

Job # 11004SP - Video Script-Rent Escrow (Updated 04/12/17)

A Maryland Judiciary Production	Una producción del Poder Judicial de Maryland
<i>My Laws, My Courts, My Maryland</i>	<i>Mis leyes, mis tribunales, mi Maryland</i>
Rent Escrow	Depósito en garantía del alquiler
Steps:	Pasos:
What is Rent Escrow?	¿Qué es el depósito en garantía del alquiler?
What Problems May Qualify?	¿Qué problemas pueden calificar?
The Court Process	El proceso judicial
The Court's Decision	La decisión judicial
Representation	Representación
Rent escrow is a legal process tenants may use to force landlords to repair serious or dangerous conditions in rental property. If the court approves a tenant's request for rent escrow, the tenant will pay the rent to an account controlled by the court, instead of to the landlord, until the problems are fixed. In this video, we will explain rent escrow and how it works. We will provide examples of the types of serious housing problems and defects that may qualify for rent escrow. We will explain the court process, including what both tenants and landlords must prove in court. This video also discusses the decisions a judge may make at the end of a rent escrow hearing. Finally, we will explain the unique rules about legal representation in rent escrow matters. This video only addresses rent escrow. For information on rent court, see the <i>My Laws, My Courts, My Maryland</i> videos Rent Court for Tenants and Rent Court for Landlords .	El depósito en garantía del alquiler es un proceso legal que los inquilinos pueden usar para forzar a los dueños (o arrendadores) a reparar condiciones serias o peligrosas de la propiedad arrendada. Si el tribunal aprueba el pedido del inquilino para el depósito en garantía del alquiler, el inquilino pagará la renta a una cuenta controlada por el tribunal, en vez de pagarla al arrendador, hasta que se arreglen los problemas. En este video, explicaremos el depósito en garantía del alquiler y cómo funciona. Daremos ejemplos de los tipos de problemas y defectos serios de la vivienda que pueden calificar para el depósito. Explicaremos el proceso judicial, incluyendo lo que los inquilinos y arrendadores deben demostrar ante el tribunal. Este video trata también sobre las decisiones que puede tomar el juez al final de una audiencia sobre el depósito en garantía del alquiler. Por último, le explicaremos las normas únicas sobre la representación legal en asuntos de depósito en garantía del alquiler. Este video trata únicamente sobre dicho depósito. Para información sobre el tribunal de alquileres, vea los videos Tribunal de Alquileres para Inquilinos y Tribunal de Alquileres para Arrendadores de <i>Mis leyes, mis tribunales, mi Maryland</i> .
What is Rent Escrow?	¿Qué es el depósito en garantía del alquiler?
Landlords in Maryland must keep rental property up to code and prevent conditions that are a serious threat to the life, health, or safety of their tenants. This includes all rental units -- public- and privately-owned, single units (like a rented single-family home), and multiple-dwelling units (like an apartment building).	Los dueños arrendadores en Maryland deben mantener la propiedad arrendada conforme al código y prevenir condiciones que sean una seria amenaza para la vida, la salud o la seguridad de sus inquilinos. Eso incluye todas las propiedades que se arriendan: unidades individuales de propiedad pública y privada (como una vivienda arrendada para una sola familia) y unidades de viviendas múltiples (como un edificio de apartamentos).
