

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

reglamentos para evitar el desalojo o la pérdida del subsidio. Un inquilino que es desalojado de una vivienda pública o cuyo cupón para la elección de vivienda se suspende puede no ser elegible para volver a solicitar la asistencia durante un plazo de tres a cinco años.

Proceso de desalojo de la vivienda pública

Usted puede ser desalojado de una vivienda pública por la autoridad de vivienda por una razón justificada. Una razón justificada significa una violación grave o reiterada del contrato de arrendamiento, incluido el incumplimiento del pago del alquiler. Los contratos de arrendamiento de las viviendas públicas establecen muchas normas que son diferentes de las de los contratos de la vivienda privada, incluidas normas sobre los invitados que se quedan a pasar la noche en la vivienda o la declaración de los cambios en los ingresos, así que es importante que lea su contrato con cuidado. Usted puede ir a las conferencias o audiencias con la autoridad de vivienda acompañado de un abogado o representante.

Notificación de desalojo de la autoridad de vivienda

Usted puede ser desalojado de una vivienda pública convencional por falta de pago del alquiler o violación de los términos del contrato de arrendamiento. Conforme a lo dispuesto en los reglamentos de la vivienda, la autoridad de vivienda primero debe enviarle una notificación de suspensión prevista que explique los motivos por los que usted va a ser desalojado. La autoridad de vivienda entregará la notificación de desalojo a cualquier adulto del hogar o la enviará por correo. Asegúrese de recoger cualquier correo certificado de inmediato.

¿Qué debo hacer cuando recibo una notificación de desalojo?

Conferencia informal de resolución

Usted tiene derecho a apelar la suspensión prevista mediante la solicitud de una conferencia informal de resolución con la autoridad de vivienda. Esta conferencia le da la oportunidad de tratar de resolver el problema con la autoridad de vivienda. Generalmente, usted tiene 10 días a partir de la fecha de la notificación de suspensión para solicitar la conferencia informal.

Si recibe una notificación de suspensión, debe enviar **inmediatamente** una solicitud por escrito a la autoridad de vivienda para que le conceda una conferencia informal de resolución. Conserve una copia de su solicitud. Usted debe llamar a NPLS o un abogado privado para obtener asistencia.

¿Puedo revisar mi expediente antes de la conferencia informal de resolución?

Sí. Usted tiene ese derecho y debe revisar todos los documentos y registros que sean importantes para su conferencia. La autoridad de vivienda debe ponerlos a su disposición. Si desea copias de los registros que están en su expediente, puede que tenga que pagar las copias.

¿Qué sucede después de la conferencia informal de resolución?

Se le informará por escrito acerca de los resultados de la audiencia. Si usted está satisfecho con la decisión y se resuelve el problema, su contrato de arrendamiento continuará. Si no está de acuerdo con la decisión, puede apelar mediante la solicitud de una audiencia formal.

Audiencia formal

Usted debe entregar una solicitud por escrito de audiencia formal a la oficina principal o administrativa de la autoridad de vivienda, generalmente en el transcurso de los 15 días siguientes a la decisión de la conferencia informal de resolución. Seguidamente la autoridad programará una audiencia formal sobre la queja lo antes posible.

El administrador de su vivienda y los testigos pueden estar presentes en la audiencia. Esta conferencia se realiza ante un funcionario de audiencias que escucha los puntos de vista tanto del inquilino como de la autoridad de vivienda antes de tomar una decisión al respecto. Es recomendable que tenga el apoyo de un abogado que esté presente en la audiencia.

¿Qué sucede después de la audiencia formal?

El funcionario de audiencias le enviará una decisión por escrito en un plazo de 30 días después de la audiencia. La autoridad de vivienda debe cumplir la decisión del funcionario de audiencias. Si el funcionario de audiencias decide a favor de la autoridad de vivienda, el proceso de desalojo continuará. En estos casos, la autoridad de vivienda presentará una demanda entre el arrendador y el inquilino para iniciar el proceso de desalojo en el tribunal. El proceso será el mismo que se sigue con los inquilinos en la vivienda privada y comenzará con una demanda ante el juez del distrito judicial.

Programa de Cupones para la Elección de Vivienda – Suspensión del cupón

Un inquilino que participe en el Programa de Cupones para la Elección de Vivienda recibe un cupón para que utilice con un arrendador privado. El arrendador debe estar de acuerdo con aceptar al inquilino y dispuesto a participar en el programa. El cupón de vivienda es una ayuda para el pago del alquiler de la autoridad de vivienda, que paga parte o la mayor parte del alquiler mensual. Al elegir un arrendador y un apartamento en este programa, procure elegir un lugar que satisfaga las necesidades de su familia y cumpla con los requisitos de tamaño y pago de alquiler de su cupón.

En este programa, usted puede perder su cupón de vivienda de dos maneras:

- 1) Puede ser desalojado físicamente de su vivienda a través de una acción de desalojo presentada por el arrendador por violación del contrato de arrendamiento, o
- 2) Puede perder su subsidio de vivienda por violación de las normas de la autoridad de vivienda.

