



Howard County

Consumer Protection Advisory Board

El **Proceso de desalojo** en el condado de Howard

Una **GUÍA PARA EL INQUILINO**

Si se encuentra atrasado con el pago de su alquiler y se enfrenta a un desalojo,
AQUÍ ENCONTRARÁ TODO LO QUE NECESITA SABER.



OFICINA DE
PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
DEL CONDADO DE HOWARD



Una guía para el inquilino sobre el proceso de desalojo en el condado de Howard

SI SE ENCUENTRA ATRASADO CON EL PAGO DE SU ALQUILER

Converse con el propietario para preguntarle si es posible negociar un plan de pago. Avanzar en los pagos atrasados de su alquiler es la mejor opción.

SI NO PUEDE PAGAR SU ALQUILER

Puede contactar al Consejo de Acción de la Comunidad mediante una llamada al 410-313-6440 o en línea en www.cac-hc.org para ver si es elegible para recibir ayuda.

Pasos que debe seguir el propietario para comenzar un proceso de desalojo

El propietario debe tomar acciones legales con el fin de poder desalojarlo por faltar al pago del alquiler. El propietario presenta un formulario por falta de pago del alquiler ante el tribunal de distrito de Maryland para el condado de Howard. Puede presentar este formulario en cualquier momento luego de la fecha de vencimiento del alquiler. **El tribunal de distrito de Maryland para el condado de Howard está ubicado en 3451 Courthouse Drive, Ellicott City.**

Luego de que el propietario haya iniciado una acción por falta de pago del alquiler, usted recibirá una notificación formal de dicha acción mediante una citación. Le notificarán cuando el alguacil le envíe por correo copias de los documentos legales y los coloque en la propiedad.

Tanto usted como el propietario podrían intentar una manera menos formal para resolver la falta de pago. El programa de Resolución Alternativa de Conflictos (Alternative Dispute Resolution, ADR) del tribunal del distrito ofrece servicios de mediación de manera gratuita. La mediación es un proceso voluntario mediante el cual las personas en conflicto resuelven su disputa con la ayuda de una tercera parte neutral. Suele tener éxito en la resolución de conflictos entre propietarios e inquilinos. Un mediador capacitado trabajará con ambas partes para intentar llegar a una solución de mutuo acuerdo. Si la mediación no es exitosa, el propietario todavía puede buscar una decisión a través del tribunal. Si el propietario ya ha iniciado una acción en el tribunal de distrito, puede contactar a la Oficina de Resolución Alternativa de Conflictos del tribunal de distrito a través del 410-260-1676 antes de la fecha del juicio.

Aunque se atrase con el pago de su alquiler, las leyes del estado de Maryland prohíben a los dueños de las propiedades tomar ciertas acciones, tales como:

- Cambiar las cerraduras de las puertas para que usted no pueda entrar,
- desconectar los servicios fundamentales como el agua, la calefacción o la electricidad; y
- amenazar con el desalojo.

Tribunal de distrito de Maryland para el condado de Howard

Se programará una audiencia en el tribunal del distrito sobre su caso aproximadamente siete días después de que el propietario presente el formulario de falta de pago del alquiler. Se programará la audiencia para una hora en específico (por ejemplo, a las 9:00 a. m.) y recibirá la notificación. Debe presentarse en el tribunal a la hora programada, pero es posible que deba esperar en la sala del juzgado hasta que llamen por su caso.

Si quiere posponer el caso, debe enviar una carta a la Secretaría del tribunal del distrito antes de la fecha del juicio. Debe enviar al propietario una copia de la solicitud por correo. Si no recibe la notificación del tribunal de que se pospuso el caso, debe comparecer ante el tribunal a la fecha y hora previstas.

Si desea tener a un intérprete en el tribunal o si necesita una adaptación razonable de acuerdo con la Ley de Estadounidenses con Discapacidad, debe ponerse en contacto con el tribunal antes de la audiencia.

Audiencia judicial de desalojo

Cuando llamen por su caso, el juez normalmente le pedirá al demandante, en este caso el propietario, que hable primero. El propietario explicará su posición sobre el caso y presentará cualquier evidencia relevante.