If a landlord does not keep the property in good repair or fails to fix serious or dangerous problems in a rental unit, a tenant may file a "rent escrow" case in the local District Court. In a rent escrow case, a tenant asks the court to force the landlord to make repairs. Instead of paying rent to the landlord, the tenant pays rent into an escrow account at the court. The court will hold the tenant's money until a judge makes a decision about the conditions of the property. Tenants may get back all, some, or none of their rent, depending on the seriousness of the conditions and how long it takes the landlord to repair the problem. Tenants may also raise a serious health or safety issue as a defense in a "Failure to Pay Rent" case to explain why rent was not paid. The notice requirements described in this video,	Si el arrendador no mantiene la propiedad en buen estado de reparación o no arregla problemas serios o peligrosos, el inquilino puede presentar un caso de "depósito en garantía del alquiler" ante el Tribunal de Distrito local. En este caso judicial, el inquilino le pide al juez que fuerce al arrendador a hacer las reparaciones. En vez de pagar la renta al arrendador, el inquilino la paga a una cuenta de depósito en garantía en el tribunal. El tribunal mantendrá el dinero del inquilino hasta que un juez decida sobre las condiciones de la propiedad. Los inquilinos pueden recuperar todo, parte o nada de su renta, dependiendo de la gravedad de las condiciones y de cuánto tiempo le lleva al arrendador reparar el problema. Los inquilinos también pueden presentar como defensa un problema grave de salud o seguridad en un caso de "Incumplimiento de pago de la renta" para

<p>and information about what the tenant must prove still apply in Failure to Pay Rent cases.</p>	<p>explicar por qué no pagaron el alquiler. Los requisitos de notificación descritos en este video y la información sobre lo que debe demostrar el inquilino igualmente se aplican en casos de Incumplimiento de pago de la renta.</p>
<p>Before withholding rent, a tenant must notify the landlord, tell the landlord about the problems in the unit, and allow a reasonable time for the landlord to make repairs. Tenants should tell the landlord in writing about the problems, so they have proof of notice. Tenants should also keep a copy of the letter, text message or email that was sent.</p>	<p>Antes de retener la renta, el inquilino debe notificar al arrendador, avisarle sobre los problemas de su unidad y permitir un tiempo razonable para que el arrendador haga las reparaciones. Los inquilinos deben avisarle al arrendador por escrito de los problemas para que tengan prueba de notificación. También deben conservar una copia de la carta, mensaje de texto o correo electrónico que enviaron.</p>
<p>If you are a tenant or landlord and you disagree that repairs are needed, consider mediation. In mediation, a trained neutral person, called a "mediator," helps people in a dispute talk and understand each other. The goal is to reach an agreement to resolve the issues. Mediation may help landlords and tenants come to an agreement about repairs and about how much rent is fair while the property is in poor condition. Mediation may also help address other problems between landlords and tenants. Maryland's District Court offers free mediation. Call 410-260-1676 for information on free mediation through the District Court.</p>	<p>Si usted es un inquilino o un arrendador y no está de acuerdo en que son necesarias las reparaciones, piense en recurrir a la mediación. En la mediación, una persona neutral capacitada, llamada "mediador", ayuda a las personas de una disputa a hablar y entenderse. La meta es llegar a un acuerdo para resolver las diferencias. La mediación puede ayudar a los arrendadores e inquilinos a llegar a un acuerdo sobre las reparaciones y sobre la cantidad de la renta que es justa mientras la propiedad esté en malas condiciones. La mediación también puede ayudar a resolver otros problemas entre arrendadores e inquilinos. El Tribunal de Distrito de Maryland ofrece mediación gratis. Llame al 410-260-1676 para información sobre la mediación gratis a través del Tribunal de Distrito.</p>
<p>What Problems May Qualify?</p>	<p>¿Qué problemas pueden calificar?</p>
<p>Not all conditions qualify for a rent escrow case or rent escrow defense. Problems covered by the rent escrow law must be a substantial and a serious threat to a tenant's life, health and safety. Small cracks in the floor, for instance, are not a substantial threat. Neither is a sloppy paint job or ugly carpet. Other non-dangerous conditions also do not qualify under the rent escrow law.</p>	<p>No todas las condiciones califican para un caso o para una defensa de depósito en garantía del alquiler. Los problemas que cubre la ley sobre depósito en garantía del alquiler deben ser una amenaza considerable y seria a la vida, la salud y la seguridad del inquilino. Las pequeñas grietas en el piso, por ejemplo, no son una amenaza considerable. Tampoco lo es un mal trabajo de pintura o una alfombra fea. Otras condiciones no peligrosas tampoco califican bajo la ley de depósito en garantía del alquiler.</p>
<p>Examples of serious conditions that may qualify include no heat in the winter, no electricity, or no running water (unless they were shut off because the tenant did not pay the bill.) Rodent infestation, mold, bedbugs, and sewage back up may also qualify for a rent escrow case. So may lead paint. Other examples of qualifying serious conditions include structural defects that are a serious threat to physical safety or fire hazards as long as they were not caused by the tenant.</p>	<p>Las condiciones serias que pueden calificar incluyen, por ejemplo, falta de calefacción en el invierno, falta de electricidad o falta de agua corriente (a menos que se hayan cortado esos servicios porque el inquilino no pagó la cuenta). La plaga de roedores, moho, chinches de las camas y desborde de aguas negras también pueden calificar para un caso de depósito en garantía del alquiler. Al igual que la pintura con plomo. Otros ejemplos de condiciones serias que califican incluyen defectos estructurales que son una amenaza grave para la seguridad física o peligros de incendio siempre que no sean causados por el inquilino.</p>
<p>How long does the landlord have to make repairs? That depends on how serious the problem is and how much danger the occupants are in. Usually, the court will consider it unreasonable for a landlord to take more than 30 days to make repairs once he or she is made aware of the problem. If the landlord can justify repairs that take longer than 30 days to complete, the judge may find that longer period reasonable. A county housing inspector may give the landlord a shorter deadline to make repairs. If so,</p>	<p>¿Cuánto tiempo tiene el arrendador para hacer las reparaciones? Depende de cuán serio sea el problema y cuánto peligro corran los ocupantes. Por lo general, el juez considerará que no es razonable que el dueño se tome más de 30 días para hacer las reparaciones una vez que se entere del problema. Si el arrendador puede justificar reparaciones que tomarán más de 30 días en terminarse, el juez podrá decidir que ese período más largo es razonable. Un inspector de viviendas del condado puede darle al arrendador una fecha límite más corta para las</p>

the court may consider the housing inspector's deadline to be reasonable.	reparaciones. En ese caso, el juez puede considerar que la fecha impuesta por el inspector de viviendas es razonable.
