



Desalojos de Viviendas Públicas

Public Housing Evictions

Estoy en una vivienda pública y he recibido una notificación de desalojo. ¿Qué debo hacer?

Esta hoja informativa es para los **inquilinos de viviendas públicas** que reciben una notificación de terminación de contrato. "Vivienda pública" se refiere a la vivienda de alquiler operada o pagada por una Autoridad de Vivienda Pública. Recibe financiación del programa de vivienda pública. No se trata de un propietario privado o de una vivienda de la Sección 8.

Los desalojos de viviendas públicas siguen los procedimientos de los tribunales estatales para desalojos, PERO también tienen sus propios pasos especiales. Lea esta hoja informativa y nuestra hoja informativa [Desalojos](#).

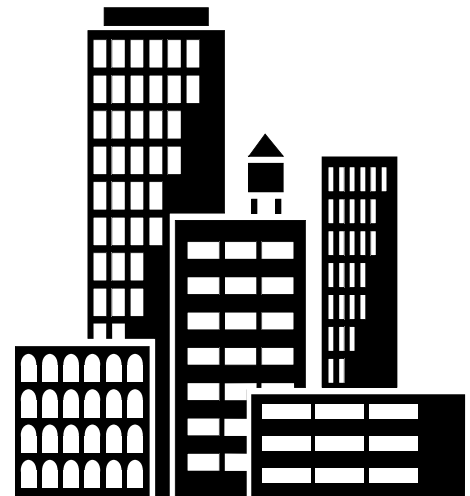
Es posible que algunas de las cosas en esta hoja informativa no se apliquen a usted si vive en una vivienda pública administrada por la Autoridad de Vivienda Pública de Minneapolis (*Minneapolis Public Housing Authority - MPHA*) o la PHA de St. Paul. Muchas Autoridades de Vivienda han convertido sus unidades de vivienda a otros programas de subsidio.

Si usted recibe un Aviso de Terminación de Arrendamiento, es buena idea llamar a su oficina local de ayuda legal para obtener ayuda de inmediato. Encuentre su oficina local al 1-(877) 696-6529.

Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento

La Autoridad de la Vivienda sólo puede rescindir su contrato de arrendamiento por infracciones graves o repetidas u otras buenas razones. Las Autoridades de la Vivienda le envía a usted una notificación de terminación de contrato por escrito diciéndole qué partes del contrato ellos piensan que usted infringió. La notificación también le dice la fecha en que quieren que usted se vaya.

Usted tiene el derecho de revisar los documentos que las Autoridades de la Vivienda tienen relacionados con la terminación del contrato. Si usted no hizo lo que las Autoridades de la Vivienda afirman o si no cree que fuera lo suficientemente grave para un desalojo, usted puede apelar la terminación de su contrato de arrendamiento.



Usted debe enviar a las Autoridades de la Vivienda una nota escrita pidiendo una apelación antes de la fecha tope indicada en la notificación de la terminación del contrato. Esta fecha tope es generalmente de 10 días.

Por lo general, hay dos etapas en la apelación. La primera etapa es la Conferencia Informal. Si el problema no se resuelve ahí, usted puede pedir una Audiencia Formal.

Algunas Autoridades de Vivienda no ofrecen apelaciones en algunos casos. Vea la sección "Riesgo para la Seguridad y Actividad Delictiva" más adelante para más información.

Conferencia Informal:

- Usted puede traer un intercesor o abogado que le ayude a exponer su caso. Si necesita un intérprete para la reunión, dígaselo a la Autoridad de Vivienda. La Autoridad de Vivienda tiene que pagar por el intérprete
- Si usted no incumplió su contrato de arrendamiento, trate de traer pruebas a la conferencia. Las pruebas pueden ser documentos, cartas o declaraciones de testigos que lo respalden.
- Si usted incumplió el contrato de arrendamiento, trate de presentar un plan claro para evitar que los problemas vuelvan a ocurrir. Esto puede ser un acuerdo de que no dejará que alguien que cause problemas lo visite más, o un plan para obtener ayuda para un problema que causó el incumplimiento del contrato de arrendamiento.



