

City of Takoma Park Maryland
Commission on Landlord-Tenant Affairs (COLTA)

SOBRE SU AUDIENCIA DE COLTA

Qué debe esperar y cómo prepararse para la audiencia



**Oficina de Asuntos de Arrendadores e Inquilinos
del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario
de la Ciudad de Takoma Park**

**7500 Maple Avenue
Takoma Park, Maryland 20912
301-891-7119
www.takomaparkmd.gov**

2007

LA COMISIÓN DE ASUNTOS DE ARRENDADORES-INQUILINOS (COLTA)

La Comisión de Asuntos de Arrendadores-Inquilinos (COLTA, por sus siglas en inglés) tiene la responsabilidad de escuchar y tomar una decisión formalmente en las disputas entre los arrendadores y los inquilinos de Takoma Park. Sus miembros, voluntarios de la comunidad, son seleccionados por el Consejo de la Ciudad de Takoma Park. La Comisión y su Director Ejecutivo trabajan estrechamente con la Oficina de Asuntos de Arrendadores-Inquilinos de la Ciudad.

La Oficina de Asuntos de Arrendadores-Inquilinos acepta quejas a nombre de COLTA. La Oficina investiga cada queja, y, si el asunto no se puede resolver, le remite la queja a COLTA para que se lleve a cabo una audiencia.

Las quejas de COLTA se pueden presentar por un número de razones. Un inquilino, por ejemplo, puede presentar una queja en contra de su arrendatario o arrendataria por no haberle devuelto el depósito de garantía, o si las reparaciones no se realizan en el tiempo indicado. Se puede presentar una queja contra un inquilino si él o ella dejan de cumplir los términos de su contrato de arrendamiento.

Este folleto se ha creado para ofrecerle a usted información sobre el proceso de la audiencia y hacerle recomendaciones acerca de cómo prepararse para su audiencia de COLTA. Si tiene alguna pregunta acerca del proceso de la audiencia, por favor, comuníquese con la Oficina de Asuntos de Arrendadores-Inquilinos de la Ciudad de Takoma Park, llamando al teléfono 301.891.7119. Nuestras oficinas se encuentran en el Edificio Municipal de Takoma Park, en 7500 Maple Avenue, Takoma Park, MD 20912, y están abiertas en el horario de 8:30 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a viernes.

LA AUDIENCIA DE COLTA

Una audiencia de COLTA es algo así como un juicio, pero menos formal. No hay juez ni jurado. Usted le hablará a un panel de tres comisionados COLTA, uno de los cuales será designado como el Comisionado principal o el que preside. Ellos escucharán su presentación y podrán hacerle preguntas. Los tres Comisionados van a decidir su caso.

La audiencia es un proceso para encontrar hechos concretos. Las decisiones se basan únicamente en lo que se ha registrado y en la información que usted presente en la audiencia. Todo lo que sea importante para su caso deberá ser presentado en la audiencia.

El Director Ejecutivo de COLTA estará presente para facilitar la audiencia y ayudar a los Comisionados. El Director Ejecutivo no va a presentar el caso en nombre de usted.

La parte acusadora, es decir, la persona que presenta la queja, y el demandado, es decir, la persona contra la cual se presenta la queja, estarán presentes en la audiencia. Cada uno de ellos puede traer testigos para que ofrezcan su testimonio.

La audiencia estará abierta al público, de manera que cualquiera puede asistir y escuchar.

La audiencia se graba. La cinta grabada sirve como registro oficial de la audiencia. La transcripción de la audiencia, un registro escrito de todo lo que se dijo en la audiencia, está disponible si se solicita, previo pago de un cargo.

El costo de la transcripción varía y está basado en la duración de la audiencia. Por lo general las transcripciones sólo se exigen si la decisión de COLTA se apela al Tribunal del Circuito. Una cinta de audio de la audiencia también puede estar disponible por un precio módico.

Típicamente, las audiencias COLTA se programan para las 7:00 p.m. el primero y el tercer martes de cada mes, y se llevan a cabo en las Cámaras del Consejo del Edificio Municipal de Takoma Park, 7500 Maple Avenue, Takoma Park, Maryland.