If a tenant gives the landlord proper notice and the landlord does not make the repairs in a reasonable amount of time, the tenant can file a "rent escrow" case with District Court. The case is filed in the county where the property is located. In a rent escrow case, the tenant may ask the court to take several different actions. The tenant may ask the court to order the landlord to make repairs. Or, the tenant may ask the court to end the lease so he or she can move out. Finally, the tenant may ask the court to reduce the amount of rent due to the landlord because of the poor conditions or until the landlord completes the court-ordered repairs.	Si el inquilino notifica apropiadamente al arrendador y este no hace las reparaciones en el período razonable, el inquilino puede presentar un caso de "depósito en garantía del alquiler" ante el Tribunal de Distrito. El caso se presenta en el condado donde está ubicada la propiedad. En un caso de depósito en garantía del alquiler, el inquilino puede pedirle al juez que tome varias medidas distintas. El inquilino puede pedirle al juez que ordene al arrendador a hacer las reparaciones. O el inquilino puede pedirle al juez que dé por terminado el contrato de arrendamiento para que pueda mudarse. Por último, el inquilino puede pedirle al juez que reduzca la cantidad de la renta que debe al arrendador debido a las malas condiciones o hasta que el arrendador termine las reparaciones ordenadas por el juez.
The Court Process	El proceso judicial
To start a rent escrow case, use Form DC-CV-083. A rent escrow case will proceed in one of two different ways. In some counties, a court hearing is held first to make decisions about an escrow account. In other counties, an escrow account must be established first before a court hearing is scheduled.	Para comenzar un caso de depósito en garantía del alquiler, use el Formulario DC-CV-083. Este caso procederá de una de dos maneras diferentes. En algunos condados, se realiza primero una audiencia ante el tribunal para tomar decisiones sobre la cuenta de depósito en garantía. En otros condados, debe establecerse primero la cuenta de depósito en garantía antes de fijar la audiencia ante el tribunal.
In some counties, the tenant files the form with the clerk, who will set a hearing. At the hearing, the court will decide whether a rent escrow account should be set up and how much the tenant must deposit into the account. The court will order the tenant to pay the money into escrow. The judge may award all, some, or none of the rent money returned to the tenant. Or, the judge may award all, some, or none of the money to the landlord to make repairs. In rare occasions, the judge may appoint a special administrator to make sure that the landlord completes the repairs. When an escrow account is established, the tenant must pay all rent into the account as ordered by the court or risk their case being dismissed.	En algunos condados, el inquilino presenta el formulario al secretario, quien fija la audiencia. En la audiencia, el juez decidirá si debe establecerse una cuenta de depósito en garantía del alquiler y cuánto debe depositar el inquilino en esa cuenta. El juez ordenará al inquilino que pague el dinero en la cuenta de depósito en garantía. El juez puede decidir que todo, alguno o nada del dinero de la renta se devuelva al inquilino. O el juez puede adjudicar todo, alguno o nada del dinero al arrendador para que haga las reparaciones. En ocasiones poco comunes, el juez puede designar un administrador especial para que se asegure de que el arrendador complete las reparaciones. Cuando se establece una cuenta de depósito en garantía, el inquilino debe pagar toda la renta a la cuenta como le ordene el juez o corre el riesgo de que se desestime su caso.