Si las infracciones del contrato de arrendamiento fueron el resultado de violencia doméstica o agresión sexual, consulte nuestra hoja informativa [*Derechos de Vivienda Subsidiada para Víctimas de Violencia Doméstica y Agresión Sexual.*](#)

Si las infracciones del contrato de arrendamiento fueron el resultado de una discapacidad, vea nuestra hoja informativa [*Acomodaciones Razonables: ¿Necesita Usted que su Arrendador Haga un Cambio Debido a su Discapacidad?*](#)

- Ya sea que usted haya incumplido el contrato de arrendamiento o no, tenga cuidado con lo que dice en una Conferencia Informal. Cualquier cosa que diga puede ser usada en su contra más adelante en el caso.
- Si usted piensa que tiene un caso perdido, puede acordar mudarse. Pero pida a la Autoridad de Vivienda el tiempo que necesite y un neutral o una buena referencia de inquilino. Esta es una decisión seria. Piénselo cuidadosamente antes de aceptar mudarse. ¡Una vez que usted hace un acuerdo, tiene que cumplirlo!

- Pídale a la Autoridad de Vivienda que ponga por escrito cualquier acuerdo que usted haga. Si el acuerdo NO incluye todo lo que usted acordó, escriba nuevamente a las Autoridades de la Vivienda y pídale que hagan los cambios. **No firme nada ni acepte nada que no quiera o no pueda hacer.**
- Aunque no se llegue a un acuerdo, la Autoridad de Vivienda debe darle a usted un resumen escrito de lo que sucedió en la conferencia informal.

Si usted no puede llegar a una solución en la Conferencia Informal puede pedir una Audiencia Formal. La fecha límite para solicitar la Audiencia Formal debe estar indicada en el resumen escrito de la Conferencia Informal. Usted tiene que pedir una Audiencia Formal por escrito.

Audiencia Formal:

Una audiencia formal es como un mini-juicio. Usted tiene que preparar su propio caso.

- Usted puede traer un intercesor o un abogado. Llame a su oficina local de ayuda legal para obtener ayuda.
- Su caso puede ser presentado ante un oficial de audiencias o ante un panel de audiencias. Las personas del panel de audiencia pueden ser otros inquilinos de viviendas públicas y personal de viviendas públicas.
- Usted tiene derecho a un intérprete en la audiencia. Si necesita uno, dígaselo a la Autoridad de Vivienda. La Autoridad de Vivienda tiene que pagar por el intérprete.
- En la audiencia, usted y la Autoridad de Vivienda se turnan para contar lo que pasó. Usted tiene derecho a ser tratado con respeto en la audiencia. También usted debe tratar a los demás con respeto.
- Traiga pruebas y testigos que demuestren que usted no infringió su contrato de arrendamiento. Traiga pruebas que demuestren que las reclamaciones en su contra están equivocadas. Traiga pruebas para explicar cualquier parte incompleta de la historia contada por la Autoridad de Vivienda. Traiga evidencia y testigos para ayudar a probar que usted es un buen inquilino. Traiga copias de sus pruebas para mostrarlas a todos. Haga copias para sus propios registros



Nota: Algunas autoridades de vivienda tienen reglas sobre las pruebas para la Audiencia Formal. Por ejemplo: es posible que usted tenga que decir antes de una fecha determinada qué pruebas y testigos tiene. Y es posible que ellos tengan que decirle a usted qué pruebas y testigos tienen. Pídale a las Autoridades de la Vivienda las reglas de la audiencia si no las recibió. Léelas y sígala con atención.

