

Viviendas subsidiadas

(Subsidized housing)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 2, 2025

Los inquilinos en viviendas subsidiadas tienen que cumplir con las reglas y requisitos del programa para mantener su subsidio, y también pueden presentar una queja formal y pedir una audiencia para disputar las acciones de la Autoridad de Vivienda.

1. Datos claves

La vivienda subsidiada incluye muchos programas diferentes en los que los inquilinos reciben asistencia para la renta o pagan una cantidad reducida de renta. Los inquilinos en viviendas subsidiadas generalmente pagan alrededor del 30 al 40 % de los ingresos de su hogar en renta.

Algunos tipos de ayuda para la renta se ofrecen en forma de cupones portables como los cupones Housing Choice de la Sección 8. Los titulares de cupones le rentan a arrendadores privados y pagan solo una parte de la renta, en tanto que la Autoridad de Vivienda que expide el cupón paga el resto.

Esta guía es para las viviendas subsidiadas en proyectos, en las cuales la ayuda para la renta está ligada a las viviendas alquiladas o al edificio y no se mueven con el inquilino.

Todos los inquilinos de los programas de viviendas subsidiadas están cubiertos por la Ley de Arrendamientos Residenciales (<http://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?Cite=59.18>) de Washington. En general, los inquilinos de viviendas subsidiadas tienen algunas protecciones adicionales que los inquilinos que no viven en viviendas subsidiadas no tienen. Pero los

inquilinos de viviendas subsidiadas pueden tener requisitos o reglas adicionales con que cumplir o pueden perder su subsidio.

Muchos proyectos de viviendas subsidiadas son administrados a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD), entre ellos:

Viviendas públicas (<https://www.hud.gov/helping-americans/public-housing>) que son administradas por una Autoridad de Vivienda Pública

y

Viviendas basadas en proyectos de la Sección 8 (<https://www.hud.gov/helping-americans/housing-choice-vouchers-project>) (a veces llamadas HUD Housing)

El Departamento de Agricultura de EE. UU. también administra algunos proyectos de viviendas subsidiadas a través del programa de Viviendas Multifamiliares de Desarrollo Rural Sección 515

(https://rdmfhrentals.sc.egov.usda.gov/RDMFHRentals/select_county.jsp?st=WA&state_name=Washington)

También hay propiedades de créditos tributarios para viviendas de bajos ingresos (LIHTC) (<https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=144djh7B3aVb6HTN-RrwR7cE05UXa3qk&ll=47.31501030667521%2C-120.8236292&z=6>), que son de propiedad privada pero tienen rentas más asequibles.

A veces puede ser difícil entender qué programa administra la propiedad donde usted vive. Puede preguntarle a su arrendador y leer su contrato de arrendamiento que debe decir qué reglas del programa se aplican a usted.

2. Procedimiento para quejas formales

En general, los inquilinos subsidiados tienen derecho a apelar las decisiones o acciones tomadas por la Autoridad de Vivienda.

Por ejemplo, usted puede presentar una queja formal si la Autoridad de Vivienda:

- no hace las reparaciones necesarias
- sube la cantidad de renta que tiene que pagar
- le cobra por mantenimiento u otros cargos
- niega su solicitud de agregar a alguien al contrato de arrendamiento

- niega su solicitud de una acomodación razonable
- alega que usted está violando el contrato de arrendamiento
- le da un aviso de desalojo

Si presenta una queja formal, debería dársele la oportunidad de reunirse con alguien de la Autoridad de Vivienda y resolver la disputa sin tener que acudir al juzgado.

El procedimiento de quejas formales no está diseñado para resolver disputas con otros inquilinos.

Cómo pedir una audiencia para una queja formal

Si la Autoridad de la Vivienda le da un aviso de aumento de la renta o un aviso de desalojo, normalmente incluirá información sobre cómo pedir una audiencia para una queja formal en el aviso o junto con el aviso. También debería incluir el plazo para pedir una audiencia, que puede ser dentro de 10 días desde la fecha en que recibió el aviso.

Puede pedir una audiencia para la queja formal verbalmente o por escrito. Si pide la audiencia para la queja formal por escrito, haga una copia de su solicitud escrita. Pida al empleado de la Autoridad de Vivienda que la reciba que timbre la fecha en su copia para poder acreditar cuándo la presentó.

Si no está seguro sobre cómo solicitar una audiencia para la queja formal, trate de obtener ayuda legal.

Reunión informal de conciliación

La Autoridad de Vivienda puede pedirle que asista a una “reunión informal de conciliación” que es una reunión menos formal que una audiencia.

Usted puede pedir leer y copiar cualquier documento en su expediente de inquilino que esté relacionado con el problema que está teniendo con la Autoridad de Vivienda.

En la reunión informal de conciliación, puede reunirse con un empleado de la Autoridad de Vivienda, presentar su versión de los hechos y, posiblemente, resolver la disputa.

Después de la reunión informal de conciliación, la Autoridad de Vivienda debe darle un resumen por escrito sobre la reunión, incluyendo quién asistió, qué

decidió la Autoridad de Vivienda y por qué. También debe recibir un aviso informándole cómo pedir una audiencia para una queja formal con el plazo para pedirla.

Asistiendo a la audiencia

Ya sea que tenga que ir o no a una reunión informal de conciliación, si pide una audiencia para una queja formal, debe recibir un aviso que diga cuándo y dónde ir a la audiencia.

La Autoridad de Vivienda debe asignar a alguien neutral para que dirija la audiencia.

Usted puede pedir leer y copiar cualquier documento en su expediente de inquilino que esté relacionado con el problema que está teniendo con la Autoridad de Vivienda. Esto puede incluir su contrato de arrendamiento, reclamos por escrito, avisos de desalojo, informes de pago, informes de inspección o declaraciones de testigos.

