



TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS EN VIVIENDAS PÚBLICAS

Public Housing Lease Terminations

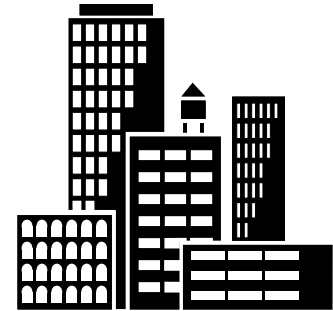
Esta hoja informativa es para inquilinos de viviendas públicas que reciben una notificación de terminación del contrato de arrendamiento (de vivienda). “Vivienda Pública” significa que es una vivienda que pertenece a una Autoridad de Viviendas Públicas, no son administradas por arrendadores privados.

Desalojos de vivienda pública siguen el proceso de desalojo de la corte del estado PERO también tienen unos de sus propios pasos especiales. Lea esta hoja informativa y nuestra hoja informativa, [H-26 Desalojos](#).

Si usted obtiene una notificación de terminación, es una buena idea comunicarse con su oficina local de ayuda legal para solicitar ayuda.

VOLACIONES DE CONTRATO

La Autoridad de Vivienda le enviarán a usted una noticia de terminación de contrato por escrito que le explica cuales partes del contrato de vivienda ellos creen ha roto. La noticia también le dirá cuando ellos quieren que se mude.



Si usted no hizo lo que la Autoridad de Viviendas clama, o usted piensa que no fue tan seria como para desalojo, usted puede apelar la terminación.

Usted tiene que mandar una carta por escrito pidiendo una apelación.

Normalmente hay 2 pasos con apelar. El primero paso es una Conferencia Informal. Si el problema no se resuelve en este paso, usted puede pedir una Audiencia Formal. Hay unas autoridades de vivienda que no ofrecen apelaciones en algunos casos. Vea el sección abajo “Riesgo De Seguridad Y Actividades Criminales” para mas información.

Conferencia Informal:

- Usted puede traer un abogado o aconsejador para ayudarle presentar su caso.
- Si usted no rompió el contrato, trate de traer evidencia a la conferencia. Evidencia puede ser documentos, cartas o declaraciones de testigos quien le respalden.
- Si usted rompió el contrato, trate de negociar un plan para evitar problemas mas adelante. Este puede ser un acuerdo que usted no le permitirá la entrada a alguien que causa problemas nuevamente, o un plan para obtener ayuda relacionada a la manera como el contrato se rompió.
- Si usted piensa que su caso es perdido, usted puede estar de acuerdo en mudarse, pero pedirles el tiempo que necesita y también una carta de recomendación de la Autoridad de Viviendas.

- Si usted establece un acuerdo con la Autoridad de Viviendas, pídale por escrito. Si el acuerdo no tiene todo lo que usted ha acordado, escríbale a la Autoridad de Viviendas de nuevo y pídale que haga los cambios. **No esté de acuerdo con nada que usted no pueda cumplir o que usted no quiera.**

Si usted no puede negociarlo en la Conferencia Informal, pida una Audiencia Formal.

Audiencia Formal:

- Una Audiencia Formal es como un mini juicio. Usted tiene que hacer todo el trabajo de preparar su caso.
- Usted puede traer un abogado o asesorador.
- Usted puede pedir que su caso sea escuchado por un Oficial de Audiencia, o por un panel de 3 personas. La gente en el panel de audiencia pueden ser otros inquilinos o personal que trabaje en la autoridad de vivienda pública
- En la Audiencia Formal, usted y la Autoridad de Viviendas podrán cada uno decir su lado de la historia. Usted tiene el derecho estar tratado con respeto en la audiencia.
- Traiga evidencia y testigos para probar su caso como buen inquilino. Traiga copias de su evidencia para compartir con todos allí. Haga copias de todo para sus propios récords.
- Si ellos son gente respetada en su comunidad o vecinos quien le respaldarán, pídales que vengan a la audiencia.
- Usted obtendrá decisión de la Audiencia Formal por escrito. Esta decisión le dirá si usted ha ganado o perdido la audiencia. La decisión tiene que ser basada en la evidencia de la audiencia y tiene que explicar las razones para esa decisión.