- Si las infracciones de su contrato de arrendamiento fueron el resultado de violencia doméstica o agresión sexual, vea nuestra hoja informativa [Derechos de Vivienda Subsidiada para Víctimas de Violencia Doméstica y Agresión Sexual.](#)

Si las infracciones del contrato de arrendamiento fueron el resultado de una discapacidad, vea nuestra hoja informativa [Acomodaciones Razonables: ¿Necesita Usted que su Arrendador Haga un Cambio Debido a su Discapacidad?](#)

- Si hay personas respetadas en la comunidad o vecinos que le apoyan, pídeles que asistan a la audiencia, para hablar en su nombre.
- Usted recibirá una decisión por escrito de la Audiencia Formal. La decisión le dirá si usted ganó o perdió. La decisión debe basarse en las pruebas de la audiencia y en ella se indicarán las razones de la decisión.

¿Qué pasa si pierdo la Audiencia Formal?

Si usted pierde la Audiencia Formal, la Autoridad de Vivienda le enviará una notificación con la fecha final para mudarse. Si no se muda para esa fecha, las Autoridades de la Vivienda pueden presentar un caso de desalojo en su contra en el tribunal estatal.

Usted puede pedirle al juez un juicio en el tribunal estatal. Llame a su oficina de asistencia legal inmediatamente para pedir ayuda. Usted también puede pedirle a las Autoridades de la Vivienda más tiempo para mudarse, y una buena referencia, a cambio de mudarse y no luchar contra ello en el tribunal.



Si se presenta un desalojo, se convierte en un registro público. Los desalojos pueden permanecer en su registro hasta por 7 años. Piense cuidadosamente si quiere pelear el desalojo o si está de acuerdo en mudarse. Obtenga cualquier acuerdo que haga con la Autoridad de Vivienda por escrito. Una vez que usted hace un acuerdo, tiene que cumplirlo.

Acomodaciones Razonables

Si usted o un miembro de su familia tiene una discapacidad, existen otras normas. Por ejemplo: La Autoridad de la Vivienda quiere rescindir el contrato de alquiler porque se ha incumplido algo del contrato o alguna otra norma. Si la persona discapacitada ha infringido la norma, y ha sido a causa de su discapacidad, usted puede solicitar una adaptación razonable para poder permanecer en su vivienda. También puede solicitar una adaptación razonable si necesita que se realicen cambios en el contrato de arrendamiento debido a la discapacidad.

Vea nuestra hoja informativa [Acomodaciones Razonables: ¿Necesita Usted que su Arrendador Haga un Cambio Debido a su Discapacidad?](#)

Riesgo a la Seguridad y Actividades Delictivas

Si usted, alguien en su casa o un huésped está consumiendo drogas, cometiendo otros delitos o poniendo en riesgo la seguridad de otros inquilinos o del personal, la Autoridad de Vivienda no tiene que darle a usted una Conferencia Informal o una Audiencia Formal. Su notificación de terminación le dice si las Autoridades de la Vivienda se están saltando estos procedimientos. Si las Autoridades de la Vivienda omiten estos procedimientos y usted no se muda, las Autoridades de la Vivienda presentarán un caso de desalojo en el tribunal estatal.

- Si usted está siendo desalojado por drogas u otra actividad delictiva, no haga ninguna declaración sobre el asunto a nadie. No admita un acto delictivo o relacionado con las drogas en ningún acuerdo con las Autoridades de la Vivienda. Si lo desalojan por consumo de drogas o por un delito, usted no podrá obtener una vivienda pública o subsidiada por 3 años o más.
- La terminación de su contrato de arrendamiento no puede basarse solamente en un arresto. La Autoridad de Vivienda tiene que investigar y comprobar que es muy probable que usted haya cometido la actividad ilegal que condujo a su arresto. Si las Autoridades de la Vivienda pueden probar esto, entonces su contrato de arrendamiento puede darse por terminado incluso si no es acusado por la policía o condenado por un delito en el tribunal.
- Si usted piensa que las Autoridades de la Vivienda están equivocadas, necesita explicar por qué. Lleve la prueba de que están equivocados al tribunal.
- Si usted piensa que va a perder en el tribunal, a veces puede llegar a un acuerdo para tener más tiempo para mudarse. Si usted hace un acuerdo, usted TIENE que cumplirlo - así que asegúrese de que puede hacerlo.



