

algunos contratos de arrendamiento se contempla la renuncia al derecho del inquilino de recibir este aviso, pero esta renuncia puede no ser aplicable si no se enuncia de forma clara y en lenguaje sencillo. Revise su contrato de arrendamiento para determinar si hay alguna cláusula sobre los avisos requeridos para el desalojo.

SI USTED ESTÁ SIENDO DESALOJADO POR:	EL AVISO DEBE DARLE:
Falta de pago del alquiler:	10 días
Cierta actividad delictiva relacionada con drogas realizada por usted, los integrantes del hogar o invitados en o cerca de su apartamento	10 días
Incumplimiento del contrato de arrendamiento que no sea la falta de pago del alquiler	15 días
Fin del contrato de arrendamiento (un año o menos)	15 días
Fin del contrato de arrendamiento (más de un año)	30 días
INQUILINO DE UNA VIVIENDA EN UN PARQUE DE CASAS MÓVILES	
Falta de pago entre el 1 de abril y el 1 de agosto	15 días
Falta de pago entre el 1 de septiembre y el 31 de marzo	30 días

Preguntas frecuentes sobre el desalojo

Las siguientes son situaciones y preguntas comunes que pueden presentarse después de recibir un aviso de desalojo o después de una decisión del juez del distrito judicial.

Mi arrendador me ha amenazado con dejarme fuera de la vivienda. ¿El arrendador puede hacer esto?

No está permitido que el arrendador lo deje fuera de su apartamento aunque usted esté atrasado en el pago del alquiler. El arrendador debe seguir el procedimiento de desalojo que se describe en este manual si quiere que el inquilino desocupe el apartamento o casa. El arrendador tampoco puede desconectar los servicios del apartamento (por ejemplo, agua, electricidad o calefacción). Si el arrendador ha amenazado con dejarle fuera de la vivienda, usted debe llevar consigo una copia de su contrato de arrendamiento, si la tiene, o copias de las facturas de servicios públicos actuales como prueba de que usted

vive en el apartamento o casa. Si el arrendador lo deja fuera de la vivienda o desconecta los servicios, póngase en contacto con NPLS o un abogado privado de inmediato para obtener ayuda. También puede ponerse en contacto con el departamento de policía de la zona, ya que a veces la policía intercede ante el arrendador para que usted pueda regresar al apartamento enseguida.

Es invierno, por lo que no me pueden desalojar, ¿cierto?

Incorrecto. El proceso de desalojo es el mismo en verano y en invierno. La única excepción tiene que ver con las casas móviles, en cuyo caso el propietario del parque de casas móviles debe dar notificación de desalojo con 30 días de antelación por incumplimiento de pago del alquiler desde septiembre hasta marzo.

Si pago todo lo que debo, ¿puedo detener el proceso de desalojo?

Si el único motivo por el que está siendo desalojado es el incumplimiento en el pago del alquiler, debe solicitar al juez del distrito judicial que dicte una sentencia de “Posesión concedida por incumplimiento del fallo monetario”, es decir, si el inquilino no paga el dinero adeudado según el fallo monetario. Esta sentencia también se llama “pagar para quedarse”. Si usted paga todo lo que debe de acuerdo con el fallo, incluidos los costos judiciales, al arrendador o al alguacil antes de que lo dejen fuera de la vivienda, evitará el desalojo. Pero perderá el derecho a pagar para quedarse en la vivienda después de que el alguacil cambie las cerraduras.

No tengo adonde ir. ¿Qué debo hacer?

Usted debe encontrar un lugar para usted y sus pertenencias. No debe dejar sus pertenencias en la vivienda que tenía en alquiler. El arrendador debe salvaguardar las pertenencias del inquilino, pero solo durante cierto tiempo tras un desalojo y le puede cobrar una comisión por almacenaje. Sin embargo, un arrendador no puede retener las pertenencias del inquilino hasta que pague el alquiler que debe. Si usted no puede encontrar un nuevo lugar donde vivir, entonces póngase en contacto con sus familiares o amigos. También debe comunicarse con los albergues de la zona, aunque pueden tener largas listas de espera u otras limitaciones de estadía.