Si usted pierde, la Autoridad de Viviendas le enviará una notificación con la fecha tope que usted debe mudarse. Si usted no lo hace, ellos pueden introducir una medida de desalojo en la corte del estado en su contra. Usted puede solicitar un juicio nuevo en la corte de desalojo. Llame a su oficina de ayuda legal inmediatamente para obtener ayuda. Usted también puede pedirles a la Autoridad de Viviendas para tener más tiempo, y una buena referencia, en cambio para mudarse sin pelear en corte.



Obtenga un acuerdo con la Autoridad de Viviendas por escrito. Cuando haya hecho un acuerdo, usted debe mantenerlo.

RIESGO DE SEGURIDAD Y ACTIVIDADES CRIMINALES

Si existe uso de drogas o actividades criminales en su vivienda, o usted es un riesgo a otros inquilinos o personal, la Autoridad de Viviendas puede cancelar la Conferencia Informal y Audiencia Formal. Su noticia de terminación le dirá a usted si la Autoridad de Vivienda esta cancelando esos pasos. Si esos pasos están cancelados y no se muda usted, La Autoridad de Vivienda puede introducir una medida de desalojo directamente en la corte.

- Si usted esta siendo desalojado por drogas u otros crímenes serios, no haga ninguna alegación referente a crímenes. No admita ningún acto de drogas o de crímenes en un acuerdo con la Autoridad de Viviendas. Si usted es desalojado por el crimen y uso de drogas, usted no podrá obtener viviendas públicas o subsidiadas por 3 años o más.
- Si usted piensa que la Autoridad de Viviendas está equivocada, usted debe explicar porque. Traiga prueba que confirme sus sospechas a la corte.
- Si usted piensa que va a perder en corte, usted puede a veces negociar para obtener más tiempo para mudarse.

REGLAS ESPECIALES SI USTED ES VÍCTIMA DE VIOLENCIA DOMÉSTICA

La Autoridad de Vivienda no puede desalojarle a usted si los problemas sucedieron por violencia domestica, asecho o violencia que ocurrió durante una cita por una persona conocida. En Minnesota, violencia doméstica puede incluir violencia o amenazas por parte de hijos, parientes, u otros miembros de la familia. Dígale a la Autoridad de Viviendas si usted piensa que la violación del contrato ocurrió debido a una de estas razones. Lea nuestra hoja informativa, [H-23 Derechos en Vivienda Subsidiada de Víctimas de Violencia Doméstica](#).

La Autoridad de Viviendas puede pedirle que probar su caso de violencia doméstica dentro de 14 días. A veces obteniendo un orden de la corte es una buena manera de probar violencia doméstica. Pero ellos no pueden **forzarle** conseguir una orden de corte para probar su caso. Existen otras maneras de probarla. Obtenga ayuda de su oficina de ayuda legal o de un abogado si usted necesita probar su caso.

NO PAGANDO RENTA

Si usted no paga la renta a tiempo, la Autoridad de Vivienda le enviará una notificación diciendo que tiene que pagar en 14 días o mudarse.

- Si usted no tiene el dinero, llame a la Autoridad de Viviendas inmediatamente para ver si usted puede arreglar un plan de pagos. Mantenga récords de con quien ha hablado y lo que se discutió. También, hable con el departamento de bienestar social de su condado para saber como obtener Asistencia de Emergencia.
- Si usted no debe renta, hable con la Autoridad de Viviendas acerca de porque ellos piensan que usted debe. Mantenga récords de lo que ha hablado y quien. Si usted todavía esta en desacuerdo, llame a su gerente y pida una conferencia informal. Escriba una carta de manera que tenga prueba de lo solicitado.
- Usted tiene derecho a una Conferencia Informal con su gerente. Si esto no resuelve el problema, usted puede pedir una audiencia formal. Es posible que usted va a tener que pagar toda su renta dentro de una cuenta tentativa “escrow” antes la audiencia formal.
- Si usted no pagó la renta debido a problemas de reparaciones, pida una conferencia informal o una audiencia formal para hablar de las reparaciones necesitadas. Usted tal vez deba pagar toda la renta dentro de una cuenta tentativa antes de una audiencia formal.



Si usted no paga renta, establezca un acuerdo, o pida una Audiencia en 14 días la Autoridad de Viviendas puede introducir una medida de desalojo en su contra. Usted le serán entregados papeles diciéndole que debe asistir a la corte y cuando. **Pon cuidado para esos papeles.**

Usted tiene el derecho por la ley de Minnesota a pagar la renta en la corte, más los gastos de corte y mantener su vivienda.