Reglas si Usted es Víctima de Violencia Doméstica

Las Autoridades de la Vivienda no pueden desalojarlo a usted si los problemas ocurrieron debido a violencia doméstica, acecho, violencia en citas o agresión sexual contra usted o un miembro de su hogar. No puede ser desalojado por llamar a la policía. En Minnesota, la violencia doméstica puede incluir violencia o amenazas por parte de niños, parientes u otros miembros de la familia.

Dígale a la Autoridad de Vivienda si cree que la infracción del contrato de arrendamiento ocurrió por alguna de estas razones. Vea nuestra hoja informativa, [Derechos de Vivienda Subsidiada para Víctimas de Violencia Doméstica y Agresión Sexual](#).

Las Autoridades de la Vivienda pueden pedirle a usted que muestre evidencia de un incidente de violencia doméstica o agresión sexual dentro de un plazo de 14 días. Ellos tienen que pedirselo por escrito. A veces obtener una orden judicial es una buena manera de demostrar la violencia doméstica. Pero las Autoridades de la Vivienda no pueden obligarle a obtener una orden judicial. También hay otras formas de demostrarlo. Obtenga ayuda de un abogado o de un intercesor de violencia doméstica o agresión sexual si necesita ayuda para comprobar su caso.

Incumplimiento del Pago del Alquiler

- Si usted no paga el alquiler a tiempo, la Autoridad de Vivienda le enviará una notificación diciendo que tiene que pagar en 30 días o mudarse.
- Si usted no tiene el dinero, llame a la Autoridad de Vivienda de inmediato para ver si puede elaborar un plan de pago. Lleve un registro de con quién habla y qué le dicen que haga. Además, hable con el departamento de bienestar social del condado sobre cómo obtener Asistencia de Emergencia.
- Si usted no debe alquiler, hable con las Autoridades de la Vivienda para saber por qué creen que lo debe. Lleve un registro de con quién habla y lo que le dicen. Si aún así no está de acuerdo, llame a su administrador (*manager*) y pida una Conferencia Informal. Escriba una carta para tener un registro de que usted lo pidió. Recuerde que en el futuro siempre debe obtener recibos o llevar un registro de sus pagos de alquiler para que no haya confusión.
- Usted tiene el derecho a una Conferencia Informal con el manager. Si eso no resuelve el problema, puede pedir una Audiencia Formal.
- Si usted no pagó el alquiler debido a problemas de reparación, pida una Conferencia Informal o una Audiencia Formal para hablar sobre las reparaciones necesarias. Vea nuestra hoja informativa [Cómo Hacer que el Arrendador Haga Reparaciones.](#)
- Si usted piensa que su alquiler o ingresos no fueron calculados correctamente, lleve todos los papeles que tenga para mostrar sus ingresos al administrador (*manager*).
- Si usted está de acuerdo en pagarle a la Autoridad de Vivienda, el acuerdo debe ser por escrito.

Nota: La cantidad que usted tiene que pagar cada mes en un acuerdo de reembolso está limitada por las reglas del HUD. El alquiler más la cantidad de reembolso no debe ser más del 40% de sus ingresos mensuales. Si usted tiene problemas, póngase en contacto con su oficina local de ayuda legal.



Si usted no paga el alquiler o llega a un acuerdo dentro de los 30 días, la Autoridad de Vivienda puede presentar un caso de desalojo. Se le entregarán los documentos judiciales que le indican cuándo debe acudir al tribunal. **Esté atento en cuanto a estos papeles.**

Según la ley del estado de Minnesota, usted tiene derecho a pagar el alquiler en el tribunal, además de los costos del tribunal, y a conservar su casa.