¿Qué puedo hacer si mi arrendador me está desalojando por algún motivo relacionado con mi discapacidad?

Usted debe solicitar una adaptación razonable en vista de su discapacidad si su arrendador lo desaloja debido a su discapacidad. Un ejemplo sería si su arrendador lo desaloja debido a su comportamiento mientras no estaba recibiendo tratamiento. Su solicitud sería pedirle a su arrendador que detenga el proceso de desalojo y le dé tiempo para obtener el tratamiento que le ayude a manejar su comportamiento. Otro ejemplo sería si su arrendador lo desaloja por violaciones relacionadas con el orden o la limpieza y usted no puede limpiar debido a su discapacidad. En este caso podría pedirle a su arrendador que detenga el proceso de desalojo y le dé tiempo para encontrar a alguien que le ayude a limpiar.

Proceso de desalojo entre el arrendador y el inquilino y programación de los procedimientos judiciales	
El juez del distrito judicial programa la audiencia	Entre 7 y 15 días después de que el arrendador presenta la denuncia
El juez del distrito judicial dictará el fallo al concluir la audiencia o en un plazo de	3 días
El arrendador obtiene una orden de posesión	Después del décimo (10 ^o) día tras el fallo
La oficina responsable de la ejecución de la orden de posesión puede desalojar a los ocupantes en caso de que permanezcan en la propiedad más de	10 días después de la entrega de la orden
Apelación al tribunal de causas comunes Si la sentencia afecta la entrega de la posesión de la propiedad residencial, se debe apelar en el plazo de	10 días después del fallo
Si el fallo es monetario o está relacionado con la posesión de propiedades no residenciales, se debe apelar en el plazo de	30 días después del fallo

Proceso de desalojo del juez del distrito judicial

Un juez del distrito judicial es un funcionario electo a nivel local que puede decidir pequeños litigios civiles, tales como las cuestiones entre arrendadores e inquilinos. Los jueces del distrito judicial también son llamados funcionarios de la ley o jueces del distrito.

¿Cuándo programará la audiencia el juez del distrito judicial?

El arrendador o el inquilino puede presentar una demanda civil ante el juez del distrito judicial. El arrendador puede presentar una demanda contra su inquilino si busca su desalojo y la posesión de la propiedad. El inquilino recibirá una notificación de la demanda y se le dará una fecha para la audiencia en un plazo de entre 7 y 15 días contados a partir de la fecha de presentación de la demanda.

¿Debo ir a la audiencia?

¡Sí! Si usted no comparece a la audiencia, el juez del distrito judicial decidirá a favor del arrendador. La audiencia le da la oportunidad de presentar su “defensa” o una “contrademanda”. Debe ir incluso si llegó a un acuerdo con el arrendador, a menos que confirme con el juez del distrito judicial que la audiencia fue cancelada. Si usted no puede ir en la fecha programada de la audiencia, llame al juez del distrito judicial y pregunte si la audiencia puede ser reprogramada. El juez del distrito judicial puede acceder a su petición, pero solo si el arrendador está de acuerdo o si usted tiene una buena razón.

¿Necesito un abogado?

No. No se requiere tener un abogado durante la audiencia, aunque puede ser beneficioso para usted tener un abogado presente en la audiencia.

¿Qué sucede en la audiencia?

El juez del distrito judicial da por iniciada la audiencia.

La parte que presenta la demanda, es decir, el demandante (el arrendador en un caso de desalojo), presenta las pruebas y el testimonio y puede llevar a otros testigos. Después de la participación de cada testigo, se da al demandado (el inquilino en un caso de desalojo) la oportunidad de interrogar al testigo. El arrendador debe probar que había un contrato de arrendamiento y que se cometió una violación de ese contrato.

El inquilino presenta pruebas y testigos en su defensa y presenta las pruebas o los testigos en relación con la contrademanda. Después de la participación de cada uno de los testigos del inquilino, se da al arrendador la oportunidad de interrogar al testigo.

