

DESALOJO

es la orden emitida por la Corte para la remoción del inquilino y de sus pertenencias de una propiedad. Es el paso final de una serie de procedimientos iniciados por el propietario para ganar la re-posesión de la propiedad alquilada. El inquilino puede ser desalojado por: no pagar el alquiler, romper el contrato de alquiler o porque el inquilino se queda más del plazo establecido (lo que significa que el inquilino no desocupó la vivienda en la fecha indicada en la notificación solicitada por el propietario.) Solo la Corte del Distrito y la Oficina del Sheriff pueden desalojar a un inquilino. El propietario no tiene derecho a desalojar sin haber seguido el proceso judicial apropiado. Cualquier bloqueo de la entrada o remoción de las pertenencias personales de un inquilino sin el proceso judicial correspondiente, es prohibido por la ley y expone al propietario a una sustancial responsabilidad civil. Este folleto está designado para darle algunos consejos útiles que prevendrán que tanto los inquilinos como los propietarios tengan que enfrentar el proceso de desalojo. Además, este folleto contiene una lista de recursos a los cuales el inquilino puede recurrir si enfrenta un posible desalojo.

El hecho de que usted haya iniciado una queja con la Oficina de Asuntos de Propietarios e Inquilinos no detendrá ningún proceso que se encuentre en la Corte del Distrito. Recuerde, el Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios es una entidad separada de la Corte. De manera que, para proteger sus derechos, usted debe atender todas las citaciones enviadas por la Corte.

Si tiene preguntas en cuanto al desalojo o al contenido de este folleto, por favor comuníquese con la Oficina de Asuntos de Propietarios e Inquilinos al 240-777-0311 o a través de la red electrónica al:

www.montgomerycountymd.gov/olta

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



Montgomery County, Maryland
Oficina de Asuntos de Propietarios e Inquilinos
1401 Rockville Pike, 4th Floor
Rockville, MD 20852
240-777-0311; (TDD) 711; or (Fax) 240-777-3691

www.montgomerycountymd.gov/olta

Esta información se encuentra en formato alternativo si llama al:
240-777-0311; (TDD) 711; or (Fax) 240-777-3691



COMO EVITAR el
COMO EVITAR el
DESALOJO



Montgomery County, Maryland
Oficina de Asuntos de Propietarios e Inquilinos
1401 Rockville Pike, 4th Floor
Rockville, MD 20852
240-777-0311; (TDD) 711; or (Fax) 240-777-3691

www.montgomerycountymd.gov/olta

CONSEJOS UTILES

INQUILINOS:

► Siempre pague su 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. Usted puede ser de mandado 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 seleccionadores 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 record de sus pagos. Si usted es demandado por el propietario, siempre concurra a las citas de la Corte, aunque haya pago su alquiler. Algunas veces el propietario falla al notificar 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. A su vez generalmente reúne información con respecto a disputas entre propietarios e inquilinos archivadas en la Corte. Esta información queda en su record como mal historial de pago de la misma forma que las tarjetas de crédito o préstamos y se reportan a las Agencias de Créditos. A su vez se mantienen en su record por un período de 7 años. Los propietarios que usan El Registro para investigar los antecedentes de un futuro inquilino, tomarán esta información en cuenta. Tener un historial de renta negativo le hará dificultosa la posibilidad de conseguir vivienda en el futuro.

► Los inquilinos que alquilan cuartos tienen básicamente los mismos derechos que aquellos que alquilan apartamentos o casas. Usted debe tener todos los acuerdos por escrito y debe obtener recibos de todos sus pagos.

PROPIETARIOS:

► Investigue los inquilinos en forma cuidadosa antes de firmar un contrato. CoreLogic Safe Rent provee reportes exhaustivos con respecto al historial de crédito y alquiler de un aplicante. Los propietarios que actualmente tienen licencias con la Unidad de Licencias del Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios pueden recibir reportes crediticios a un costo mínimo.

► Si alguna información contenida en el reporte le concierne, discúptala con el inquilino.

► Mantenga records de pago de alquiler que sean correctos.

► No permita que los inquilinos se retrasen demasiado en el pago de su alquiler antes de hacer la correspondiente demanda de Fallo de Pago del Alquiler (Failure to Pay Rent.)

