

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**.

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 PRESENTO UN RECLAMO POR DISCRIMINACIÓN CONTRA EL DERECHO DE VIVIENDA?

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) se encarga de los reclamos de equidad en la vivienda.

¿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 de Estado del Tribunal de Distrito de Maryland.

DC-CV-082TBRSP (Rev. 01/2014) (TR 02/2015)



Información para
inquilinos

Cómo pueden
los inquilinos
resolver
disputas
con los
arrendadores

DERECHOS Y RECURSOS DEL INQUILINO

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 arrendador. El lugar correcto donde hacer la presentación es en el condado donde está ubicada la propiedad.

Problemas específicos y recursos judiciales

PROBLEMAS GRAVES DE SALUD O SEGURIDAD

Qué presentar:

Solicitud para que se Dicte Orden Judicial sobre Depósito en Garantía del Alquiler (DC-CV-083). Nota: Usted también puede presentar como defensa un problema grave de salud o seguridad si su arrendador entabla un caso de **Incumplimiento de pago de la renta** en contra de usted. La información de abajo sobre la notificación y lo que usted debe hacer para comprobar su caso sigue siendo válida.

¿Qué está cubierto?

Condiciones y defectos que constituyen un peligro de incendio o una amenaza grave o considerable contra la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes, incluidos, entre otros:

(1) falta de calefacción, luz, electricidad o agua caliente o fría, salvo cuando el inquilino sea responsable del pago y la ausencia de esos servicios sea el resultado directo de la falta de pago por parte del inquilino,

(2) falta de eliminación adecuada de las aguas residuales,

(3) roedores en dos o más viviendas,

(4) defecto estructural que presenta una amenaza grave y considerable a la seguridad física, o

(5) una condición que presenta un peligro para la salud o de incendio en la vivienda.

No están cubiertos los **defectos menores** que no constituyen un peligro de salud o seguridad.

¿Debo hacer algo antes de la presentación?

Sí. Debe enviar **notificación** al arrendador de los defectos o condiciones mediante: (1) correo certificado indicando las condiciones o defectos, (2) aviso concreto de los defectos o condiciones, o (3) un aviso de una agencia gubernamental donde se indiquen las condiciones o defectos afirmados.

¿Qué tengo que probar?

(1) La existencia de la condición o del defecto cubierto, (2) notificación al arrendador, (3) se concedió al arrendador un plazo razonable para hacer las reparaciones (la ley supone que más de 30 días no es razonable) y (4) el arrendador no cumplió.

¿Qué puede hacer el juez?

Si el inquilino tiene éxito, el juez puede hacer uno o más de lo siguiente: (1) ordenar al arrendador efectuar las reparaciones, (2) reducir la renta que se debe, (3) ordenar que se pague la renta a la cuenta de depósito en garantía del tribunal en vez de pagarse al arrendador, o (4) dar por terminado el contrato de arrendamiento.

EL ARRENDADOR NO DEVUELVE SU DEPÓSITO EN GARANTÍA

Qué presentar:

Denuncia ante el Tribunal de Distrito (DC-CV-001). Nota: se debe entregar la notificación al arrendador personalmente.

¿Debo hacer algo antes de la presentación?

No.

¿Qué tengo que probar?

(1) El arrendamiento ha terminado, y (2) el arrendador, sin justificación razonable, no devolvió ninguna parte del depósito en garantía más intereses devengados dentro de los 45 días después de terminado el arrendamiento.

Derechos del inquilino:

(1) Usted tiene derecho a estar presente durante la inspección de la propiedad por daños y perjuicios, siempre que envíe notificación con un mínimo de 15 días de anticipación, por correo certificado, de su intención de mudarse, la fecha de la mudanza y su nueva dirección.

(2) El arrendador debe enviarle notificación por correo de primera clase dirigida a la última dirección conocida del inquilino, dentro de los 45 días después de terminado el arrendamiento, con una lista escrita de los daños y perjuicios reclamados y de los costos realmente incurridos.

¿Qué puedo recuperar?

Hasta 3 veces la cantidad retenida ilegalmente más honorarios razonables de abogado.

EL ARRENDADOR NO PAGA FACTURAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Si su contrato de arrendamiento exige que el arrendador pague las facturas de gas o electricidad y usted hizo los pagos a un proveedor de servicios públicos por esos servicios y/o un depósito en garantía o cargo para abrir una cuenta nueva, usted puede deducir los pagos de la renta que debe.

INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE GOCE PACÍFICO

Qué presentar:

Solicitud de Orden Judicial (DC-CV-083) [para pedir al Juez que ordene al arrendador cumplir su obligación].

La Obligación de Goce Pacífico significa que el arrendador debe controlar los actos que interfieran con su goce pacífico de la propiedad arrendada que el arrendador tenga la habilidad y autorización para controlar.

Nota:

El Juez puede exigir que usted haya notificado previamente el problema al arrendador y que le haya dado oportunidad razonable para corregirlo.

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, usted 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 allanamiento 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.