In other counties, the court requires that the tenant pay rent money into escrow up front. Then, the court schedules a hearing. The tenant may have to pay all rent money into an escrow account before a hearing is held. If the tenant pays rent to the court and not the landlord, the landlord may not file a Failure to Pay Rent case against the tenant. If this happens, go to court and tell the judge you have a rent escrow case.	En otros condados, el juez exige que el inquilino pague de entrada el dinero de la renta a la cuenta de depósito en garantía. Luego el juez programa una audiencia. Es posible que el inquilino tenga que pagar todo el dinero de la renta a una cuenta de depósito en garantía antes de la audiencia. Si el inquilino paga la renta al tribunal y no al arrendador, el arrendador no puede presentar un caso de Incumplimiento de pago de la renta contra el inquilino. Si eso sucede, vaya al tribunal y avise al juez que tiene un caso de depósito en garantía del alquiler.
At the rent escrow hearing, the tenant must prove that the landlord received proper notice about the dangerous condition. If you are the tenant, bring a copy of the notice. If you texted or emailed the landlord, bring proof of what you sent. If you told the landlord in person, bring a witness, if you have one. If you or someone else called a housing inspector about the dangerous condition, talk to a lawyer about how to get the inspector to come to court to testify. If you incurred expenses as a result of the condition of the property, tell the judge and provide proof.	En la audiencia, el inquilino debe demostrar que el arrendador recibió notificación apropiada sobre la condición peligrosa. Si usted es el inquilino, traiga una copia de la notificación. Si envió un mensaje de texto o un correo electrónico al arrendador, traiga una prueba de lo que envió. Si le avisó al arrendador en persona, traiga un testigo si lo tiene. Si usted u otra persona llamó a un inspector de viviendas sobre la condición peligrosa, hable con un abogado para ver si el inspector puede acudir al tribunal a testificar. Si usted incurrió en gastos como resultado

For example, if you have no heat and you bought a space heater, bring a copy of the receipt.	de la condición de la propiedad, avise al juez y presente prueba. Por ejemplo, si no tiene calefacción y compró un calentador de ambiente, traiga una copia del recibo.
A tenant must prove that the landlord had enough time to correct the problem. He or she must also prove that the tenant paid the correct amount of rent to the court, either under the lease or as ordered by the judge. Proof could be a copy of the lease agreement showing the amount of rent due each month, and receipts or proof of payment.	El inquilino debe demostrar que el arrendador tuvo suficiente tiempo para corregir el problema. También debe demostrar que pagó la cantidad correcta de renta al tribunal, ya sea bajo el contrato de arrendamiento o como lo ordenó el juez. La prueba puede ser una copia del contrato de arrendamiento que muestre la cantidad de la renta que se debe todos los meses y recibos o comprobantes de pago.
Finally, the tenant must be able to prove there have been no more than three judgments of possession for rent due in the preceding 12 months. In Baltimore City, a tenant may have no more than four judgments within the last 12 months.	Por último, el inquilino debe ser capaz de demostrar que no se dictaron más de tres fallos de posesión por renta adeudada en los últimos 12 meses. En la Ciudad de Baltimore, el inquilino no puede tener más de cuatro fallos en los últimos 12 meses.
The landlord may win the case if he or she can show that the tenant or tenant's guest caused the dangerous condition in the rental property. The landlord may also win if the tenant did not allow the landlord or the landlord's representative access to the rental property to make repairs. If there is a dispute over access, bring witnesses.	El arrendador puede ganar el caso si es capaz de demostrar que el inquilino o un huésped del inquilino causó la condición peligrosa en la propiedad arrendada. El arrendador también puede ganar si el inquilino no permitió al arrendador o a su representante entrar en la propiedad arrendada para hacer reparaciones. Si existe una disputa sobre el acceso, traiga testigos.
The Court's Decision	La decisión judicial
The judge may order a range of actions as a result of a rent escrow action or defense. Make sure you know in advance what you want the judge to do. For instance, the court may decide to end the lease agreement or it may dismiss the rent escrow case. The court may also reduce rent due to the landlord to an amount that is reasonable given the condition of the property. Or, the court may order the landlord to make repairs.	El juez puede ordenar una serie de acciones como resultado de la acción o defensa de depósito en garantía del alquiler. Asegúrese de saber de antemano qué desea que el juez haga. Por ejemplo, el juez puede decidir dar por terminado el contrato de arrendamiento o puede desestimar el caso. El juez también puede reducir la renta que debe al arrendador a una cantidad razonable considerando la condición de la propiedad. O el juez puede ordenarle al arrendador que haga las reparaciones.
