

Cómo Proteger su Cupón de la Sección 8

Introducción

Su cupón de la Sección 8 ayuda a que usted y su familia tengan una vivienda estable y asequible. **Debe tratar de no violar ninguna de sus responsabilidades como inquilino o titular del cupón.** Cumpla con el contrato de arrendamiento y con todas las reglas del arrendador para los inquilinos, incluyendo el pago de su alquiler a tiempo. Si surge algún problema, trate de abordarlo antes de que ponga en riesgo su cupón.

Aquí se explican en más detalle:

- Sus responsabilidades bajo el Programa de Cupones de la Sección 8.
- Los derechos que usted tiene si la Autoridad para la Vivienda (HA) intenta quitarle su cupón.

¿Debería leer esto?

El HUD tiene muchos tipos diferentes de programas. **Lea esto sólo si tiene un cupón de la Sección 8.**

-
- ❖ Otras publicaciones en el sitio www.washingtonlawhelp.org explican sus derechos para otros tipos de vivienda.
-

He estado teniendo problemas con mi arrendador. ¿Puedo usar mi cupón para mudarme?

Sería bueno que primero intente resolver los problemas con su arrendador antes de terminar en el juzgado.

El arrendador acaba de presentar un caso de desalojo en mi contra en el juzgado. ¿Tengo que pelear contra la demanda?

Si no lo hace, usted podría perder su cupón. La Autoridad para la Vivienda debe quitarle su cupón si su arrendador le desaloja por violar reglas serias del contrato de arrendamiento. La HA podría pensar que cualquier regla del arrendamiento que usted viole y por la cual es desalojado es seria.

-
- ❖ Si el arrendador trata de desalojarle, consulte nuestros recursos para desalojos en Washington LawHelp.
-

¿Por qué me quitaría mi cupón la Autoridad para la Vivienda (HA)?

Hay una larga lista de motivos. Vea el Apéndice A al final de esta publicación.

La Autoridad para la Vivienda **no tiene la obligación de** quitarle su cupón por alguno de los motivos en el apéndice. Pero podría decidir hacerlo de todos modos.

La HA me dijo que **tienen que cancelar mi cupón.** ¿Es cierto eso?

-
- ❖ Aunque sea cierto, la HA debe tener pruebas para quitarle su cupón.
-

Sólo cuando:

1. Su arrendador le desaloja por violar reglas serias del arrendamiento.
2. Un juzgado condenó a alguien de su hogar de la manufactura o producción

de metanfetamina en edificaciones de viviendas con asistencia federal.

3. Alguien de su hogar no firma ciertos formularios de la HA o no da a la HA comprobante de ciudadanía o estatus migratorio elegible.

¿Cuáles son mis obligaciones familiares bajo el programa de cupones?

"Obligaciones familiares" es el término que usa la Autoridad para la Vivienda para las reglas con que deben cumplir las personas de su hogar.

- Deben obedecer la ley para arrendadores e inquilinos, cumplir con el contrato de arrendamiento, no cometer delitos y pagar su parte del alquiler a tiempo.
- No deben cometer ninguna violación grave del contrato de arrendamiento.
- No deben cometer ninguna violación reiterada del contrato de arrendamiento.
- No deben cometer delitos de violencia o relacionados con drogas.
- Deben permitir que la HA inspeccione el inmueble a horas razonables, después de aviso razonable.
- Deben dar prontamente a la HA copia de cualquier aviso de desalojo que reciba de su arrendador.
- Deben dar a la HA la información que necesiten para la administración del programa y para la re-certificación.
- Deben avisar a la HA si cambia el número de personas que viven en su hogar.
- Deben proveer verificación de que su grupo familiar está viviendo en la

vivienda o que se relacione a su ausencia de la vivienda.

- No deben cometer fraude (dar información falsa a sabiendas).
- No deben subarrendar, transferir o ser propietario de la vivienda.
- No deben recibir asistencia para la vivienda de otro programa al mismo tiempo.
- Deben avisar a la HA antes de mudarse de la vivienda.

¿Pueden cancelar mi cupón porque soy víctima de violencia familiar?

Un incidente real o amenazado de violencia familiar, violencia de citas, o acecho no es motivo para quitarle su cupón.

La HA puede sacar del cupón al **infractor**, si él/ella vive con usted. Puede ser que usted necesite tomar medidas para sacar legalmente a una persona violenta o problemática de su hogar, tal como la obtención de una Orden de Protección contra un niño violento o uno que comete actos delictivos.

Le debo dinero a la HA. ¿Puedo conservar mi cupón?

La Autoridad para la Vivienda puede quitarle su cupón en cualquier momento si usted les adeuda algún dinero. La HA podría ofrecerle un plan de pago. Trate de negociar algo que sea razonable para usted.