► Aunque la Corte puede dar una decisión a favor del propietario por alquiler y multas por pagar tarde, coleccionar dichos pagos puede consumir tiempo y pueden ser

PROCESO DE DESALOJO

1. El propietario presenta la demanda en la Corte del Distrito y establece la razón por requerir la reposición de la propiedad;
2. Cuando se solicita la reposición de la propiedad, el propietario debe probar que la propiedad está registrada con el Departamento del Medio Ambiente del Estado de Maryland (MDE) y debe suministrar el número de certificado;
3. Cuando se solicita la reposición de la propiedad, el propietario debe certificar que el inquilino(s), es o no es miembro military activo; whether or not the tenant(s) is/are in active military service
4. Cuando el propietario presenta la demanda por Fallo en el Pago del Alquiler, debe demostrar de que cuenta con la licencia de alquiler correspondiente y proveer el número de la misma.;
5. La Corte del Distrito fija una fecha para escuchar el caso en la Corte. El sumario es enviado a la Oficina del Sheriff para la correspondiente notificación;
6. El Sheriff envía al inquilino el sumario por correo de primera clase. Luego el Sheriff intenta entregar al inquilino, el sumario en persona. Si no puede ubicar al inquilino, la copia del sumario será puesta en la puerta de la propiedad de alquiler;
7. Si el inquilino aparece en la Corte del Distrito, el/ella tiene derecho a defenderse. Después de ser escuchado, el Juez decide si el propietario merece la reposición de la propiedad;
8. Si el inquilino no aparece, la Corte seguramente le dará la razón al propietario y le dará el derecho de reposar la propiedad. Si el propietario o el agente representante no aparece en la Corte, ésta desestimará el caso;
9. Si cualquiera de las partes no está de acuerdo con el fallo de la Corte, tienen derecho a apelar la decisión tomada. Dicha apelación se debe presentar dentro de los 10 días de emitido el fallo;
10. Una vez que el período de apelación expira y nada se ha registrado, el propietario puede presentar una Orden de Restitución (Warrant of Restitution), la cual es firmada por el Juez y enviada a la Oficina del Sheriff;
11. Una vez que la Oficina del Sheriff envía por correo la Orden de Restitución al inquilino y al propietario, el propietario se comunica con el Sheriff para fijar fecha y hora para el desalojo;
12. Una vez que el desalojo ha sido programado, el Sheriff pone, en la puerta del inquilino, un cartel rojo y blanco con la noticia del desalojo. Aunque la mencionada noticia no se ponga, el Sheriff procederá de todas formas con el mismo;
13. Mientras que el propietario es responsable de remover de la propiedad las pertenencias personales del inquilino y depositarlas en el lugar público más cercano, el desalojo no puede tener lugar a menos que el Sheriff esté presente;
14. Si el propietario obtiene una orden de reposición en contra del inquilino por Fallo de Pago del Alquiler, en la mayoría de los casos el inquilino puede detener el desalojo pagando la deuda antes de que el Sheriff 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 Sheriff de que el propietario ha cancelado la orden de desalojo. 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 Sheriff llega o antes de que el Sheriff llegue; y,

15. Si tres órdenes de Fallo en Pago del Alquiler han sido requeridas contra un inquilino en un período de 12 meses, en el cuarto intento, el propietario puede pedir una Orden Absoluta sin Derecho a Redención. Si este es el caso, el inquilino SERA desalojado, sin importar si paga o no la deuda del alquiler atrasado.
16. Si usted recibe una Orden de Restitución, puede llamar al Sheriff al 240-777-7130 para informarse si hay una fecha programada para el desalojo en su dirección. El Sheriff NO le informará el día y la hora específica en que el desalojo tomará lugar.

RECURSOS

SERVICIOS de EMERGENCIA

Estos servicios incluyen asistencia financiera y/o refugios para familias o adultos que están desamparados o en alto riesgo de perder su vivienda y víctimas de desastres ya sean individuales o de la comunidad. Ayuda financiera está disponible para asistir a personas que necesitan ayuda con: depósitos para el alquiler, alquileres pasados de fecha, servicios de primera necesidad pasados de fecha, gastos de mudanza o costos de almacenamiento, y refugios de emergencia. Si usted recibe una noticia de *Fallo de Pago del Alquiler*, usted puede ser elegible para ayuda financiera. Por favor llame a uno de los números listados a continuación y solicite información acerca de los programas de asistencia de emergencia del Condado:

Centro de Crisis (24 Horas -Información Después de Hora).....240-777-4000

Mont. County Information Line240-777-0311

Intervención de Crisis en Germantown.....240-777-4448

12900 Middlebrook Road, Germantown

Intervención de Crisis en Rockville.....240-777-4550

1301 Piccard Drive, Rockville

Intervención de Crisis en Silver Spring.....240-777-3075

8818 Georgia Avenue, Silver spring

Aademás, existen varias organizaciones de caridad que lo pueden asistir en un momento de crisis. Comuníquese con el Centro de Servicios de Emergencias de su area por información.

SERVICIOS LEGALES

Agencia de Ayuda Legal, Inc......240-314-0373

Clínica Pro Bono (MC Bar Assn.).....301-424-7651

Información Legal de la Arquidiócesis.....202-628-4263

Referencia de Abogados(MC Bar Assn.).....301-279-9100

Corte del Distrito– Servicios Legales Gratis.....410-260-1392

