



PREVENCION DEL DESALOJO



DEPARTAMENTO DE VIVIENDAS Y ASUNTOS COMUNITARIOS

Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos

1401 Rockville Pike, 4th Floor, Rockville, MD 20852

Teléfono: 240-777-0311, (dentro del Condado de Montgomery 311)

TDD 711; Fax: 240-777-3691

Correo electrónico: olta.intake@montgomerycountymd.gov

www.montgomerycountymd.gov/dhca



DEPARTAMENTO DE VIVIENDAS Y ASUNTOS COMUNITARIOS

Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos

www.montgomerycountymd.gov/dhca

Es la orden emitida por la Corte para la remoción del inquilino y de sus pertenencias de una propiedad de alquiler. El inquilino puede ser desalojado por no pagar el alquiler, romper el contrato de alquiler o porque se queda más del plazo establecido en su aviso de desocupación. El inquilino que rompe un contrato es aquel que ha violado alguna parte del contrato y el propietario considera que esa violación garantiza su remoción de la propiedad. El inquilino que se queda en la propiedad más allá de la fecha establecida en su aviso de desocupación, puede también enfrentar una orden de desalojo.

En Maryland, solo la Corte del Distrito puede emitir dicha orden de desalojo. El propietario no tiene el derecho de desalojar al inquilino sin la orden emitida por la Corte y entregada por el Alguacil, el cual debe estar presente en cada desalojo. El propietario no puede cambiar las cerraduras o remover las pertenencias del inquilino sin haber seguido el proceso judicial correspondiente. Cualquier bloqueo de la propiedad hecho sin el proceso judicial correspondiente es prohibido por la ley y expone al propietario a una sustancial responsabilidad civil.

Pago del alquiler está bajo la sola jurisdicción de la Corte del Distrito de Maryland. El inquilino que llena una queja con la Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos o la Sección de Enforcamiento del Código no detendrá cualquier procedimiento iniciado contra ellos en la Corte del Distrito, y el hecho de que llena una queja no significa que el inquilino no tiene que pagar el alquiler. Mientras la Oficina de Propietarios e Inquilinos anima a los inquilinos a llenar quejas para resolver problemas en la propiedad de alquiler, los propietarios también tienen el derecho de demandarlos en la Corte del Distrito.

El llenar una queja puede ser útil si el inquilino cree que las condiciones de la propiedad son una amenaza para su salud y seguridad y que esta situación garantiza no pagar el alquiler. En este caso el inquilino debe iniciar una acción en la Corte llamada Fideicomiso del Alquiler (Rent Escrow). Esta es la única acción que es legal para que el inquilino no pague el alquiler al propietario. El alquiler aún se debe y será puesto por la Corte en fideicomiso hasta que le Juez decida si el propietario tiene derecho a recibirlo. La Sección de Enforcamiento del Código puede verificar las condiciones de la propiedad y ordenar al propietario que las corrija. La Oficina de Propietarios e Inquilinos puede aconsejar al inquilino sobre sus derechos y perseguir cualquier violación que encuentre de la Ley de Propietarios e Inquilinos.

La vida es usualmente difícil y si el inquilino se encuentra en peligro de desalojo, debe buscar asistencia lo más pronto posible. Hay muchos recursos disponibles para los inquilinos en esta situación y una lista de recursos básicos se encuentra en este panfleto.

EL NEGANTE: Este panfleto no es consejo legal, pero es una herramienta de información diseñada para ayudar a propietarios y a inquilinos. Aunque la información se cree es certera, si hay alguna inconsistencia con las leyes o las regulaciones, dichas leyes o regulaciones prevalecerán.

LOS INQUILINOS DEBEN:

- Siempre pagar el alquiler a tiempo. Recuerde, el alquiler se debe el día 1o. del mes (generalmente el alquiler se paga el primero de cada mes, como está estipulado en el contrato) y es tarde el día 2 del mes. El inquilino puede ser demandado en cualquier momento después del primero del mes. El no pagar su alquiler a tiempo constituye rompimiento de contrato y puede resultar en un antecedente de alquiler negativo. En un mercado abundante de propiedades de alquiler, los propietarios pueden ser más exigentes al momento de alquilar su propiedad y usar dicha información como base para no renovar el contrato cuando éste expire.
- Siempre exija un recibo por escrito que demuestre el pago de su alquiler y mantenga el récord de sus pagos. Si el inquilino es demandado por el propietario debe concurrir a las citas de la Corte, aunque haya pagado el alquiler. Algunas veces el propietario no notifica a la Corte de que su alquiler ha sido pagado y la Corte entonces puede hallarlo culpable si usted no está presente.
- Trate de mantener un buen historial de pago. CoreLogic Safe Rent (conocido como el Registro) mantiene el historial de pago de alquileres. Este es un servicio usado por los propietarios y se especializa en reunir y reportar información con respecto a la historia de alquiler de los inquilinos. CoreLogic Safe Rent reúne regularmente información de disputas entre propietarios e inquilinos archivadas en la Corte. Esta información queda en su récord como mal historial de pago de la misma forma que las tarjetas de crédito o préstamos y se reportan a las Agencias de Crédito. Esta información se mantiene en el récord del inquilino por siete años. Los propietarios que usan CoreLogic Safe Rent para investigar los antecedentes de un futuro inquilino, tomarán esta información en cuenta. Tener un historial de alquiler negativo le hará dificultosa la posibilidad de conseguir vivienda.