RENTA MÍNIMA

Muchas autoridades de viviendas tienen una “renta mínima” que inquilinos deben pagar inclusive si sus ingresos son bajos, muy bajos. La renta mínima es de \$0 a \$75. Si usted no puede pagar la renta mínima, usted puede tratar de obtener una “excepción de dificultad.” Pídale a su gerente una excepción inmediatamente. Mantenga documentación de con quien habla y lo discutido. Usted podría obtener una excepción si la razón por la cual usted no puede pagar es:

- Perdió su trabajo
- Está esperando recibir beneficios económicos, o usted perdió beneficios públicos (pero no si usted incumplió con reglas)
- De la muerte recién en la familia o
- Usted será desalojado si la Autoridad de Viviendas insiste en la renta, o tiene otros problemas financieros.

Una excepción es efectiva inmediatamente. Si la razón de excepción es solo temporal (dura 90 días o menos) la Autoridad de Viviendas le exigirá renta mínima ahora y le pedirá pagar más en el futuro. Usted puede pedir un plan de pago y poder pagar renta en un periodo de tiempo. Si la razón por la que usted no paga es permanente (dura más de 90 días), usted debe excepto de pagar renta mínima hasta que la situación económica cambie. Si la Autoridad de Viviendas no hará estas cosas, o si usted está siendo desalojado, llame a la oficina de ayuda legal para obtener ayuda.



INGRESOS ECONÓMICOS Y RENTA

Cuando usted vive en vivienda pública, su renta es fijada a 30% de su ingreso contado. Pero hay excepciones importantes a esta regla. *A veces* cambios en los ingresos de todos en la casa no afecta inmediatamente la cantidad de renta. Estas situaciones se llaman “earned income disallowances” esa quiere decir ingreso obtenido que no es contado. Unos de esos son:

- Dinero que usted gana de su trabajo obtenido dentro de 6 meses de estar recibiendo los beneficios de MFIP o DWP
- Después de ser desempleado o menos-empleado (ganando menos de \$3,075) por un año
- Mientras que usted está en entrenamiento de trabajo

Dígale a la Autoridad de Viviendas o al juez si algunas de estas situaciones aplican a usted. Para algunas Autoridades de Vivienda, el ingreso obtenido que no es contado (disallowance) es de la subida para 12 meses y 50% para los 12 meses siguientes. Para otras Autoridades de Vivienda, el “disallowance” puede ser 100% para 12 meses pleno. Si usted tiene problemas, contacte su oficina de ayuda legal.

ASISTENCIA SOCIAL Y RENTA

La Autoridad de Viviendas tiene que bajar su renta si usted ha perdido beneficios de asistencia social porque usted usó 60 meses de MFIP. Pero, ellos no bajarán su renta si usted perdió su asistencia social debido a fraude o violación de sus reglas (sanciones). A veces, la Autoridad de Viviendas puede estar equivocada acerca de las razones para sancionarle. Llame a su oficina de ayuda legal si usted tiene este problema.

TRATE DE EVITAR DESALOJO

Es siempre bueno evitar ser desalojado. Un desalojo permanece en un record que los arrendadores pueden tener acceso. Le será difícil encontrar una nueva vivienda con esta medida. Si usted cree que va a perder su caso en la corte, trate de mudarse antes de que la Autoridad de Viviendas introduzca una medida en su contra. Diga a la Autoridad de Vivienda si usted se muda de manera que ellos no le introduzcan una medida de desalojo antes o después que usted se ha mudado.



Para encontrar otras materiales de la Sociedad de Ayuda Legal, incluyendo cualquier hoja informativa mencionada en este documento, vaya a www.lawhelpmn.org/LASMfactsheets.

Minneapolis Legal Aid – CLE
MN Legal Services Coalition
2324 University Avenue, Suite 101B
Minneapolis, MN 55114

No use esta hoja informativa si tiene más de un año.
Escribanos para una copia, una lista de hojas informativas u otros formatos.
Las hojas informativas no son una repuesta completa a un problema legal.
Consulte a un abogado para que le asesore.

© 2010 Mid-Minnesota Legal Assistance (Asistencia Legal del Medio Minnesota). Este documento puede ser reproducido y utilizado para propósitos no comerciales, personales y educativos solamente. Todos los otros derechos están reservados. Esta noticia debe quedarse en todas las copias. La reproducción, la distribución y el uso para propósitos comerciales son prohibidos estrictamente.