Alquiler Mínimo

Muchas autoridades de vivienda tienen un "alquiler mínimo" que los inquilinos tienen que pagar, aunque sus ingresos sean muy, muy bajos. Si usted no puede pagar el alquiler mínimo, puede obtener una "exención por dificultades económicas" temporal o permanente. Pídale al administrador (*manager*) una exención de inmediato. Lleve un registro de con quién habla y qué le dicen que haga.

Usted debe obtener una exención si la razón por la que no puede pagar es porque:

- usted perdió su trabajo
- usted está esperando beneficios públicos, o perdió beneficios públicos (pero no si los perdió porque infringió las reglas)
- hubo una muerte reciente en la familia o
- lo desalojarían a usted si la Autoridad de Vivienda insiste en el alquiler, o si tiene otro problema financiero.

La exención por dificultades económicas entra en vigor el mes siguiente a su solicitud. Si el motivo de la exención es temporal (dura 90 días o menos) la Autoridad de Vivienda aplazará el proceso de desalojo, pero le facturará el alquiler mínimo y le pedirá que pague en algún momento en el futuro. Usted puede pedir un plan de reembolso y pagar el alquiler a lo largo del tiempo.

Si la razón por la que no puede pagar el alquiler es permanente (dura más de 90 días), usted debe estar exento de pagar hasta que su situación económica cambie. Si la Autoridad de Vivienda no hace estas cosas, o si ya lo están desalojando, llame a su oficina de asistencia legal para pedir ayuda.

Ingresos por Trabajo y Alquiler

Cuando usted vive en una vivienda pública, su alquiler se fija al 30% de sus ingresos contabilizados. Esta regla puede ser diferente si usted vive en una vivienda pública administrada por la Autoridad de Vivienda Pública de Minneapolis.

Hay excepciones importantes a esta regla. A veces los cambios en los ingresos del hogar debido a un trabajo no afectan *inmediatamente* la cantidad del alquiler. Estas situaciones se denominan **desautorizaciones de ingresos laborales**. Algunas de ellas son:

- Dinero que usted ganó de un trabajo que obtuvo dentro de los 6 meses de haber estado en el MFIP.



- Si usted está desempleado o subempleado durante un año antes de conseguir un trabajo. Subempleado significa que ganó el salario mínimo o menos por no más de 500 horas de trabajo el año pasado. El año pasado eso fue alrededor de \$5,000.
- Si usted está en un programa de capacitación laboral.

Dígale a las Autoridades de la Vivienda o al juez si alguna de estas situaciones es aplicable a usted. La desautorización se aplica durante 24 meses después de que lo contraten. Las reglas sobre la desautorización de ingresos ganados son complicadas, y la ley en esta área cambiará pronto. Si tiene problemas o preguntas, póngase en contacto con su oficina de asistencia legal.

Bienestar Social (*Welfare*) y Alquiler

La Autoridad de la Vivienda debe reducir su alquiler si perdió los ingresos de la asistencia social porque agotó sus 60 meses de MFIP. Pero no le bajarán el alquiler si perdió los beneficios de la asistencia social por fraude o infracción de las reglas de la asistencia social (sanción). A veces, las Autoridades de la Vivienda pueden equivocarse en cuanto a los motivos de una sanción. No todas las sanciones cuentan para este propósito. Llame a su oficina de asistencia legal si tiene este problema.



Trate de Evitar el Desalojo

Siempre es bueno evitar el desalojo. Un caso de desalojo es un registro público que otros propietarios pueden verificar. Hará que sea más difícil encontrar un nuevo lugar. Por lo tanto, si usted piensa que perderá en el tribunal, trate de mudarse antes de que la Autoridad de Vivienda presente un caso de desalojo. Dígale a las Autoridades de la Vivienda si se va a mudar para que no presenten un caso de desalojo en su contra antes o después de que se vaya. Vea nuestras hojas informativas [Desalojos](#) y [Invalidación de un Caso de Desalojo](#)

Las hojas informativas son información legal NO asesoramiento legal. Consulte con un abogado para obtener asesoramiento.

No use esta hoja informativa si tiene más de un año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas o formatos alternativos.

© 2024 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.