

Beacon Communities

Guía para Residentes sobre el Pago del Alquiler

Esta guía tiene información importante para los residentes sobre...

- Página 1: lo que se espera para el **pago del alquiler**
- Página 2: qué puede pasar si usted **no paga el alquiler** (antes y durante el tribunal)
- Página 3: definiciones de **términos habituales**
- Página 6: **lista de recursos** si necesita ayuda para pagar el alquiler u otras cuentas

¿QUÉ SE ESPERA PARA EL PAGO DEL ALQUILER?

RECORDATORIO: Si usted tiene una discapacidad y necesita una manera diferente para recibir información oficial de la oficina de administración, puede solicitar una **Adaptación Razonable (RA)**, por sus siglas en inglés). Puede pedirla por escrito completando un Formulario de Solicitud de Adaptación Razonable o mediante algún otro tipo de comunicación en la que se respondan todas las preguntas del Formulario de Solicitud. Puede obtener un Formulario de Solicitud de RA en la oficina de administración.

RECORDATORIO: Si necesita **Interpretación de idiomas**, por favor contacte a la oficina de administración. Si necesita un intérprete y/o servicios de traducción, o si tiene nivel limitado de inglés (LEP, por sus siglas en inglés), estamos aquí para ayudar y le brindaremos estos servicios sin costo para usted.

- **El alquiler vence el 1^{er} día de cada mes.**
- Puede pagar por **medios electrónicos** (preferido) o con **cheque** o **giro postal**. El alquiler no puede pagarse en efectivo.
 - **Medios electrónicos:** pague a través de <https://portal.rentpayment.com>. Hay una opción de pago automático disponible (autopago), que descuenta automáticamente dinero de su cuenta bancaria cada mes para pagar el alquiler. Si elige usar el autopago, la suscripción debe renovarse cada año.
 - **Cheque o giro postal:** tráigalo en persona a la oficina de administración o envíelo por correo USPS.
- Conserve en un lugar seguro una **prueba del pago** (ejemplos: copia del cheque, talón de recibo del giro postal, extracto bancario que muestre el cobro del cheque o de la transferencia electrónica de fondos).
 - Es útil mantener sus propios registros en caso de preguntas de seguimiento sobre su pago.
- **Hable** con el personal de la oficina de administración si tiene preguntas sobre su pago del alquiler, si se retrasará en el pago o si tiene dificultades para pagar el alquiler.
- Pida ayuda – existen **recursos** locales y estatales que podrían ayudarle a pagar el alquiler u otras cuentas si se retrasa. Nuestra misión es colaborar con usted para ayudarle a permanecer en su hogar y evitar acciones legales y/o desalojos.

¿QUÉ PUEDE PASAR SI NO PAGA EL ALQUILER?

Antes del tribunal



Recibirá **comunicaciones** de la administración sobre el alquiler atrasado, y si su alquiler permanece impago, se tomarán otras medidas que podrían llegar al tribunal.



Es posible que reciba un **preaviso judicial** (conocido como Aviso para Desalojar (NTQ, por sus siglas en inglés) o Aviso de Rescisión, según el estado). Este aviso no aparece en su historial judicial permanente en este punto, pero es el primer paso para un proceso de desalojo.



Durante este período, por favor acérquese a **hablar** con el equipo de administración de la propiedad para conversar sobre su situación y las posibles soluciones.



Pagar su alquiler adeudado **detiene** el proceso de desalojo.

¡La comunicación con la oficina de administración es **CLAVE!** Estamos aquí para ayudar y colaborar con usted para hallar una solución. Nuestra misión es colaborar con usted para ayudarlo a permanecer en su hogar y evitar acciones legales y/o desalojos. Contacte a la oficina de administración para más información o por ayuda para acceder a los recursos locales. El personal también puede comentarle sobre las siguientes opciones, que podrían detener el proceso de desalojo:

- **Acuerdo Interno de Pago:** Usted podría elaborar junto a la administración un acuerdo interno de pago por las cuotas atrasadas de su alquiler.
- **Recertificación Provisoria** (IR, por sus siglas en inglés): Usted podría ser elegible para una recertificación provisoria si sus ingresos se modifican (ejemplo: si pierde un empleo o tiene menos horas de trabajo) y el monto de su alquiler se basa en sus ingresos (ejemplo: tiene un subsidio o un vale aplicable, como un vale para la Elección de Vivienda).
- **Ayuda con el Alquiler o los Servicios Públicos:** Suele haber programas locales, regionales y estatales que pueden ayudar a pagar una parte de su deuda del alquiler o los servicios públicos. Si presenta una aplicación de asistencia para el alquiler por su parte, por favor avise a la oficina de administración. También hay una lista de recursos locales disponible al final de esta guía.