Los inquilinos que alquilan cuartos tienen básicamente los mismos derechos que aquellos que alquilan apartamentos o casas. Para más información acerca de alquiler de cuartos vea el Pamfleto de Alquiler de Cuartos en nuestra red:

www.montgomerycountymd.gov/dhca

LOS PROPIETARIOS DEBEN:

- Investigar los inquilinos en forma cuidadosa antes de firmar un contrato. CoreLogic Safe Rent provee reports exhaustivos con respecto al historial de crédito y alquiler de un aplicante. Propietarios que cuentan con licencias suministradas por DHCA, pueden recibir reportes a un mínimo costo.
- Discutir con el futuro inquilino cualquier información contenida en el reporte que le concierne.
- Mantenga récords de pago de alquiler precisos.
- No permita que los inquilinos se retrasen demasiado en el pago de su alquiler antes de iniciar la demanda de FPR (Fallo del Pago del Alquiler).

RECURSOS DE EMERGENCIA

Los servicios listados más abajo están disponibles para asistir a los inquilinos que se encuentran enfrentando una crisis financiera. El condado, en conjunto con varias organizaciones de caridad y sin fines de lucro, trabajan juntos para proveer asistencia a aquellos que la necesitan. Estos servicios incluyen ayuda financiera y/o refugios para familias o adultos que están desamparados o en alto riesgo de perder su vivienda, víctimas de desastres ya sean individuales o de la comunidad, o personas abandonadas y alejadas de su hogar. Ayuda financiera está disponible para asistir a personas que necesitan ayuda con: depósitos de garantía, alquileres atrasados, servicios de primera necesidad atrasados, gastos de mudanza, costos de almacenamiento, y refugios de emergencia. Si un inquilino recibe una noticia de Fallo del pago del Alquiler (FPR), puede ser elegible para obtener ayuda financiera. El inquilino puede llamar cualquiera de los siguientes números para informarse acerca de los programas de asistencia del condado:

Centro de Crisis (24 horas, información de refugios)	240-777-4000
Línea de Información del Condado de Montgomery	240-777-0311
Intervención de Crisis en Germantown 12900 Middlebrook Road, Germantown, MD	240-777-4448
Intervención de Crisis en Rockville 1301 Piccard Drive, Rockville, MD	240-777-4550
Intervención de Crisis en Silver Spring 8818 Georgia Avenue, Silver Spring, MD	240-777-3075

SERVICIOS LEGALES

Agencia de Ayuda Legal, Inc	240-314-0373
Clínica Pro Bono (Montgomery Co. Bar Assn.)	301-424-7651
Información Legal de la Arquidiócesis	202-628-4263
Referencia de Abogados (Montgomery Co. Bar Assn.)	301-279-9100
Corte del Distrito-Servicios Legales Gratis www.mdcourts.gov/selfhelp	410 260-1392

PROCESO DE DESALOJO

La siguiente secuencia de eventos tiene lugar cuando el propietario hace una demanda de Fallo del Pago de alquiler (FPR) en la Corte del Distrito:

COMO INICIAR EL DESALOJO POR FPR

Propietario:

- El propietario presenta la demanda en la Corte del Distrito (formulario DC-CV-082)
- Establece la cantidad de alquiler debido, incluyendo cargos por pagar tarde y gastos otorgados por la Corte
- Requiere el fallo por reposición de la propiedad y/o pago del alquiler debido
- Debe probar que la propiedad está registrada con el Departamento del Medio Ambiente del Estado de Maryland (MDE) si la propiedad fue construida antes del año 1978, y debe suministrar el número de certificado
- Debe también certificar si el inquilino(s), es o no es miembro militar active (DOD website: <https://scra.dmcd.mil>)
- Debe proveer la licencia de alquiler correspondiente y proveer el número de la misma

COMO PROGRAMAR LA AUDIENCIA Y ENTREGAR SUMARIOS

Corte del Distrito

- La Secretaria de la Corte fija una fecha para escuchar el caso y entrega al inquilino el sumario correspondiente, el cual es también enviado a la Oficina del Alguacil para la correspondiente notificación