El juez del distrito judicial escucha todas las pruebas que ambas partes tienen que presentar y toma una decisión. El juez del distrito judicial podría tomar una decisión ese mismo día o varios días después y cada parte recibirá esta decisión por correo.

El juez del distrito judicial está a cargo de la audiencia y debe ser tratado con respeto. Si el juez del distrito judicial interrumpe para hacer una pregunta o pronunciarse, escuche atentamente y responda si las preguntas están dirigidas a usted. No interrumpa al juez ni se muestre descortés o poco dispuesto a cooperar.

¿Qué es una “defensa”?

La defensa se refiere al motivo o los motivos que usted alega en cuanto a por qué no se debe permitir que el arrendador le desaloje de la vivienda. Algunas defensas frecuentes son que el arrendador no le notificó por escrito con suficiente antelación o no le notificó en absoluto que debía desocupar el apartamento, el apartamento tenía muchos problemas debido a que el arrendador no hizo las reparaciones, o las razones del arrendador para querer desalojarle son falsas.

Usted debe traer los documentos que tenga que sean relevantes para su caso. Por ejemplo, si usted le están desalojando por falta de pago del alquiler y tiene un acuerdo por escrito con el arrendador según el cual se le permitía pagar a plazos, entonces debe traer ese acuerdo a la audiencia. Del mismo modo, si usted no pagó el alquiler debido a las malas condiciones en el apartamento, puede pedir que se reduzca el importe del alquiler debido a esas malas condiciones. Debe traer fotos de esas condiciones, copias de las cartas que envió al arrendador sobre los problemas y la prueba de que el dinero del alquiler está en una cuenta de depósito en garantía. Estos elementos serán útiles para que el juez del distrito judicial tome una decisión sobre el caso.

¿Qué es una “contrademanda”?

Usted también tiene el derecho de presentar una contrademanda, si cree que el arrendador le debe dinero. Por ejemplo, si sus posesiones se dañaron a causa de una filtración de agua u otros problemas en el apartamento, usted puede interponer una demanda contra el arrendador y pedir indemnización por daños y perjuicios. Debe presentar la contrademanda antes de la audiencia. La contrademanda se presenta en el tribunal del distrito judicial donde el arrendador haya presentado la demanda. Aunque no

existe una tasa judicial que deba pagar por la presentación de dicha demanda, tendrá que pagar para que la demanda sea entregada a la parte contraria. Usted puede pedir en la oficina del juez del distrito judicial que entregue la demanda por correo certificado o registrado o en persona. La tasa por servicio de entrega de la demanda al arrendador dependerá de la forma en que se entregue.

¿Cómo debo prepararme para la audiencia?

Si usted tiene un abogado, su abogado conversará con usted acerca de la información o los testigos que necesita. En la audiencia, el abogado hará las preguntas de los testigos e interrogará al arrendador. Si usted no tiene un abogado, debe practicar la exposición de su versión del caso. Elabore un resumen escrito o una lista de control para usarlo en la audiencia. Sea breve y vaya directo al grano. Esté preparado para explicar cada una de las pruebas que presente, tales como fotografías o recibos, y cuándo ocurrieron las acciones que usted llevó a cabo. Es importante que llegue a tiempo a la audiencia y que se vista de forma adecuada, como lo haría para asistir a una entrevista de trabajo.

¿Qué sucede después de la audiencia?

En el plazo de los 3 días siguientes a la audiencia, el juez del distrito judicial emitirá una decisión por escrito llamada notificación del fallo. Si el fallo es a su favor, el arrendador no podrá desalojarle del apartamento. Si usted presentó una contrademanda, el arrendador puede deberle dinero a menos que se presente una apelación.

Si el juez del distrito judicial falla a favor del arrendador, la sentencia será dictada en contra del inquilino. Hay tres tipos de fallos que pueden ser emitidos en contra de un inquilino:

- Posesión concedida
- Posesión concedida por incumplimiento del fallo monetario al momento del desalojo
- Posesión NO concedida, pero se debe satisfacer el fallo monetario

En la notificación del fallo se le indicará qué tipo de fallo se dictó. Tanto el inquilino como el arrendador tienen derecho a presentar una apelación ante el tribunal de causas comunes. Sus derechos de apelación se explican con mayor detalle en la sección “Apelación del fallo del juez del distrito judicial”.