¿QUÉ PASA LUEGO DE PRESENTAR UN PEDIDO DE DESALOJO EN EL TRIBUNAL?

Durante el tribunal



Cuando se presenta un pedido de desalojo ante el tribunal usted recibirá **documentación formal del tribunal**. Esto originará un expediente de desalojo.



Luego, se fijará una **audiencia en el tribunal**. Presentarse a la audiencia fijada es importante para que podamos hablar con usted en forma directa. Si no se presenta a la audiencia, como siguiente paso nosotros (el propietario) automáticamente recibiremos documentación para proceder a su desalojo físico del apartamento.



Usted quizás tenga la opción de acceder a un **acuerdo de pago en el tribunal**. El acuerdo creará un plan con ciertos requerimientos, que podrían incluir el pago adeudado de su alquiler dentro de un determinado plazo de tiempo y/o cumplir con los pagos mensuales futuros del alquiler. Nuestra misión es colaborar con usted para ayudarlo a permanecer en su hogar y evitar acciones legales y/o desalojos.



Si usted **cumple** con el acuerdo de pago en el tribunal, el proceso de desalojo se **detendrá**.



Si usted **no cumple** con el acuerdo de pago en el tribunal, el proceso de desalojo **continuará**, y el tribunal emitirá documentación para proceder a su desalojo físico del apartamento.

RECUERDE: Por favor, acérquese a hablar en la oficina de administración. Estamos aquí para ayudar y queremos hallar una solución que le permita permanecer en su apartamento.

DEFINICIONES DE TÉRMINOS HABITUALES¹

Mora o Morosidad: La suma impaga o adeudada. Mora del alquiler es la cantidad que se adeuda del alquiler.

Declaración Jurada: Una afirmación escrita que una persona firma asegurando que la información incluida en la afirmación es verdadera.

Declaración Jurada de Indigencia: Una afirmación bajo juramento firmada por una persona que dice que no puede pagar los gastos y costas del tribunal.

Denuncia: Un documento presentado ante un tribunal o agencia para iniciar un proceso legal.

Sentencia o Juicio en Rebeldía: Una decisión judicial en favor de una de las partes en un juicio si la otra no respondió ante una *denuncia* dentro del plazo establecido por la ley o si no se presentó en el tribunal en la fecha de la *audiencia*.

Demandando: La persona que se defiende o contra quien se presentó la demanda. Un residente es el demandado en una causa de desalojo.

Desestimar: Finalizar una causa judicial sin un juicio completo.

Fecha de Presentación: La fecha de una acción de desalojo antes de la cual el propietario debe presentar la denuncia, la tasa de presentación y otros papeles necesarios ante el tribunal.

Desalojar, Desalojo: Retirar a un residente y tomar posesión de la propiedad en alquiler. Para que un propietario desaloje a un residente, el propietario debe seguir un determinado proceso.

Ejecución: Un documento emitido por la oficina del secretario del tribunal que permite al propietario hacer que el alguacil u oficial retire físicamente al residente y sus pertenencias de su hogar. Un propietario puede obtener una

ejecución solo después de un *fallo* expedido por el tribunal o por un acuerdo del propietario y el residente presentado ante el tribunal.

Jefe del Hogar: En asuntos de vivienda, el jefe del hogar es la persona que asume la responsabilidad por el alquiler al firmarlo.

Audiencia: Un proceso legal en el que un juez, un funcionario de audiencias u otros oficiales escuchan a las partes, consideran las pruebas y emiten una resolución o decisión. En causas de *desalojo*, la *audiencia* es lo mismo que un *juicio*.