-
- ❖ Si un ex arrendador le demandó por daños a su vivienda y ganó, el Departamento de Comercio podría ayudarle a usted a pagar lo que debe. Aquí hay más información: <http://tinyurl.com/yauzj34r>.
-

Tengo un convenio de reembolso con la HA. ¿Qué pasa si no hago un pago?

-
- ❖ Incumplimiento de un convenio de pagos con la Autoridad para la Vivienda puede hacer que ellos le quiten su cupón.
-

Póngase en contacto con agencias de servicios sociales o familiares para pedir ayuda económica, o trate de hacer otros arreglos con la HA. Si la causa es una emergencia, como una necesidad documentada de visitar a un pariente enfermo o gastos médicos inesperados, póngase en contacto con la HA. Explique la situación **antes** de no hacer el pago.

Tenía un problema con la bebida. Ahora estoy en recuperación. ¿Me quitará el cupón la HA?

Quizás. El arrendador puede cancelar el contrato de arrendamiento si usted o un miembro de su hogar ha abusado del alcohol de manera que amenace la salud, la seguridad o el derecho de goce pacífico del inmueble de otros residentes. Es posible que usted pueda conservar su cupón si puede demostrar las siguientes dos cosas a la HA:

- El usuario está actualmente en recuperación o tratamiento.
- Usted puede mostrar prueba de participación o finalización exitosa de un programa de tratamiento.

-
- ❖ La HA puede requerir que usted saque del contrato de arrendamiento a un miembro del hogar que abusa de drogas ilícitas o del alcohol para poder conservar su cupón.
-

Mi arrendador me dio aviso de desalojo. ¿La HA dejará de pagar su parte del alquiler?

NO, todavía no. La HA no puede dejar de pagar a su arrendador sólo por el aviso de desalojo.

Si recibe un aviso de desalojo de su arrendador, debería dar una copia a la HA inmediatamente. Si usted no está de acuerdo con lo que dice el aviso de desalojo, diga a la HA que piensa disputar el desalojo para que no dejen de pagar a su arrendador.

Trate de resolver los problemas con su arrendador. Si no puede, y su arrendador entabla una demanda de desalojo (Acción por Retención Ilegal), usted puede defenderse en el juzgado. En los recursos para el desalojo en Washington LawHelp encontrará formularios e instrucciones. **Debería llamar inmediatamente a CLEAR al 1.888.201.1014 si recibe un aviso de desalojo o un citatorio judicial.**

-
- ❖ La HA debe seguir pagando a su arrendador hasta que el desalojo sea definitivo por orden judicial o usted decida mudarse.
-

¿La HA tratará de quitarme el cupón si mi arrendador me desaloja?

Probablemente. Si la HA determina que su arrendador le desalojó por violar reglas serias del contrato de arrendamiento, la HA debe quitarle su cupón.

La HA podría creer que cualquier violación del contrato de arrendamiento que resultó en el desalojo fue seria. Usted puede pedir una audiencia informal para intentar conservar su cupón. (Vea la próxima sección).

-
- ❖ Llame a CLEAR inmediatamente para averiguar si tiene una defensa al desalojo. Es muy difícil disputar la decisión de la HA si se basa en un desalojo ordenado por el juzgado.
-

¿Cómo puedo pelear la decisión de la HA de quitarme el cupón?

La HA debe decirle por escrito y con prontitud por qué están quitándole su cupón. Usted puede pedir una audiencia informal para pelear la decisión. **Debe pedirla dentro del plazo fijado por la HA.**

-
- ❖ Las HA no puede dejar de pagar a su arrendador antes de que usted tenga la audiencia informal, no importa cuál sea el motivo por el que están quitándole su cupón.
-

¿Quién dirige la audiencia?

La HA designa a alguien neutral para que conduzca la audiencia. El funcionario de la audiencia no puede ser la persona que tomó o aprobó la decisión o alguien que trabaja para esa persona. Si el funcionario de la audiencia no es neutral, proteste para las actas y pida otro funcionario de audiencias.

¿Cómo me preparo para la audiencia?

Antes de la audiencia, usted debería inspeccionar su expediente de inquilino y copiar todos los documentos relativos a la cancelación de su cupón. Estos documentos pueden incluir:

- su contrato de alquiler
- el Contrato del Cupón
- quejas escritas
- planes de pago

- declaraciones de testigos
- reclamaciones por daños
- reportes policiales

Pregunte a la HA qué documentos planean usar en la audiencia. La HA no puede usar ningún documento en la audiencia que no le haya dejado ver con antelación.

¿Alguien me puede representar en la audiencia?

Usted puede tener un abogado o algún otro representante en la audiencia. También puede representarse a sí mismo.

