

Rev. Marzo 1996 **HS1**

ACABANDO CON LA DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA: LEYES SOBRE JUSTICIA EN LA VIVIENDA

Las leyes federales y estatales prohíben la discriminación en vivienda por causa de la discapacidad de una persona. Estas leyes se aplican a lo que se acostumbra en alquileres, ventas, anuncios y préstamos de hipoteca.

El Acta federal de Justicia en la Vivienda (Fair Housing Act), o “el Acta,” es la principal ley de vivienda para proteger a las personas con discapacidades. El Acta prohíbe que un dueño o vendedor se niegue a alquilar o venderle a una persona porque la persona o alguien que vive con esa persona tenga alguna discapacidad, incluyendo enfermedad mental. Si debido a su discapacidad, una persona no obedecería o no puede obedecer las reglas que se aplican a todos los inquilinos y su comportamiento amenazaría directamente la salud o seguridad de otros o causar daño física sustancial a la propiedad, el dueño de la misma deberá determinar si puede hacer algún ajuste razonable que proteja a otros inquilinos y a la propiedad sin gasto excesivo. Si no, el dueño podrá negarse a alquilarle o podrá tratar de desalojar a la persona sin violar el Acta.

Para que la persona con discapacidad pueda utilizar de pleno la propiedad, el arrendador o vendedor de vivienda deberá hacer ajustes razonables a todas las reglas, políticas, prácticas o servicios. Ejemplos: una excepción a la regla de NO SE ACEPTAN MASCOTAS o la exoneración de un depósito para mascotas para un perro guía; designar un lugar accesible como alternativo de entrega de correo que sea aceptable tanto para el inquilino como para el Servicio Postal federal (U.S. Postal Service); la exoneración de un requisito de antecedentes de alquiler para una persona que acaba de salir de alguna institución.

Como se explica en detalle a continuación, sin embargo, el Acta no requiere que el dueño arrendador o vendedor haga modificaciones físicas al apartamento o casa ni crear un paso accesible a la vivienda. En lugar de eso, el Acta requiere que el dueño permita que el inquilino haga dichas modificaciones a costo del propio inquilino.

Los requisitos de accesibilidad para vivienda nueva son diferentes de los que aplican a vivienda existente. Los requisitos para vivienda nueva son mucho más estrictos.

¿Quién Debe Seguir el Acta?

El Acta cubre todos los departamentos, condominios, o otros edificios multifamiliares excepto por los complejos ocupados por el dueño con un total de cuatro (4) o menos familias.

El dueño de una casa de una sola familia no tiene que seguir el Acta cuando alquila o vende a menos que sea dueño de más de tres de tales casas, haya vendido una casa que no fuera su residencia en los últimos 24 meses, utilice un bróker o agente de bienes raíces para vender o alquilar su propiedad, o utilice anuncios discriminatorios.

Vivienda Existente

En vivienda ocupada antes del 13 de marzo de 1991, no se le requiere al dueño arrendatario a realizar modificaciones físicas para acomodar a una persona con discapacidad. Sin embargo, el dueño debe permitir que el inquilino haga la modificación a su propio costo del inquilino

Ejemplos: Un dueño arrendador debe permitir que un inquilino que use silla de ruedas a contratar un contratista para construir una rampa a su puerta y para modificar su cocina para accesibilidad; un dueño debe permitir que el inquilino contrate los servicios de un contratista para hacer una ranura o buzón para correo en su puerta para entrega de correo si los buzones de correo del complejo no son accesibles.

El dueño puede negarse a permitir que el inquilino haga modificaciones a menos que el inquilino acuerde restaurar la propiedad a su condición original, si es razonable que se requiera que se restaure el local.

Ejemplo: Sería razonable requerir que el inquilino reemplazara una tina que tuvo que quitar para instalar una regadera móvil, pero no hacer más angostas las puertas que el inquilino mandó hacer más anchas para acomodar el acceso por silla de ruedas.

