

**Abogacía de Vivienda 101:
Obtener y Mantener la Vivienda de sus Clientes**

**Parte #4
Superando las Negaciones**

He aquí lo primero para recordar cuando le niegan vivienda a su cliente: Usted esta ayudando a su cliente a obtener acceso a un derecho tan básico como el cuidado médico; no se dé por vencido sin luchar!

Los proveedores y autoridades de vivienda son los “porteros” entre su cliente y los recursos de vivienda a bajo costo. Con frecuencia, usted y su cliente no tendrán los mismos intereses que ellos. Sabiendo esto, asuma que habrán obstáculos e invierta su energía ayudándolo a superarlos.

Estrategias para apelar una negación:

- Nunca tome un “No” o un “No es posible” o “Así es” como respuesta final, aunque pueda ser verdad. Hay un chance que el proveedor o la autoridad estén aplicando la regulación equivocada en la situación equivocada o que estén aplicando la regulación incorrectamente.
- Siempre exija las decisiones de negación por escrito. Las negaciones deben estar fechadas y las razones deben ser declaradas. No importa lo que el proveedor o autoridad digan verbalmente (en una reunión o telefónicamente), use la razón de la negación escrita como base para apelar. Los proveedores y autoridades de vivienda pueden ser culpables de “mover la línea de la meta” al cliente durante el proceso de negación/apelación. Las razones de la negación deben ser escritas y solo directamente conectadas a una regulación documentada del programa o de la autoridad de vivienda. El recibir esta carta de manera pronta es otra razón para asegurarse que el proveedor de vivienda tiene la dirección del cliente correcta al día.
- Los procesos de apelación siempre tienen procedimientos y fechas de entrega que su cliente debe seguir. Estos procedimientos y fechas deben ser descritas en la carta de la negación. Tenga en cuenta también que este es un proceso que hay que reciprocarse. Ayude a su cliente a cumplir los procesos requeridos del proveedor o autoridad de vivienda.
- Conozca cuales son las regulaciones o las pólizas específicas del programa que gobiernan el programa que fue negado a su cliente. Pídale a la autoridad que le entregue una copia escrita de las regulaciones o pólizas que usaron para negar a su cliente. Organice una biblioteca en su agencia con todas las regulaciones corrientes de los distintos programas estatales y federales. Consulte esa información para ver si el programa actuó de manera apropiada. Las autoridades pueden fácilmente usar incorrectamente las guías de inmigración, discapacidad y regulaciones de historia criminal. Consulte a su agencia de asistencia legal local sobre información mas detallada acerca de las regulaciones y ley de vivienda justa.
- Utilice el proceso de apelación para presentar un cuadro mas completo sobre las circunstancias de su cliente. Recuerde, el proveedor de vivienda usualmente tiene mu poco conocimiento de su cliente cuando dan una negación, solo lo que aparece en la solicitud y en los reportes de su pasado. Use el proceso de apelación para re-definir a su cliente.
- Conozca lo que los proveedores de vivienda NO pueden pedir de su cliente. Los programas o autoridades de vivienda no pueden preguntar detalles acerca de la discapacidad de su cliente, aún si el cliente debe ser discapacitado para ser elegible (a menos que el programa requiera una condición específica, Así como el ser VIH +). Los solicitantes a vivienda para “discapacitados” solo tienen que documentar en general que su condición cumple con la definición para elegibilidad.

Abogacía de Vivienda 101: Obtener y Mantener la Vivienda de sus Clientes

- Los programas pueden requerir documentación de que su cliente esté libre o “limpio” de drogas, pero solo para asegurar que el cliente no consume “corrientemente” sustancias ilegales. El consumo de alcohol es legal en todos los 50 estados; requerir sobriedad es probablemente ilegal, excepto como un posible factor para predecir la conducta de un futuro inquilino.
- Lleve el proceso de apelación lo mas lejos que pueda, si es posible. Los distintos programas tienen distintos procesos de apelación, pero todos tienen “autoridades de alto puesto” a quienes usted y su cliente pueden apelar. Use estas apelaciones adicionales para presentar el cuadro mas completo posible de su cliente y su situación.
- Si usted no sabe las repuestas, pida ayuda. Las agencias de asistencia legal, agencias de asistencia técnica y otros defensores son buenas fuentes de ayuda.

Negación por historia criminal

Una vez le han notificado de una negación por historia criminal, averigüe las regulaciones de *ese programa específico*, para chequear que las regulaciones se aplicaron correctamente. Las distintas fuentes de fondos tienen distintas regulaciones. Las autoridades de vivienda cometen errores!

La vivienda pública federal, sección 8 basado en proyectos, y la sección 8 de vivienda basada en inquilinato tienen las regulaciones más estrictas que **requieren** negación por historia criminal:

- Exclusión por tres años si hubo evicción de vivienda federal por actividad relacionada con drogas
- Exclusión permanente por producción de meta-anfetaminas cuando residió en vivienda federal
- Exclusión permanente a personas en el registro de ofensas sexuales por vida
- Negación para “usuarios corrientes” de drogas ilegales o personas que presentan un “patrón” de abuso de alcohol o drogas.

Para estos programas, un proveedor o autoridad de vivienda *puede* pero no se *requiere* que nieguen a un solicitante basado en lo siguiente: otra actividad relacionada con drogas, actividad criminal violenta, otra actividad criminal que represente una amenaza a la seguridad de otros residentes o a la administración de la propiedad. Para estas negaciones opcionales, no hay claridad en el límite de tiempo al cual el proveedor puede considerar en la historia del cliente antes de considerarlo como candidato para vivienda.

Estos programas NO tienen exclusiones basadas en historia criminal:

- Programa de vivienda con apoyo
- Shelter Plus Care
- Fondo de refugio urgente (Emergency Shelter Grant)
- HOPWA

Revisar “Regulaciones para Negaciones de Asistencia al Vistazo”