¿Hay alguna manera en que pueda evitar el desalojo? Posesión concedida por incumplimiento del fallo monetario (“pagar para quedarse”)

Si se emite el fallo de **posesión concedida por incumplimiento de fallo monetario** (conocido como “pagar para quedarse”) y usted paga la totalidad del dinero adeudado en cualquier momento antes de la fecha del desalojo, podrá evitar el desalojo y permanecer en la vivienda. Si paga la totalidad del dinero al arrendador, incluidos los gastos judiciales, en el plazo de los diez días siguientes al fallo, no se programará el desalojo. Si no paga en el plazo de diez días o presenta una apelación y paga una fianza cuando proceda, el arrendador puede solicitar una orden de posesión (véase la sección “Apelación del fallo del juez del distrito judicial” en la página 42). La fecha de desalojo se programará diez días después de que el alguacil coloque la orden de posesión en su puerta. Hasta esa fecha inclusive, usted puede pagar el fallo en su totalidad para evitar el desalojo.

Si usted paga antes de la fecha de desalojo, debe hacer arreglos con el arrendador y el alguacil y conservar un recibo como prueba de pago. Si va a pagar en la fecha del desalojo, tendrá que pagarle al alguacil directamente. Asegúrese de tener el dinero adeudado en efectivo. Si intenta pagar con cheque, el alguacil no aceptará el dinero y el desalojo proseguirá conforme estaba previsto. Si le pagó al arrendador la totalidad del monto adeudado, el arrendador debe informarle al juez del distrito judicial de modo que el fallo quede registrado como “cumplido”. Llame al tribunal para asegurarse de que el arrendador lo haya hecho.

¿Qué sucede si el fallo es por posesión concedida, o si no puedo pagar el fallo monetario en mi contra antes del desalojo?

Si el fallo es por **posesión concedida**, usted tendrá que dejar la vivienda en la fecha de desalojo programada incluso si paga todas las sumas de dinero adeudadas en su totalidad. En estos casos, es indiferente si usted tiene el dinero para pagar o no. Si no está de acuerdo con la decisión y quiere quedarse en el apartamento, debe presentar una apelación ante el tribunal de causas comunes en los diez días siguientes a la fecha del fallo y pagar una fianza, cuando proceda (véase la sección “Apelación del fallo del juez del distrito judicial” en la página 42).

Si usted no piensa apelar, o no puede pagar el fallo monetario antes del desalojo, debe hacer planes para mudarse tan pronto como sea posible. Si no puede mudarse físicamente antes de la fecha de desalojo programada, al menos retire todas sus pertenencias de la unidad en alquiler. Recuerde que solo tendrá unos minutos para desocupar la vivienda cuando llegue el alguacil. Mientras menos cosas tenga que recoger, más fácil será para usted dejar la vivienda. Si no puede retirar todas sus pertenencias, debe recoger los medicamentos, los documentos importantes (tales como certificados de nacimiento o tarjetas del Seguro Social), y todo lo que sea irremplazable (como por ejemplo, las fotos) para llevárselos antes de que el alguacil cierre las puertas. Si va a mudarse de la vivienda antes de la fecha de desalojo programada, asegúrese de comunicarse con el arrendador para hacerle saber que el apartamento estará desocupado y devolver las llaves.

Orden de posesión

El arrendador puede tomar esta acción para tomar posesión del apartamento. Después de que haya transcurrido el período de apelación de 10 días, el arrendador puede solicitar una orden de posesión. Esta orden obliga al inquilino a desalojar la vivienda en el transcurso de los 10 días siguientes a la fecha de entrega de la notificación por el alguacil. Esta notificación se entrega en mano o se fija en la puerta del inquilino si no hay nadie en casa para recibirla. Si el inquilino no desocupa la propiedad, el alguacil llegará a la vivienda junto con el arrendador el undécimo (11^o) día, desalojará al inquilino por la fuerza y cerrará el apartamento. Si el alguacil llega a la vivienda a proceder con el desalojo, le dará al inquilino solo 15 minutos para salir del apartamento con las pertenencias que pueda llevarse.