Alguacil

- Envía al inquilino el sumario por correo de primera clase e intenta entregarlo en persona
- Si el inquilino no puede ser ubicado, la copia del sumario será puesta en la puerta de la propiedad de alquiler

Propietario e Inquilino

- Si el inquilino aparece en la Corte del Distrito, tiene derecho a defenderse
- El propietario puede requerir antes de que el juicio tenga lugar, TODO el alquiler debido al día de la audiencia incluyendo gastos de corte y cargos por pagar tarde. Esta petición debe estar incluida en el sumario del Fallo del pago del Alquiler
- Si el inquilino no aparece, la Corte seguramente le dará la razón al propietario y le otorgará el derecho de reposar la propiedad
- Si el propietario o el agente representante no aparecen en la Corte, el caso será desestimado
- Si cualquiera de las partes no está de acuerdo con el fallo de la Corte, tienen derecho de apelar la decisión tomada. Dicha apelación se debe de presentar en la Corte del Circuito dentro de los cuatro días del fallo

PROCESO DE DESALOJO

COMO PROGRAMAR EL DESALOJO

Propietario:

- Si no se efectúa ninguna apelación, el propietario puede presentar una Orden de Restitución (Formulario DC-CV-081), la cual es firmada por el Juez y enviada a la Oficina del Alguacil
- Una vez que la Secretaria del Distrito envía la Orden de Restitución al propietario, éste se comunica con el Alguacil para fijar fecha y hora para el desalojo

Secretaria de la Corte:

- Envía la copia de la Orden de Restitución al inquilino, al propietario y a la Oficina del Alguacil

Alguacil:

- Una vez que el desalojo ha sido programado, el Alguacil pone, en la puerta del inquilino, un cartel rojo y blanco con la noticia de desalojo. Aunque la mencionada noticia no se ponga, el Alguacil procederá de todas formas con el mismo

Inquilino:

- Si usted recibe una Orden de Restitución, puede llamar al Alguacil al 240-777-7130 para informarse si hay una fecha programada para el desalojo en su dirección. El Alguacil NO le informará el día y la hora específica en que el desalojo tomará lugar

COMO EJECUTAR LA ORDEN DE DESALOJO:

Alguacil:

- El Alguacil debe estar presente para desalojarlo

Propietario:

- El propietario es responsable de remover de la propiedad las pertenencias personales del inquilino y depositarlas en el lugar público más cercano

Inquilino:

- El inquilino puede detener el desalojo pagando la deuda antes de que el Alguacil ejecute la orden de desalojo. Este pago debe de ser en efectivo, por cheque certificado o por orden monetaria extendida al propietario o a su agente representante. El inquilino debe obtener el recibo pertinente y confirmación de parte de la Oficina del Alguacil de que el propietario ha cancelado la orden de desalojo

VARIAS DEMANDAS:

Inquilino:

- El inquilino puede ser desalojado la primera vez que el propietario requiere una acción de no-pago del alquiler en contra del inquilino, si éste no paga cuando el Alguacil llega o antes de que el Alguacil llegue

Propietario:

- Si tres órdenes de Fallo del pago del Alquiler han sido obtenidas contra el inquilino en un período de 12 meses, en el cuarto intento, el propietario puede pedir una Orden Absoluta sin Derecho a Redención

Propietario e Inquilino:

- Si una Orden Absoluta es obtenida, el pago del alquiler debido no evita el desalojo

OTRAS ACCIONES EN LA CORTE:

Rompimiento de Contrato (BOL)

Esta demanda se realiza cuando hay una violación significante del Contrato de Alquiler. El inquilino debe corregir dicha violación y llevar documentación a la Corte para probarle al Juez que el rompimiento de contrato no existe. El proceso seguido por la Corte en un rompimiento de contrato (BOL) es esencialmente el mismo que el del Fallo del Pago del Alquiler, con las siguientes excepciones:

- El período de Apelación es de 10 días; y
- El pago de alquiler debido no evita el desalojo

Permanencia en la propiedad luego de un aviso de desocupación (THO)

Si el propietario pone una demanda de THO (permanencia en la propiedad) en contra del inquilino, el aviso de desocupación es apropiado o si el inquilino ha entregado el aviso de desocupación y no se ha mudado, va a ser muy difícil que el inquilino gane la demanda. Si el inquilino cree que el aviso de desocupación fue expedido en represalia porque ha llenado quejas con el Condado, o porque tiene un desacuerdo con la Gerencia, el inquilino debe presentar testigos y pruebas en la Corte que justifiquen sus acusaciones. El llenar una queja con la Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos en ciertas instancias permite que nuestro personal trabaje con el propietario y el inquilino para arbitrar el conflicto. El proceso seguido por la Corte en un THO es esencialmente el mismo que el del Fallo del Pago del Alquiler, con las siguientes excepciones:

- El período de Apelación es de 10 días; y
- El pago de alquiler debido no evita el desalojo