Cuando es necesario asegurar con cierta seguridad razonable que estarán disponibles los fondos para pagar las restauraciones, el dueño puede exigir al inquilino pagar, en un período de tiempo razonable y a una cuenta de depósito que devenga intereses, una cantidad que no exceda el costo de las restauraciones. El dueño arrendador no puede exigir que se paguen los fondos de un solo monto antes de que el inquilino pueda hacer las restauraciones.

Aunque el Acta de Justicia en Vivienda no requiere al dueño hacer modificaciones físicas a vivienda ya existente, la sección Title III de la ADA, que aplica a instalaciones públicas, sí se le exige al dueño hacer modificaciones físicas a la propiedad para asegurar la accesibilidad a la oficina de alquiler y también a cualquier casa club, salón de reunión u otra área común alquilado a personas que no sean inquilinos. El área de estacionamiento debe tener, entonces, un borde cortado o rampa a un paso accesible hacia estos lugares.

Nueva Vivienda Multifamiliar

Cualquier vivienda multifamiliar nueva ocupada después del 13 de marzo 1991 debe tener por lo menos una entrada en una ruta accesible, a menos que el terreno no permita una ruta accesible. Una ruta accesible es un paso libre de obstrucciones, lo suficientemente ancho para permitir el paso de una silla de ruedas, y seguro y fácil de usar para personas con discapacidades. El deber de presentar pruebas que una ruta accesible no sea práctica pertenece a los que diseñan y construyen la vivienda. Las viviendas multifamiliares en un edificio que tenga entrada sobre una ruta accesible deben reunir los siguientes requisitos en cuanto a accesibilidad física:

1. Las áreas pública y comunes deben ser accesibles y fáciles de usar por personas con discapacidades;
2. Todas las puertas deben tener un ancho de 32 pulgadas (81.28cm) para permitir el pasaje a personas en sillas de ruedas;
3. La vivienda debe tener una ruta accesible hacia la vivienda y a través de la vivienda;
4. Los interruptores de luz, termostatos y tomas de corriente deben localizarse en lugares accesibles;

5. Las paredes de baño debe reforzarse para luego permitir la instalación de barras de seguridad alrededor del wáter, tina y regadera; y
6. Se deben diseñar las cocinas y baños para permitir espacio para que se puedan mover las personas en silla de ruedas.

Si el edificio tiene cuatro o más unidades y un elevador, todas las unidades deben reunir los requisitos listados arriba. Si el edificio no tiene elevador, solo las unidades a nivel de la planta baja deben cumplir con los requisitos de accesibilidad mencionados.

Ejemplo: Un edificio de departamentos de dos pisos no tiene elevador, pero sí tiene una entrada accesible en el primer piso. Los departamentos del primer piso, mas no los del segundo piso, deben reunir los requisitos arriba mencionados.

Cómo Presentar una Queja

Si usted considera que ha sido discriminado por causa de una discapacidad o desea quejarse que alguna vivienda multifamiliar construida antes de marzo del año 1991 no es accesible, podrá presentar una queja con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) - United States Department of Housing and Urban Development – dentro de un año después de ocurrida la discriminación o dentro de un año de la fecha que usted se enteró de la discriminación.

Toda queja a HUD debe contener:

1. el nombre y la dirección de la persona que somete la queja;
2. el nombre y la dirección del dueño arrendador o vendedor;
3. la descripción y dirección de la vivienda en cuestión; y
4. una declaración concisa de los hechos.

Todas las oficinas locales de HUD tienen formularios de quejas impresos. También, se pueden presentar las quejas por teléfono a la oficina de HUD, o se pueden enviar declaraciones escritas directamente a HUD. Se deben certificar ante notario todas las quejas escritas, de ser posible. Las oficinas de HUD podrán solicitar información adicional que se necesite para investigar la queja.