LA PREPARACIÓN PARA LA AUDIENCIA

- De dos a tres semanas antes de la fecha programada para la audiencia, usted recibirá un paquete de la Oficina de Asuntos de Arrendadores-Inquilinos que incluirá el aviso de audiencia pública y copias de los documentos de pruebas que se le van a proveer a los Comisionados. Entre los documentos de pruebas se incluirá una copia de su queja, una copia de su contrato de arrendamiento y otros documentos relevantes que hayan sido presentados tanto por la parte acusadora como por el demandado.
- Revise detenidamente los documentos de las pruebas y úselos para preparar su testimonio para la audiencia. Piense en cualquier otro documento adicional que a usted le gustaría presentar. Identifique a los testigos que a usted le gustaría llamar a la audiencia para que testifiquen a su favor.
- Después de que revise los documentos de las pruebas que presentará en la audiencia, es aconsejable que usted le pida a COLTA que emita una orden de comparecencia en su

nombre, la cual exigirá que el testigo o los testigos asistan a la audiencia, o que se presenten determinados documentos específicos. Usted debe entregar la petición de la orden de comparecencia por escrito y tiene que ser recibida por la Oficina de Asuntos de Arrendadores-Inquilinos como mínimo cinco (5) días laborales antes de la fecha programada para la audiencia. Usted será responsable de hacerles llegar o entregarles las órdenes de comparecencia a los testigos que usted identificó y al(los) individuo(s) que tiene(n) posesión del (de los) documento(s) solicitado(s). Las órdenes de comparecencia se tienen que entregar al menos 24 horas antes del inicio de la audiencia programada.

- Si usted quisiera ver la sala de la audiencia o tener una visión de cómo se llevará a cabo la audiencia o practicar su testimonio, sírvase comunicarse con la Oficina de Asuntos de Arrendadores-Inquilinos al menos una semana antes de la fecha programada para la audiencia. Aunque el personal de la Oficina no puede aconsejarle sobre ninguna pregunta relacionada con su audiencia, sí pueden ayudarlo a perfeccionar su testimonio y a sentirse más cómodo con el proceso de la audiencia y los procedimientos.
- Por último, se sugiere que usted revise la sección “Lo que se debe hacer y lo que no se debe hacer en la audiencia” que aparece en este folleto, como su último paso en la preparación para la audiencia.

LA PRESENTACIÓN DE SU CASO

- Conozca su caso. Manténgase concentrado en el tema de la disputa. Conozca todas las fechas relevantes y los detalles del caso. Si usted recurre a algún testigo, no deje de discutir el caso con ellos antes de la audiencia. Cerciórese de que están preparados. Los testigos no solamente responderán a las preguntas que usted les haga. Puede ser que también tengan que responder a las preguntas de la parte opuesta y de los Comisionados.
- Presente su caso con claridad. Limite sus presentaciones y sus preguntas al tema de la disputa. Trate de no ser repetitivo. Evite discutir asuntos que no estén relacionados con el tema. Tenga una lista de las ideas importantes que desea plantear y no se aparte de esas ideas.
- Si usted no se siente cómodo comunicándose en inglés, traiga a alguien a la audiencia COLTA para que le sirva de intérprete. Si no puede localizar a un traductor, por favor, comuníquese con la Oficina de Asuntos de Arrendatarios-Inquilinos para que lo ayuden.
- Si usted tiene alguna discapacidad que pueda imposibilitar que participe plenamente en la audiencia, por favor, comuníquese con la Oficina de Asuntos de Arrendatarios-Inquilinos para que lo ayuden.
- Refiérase a todos los materiales que usted presentó ante COLTA para la audiencia. No deje de explicar cómo esos documentos le sirven de apoyo a su posición. Refiérase a los documentos por el número de documento de prueba asignado, que se encuentra en la esquina superior derecha de la página.