Luego, el juez le preguntará a usted, el acusado, por su respuesta. En este momento puede exponer su punto de vista y presentar evidencia. Debe llevar al tribunal todos los documentos o cualquier otra evidencia que apoye su reclamo de defensa. Por ejemplo, puede optar por llevar el contrato de alquiler, registros contables, cheques cancelados, recibos, fotografías u otros documentos o elementos que demuestren lo que trata de probar. Si paga su alquiler en efectivo, el propietario tiene la obligación de darle un recibo.

También puede presentar problemas graves de reparación de la vivienda de alquiler que haya notificado al propietario y le haya dado un plazo razonable (no más de 30 días) para que los solucione. Los problemas graves de reparación serían condiciones y defectos que supongan un peligro de incendio o una amenaza grave y real para su vida, su salud o su seguridad, lo que incluye, entre otros: (1) falta de calefacción, luz, electricidad o agua caliente o fría, excepto que usted sea el responsable de su pago y la falta de la misma es el resultado directo de su falta de pago, (2) falta de eliminación de aguas residuales adecuada, (3) roedores en dos o más unidades de vivienda, (4) defecto estructural que presenta una amenaza grave y real para la seguridad física o (5) una condición que represente un peligro para la salud o peligro de incendio en la unidad residencial.

También puede decir en el tribunal que el propietario ha llevado a cabo esta acción con el fin de tomar represalias contra usted porque ha realizado determinadas acciones como, por ejemplo:

- Usted (o su abogado en su representación) ha informado por escrito o de forma concreta una queja de buena fe (al propietario o a cualquier organismo público contra él) sobre una supuesta violación del contrato de alquiler, una infracción de la ley o una condición en los locales alquilados que constituye una amenaza real para su salud o seguridad.
- Usted (o su abogado en su representación) ha presentado una demanda contra el propietario o ha testificado o participado en un juicio en el que está implicado el propietario.
- Ha participado en una organización de inquilinos.

Si una de las partes no se presenta en el tribunal, es posible que desestimen el caso, dicten sentencia o pospongan el juicio. Si el propietario se presenta, pero usted no, el juez puede fallar a favor de él y dictar una sentencia contra usted.

Luego de escuchar a ambas partes, el tribunal puede dictar sentencia a favor de usted o del propietario, o puede programar otra audiencia si es necesario tener más información. Se denomina sentencia de posesión si el tribunal dicta una sentencia a favor del propietario. Luego de que el tribunal dicte la sentencia de posesión, usted ya no tiene derecho a vivir en la propiedad.

Luego de la audiencia

Puede presentar una apelación en los cuatro días hábiles luego de la fecha de la decisión del juez, mediante la presentación del formulario DC-CV-037 al secretario del tribunal de distrito y luego de pagar los costos de apelación requeridos. Sábados, domingos o cualquier feriado legal no se cuenta como parte del período de los cuatro días. La presentación de una apelación no detiene de manera automática el proceso de desalojo.

Si no paga la totalidad del monto que el tribunal determinó que debe, el propietario podría presentar una petición de orden de restitución (DC-CV-081). Una orden de restitución es un tipo de orden judicial. Se le informa al alguacil que vaya a la propiedad y lleve a cabo el desalojo. El propietario debe esperar cuatro días hábiles después de recibir una sentencia de posesión antes de poder solicitar una orden de restitución.

Si su desalojo es por falta de pago del alquiler, puede evitarlo si paga la totalidad de la cantidad que el tribunal decidió que se debía, más los costos judiciales, antes de que se lleve a cabo el procedimiento. Los pagos que haga al propietario deben ser en efectivo, cheques certificados o giro bancario.

El tribunal podría determinar que, debido al número de juicios de alquiler que ha tenido en los últimos 12 meses (tres veces en un lapso de 12 meses), ya no tiene derecho a evitar el desalojo al pagar la cantidad total que debe. Si el tribunal ha tomado esta decisión, la orden de restitución tendrá una marca de verificación en las casillas que dicen “Sin derecho de pago” y “La sentencia de posesión no puede ser redimida.”

Una vez que el propietario presente la petición de orden de restitución el juez la revisará. Si todo está en orden, la firmará y se enviará una copia al alguacil. Por lo general, una orden de restitución es válida por 60 días a partir de la fecha de su emisión. Puede llevarse a cabo el desalojo dentro de ese lapso de tiempo.