¿Qué pasa en la audiencia?

Usted puede presentar pruebas e interrogar a los testigos.

¿Cómo decide quitar un cupón la HA?

La HA puede considerar todas las circunstancias, incluyendo:

- la gravedad del caso
- el grado de participación individual de los miembros del hogar
- cómo quitar el cupón afectará a los otros miembros del hogar que no estuvieron involucrados

La HA podría permitir que se quede con su cupón si usted acepta que ciertos miembros del hogar se muden. Vea la sección arriba sobre el abuso de drogas o alcohol.

-
- ❖ La información aquí es sólo de carácter general. Para obtener ayuda con su situación personal, obtenga el asesoramiento de un abogado.
-

¿Cómo voy a saber cuál es la decisión de la HA en la audiencia?

El funcionario de la audiencia le enviará una decisión por escrito, incluyendo sus motivos.

¿Y si necesito asistencia legal?

- **Aplique en Internet en CLEAR*Online** <https://nwjustice.org/get-legal-help>
- **Llame a CLEAR al 1-888-201-1014**

CLEAR es la línea telefónica gratuita de Washington que ofrece servicios centralizados de evaluación, asesoramiento y referencia a personas de bajos ingresos que buscan asistencia legal gratuita para problemas legales civiles.

- **Fuera del Condado de King:** Llame al 1-888-201-1014 de lunes a viernes desde las 9:15 a.m. hasta las 12:15 p.m.
- **Condado de King:** Llame al 211 para información y referencia a un proveedor apropiado de servicios legales de lunes a viernes entre las 8:00 am – 6:00 pm.

También puede llamar al (206) 461-3200, o al teléfono gratuito 1-877-211-WASH (9274). También puede encontrar información sobre proveedores de servicios legales en el Condado de King en el sitio web del 211 en www.resourcehouse.com/win211/.

- **Personas de 60 años de edad o más:** Las personas de 60 años de edad o más pueden llamar a CLEAR*Sr. al 1-888-387-7111, sin importar sus ingresos.

Las personas sordas, con problemas para oír, o con dificultades del habla, pueden llamar a CLEAR o al 211 por el servicio de repetición de su opción.

Cuando sea necesario, el 211 y CLEAR harán un enlace telefónico con intérpretes, sin costo alguno para las personas que llamen.

Encontrará publicaciones con información sobre muchos asuntos legales, videos, y paquetes informativos de auto-ayuda gratuitos en www.washingtonlawhelp.org.

Esta publicación contiene información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención reemplazar asesoría legal específica.

Esta información se actualizó por última vez en octubre de 2017.

© 2017 Northwest Justice Project - 1-888-201-1014.

(Se otorga permiso para su reproducción y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos sólo para fines no comerciales).

APÉNDICE A: MOTIVOS POR LOS QUE UNA AUTORIDAD PARA LA VIVIENDA PUEDE CANCELAR SU CUPÓN

❖ Las "Obligaciones Familiares" aplican a cualquier persona en su hogar, sea o no pariente consanguíneo suyo.

- Los miembros de su hogar violan cualesquiera de las obligaciones familiares del programa (vea la sección llamada "¿Cuáles son mis obligaciones familiares bajo el programa de cupones?").
- Algún miembro de su hogar ha sido desalojado por un juzgado de una vivienda con asistencia federal en los últimos cinco años.
- Alguna HA ha cancelado alguna vez la asistencia a algún miembro de su hogar.
- Algún miembro de su hogar comete fraude, soborno o algún otro acto corrupto/delictivo en relación con algún programa federal.
- Los miembros de su hogar adeudan dinero actualmente a su HA actual o a otra HA en relación con el programa de cupones o un programa de vivienda pública.
- Los miembros de su hogar no han reembolsado a alguna HA por daños a la vivienda, o por alguna otra cosa que adeuden en virtud del contrato de arrendamiento.
- Los miembros de su hogar violan un convenio de pagos con alguna HA.
- Los miembros de su hogar han participado en, o han amenazado, conducta violenta/abusiva hacia empleados de la HA.
- Los miembros de su hogar no cumplen, a propósito y repetidamente, con sus obligaciones en virtud del programa Mudarse para Trabajar.
- Algún miembro de su hogar comete actividades delictivas violentas o relacionadas con drogas en, o cerca de, el inmueble.
- Algún miembro de su hogar está huyendo para evitar ser procesado, detenido o recluido después de ser condenado, por un delito o un intento de cometer un delito mayor.
- Algún miembro de su hogar está violando una condición de la libertad a prueba o la libertad condicional.
- Algún miembro de su hogar se ha involucrado en el abuso del alcohol que amenaza a otros residentes.
- Los miembros de su hogar han estado ausentes de la vivienda por más de 180 días.