No saqué todas mis cosas antes de que el alguacil me desalojara. ¿Qué puedo hacer para recuperarlas?

Debe notificar a su arrendador por escrito en un plazo de 10 días que usted quiere recuperar las pertenencias que dejó en la vivienda y que quisiera planificar para recogerlas en los próximos 30 días. Comuníquese con su arrendador para programar una hora en la que pasaría a recoger el resto de sus pertenencias. Su arrendador debe guardar sus pertenencias durante 30 días si usted le notifica por escrito cuando se mude de la vivienda que quiere recuperar sus pertenencias. Pero su arrendador puede cobrarle una comisión por almacenaje si usted espera más de 10 días para recoger sus objetos personales. El arrendador puede deshacerse de sus pertenencias si usted no las recoge.

¿Qué sucede si el arrendador recibe una orden de posesión, pero el alguacil nunca llega a desalojarme?

A veces, el arrendador recibe una orden de posesión en contra de un inquilino, pero debido a que las partes llegan a un acuerdo, el desalojo se pospone o se cancela. Si recibe un fallo en su contra y luego consigue llegar a un arreglo de pago con el arrendador, usted debe asegurarse de que el acuerdo de pago se haga por escrito y que el arrendador se comprometa a retirar la orden de posesión.

El arrendador puede solicitar que se vuelva a emitir una orden de posesión. Generalmente la solicitud debe hacerse en el transcurso de los 120 días siguientes a la fecha del fallo. Después de ese período, el arrendador puede cobrar cualquier suma de dinero adeudada conforme al fallo, pero tendría que presentar una nueva demanda para desalojar al inquilino.

Apelación del fallo del juez del distrito judicial (el inquilino permanece en la unidad en alquiler)

Si usted quiere apelar un fallo y permanecer en la unidad en alquiler, debe hacerlo dentro de los 10 días después la fecha del fallo. Todas las apelaciones deben presentarse en la oficina del secretario del tribunal (protonotario) en el tribunal del condado en formularios que puede obtener en la oficina del secretario del tribunal y en línea en el sitio web de la Oficina Administrativa de los Tribunales de Pensilvania (AOPC).

Existe una tasa judicial que se debe pagar por la presentación de una apelación, la cual se puede exonerar si usted tiene ingresos limitados y no dispone de recursos para pagarla. Para solicitar la exoneración de la tasa, debe llenar una solicitud IFP (in forma pauperis). Su petición debe ser aprobada por un juez del tribunal de causas comunes. En la oficina del secretario del tribunal podrán indicarle el procedimiento local que debe seguir. Si usted paga las tasas y gana el caso, estos costos normalmente se sumarán a la cantidad adjudicada en la sentencia.

Si sigue los procedimientos correctos, se le concederá una orden de suspensión del procedimiento, que le permitirá permanecer en su apartamento durante la apelación. Lo que tiene que hacer para recibir la orden de suspensión del procedimiento depende de sus ingresos.

- Si su ingreso se encuentra **por encima** del índice federal de pobreza, deberá pagar la tasa judicial de presentación de la apelación, así como cierta cantidad de dinero como fianza. Esta fianza es equivalente a 3 meses de alquiler o la suma del fallo, lo que sea menor.
- Si su ingreso se encuentra **por debajo** del índice federal de pobreza, no tendrá que pagar la fianza. Si usted debe el alquiler del mes en que presenta la apelación, estará obligado a pagar un tercio del alquiler del mes en el momento en que apele y los dos tercios restantes en un plazo de 20 días. Se le pedirá que firme una declaración jurada de que sus ingresos están por debajo del índice de pobreza federal y que declare sus ingresos y gastos familiares en un formulario proporcionado por el tribunal. La oficina del secretario del tribunal tendrá la información de los índices actuales.