Proceso de desalojo por parte de la oficina del alguacil

La oficina del alguacil contacta al propietario después de recibir la orden de destitución para programar una fecha y hora de mutuo acuerdo para el desalojo, que suele tener lugar en un plazo de dos semanas. Luego de eso, la oficina del alguacil coloca un aviso en la puerta del inquilino con la fecha y la hora en que se llevará a cabo el desalojo. Si tiene preguntas sobre su desalojo, póngase en contacto con el Departamento de Propietarios e Inquilinos de la oficina del alguacil a través del 410-313-4222 o en línea en howardcountymd.gov/sheriffs-office/landlord-tenant-section.

Los desalojos no pueden llevarse a cabo los sábados, domingos o días feriados. Los desalojos se realizan durante el horario laboral del tribunal para que, en caso de que surja algún inconveniente durante el proceso, se pueda abordar de manera inmediata. Si ha realizado pagos al propietario, tenga los recibos que así lo prueban. Si puede pagar el monto de lo que debe, pero el propietario y usted no están de acuerdo en cuanto al monto, el tribunal determinará la cantidad apropiada.

El proceso de desalojo es legal únicamente cuando el ayudante del alguacil esté presente. La única responsabilidad del ayudante es mantener la paz. El propietario es responsable de ofrecer un número aceptable de trabajadores para la mudanza y de ejercer un cuidado razonable al retirar los bienes.

Tiene permitido permanecer en el lugar de los hechos hasta que retiren todos sus bienes, siempre y cuando no obstaculice el proceso de desalojo. Todos sus bienes personales, excepto aquellos que puedan ser una amenaza para la seguridad pública, se colocarán en el borde de la acera más cercana. Una vez que se encuentren allí, ya es su responsabilidad garantizar su seguridad. Si en un plazo de 48 horas no retira sus bienes de un derecho de paso del condado, el Departamento de Obras Públicas del condado de Howard los retirará al considerarlos como abandonados.

RECURSOS ADICIONALES

PARA LA ASISTENCIA LEGAL

Ayuda legal en el condado de Howard

TELÉFONO 410-480-1057

SITIO WEB <https://www.mdlab.org/contact-us/>

Centro de Ayuda del tribunal del distrito

TELÉFONO 410-260-1392

PÁGINA WEB www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc

SI SE QUEDA SIN CASA Y NECESITA AYUDA

Asociaciones de base

TELÉFONO 410-531-6006

PÁGINA WEB www.grassrootscrisis.org/

PARA EL CONSUMIDOR EN GENERAL E INFORMACIÓN SOBRE EL PROPIETARIO E INQUILINO

Oficina de Protección al Consumidor del condado de Howard

TELÉFONO 410-313-6420 (voz/retransmisión)

CORREO ELECTRÓNICO consumer@howardcountymd.gov

PÁGINA WEB www.howardcountymd.gov/consumer



- Brindar información sobre los derechos y las responsabilidades del consumidor
- Mediar en las disputas entre los consumidores y los comerciantes
- Investigar las denuncias de prácticas desleales o engañosas
- Autorizar los permisos a los vendedores ambulantes y a las empresas de remolque
- Atender los conflictos entre propietarios e inquilinos
- Emitir alertas de estafa y ofrecer consejos para evitar el robo de identidad
- Dar presentaciones a grupos comunitarios, organizaciones religiosas y empresas



La Oficina de Protección al Consumidor (Office of Consumer Protection, OCP) es una división del Departamento de Recursos y Servicios Comunitarios del condado de Howard.

La OCP ayuda a proteger a los consumidores del condado de Howard a través de la mediación en las disputas, al tomar medidas para hacer cumplir la ley, al brindar consejos sobre cómo evitar las estafas y tomar decisiones de compra inteligentes.



El Consejo Asesor de Protección al Consumidor trabaja junto con la OCP con el fin de educar y proteger a los consumidores de este condado. Los miembros de esta junta ofrecen comentarios y recomendaciones sobre los programas de la OCP, alertan a la OCP de los problemas y preocupaciones que ven en sus comunidades y ayudan a educar a los residentes del condado sobre los servicios que ofrece esta oficina.

La junta presenta un informe anual al ejecutivo y al consejo del condado. La Junta Consultiva de Protección al Consumidor se rige por la Sección 17.402 del código del condado de Howard.

9830 Patuxent Woods Drive
Columbia, MD 21046

TELÉFONO 410-313-6420 (VOZ/RETRANSMISIÓN)
FAX 410-313-6453
CORREO ELECTRÓNICO consumer@howardcountymd.gov
PÁGINA WEB www.howardcountymd.gov/consumer

© agosto 2021