There are several other actions that the court may take. For example, the court may order the money in the escrow account to be given to the landlord after repairs are completed. The court may order some or all of the money in the escrow account to be paid to the tenant, the landlord, or someone else for the purpose of making repairs. In some cases, the court may appoint a special administrator who will make sure the repairs are completed. That administrator will ask the court to pay for the repairs out of the money in the escrow account.	Hay varias otras acciones que puede tomar el juez. Por ejemplo, el juez puede ordenar que el dinero en la cuenta de depósito en garantía se entregue al arrendador después de terminarse las reparaciones. El juez puede ordenar que parte del dinero o todo el dinero de la cuenta de depósito en garantía se pague al inquilino, al arrendador o a otra persona para que haga las reparaciones. En algunos casos, el juez puede designar un administrador especial quien se asegurará de que se completen las reparaciones. Ese administrador le pedirá al tribunal que pague las reparaciones con dinero de la cuenta de depósito en garantía.
The court may order the money in the escrow account to be given to the tenant if the landlord does not make repairs or does not make a good faith effort to repair the poor conditions. Or, finally, the court could order the money in the escrow account to be given to the landlord if the tenant does not continue to pay into the account.	El juez puede ordenar que el dinero de la cuenta se entregue al inquilino si el arrendador no hace las reparaciones o no hace un esfuerzo de buena fe para reparar las malas condiciones. O, por último, el juez podría ordenar que el dinero de la cuenta de depósito en garantía se entregue al arrendador si el inquilino no sigue haciendo pagos a la cuenta.
Representation	Representación
Usually, only a lawyer can represent someone in court. The rules are relaxed in rent escrow cases. A landlord may have a non-lawyer represent him or her in an escrow proceeding only. It is common for property managers to represent landlords in these cases. The rules about non-lawyer representation for tenants are different. A law student in a law school clinic or an employee of a	Por lo general, únicamente un abogado puede representar a una persona en el tribunal. Las normas son menos estrictas en casos de depósito en garantía del alquiler. El arrendador puede estar representado por una persona que no sea un abogado solo en este procedimiento. Es común que los administradores de propiedades representen a los arrendadores en estos casos. Las normas sobre la representación sin abogado para inquilinos son

<p>non-profit organization who is supervised by a lawyer may represent a tenant in escrow court.</p>	<p>distintas. Un estudiante de derecho de una clínica legal universitaria o un empleado de una organización sin fines de lucro, supervisado por un abogado, puede representar al inquilino en el tribunal de depósito en garantía.</p>
<p>Remember, rent escrow is a legal action available to tenants who want to force landlords to fix dangerous defects in rental property. Rent escrow cases may be filed before or after a landlord files a failure to pay rent case against the tenant. When a rent escrow case is filed, the tenant must still pay rent, they pay into an escrow account held by the court instead of to the landlord. Before beginning a rent escrow case, tenants must tell landlords about the problems and allow enough time for repairs. Only substantial problems that are a serious threat to the tenant’s life or safety qualify for rent escrow. At a hearing, a judge may decide to end the lease, order the landlord to make repairs, dismiss the case, or make another decision.</p>	<p>Recuerde que la acción de depósito en garantía del alquiler es una acción legal disponible a los inquilinos que desean forzar a los arrendadores a arreglar defectos peligrosos de la propiedad arrendada. Estos casos pueden presentarse antes o después de que el arrendador presente un caso de incumplimiento de pago de la renta contra el inquilino. Cuando se presenta el caso de depósito en garantía del alquiler, el inquilino debe seguir pagando la renta y lo hará a la cuenta de depósito en garantía que mantiene el tribunal en vez de pagársela al arrendador. Antes de comenzar este tipo de caso, el inquilino debe avisar al arrendador de los problemas y permitir suficiente tiempo para que los arregle. Solo los problemas considerables que son una amenaza grave para la vida o seguridad del inquilino califican para el caso de depósito en garantía del alquiler. En la audiencia, el juez puede decidir terminar el contrato de arrendamiento, ordenar al arrendador hacer las reparaciones, desestimar el caso o tomar otra decisión.</p>
<p>This has been a production of the Access to Justice Department of the Maryland Administrative Office of the Courts in collaboration with Maryland Legal Aid. For more information, see mdcourts.gov.</p>	<p>Esta ha sido una producción del Departamento de Acceso a la Justicia de la Oficina Administrativa de los Tribunales de Maryland en colaboración con Maryland Legal Aid. Para más información, vea mdcourts.gov.</p>