Autoridad de Vivienda: Una entidad gubernamental que posee y opera viviendas financiadas por el gobierno. Una autoridad de vivienda puede procesar su *rectificación provisoria*.

HUD: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). HUD financia programas federales de vivienda y dispone y aplica políticas relacionadas con esos programas.

Indigente: Pobre o sin recursos financieros. Las personas que reúnen ciertas condiciones de las Pautas Federales de Pobreza pueden presentar un formulario llamado *Declaración Jurada de Indigencia* para solicitar al tribunal que no les haga pagar los gastos/costas judiciales.

Recertificación Provisoria (IR, por sus siglas en inglés): El proceso de revisar los ingresos y la composición de su hogar para analizar su alquiler, si tiene un vale o subsidio de vivienda por el cual su alquiler esté ligado a sus ingresos. Necesaria en casos de modificaciones de ingresos u otros cambios en el hogar.

Fallo: La decisión oficial y definitiva de un juez en una causa judicial.

Alquiler: Un acuerdo escrito entre un propietario y un residente que contiene los

¹ Definiciones parcialmente provenientes o adaptadas del [Instituto de Reforma Legislativa de Massachusetts](#) y de la [Guía de Desalojo de Connecticut](#).

términos de arrendamiento y que se extiende por un período de tiempo fijo.

Inquilino: Residente.

Propietario: Dueño.

Dominio Limitado del Idioma Inglés (LEP, por sus siglas en inglés): Si usted no habla inglés como idioma principal y tiene una capacidad limitada para leer, escribir, hablar o comprender en inglés. Es posible que tenga acceso a asistencia lingüística con respecto a un servicio o beneficio particular.

Empresa de Administración: Una empresa que es contratada por el dueño de la propiedad para administrar la propiedad, cobrar los alquileres y encargarse de las reparaciones.

Mediación, Mediador: Alternativa informal para solucionar disputas antes de que intervenga un juez en la que ambas partes se reúnen con una tercera parte neutral (el mediador) para negociar una solución.

Petición: Un pedido escrito u oral ante un tribunal para que emita una decisión u orden en especial.

Aviso para Desalojar (NTQ, por sus siglas en inglés): Un documento que recibe el residente de parte del propietario al inicio o durante el proceso de desalojo. Un NTQ no significa que usted debe mudarse antes de la fecha que figura en el aviso. Un propietario siempre debe obtener un permiso del tribunal para hacer que un residente se mude.

- DC, FL, MA, ME, NY, OH, PA, VA: el Aviso para Desalojar es un aviso escrito del propietario para un residente al inicio de un proceso de desalojo. Es el primer paso que un propietario toma en un desalojo. El NTQ no aparece en su registro permanente, a menos que se presente un desalojo en el tribunal.
- CT: el Aviso para Desalojar es un documento escrito que recibe el residente de parte del propietario durante un proceso de desalojo.

Orden: Una instrucción escrita de parte de un juez o secretario del tribunal que describe la decisión del tribunal.

Demandante: La persona que inicia una demanda. El propietario es el demandante en una causa de desalojo.

Aviso de Rescisión: En CT, se trata de un aviso escrito del propietario para un residente al inicio de un proceso de desalojo. Es el primer paso que toma un propietario en un proceso de desalojo. Le notifica al residente cuál es el problema y cómo podría resolverlo. *Que usted tenga el derecho a recibir un aviso de rescisión depende del tipo de problema en cuestión y de si usted vive en una vivienda pública u otro tipo de vivienda subsidiada por el gobierno.*

Pro Se: Representarse a usted mismo/a sin la asistencia de un abogado.

Adaptación Razonable (RA, por sus siglas en inglés): El requerimiento legal que exige a un propietario que ofrezca ciertos servicios o equipamiento o que modifique un alquiler o reglas sobre el contrato para que un residente con discapacidades permanezca en su hogar.

Suspensión de Ejecución: Una orden para aplazar un desalojo. Un juez puede aplazar (suspender) una orden de ejecución para desalojar a un residente y darle a una persona más tiempo para mudarse.

Proceso Sumario: El proceso judicial oficial para desalojar a un residente.