En cualquier caso, usted debe seguir pagando el alquiler cada mes, cada 30 días a partir de la fecha de la apelación en la oficina del secretario del tribunal donde presentó la apelación. Una apelación es una acción legal compleja que requiere que usted presente documentos legales. Si usted no sigue los procedimientos correctos, el arrendador puede proceder con el desalojo a pesar de su apelación.

El arrendador tendrá que presentar una demanda en el transcurso de los 20 días siguientes a la entrega de la apelación. Si el arrendador no presenta una demanda, es recomendable que usted obtenga asesoramiento legal antes de enviar la notificación con diez días de antelación de la intención de obtener un fallo por falta de comparecencia. Si el arrendador presenta una demanda, usted deberá presentar una respuesta en un plazo de 20 días. Si usted no responde, su arrendador puede enviarle una notificación con diez días de antelación y luego obtener un fallo si usted sigue sin responder de forma adecuada.

Si usted **no** desea permanecer en el apartamento y quiere apelar solo el fallo monetario, tendrá 30 días para presentar una apelación ante el tribunal de causas comunes del condado. Este procedimiento también requiere el pago de una tasa judicial de presentación de la apelación, pero no tiene que pagar una fianza. Si piensa presentar esta apelación, debería comunicarse con NPLS o un abogado privado para obtener asesoramiento.

¿Qué sucede si hay un fallo en mi contra?

Si hay un fallo en su contra, este permanecerá en su expediente hasta que usted pague la totalidad del mismo. Esto puede afectar su historial de crédito, así como también su capacidad para obtener una vivienda privada o subsidiada. Es una buena idea pagar el fallo tan pronto como sea posible para evitar problemas en el futuro. Si no está en capacidad de pagarlo en su totalidad, puede llegar a un acuerdo de pago con el arrendador.

¿El arrendador puede vender mis pertenencias para cobrar el importe del fallo?

Si el inquilino se muda de la propiedad sin llevarse todas sus posesiones, su arrendador debe salvaguardar las pertenencias del inquilino. Sin embargo, esto es solo durante

cierto tiempo tras el desalojo y el arrendador puede cobrarle al inquilino una comisión por almacenaje. La mayoría de los arrendadores no están interesados en quedarse con las posesiones de los inquilinos y quieren que se las lleven cuando se muden para poder volver a alquilar la vivienda. El arrendador no puede retener las pertenencias del inquilino hasta que este pague el alquiler que debe. Si el arrendador se muestra poco razonable, es posible que el inquilino tenga que iniciar acciones legales para la devolución de sus pertenencias en el tribunal de causas comunes.

Sin embargo, si hay un fallo monetario en contra del inquilino que este no apeló, el arrendador puede iniciar la actividad de cobranza. Esto incluye tratar de vender las pertenencias del inquilino para cumplir el fallo. Esta orden puede ser solicitada 30 días después de la fecha del fallo o en cualquier momento después de ese momento. La orden puede volver a ser emitida reiteradamente en el transcurso de los 5 años siguientes a la fecha del fallo.

El alguacil o sheriff le entregará al inquilino una copia de la orden y hará una lista de las pertenencias del inquilino que serán vendidas; a esta orden se le llama “embargo” o confiscación de las pertenencias del inquilino. Una vez que reciba esta notificación, el inquilino no podrá vender ni disponer de los bienes personales, ya que estos deben estar disponibles para satisfacer el embargo. El alguacil programará una venta o subasta de los bienes del inquilino y le notificará la fecha.

¿Puedo detener la venta de mis pertenencias?

Sí. Usted puede detener o posponer la venta de varias maneras. Puede presentar una apelación o una objeción al embargo (venta de sus bienes personales). También puede presentar un “reclamo de exención” en la oficina del juez del distrito judicial. La ley le permite conservar, como exentos, bienes por un valor de hasta \$300, o en vez de esto puede tomar \$300 en efectivo del producto de la venta. Si usted piensa que la totalidad de los bienes que el arrendador quiere vender equivale a \$300 o menos, la venta se anulará y el juez del distrito judicial hará una audiencia para determinar el valor de sus bienes. Si el juez del distrito judicial decide que sus bienes valen más de \$300, se reprogramará la venta. (La exención es de \$300 para una sola persona y \$600 para una pareja de esposos).