Todas las quejas en el estado de Texas se deben enviar directamente a la oficina regional de HUD en Fort Worth:

Department of Housing & Urban Development
Ft. Worth Regional Office, Region VI
1600 Throckmorton
P. O. Box 2905
Fort Worth, Texas 76113-9956
(817) 885-5521

HUD desechará la queja si no se presenta dentro de un año de la presunta práctica discriminatoria de vivienda.

¿Qué sucede con la queja?

HUD tiene 100 días para investigar la queja. HUD intentará llegar a un acuerdo con las dos partidas que podrá incluir daños monetarios, acceso a la vivienda en cuestión, eliminación de la actuación discriminatoria de vivienda y más.

Si las partes no pueden llegar a un acuerdo aceptable, HUD podrá presentar un cargo contra el dueño o vendedor. Se podrá entonces afirmar esta queja ya sea en una vista administrativa o en la corte federal. No tiene usted que pagar para que lo representen. Si cualquiera de las partes solicita la corte federal, el Fiscal General de los Estados Unidos comienza la demanda a nombre de usted. Si nadie solicita una determinación jurídica, entonces HUD lo representa a usted ante un Juez de Ley Administrativa.

LEA Y SIGA CON CUIDADO TODA LA INFORMACIÓN QUE RECIBA DE HUD.

Demandas

También puede usted presentar una demanda privada en la corte dentro de dos (2) años de la discriminación o de la fecha que se enteró de la discriminación. Se puede presentar la demanda sin entablar el proceso de HUD, o puede presentarla durante o después del proceso de HUD, mientras sea dentro de dos años de la discriminación.

Requisitos especiales para vivienda que percibe fondos públicos del gobierno federal

La Sección 504 del Acta de Rehabilitación y Title II de la ADA requieren que los proyectos de vivienda que reciben fondos de gobiernos federales, estatales o locales, realicen alteraciones físicas a sus propiedades, a costo del dueño, para adaptarse a las personas con discapacidades, a menos que el costo de hacerlo resultara en una privación indebida.

Los proyectos de vivienda nueva deben reunir los requisitos del Acta de Justicia en la Vivienda, como se expone arriba. No necesita modificarse estructuralmente la vivienda ya existente para hacerlo accesible si existen otras maneras de hacerlo accesible en general para personas con discapacidades. Por consiguiente, algunas viviendas se pueden proporcionar en sitios alternativos accesibles, o algunos servicios se pueden asignar a edificios alternos. Cada autoridad de vivienda pública debe tener y hacer disponible un plan para modificar vivienda existente para hacerla accesible.

Quejas y Demandas

Se pueden presentar quejas sobre la falta de accesibilidad de vivienda patrocinada por HUD por correo a la Office of Fair Housing and Equal Opportunity, Department of Housing and Urban Development, Washington, D.C. 20410. Se deben presentar las quejas dentro de los 180 días de la fecha de la acción discriminatoria. Se debe presentar una demanda dentro de dos años.

La meta de Disability Rights Texas es hacer que sus publicaciones sean fáciles de entender y útiles para el público en general. Si usted tiene alguna sugerencia de cómo se pueden mejorar estos folletos y publicaciones, por favor contacte a nuestras oficinas de Disability Rights Texas a la dirección y número de teléfono en nuestra página web [Disability Rights Texas' home page](#) o envíenos un correo electrónico a Disability Rights Texas a info@DisabilityRightsTx.org. Le agradecemos mucho su ayuda. Tenemos este folleto disponible a solicitud de usted en Braille y/o en grabación sonora. Disability Rights Texas procura actualizar sus materiales anualmente, y esta publicación se basa en la ley en vigor en el momento de elaborarse. Cambia frecuentemente la ley y es sujeta a varias interpretaciones por las diferentes cortes. Futuros cambios en la ley podrán hacer que la información en este folleto resulte incorrecta. No es la intención de este folleto reemplazar ni reemplace de hecho el consejo o ayuda que un abogado pueda proporcionarle basado en su situación particular.