Citación y Demanda: El documento que una de las partes emplea para iniciar una demanda en el tribunal. La citación y demanda le indica cuándo y por qué usted debe estar en el tribunal.

Arrendamiento: La relación legal entre un propietario y un residente.

Juicio: Una audiencia formal en el tribunal y frente a un juez durante la cual las partes ofrecen pruebas (testimonios y/o documentos) y al final de la cual el juez emite una decisión definitiva.

LISTA DE RECURSOS

Primero, por favor contacte a la oficina de administración por información sobre recursos locales y regionales.

CONNECTICUT

Por ayuda, marque 2-1-1 o 1-800-203-1234

Fondo de Prevención de Desalojos UniteCT
1-844-864-8328
<https://portal.ct.gov/DOH/DOH/Programs/Eviction-Prevention-Fund>

Programa de Asistencia Home Energy de CT
<https://portal.ct.gov/heatinghelp>

FLORIDA

Por ayuda, marque 2-1-1 o visite www.211.org

Asistencia para la Prevención de Desalojos de FL
1-888-780-0443
www.floridalegal.org/eviction-prevention

Programa de Asistencia Home Energy de FL
www.floridajobs.org/LIHEAPHelp

MAINE

Por ayuda, marque 2-1-1 o 1-866-811-5695

Programas de Alquiler MaineHousing
1-866-357-4853
www.mainehousing.org/programs-services/rental

Asistencia con la Electricidad del Hogar MaineHousing
1-877-544-3271
www.mainehousing.org/programs-services/energy/liheap

MARYLAND

Por ayuda, marque 2-1-1 o visite <https://211md.org/>

Asistencia de Emergencia para el Alquiler de MD
1-877-546-5595
<https://dhcd.maryland.gov/Pages/EvictionPrevention>

Programas de Electricidad de MD
<https://dhs.maryland.gov/office-of-home-energy-programs>

MASSACHUSETTS

Por ayuda, marque 2-1-1 o 1-877-211-6277

Asistencia de Emergencia para el Alquiler de MA – RAFT
www.mass.gov/housinghelp

Programa de Ayuda con la Electricidad de MA
1-800-632-8175
www.mass.gov/hed/fuel

NEW YORK

Por ayuda, marque 2-1-1 o visite <http://211nys.org/>

Departamentos Locales de Servicios Sociales de NY
<https://otda.ny.gov/workingfamilies/dss.asp>

Programa de Ayuda con la Electricidad de NY
1-800-342-3009
<https://otda.ny.gov/programs/heap/>

OHIO

Por ayuda, marque 2-1-1 o visite www.211.org

Asistencia de Emergencia para el Alquiler de OH
<https://mha.ohio.gov/supporting-providers/housing-providers/resources/emergency-rental-assistance-era>

Programa de Ayuda con la Electricidad de OH
1-800-282-0880
<https://development.ohio.gov/heap>

PENNSYLVANIA

Por ayuda, marque 2-1-1 o 1-855-567-5341

Asistencia de Emergencia para el Alquiler de PA
www.dhs.pa.gov/ERAP

Programa de Ayuda con la Electricidad de PA
www.dhs.pa.gov/LIHEAP

VIRGINIA

Por ayuda, marque 2-1-1 o 1-800-230-6977

Línea de Ayuda de VA por Desalojos
1-833-663-8428
<https://evictionhelpline.org/>

Programa de Ayuda con la Electricidad de VA
www.dss.virginia.gov/benefit/ea/

WASHINGTON D.C.

Por ayuda, marque 2-1-1 o 1-202-463-6211

Prevención del Desalojo y Asistencia para el Alquiler de DC
<https://dhs.dc.gov/service/eviction-prevention-rental-assistance>

Ayuda con la Electricidad de DC
<https://doee.dc.gov/energyassistance>

WEST VIRGINIA

Por ayuda, marque 2-1-1 o 1-833-848-9905

Ayuda con la Electricidad de WV
<https://dhhr.wv.gov/bfa/programs/Pages/LIEAP>

Programas de Asistencia para el Alquiler de WV
www.wvhdf.com/mountaineer-rental-assistance-program