Un arrendador puede desalojar a un inquilino que tenga un cupón por violaciones graves o reiteradas del contrato de arrendamiento o cualquier otra causa justificada, incluido el

incumplimiento del pago del alquiler, durante el primer año del contrato de arrendamiento. Después del primer año, ya sea el arrendador o el inquilino puede dar por terminado el contrato de arrendamiento con la debida notificación a la otra parte. La notificación debe ser enviada a la autoridad de vivienda y posteriormente la autoridad de vivienda proporciona al inquilino un cupón para que se mude a una nueva unidad.

Si soy desalojado de mi apartamento, ¿puedo perder mi cupón para la elección de vivienda?

Sí. Si su arrendador lo desaloja por incumplimiento del contrato de arrendamiento, lo más probable es que pierda su subsidio de vivienda. Apele la decisión del juez del distrito judicial ante el tribunal de causas comunes si no está de acuerdo con la decisión. Se deben enviar a la autoridad de vivienda copias de las acciones presentadas en el tribunal. Si la acción da lugar al desalojo, se le enviará una notificación por escrito que le indicará que se suspende la ayuda de vivienda. Una vez que se suspenda su asistencia de vivienda, usted ya no será elegible para recibir un cupón ni ningún otro tipo de asistencia de la autoridad de vivienda.

A veces, usted puede llegar a una solución con la autoridad de vivienda para conservar su cupón, especialmente si el arrendador no ha seguido el procedimiento adecuado. Si recibe una notificación de desalojo de su arrendador, debe llamar a NPLS o un abogado privado para obtener ayuda tan pronto como sea posible.

Si el arrendador presenta una demanda de desalojo en mi contra, ¿la autoridad de vivienda puede dejar de hacer los pagos inmediatamente o negarse a expedir un nuevo cupón para que pueda mudarme?

No. La decisión de un arrendador de desalojar a un inquilino no es motivo para poner fin a su elegibilidad o dejar de hacer los pagos del alquiler. La autoridad de vivienda debe seguir pagando su parte del alquiler hasta que el inquilino sea desalojado y la autoridad de vivienda suspenda su cupón.

¿Qué pasa si la autoridad de vivienda quiere dar por terminado mi cupón para la elección de vivienda?

Si usted no cumple con las normas de la autoridad de vivienda, esta puede tomar medidas para suspender su subsidio. Usted recibirá un aviso de esta medida prevista por correo. Su subsidio podría suspenderse por una de las siguientes razones:

- Usted cometió fraude, al no declarar sus ingresos correctos o la composición familiar.
- Usted, su familia o sus invitados participan en actividades delictivas o relacionadas con las drogas.
- Usted no pagó una deuda que sigue pendiente con la autoridad de vivienda como parte de un acuerdo.
- Usted violó una norma importante del programa, como por ejemplo, la falta de presentación de información para la recertificación.

Usted tiene el derecho de apelar esta acción mediante la solicitud de una audiencia

informal. El subsidio se mantendrá hasta después de que se celebre la audiencia y se tome una decisión. Si se suspende el subsidio y usted desea permanecer en la unidad (y el arrendador lo permite), usted será responsable de pagar la suma total del alquiler.

Si usted fue víctima de violencia doméstica

La Ley sobre la Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés) protege a los inquilinos en viviendas públicas, los inquilinos en viviendas subsidiadas (incluidas las propiedades en el marco de programas de crédito fiscal para inversiones en viviendas destinadas a personas de bajos ingresos y las viviendas de la Sección 8 basadas en proyectos), y a los inquilinos con cupones para la elección de vivienda para evitar que sean desalojados o suspendidos del Programa de Cupones para la Elección de Vivienda debido a violencia doméstica. Por ejemplo, un inquilino no puede ser desalojado de una vivienda pública debido a actividad delictiva en la unidad de vivienda si la actividad delictiva fue violencia doméstica y el inquilino fue la víctima. Sin embargo, el agresor puede ser desalojado de la vivienda pública. Si usted tiene un cupón para la elección de vivienda y se muda de su apartamento antes de que finalice su contrato de arrendamiento para escapar de su agresor, no debería perder su cupón.

La Ley sobre la Violencia contra la Mujer también cubre a los sobrevivientes de violencia en citas románticas, acoso y agresión sexual. A pesar de su nombre, la Ley sobre la Violencia contra la Mujer cubre a los sobrevivientes de cualquier sexo, identidad de género u orientación sexual. No se puede rechazar a los solicitantes de viviendas públicas, viviendas subsidiadas y el Programa de Cupones para la Elección de Vivienda debido a violencia doméstica. La autoridad de vivienda no puede rechazar su solicitud de vivienda pública por motivos de una referencia negativa de un arrendador que alega que usted ocasionó daños en su anterior apartamento si usted puede demostrar que su agresor fue el responsable de los daños en el apartamento y no usted.

Si usted no habla o no lee inglés

Las autoridades de vivienda o los arrendadores que reciben dinero del gobierno federal deben proporcionar “acceso significativo” a las personas con dominio limitado del inglés. El acceso significativo puede incluir que la autoridad de vivienda o el arrendador pague los servicios de un intérprete para reunirse con usted o haga traducir los contratos de arrendamiento o los avisos a un idioma que usted pueda leer. Esto se establece en el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964.

Si usted tiene un impedimento auditivo o visual

Si usted solicita una adaptación razonable, la autoridad de vivienda o el arrendador que recibe dinero del gobierno federal debe suministrar los servicios de un intérprete de lenguaje de señas estadounidense o proporcionar los avisos importantes en letra grande o braille. Esto se establece en la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.