

DESALOJOS

en la Ciudad de Baltimore

PROCEDIMIENTOS

para Propietario
e Inquilino



Desalojos en la Ciudad de Baltimore

Procedimientos para Propietario e Inquilino

- ◇ Programación del Propietario y notificación al Inquilino de su día de desalojo
- ◇ Que pasa cuando el Alguacil viene a desalojar, y
- ◇ Deshecho por parte del Propietario de las pertenencias del Inquilino dejadas después del desalojo.

Código de la Ciudad de Baltimore, Artículo 13, Subtítulo 8A

Esta información pública es producida por la Ciudad de Baltimore, el Centro de Justicia Pública y la Asociación de Viviendas Múltiples, Inc. y distribuida por la Corte Distrital de la Ciudad de Baltimore. Esto no es consejo legal. La Corte Distrital de Maryland no considera que estos formularios o información sean legalmente suficiente.

Para mayor información consulte a un abogado o alguna de las organizaciones listadas al final de este folleto.

PASO UNO:

Un Juez emite una “Orden para Garantizar la Restitución”

Cuando un Propietario demanda a un inquilino por falta de pago de renta, se asigna un día de audiencia y ese día el juez escucha la evidencia y hace su decisión. Si el juez decide que el inquilino sí debe la renta y que el inquilino no ha pagado la renta ni ha apelado o puesto una fianza, el juez firma una “Orden que Garantiza la Restitución” que le indique al alguacil que debe desalojar al inquilino.

- ◆ La Corte del Distrito enviará por correo la Orden de Garantía de Restitución al inquilino.

PASO DOS:

Programación del Desalojo

El Propietario llama al Alguacil al 410-396-7412 para programar el desalojo. El desalojo se debe programar con suficiente tiempo para darle al propietario tiempo para enviar las siguientes notificaciones.

PASO TRES:

El propietario notifica al inquilino del día del desalojo

El propietario notifica al inquilino del día del desalojo. En desalojos por falta de pago, se aplican requisitos especiales de notificación: el propietario debe notificar al inquilino sobre el día del desalojo en cada una de estas tres distintas formas:

1. Notificar al inquilino **por correo postal de primera clase con un certificado de envío por lo menos 14 días** antes del desalojo; y
2. Notificar por **correo postal certificado con por lo menos 14 días de anticipación** del desalojo; y
3. **Colocar una notificación en un lugar visible adentro de las instalaciones por lo menos 7 días** antes del desalojo.

PROPIETARIO: el mejor lugar para colocar la notificación es en la puerta de entrada de la unidad rentada. Debe ser colocada de manera que el inquilino la pueda encontrar fácilmente. Usted debe mantener una copia de la notificación, del certificado de envío y del número de serie del correo certificado, y una declaración jurada de la persona que puso la notificación en la propiedad. Toda esta evidencia debe ser presentada al Alguacil o al Juez en el caso de que estos requisitos sean refutados.

Que debe decir la notificación: La notificación debe contener cierta información importante: el número de caso de la Corte de Distrito, el día programado del desalojo, indicación de que el desalojo ocurrirá en ese día al menos que el inquilino se mude o cancele el monto ordenado por la corte, enfatizar que cualquier propiedad dejada será considerada abandonada y puede ser desechada y que esta es la notificación final del desalojo aun en el caso de que el desalojo sea pospuesto por el Alguacil o el Juez. La notificación del desalojo adjunta es una muestra del formulario que el propietario puede usar con la información requerida.

Como contar los días: se cuenta el día del envío por correo o de la notificación en la propiedad como día 1. El día 14 debe ser el día antes del desalojo programado, se cuentan los días feriados y los fines de semana.

Aplazamiento del día de desalojo: si el Alguacil o el Juez pospone el día de desalojo por cualquier razón, el propietario no está obligado a dar ninguna notificación adicional al inquilino.

PASO CUATRO:

Que debe hacer el inquilino antes de su día de desalojo

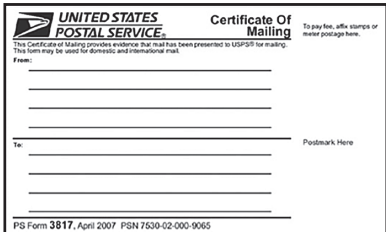
Antes de su día de desalojo, el inquilino debe hacer arreglos para hacer una de estas cosas:

1. **Pagar por completo (“pague y quédese”)** al menos que el juez haya marcado la casilla en la Orden de Restitución que diga: “Sin Derecho a Pagar”, el inquilino tiene el derecho de pagar el monto ordenado por el juez al propietario en efectivo, cheque certificado o giro postal antes de iniciar el desalojo. Pagar el monto cancela el desalojo.