LO QUE SE DEBE HACER Y LO QUE NO SE DEBE HACER EN LA AUDIENCIA

- **SÍ, llegue a tiempo a su audiencia** - muestre su consideración por las demás personas involucradas en la audiencia.
- **SÍ, presente los hechos concretos** - los sentimientos, las opiniones infundadas, las discusiones sobre los problemas de otros inquilinos por lo general no son partes importantes de un caso.
- **SÍ, escriba una lista de ideas** que quiere presentar y de preguntas que desea hacerles a sus testigos.
- **SÍ, asegúrese de cubrir toda la información que sea importante para su caso** - COLTA considerará la evidencia que usted presente, de manera justa y completa.
- **SÍ, cite a los testigos y los documentos** que lo ayudarán a usted a presentar su caso.
- **NO hable de asuntos que no sean importantes** para su caso.
- **NO divague** - haga declaraciones concisas que estén fundamentadas con documentos.
- **NO especule ni suponga** - ofrezca respuestas que indiquen que usted conoce los hechos concretos.
- **NO permita que las emociones interfieran con su presentación** - exponga sus hechos con calma, haga sus preguntas y confíe en la Comisión para que sopesa de manera justa las evidencias que usted ha presentado.

PROCEDIMIENTOS DE LA AUDIENCIA COLTA

Puede esperar que suceda lo siguiente durante su audiencia:

- **Presentaciones y juramentos** - Tanto la parte acusadora (la persona que presenta la queja) como el demandado (la persona contra la cual se presenta la queja) y sus testigos van a ser presentados y van a hacer juramento.
- **Caso de la parte acusadora** - Si usted es la parte acusadora, se le pedirá que presente su caso primero. Usted expondrá su historia ofreciendo su testimonio, refiriéndose a los documentos de pruebas y llamando a los testigos para que hablen en nombre de usted.

Para que se registren los hechos que expresan sus testigos, se espera que usted les haga preguntas. Las preguntas que usted hará pueden ser de tipo general, como “Dígale al Comisionado lo que usted sabe sobre esta queja”, o más específicas, como “¿Usted tomó fotografías del apartamento de la parte acusadora el 10 de febrero?” Las preguntas que se

les hagan a los testigos se deben limitar a los hechos sobre la queja. Le será de utilidad escribir las preguntas que va a hacer antes de la audiencia. Siempre cerciórese de decirle a su testigo antes de la audiencia las preguntas que le va a hacer. Una vez que el testigo haya ofrecido su testimonio, puede ser que él o ella tenga que responder a las preguntas del demandado y puede ser que también sea interrogado por los Comisionados. Cuando haya más de un testigo, cada uno de los testigos será sometido al mismo proceso.

- **Caso del demandado** - Después que termine la presentación de la parte acusadora, si usted es el demandado, tendrá la oportunidad de presentar su caso ofreciendo su testimonio, refiriéndose a los documentos de pruebas y llamando a los testigos que van a hablar en su nombre. El proceso será el mismo que para los testigos de la parte acusadora.
- **Refutación** - Ambas partes tienen la oportunidad de refutar o presentar pruebas en contra de algo que se haya dicho previamente. Usted le puede decir al panel de la Comisión que no está de acuerdo con una declaración que fue presentada por alguien, y ofrecer sus pruebas o hacerles preguntas a sus testigos para mostrar su posición con respecto a ese asunto. Ambas partes pueden volver a llamar o hacerles más preguntas a los testigos que hayan ofrecido testimonio previamente, para aclarar algún asunto.
- **Conclusiones** - En este punto de la audiencia, usted tendrá la oportunidad de resumir las pruebas que usted presentó, haciendo énfasis en la información que respalde su posición. Usted debe decirle al panel de la Comisión por qué usted cree que debe decidir a su favor.
- **El fallo de COLTA** - Usted no tendrá conocimiento del fallo de la Comisión el día de la audiencia. El fallo por escrito - una Opinión y Orden - se le enviará por correo aproximadamente 30 días después de la audiencia.
- **Apelación del fallo de COLTA** - Usted puede apelar el fallo de COLTA. Si usted no está de acuerdo con la Opinión y Orden emitido por COLTA, usted debe presentar su apelación al Tribunal del Circuito del Condado de Montgomery en un período de no más de treinta (30) días después de haber recibido el fallo.