Usted debería poder llevar a la audiencia a alguien que le ayude si lo necesita.

También puede pedir un intérprete o una acomodación razonable para su discapacidad.

Puede llevar sus propias pruebas y testigos para que le ayuden a presentar su versión de los hechos. Puede cuestionar las pruebas que ofrezca la otra parte.

Después de la audiencia

El funcionario de audiencias debe redactar su decisión y dársela en un plazo razonable, normalmente en 10 días. La decisión escrita debe decir en qué hechos y pruebas se basaron para tomarla. El funcionario no debe tomar en cuenta ningún documento u otra prueba que no se haya presentado en la audiencia.

Si no está de acuerdo con la decisión del funcionario de audiencias, trate de obtener ayuda legal.

3. Desalojos

Los programas de vivienda subsidiada tienen reglas sobre cuándo un inquilino puede ser desalojado, además de las razones legales por las que los arrendadores pueden desalojar a los inquilinos en Washington.

En general, las Autoridades de Vivienda deben tener una “buena causa” (un buen motivo) para tratar de desalojarle, por ejemplo:

- por no pagar la renta
- por quebrantar una regla importante del contrato de arrendamiento
- por quebrantar una regla del contrato de arrendamiento en repetidas ocasiones
- por hacer declaraciones falsas a la Autoridad de Vivienda
- por permitir actividades delictivas o relacionadas con las drogas en su vivienda alquilada

Si recibe un aviso de desalojo en una vivienda subsidiada, podría contener información sobre cómo pedir una audiencia para una queja formal.

Si le preocupa no poder resolver las cosas en una audiencia para una queja formal, trate de obtener ayuda legal.

¿Tiene que entregarse de cierta manera el aviso de desalojo?

Sí. Su arrendador tiene que (1) entregarlo (notificarlo) personalmente, o (2) ponerlo en su vivienda **y** enviarle por correo certificado un aviso escrito de desalojo o terminación del arrendamiento.

Su arrendador (o su empleado o representante) puede "**notificarle personalmente**" en el hogar suyo entregándole el aviso a usted.

Su arrendador también puede entregárselo a otro adulto o a un adolescente mayor que viva con usted. Si su arrendador se lo entrega a otra persona que vive con usted, también tiene que enviarle por correo certificado una copia del aviso.

Si su arrendador intenta repetidamente darle el aviso a usted o a alguien con quien vive pero no puede, entonces su arrendador puede poner el aviso en su puerta. Si el aviso se pone en la puerta o en algún otro lugar obvio (por ejemplo, en el portón), su arrendador también tiene que enviarle por correo certificado una copia del aviso.

Los avisos de desalojo no tienen que estar notarizados ni estar impresos en papeles judiciales especiales. Su arrendador puede tipearlo o incluso escribirlo a mano.

Los avisos de terminación del arrendamiento o avisos de desalojo enviados por mensaje de texto, correo de voz, correo electrónico o dados verbalmente no son avisos correctos según la ley RCW 59.18.

Si su arrendador no le entrega el aviso de desalojo correctamente, usted puede usar esto como defensa en un caso de desalojo si su arrendador presenta uno en su contra.

Si usted es notificado personalmente, su arrendador puede presentar una demanda de desalojo al día siguiente de vencer el plazo indicado en el aviso. Si su arrendador le notifica por correo, entonces el arrendador tiene que esperar 5 días adicionales antes de iniciar una demanda de desalojo en su contra.

Trate de hablar con un abogado de inmediato si su arrendador envía amenazas para desalojarle o le da un aviso de terminación de su arrendamiento.

¿Puede mi arrendador echarme a la fuerza dándome un aviso de desalojo?

No. La ley de Washington requiere que los arrendadores sigan un proceso judicial de desalojo (llamado “Acción de Retención Ilícita”) para desalojar a un inquilino (forzarle a mudarse). El primer paso en el proceso es hacer entrega de un aviso de terminación de arrendamiento o desalojo. Su arrendador tampoco puede cerrarle la puerta y dejarle afuera o cortarles los servicios públicos para tratar de forzarle a mudarse.

Una vez vencido el plazo en el aviso, su arrendador puede presentar una demanda de desalojo contra usted. Usted debe entonces recibir documentos de desalojo del juzgado (llamados Citatorio y Demanda), que usted tiene que responder dentro del plazo que dice el Citatorio.

A los inquilinos de bajos ingresos se les puede asignar un abogado gratuito antes de que un juez pueda proceder con el desalojo. Si recibe un Citatorio y Demanda, llame a nuestra **Línea para la Defensa contra Desalojos** al **1-855-657-8387** o aplique por internet (<https://nwjustice.org/apply-online>) para averiguar si califica.

Después de responder, usted debe tener la oportunidad de ir a una audiencia judicial de desalojo () frente a un juez. Solo si el juez firma una orden para desalojarle y el sheriff pone la orden de desalojo en su puerta, puede usted ser forzado a mudarse.

Una vez se cumple el plazo que dice el aviso

Un aviso de desalojo, aviso de terminación de arrendamiento, o aviso para desocupar la propiedad es una advertencia de su arrendador. Si sigue viviendo en el lugar después del último día del período de tiempo que dice el aviso, su arrendador puede comenzar el proceso judicial de desalojo (llamado una “Acción de Retención Ilícita”) y notificarle de documentos judiciales llamados Citatorio y Demanda. Los arrendadores no pueden sacarle de la vivienda alquilada o cerrarle la puerta y dejarle afuera sin una orden judicial firmada por un juez. Trate de obtener ayuda legal si recibe papeles judiciales de desalojo.

WashingtonLawHelp.org gives general information. It is not legal advice. Find organizations that provide free legal help on our Get legal help page.