O;

2. **Mudarse:** La única forma que tienen los inquilinos de proteger sus pertenencias es mudarse antes del día de desalojo, devolver las llaves e informar al casero que ha desocupado la unidad.

Estas previsiones no aplican para desalojos de inquilinos remanentes en la propiedad, por violación del contrato de alquiler, perturbaciones o retención equivocada.



PASO CINCO:

En El Desalojo

Cuando el Alguacil llega para hacer el desalojo:

1. **El Propietario o su agente debe estar presente para cambiar las cerraduras de la propiedad y tomar de vuelta la posesión.** La antigua política del Alguacil sobre la cantidad mínima de trabajadores del casero ya no está vigente.
2. Si el inquilino está presente y tiene el derecho de pagar y paga el monto indicado en la orden de restitución, el Alguacil requerirá al Propietario que acepte el pago y el desalojo será cancelado.
3. **Notificación de objeciones o aplazamientos.**
El Alguacil le preguntará al propietario si ha provisto las notificaciones requeridas. Si el inquilino está presente, puede objetar que las notificaciones fueran realizadas en debida forma. Si el inquilino refuta las notificaciones o si el Alguacil duda de que las notificaciones se dieron correctamente, el Alguacil referirá el caso al Juez para una decisión. Si el Juez determina que el propietario no cumplió con los requisitos de notificación, el desalojo será pospuesto por 15 días. Si se decide a favor del propietario, el desalojo se ejecutará de inmediato.

PASO SEIS:

Desecho de propiedad personal después del desalojo

Cuando el Alguacil devuelve la posesión de la propiedad al propietario y este cambia las cerraduras, todas las pertenencias dejadas en o alrededor de la unidad de renta se consideran abandonadas. El inquilino no tiene derecho a esa propiedad y la única obligación del propietario es deshacerse de ello de manera adecuada.

◆ **Está prohibido que el Propietario ponga los objetos abandonados en la calle, aceras, callejones o en cualquier área pública.** Cualquier persona que ilegalmente tire la propiedad abandonada después de un desalojo es culpable de una falta menor y sujeto de una penalidad de hasta \$1000.00 por cada día de vertido ilegal.

◆ **El propietario debe disponer de la propiedad abandona por:** (1) Transportarla a un vertedero oficial o una instalación de desechos sólidos, (2) Donarla a la caridad, o (3) Alguna otra opción legal. Es posible que el propietario pueda tener descuentos de los montos cobrados en los vertederos o instalaciones operados por o que pertenecen a la Ciudad.

La prohibición de deshacerse de los objetos personales en propiedad pública aplica para todo tipo de desalojo de una propiedad alquilada.

PASO SIETE:

Reportar actividades ilegales

◆ Llame al 911 para reportar cualquier desecho ilegal de basura en la vía pública incluso por parte de los propietarios.

◆ Cualquier intento por parte del antiguo inquilino de entrar a la unidad después del desalojo debe ser reportado como actividad criminal a la policía llamando al 911.

Para mayor información sobre los derechos y procedimientos de propietarios e inquilinos, por favor contacte al:

Baltimore Neighborhoods, Inc.

Tenant-Landlord Hotline: (410) 243-6007

Para otra información o ayuda:

PARA INQUILINOS:

Unidad de Prevención de Desalojos
(410) 878-8650

Agencia de Ayuda Legal
(410) 951-7777, (800) 999-8904

Centro de Auto Ayuda de los Tribunales del Distrito
410-260-1392
mdcourts.gov/legalhelp

Centro de Justicia Pública
(410) 625-9409

**División de Protección al Consumidor,
Oficina del Fiscal General de Maryland**
Línea del Consumidor (410) 528-8662, Lunes a Viernes 9 am a 3 pm

PARA PROPIETARIOS:

Asociación de Casas Múltiples de Maryland
(410) 825-6868

PARA VECINOS Y ORGANIZACIONES COMUNITARIAS:

Asociación de Vivienda y Planeamiento Ciudadano
(410) 539-1369