Si los bienes embargados por el alguacil o sheriff son propiedad de otra persona, o son propiedad del inquilino y de otra parte, la otra parte puede presentar un reclamo de exención y tratar de probar ante el sheriff que los bienes no se deben vender, porque no le pertenecen al inquilino.

Usted también puede detener la venta mediante el pago de la totalidad del fallo. Debe hacer el pago a través del alguacil o la oficina del juez del distrito judicial, no directamente al arrendador. Si usted está abrumado por esta carga y otras deudas, puede considerar declararse en quiebra. Si puede declararse en quiebra, se detendrá de inmediato la cobranza de las deudas, incluida las ventas por parte del sheriff, los embargos y las llamadas de cobranza. La quiebra puede ser de poca ayuda para detener un desalojo, si el inquilino no tiene el dinero para pagar el alquiler o ha dejado pasar los plazos de

apelación. Existen diferentes tipos de quiebra, incluida una quiebra con plan de pagos (Capítulo 13) o de eliminación de deuda (Capítulo 7). Cada situación es diferente, por lo que el hecho de si una declaración de quiebra tiene sentido o no dependerá de sus circunstancias. Si enfrenta una venta por un sheriff o alguacil, comuníquese con una agencia de asesoramiento crediticio, NPLS o un abogado privado especializado en quiebras.

¿Puede el arrendador embargar los sueldos que recibo de mi empleo para satisfacer el fallo monetario en mi contra?

Sí. El arrendador puede presentar una demanda en el tribunal con el objeto de que se embarguen sus sueldos para pagar el fallo. Se trata de una medida drástica. Usted debe recibir notificación de que el arrendador presentó una solicitud para tomar el dinero directamente de su cheque de pago para satisfacer el fallo. El arrendador debe cumplir con todas las normas locales y estatales aplicables al embargo de sueldo. El embargo de sueldo no podrá ser superior al 10% de sus sueldos y no debe causar que sus ingresos caigan por debajo de cierto índice de pobreza. Si usted cumple con ciertas pautas para que se considere que pertenece a la categoría de personas de bajos ingresos, puede estar exento del procedimiento del embargo. Si recibe una notificación de embargo de sueldo, debe llamar a NPLS o un abogado privado para obtener asesoramiento.

Viviendas subsidiadas

Existen muchos tipos de viviendas subsidiadas. Si presenta una solicitud a la autoridad de vivienda de la ciudad o del condado, usted puede ser elegible para una vivienda pública convencional (la autoridad de vivienda es su arrendador) o para el Programa de Cupones para la Elección de Vivienda (anteriormente llamado "Sección 8"), en el cual usted usa un cupón como ayuda en el pago del alquiler en un apartamento privado.

También hay urbanizaciones que están subsidiadas siempre que el inquilino permanezca en la unidad y edificios de gran altura que aceptan a personas de la tercera edad o personas con discapacidad. Para cada uno de estos programas, el alquiler del inquilino es de aproximadamente 30% de los ingresos mensuales del hogar y, por lo tanto, es necesario informar acerca de **todos** los ingresos y los cambios en la composición familiar.

También existen desarrollos inmobiliarios de constructores privados que reciben créditos fiscales o asistencia financiera del gobierno. Estas propiedades en el marco de programas de crédito fiscal para inversiones en viviendas destinadas a personas de bajos ingresos pueden estar obligadas a mantener los alquileres por debajo del valor razonable de mercado durante un largo período y proporcionar servicios adicionales. Los inquilinos pueden tener derecho a permanecer en la unidad, a menos que violen el contrato de arrendamiento de modo que el propietario tenga una razón justificada para el desalojo.

Las viviendas subsidiadas les permiten a muchos inquilinos poder pagar el alquiler y evitar quedarse sin un lugar donde vivir. Por lo tanto, es importante entender las normas y