notificación de intención de presentar una denuncia para un sumario de desalojo (DC-CV-115) está disponible en: [mdcourts.gov/district/forms](http://mdcourts.gov/district/forms)

**Qué presentar:** Incumplimiento del pago de la renta: denuncia del arrendador para recuperar la posesión de la propiedad arrendada (DC-CV-082).

**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 siete (7) días hábiles después de la fecha del fallo.

**Período de apelación:** dentro de cuatro (4) días hábiles a partir 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 dos (2) días a partir de la fecha del fallo; la orden de restitución puede presentarse no antes de los quince (15) días calendario desde la fecha del fallo. Ver más información detallada en el formulario DC-CV-082MH.

### EL INQUILINO REHÚSA MARCHARSE

**Qué presentar:** demanda y citación judicial contra la permanencia del inquilino (formulario DC-CV-080).

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

Sí. Debe enviar una notificación por escrito al inquilino para que desista. En general, debe enviar la notificación: (1) al menos siete (7) días antes de que expire el arrendamiento por semana con un acuerdo de arrendamiento por escrito, o 21 días antes de que expire el arrendamiento por semana sin un acuerdo de arrendamiento por escrito; (2) al menos 60 días antes de que expire el arrendamiento por un plazo estipulado mayor a una (1) semana o el arrendamiento por mes; (3) 90 días antes de que expire el arrendamiento por año.

### EL INQUILINO INCUMPLE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**Qué presentar:** demanda y citación judicial contra el inquilino por incumplimiento del contrato de arrendamiento (formulario DC-CV-085).

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

Sí. Debe enviar una notificación por escrito 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).

### EL OCUPANTE (no un inquilino) REHÚSA MARCHARSE

**Qué presentar:** denuncia por una retención ilícita de inmueble (DC-CV-089) o para otorgante en posesión (DC-CV-109).

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

No. **Notas:** Las acciones de retención ilícita de inmueble y de otorgante en posesión no son acciones entre arrendadores e inquilinos. La persona que retiene ilícitamente la propiedad no es un inquilino. NO presente ninguna de las dos si existe una acción específica entre el arrendador y el inquilino.