

LA JUSTICIA EN LA VIVIENDA ¡ES SU DERECHO!

Quando conoce sus derechos puede prevenir la discriminación ilegal.

Las leyes de justicia en la vivienda están diseñadas para proteger a las personas de que se discrimine en su contra en la compra, la venta, el arrendamiento y el alquiler de la vivienda. Las leyes de justicia en la vivienda cubren muchos aspectos diferentes de la discriminación, incluyendo la discriminación basada en la raza, la religión, el origen nacional, el sexo, o la discapacidad. Este panfleto se enfoca a la protección contra la discriminación basada en la discapacidad, más específicamente en el VIH/SIDA.

Las leyes de justicia en la vivienda y los tipos de vivienda cubiertos:

● Ley de Enmiendas Para la Justicia en la Vivienda (conocida por sus siglas en inglés, FHAA) – Esta ley federal se aplica a toda vivienda excepto a:

- Un edificio ocupado por un propietario con cuatro o menos unidades
- La venta de una vivienda de una sola familia sin el uso de agentes de alquiler.

● § 504 de la Ley de Rehabilitación

La ley federal que prohíbe la discriminación ilegal en toda vivienda que recibe fondos federales (esto incluye los programas residenciales de tratamiento y las viviendas de apoyo, si reciben fondos federales).

● Ley Para los Norteamericanos Con Discapacidades (conocida por sus siglas en inglés, ADA)

La ley federal que prohíbe la discriminación ilegal en los servicios gubernamentales (tales como la Autoridad de Vivienda) y los alojamientos públicos (tales como los hoteles y los moteles).

● Ley de Justicia en el Empleo y la Vivienda (conocida por sus siglas en inglés, FEHA)

La ley en California que prohíbe la discriminación ilegal en toda vivienda excepto en una casa ocupada por el propietario en donde sólo se alquila una habitación.

● Ley de Derechos Civiles Unruh

La ley en California que prohíbe la discriminación ilegal en toda transacción comercial, incluyendo aquellas de los arrendadores.

Las leyes de justicia en la vivienda pueden proteger a aquellas personas que:

- Tienen un impedimento físico o mental que limite de manera sustancial una o más actividades principales de vida, incluyendo:
caminar, ver, oír, trabajar, aprender, o cuidar de sí mismo.
- Tienen antecedentes de haber tenido tal impedimento.
Por ejemplo, si una persona alguna vez recibió tratamiento para el cáncer y ahora el cáncer está en remisión y la persona ya no está recibiendo tratamiento, esa persona tiene antecedentes de haber tenido tal impedimento y puede que esté protegida de la discriminación.
- Se les considera como teniendo tal impedimento.
Aún si una persona no tiene una discapacidad pero se le considera como si la tuviera, las leyes de justicia en la vivienda pueden proteger a ese individuo de la discriminación. Un ejemplo de esto sería la denegación de vivienda por parte de un arrendador bajo la suposición de que, debido al hecho de que el arrendatario potencial sea homosexual, ha de tener el SIDA. El arrendatario potencial estaría protegido bajo las leyes de justicia en la vivienda porque el arrendador lo considera como teniendo una discapacidad.

Algunos ejemplos de discapacidades pueden incluir:

- VIH/SIDA
- Condiciones físicas de salud
- Diagnósticos de salud mental
- Alcoholismo
- Drogadicción anterior, si no consume drogas ilegalmente en el presente.

Como individuo discapacitado, ¿Siempre estoy cubierto bajo las leyes de justicia en la vivienda?

- No, puede que se le excluya de la protección bajo la ley de justicia en la vivienda y que se le deniegue el arrendamiento si:
 - Presenta una amenaza directa a los demás (daños físicos o emocionales)
 - Su arrendamiento resultaría en daños sustanciales a la propiedad
 - No califica para la vivienda por algún otro motivo (tal como la incapacidad de pagar el alquiler, el consumo actual de drogas ilegales, etc.).

¿Qué es lo que se considera como discriminación bajo las leyes de justicia en la vivienda?

- La discriminación puede tomar muchas formas, incluyendo:
 - El rehusarse a alquilar o vender en base a una condición de discapacidad
 - Tratamiento diferencial
 - Desalojo basado en una condición de discapacidad
 - Dirigir a alguien hacia diferentes tipos o ubicaciones de vivienda
 - El rehusarse a hacer una adaptación o modificación razonable
 - Intimidación y represalia
 - Edificios inaccesibles
 - Una regla aparentemente neutral que afecte de manera desproporcionada a las personas con discapacidades.



¿Qué preguntas puede hacerme un proveedor de vivienda acerca de mi discapacidad?

- Generalmente, un proveedor de vivienda (arrendador, administrador de edificio, etc.) no puede hacerle ninguna pregunta directa acerca de su discapacidad, ni tampoco puede un proveedor de vivienda hacerle preguntas que lo obligaran a revelar su discapacidad, a menos que la pregunta que se hiciera se utilizara para determinar:
 - su elegibilidad para una vivienda para personas con discapacidades específicas
 - la prioridad para la vivienda basada en su discapacidad
 - la elegibilidad para una reducción en el alquiler basada en su discapacidad
 - la necesidad de su pedido para una adaptación razonable.

Ejemplos de preguntas ilegales que un arrendador no puede hacer:

- Recuerde, no tiene que contestar estas preguntas:
 - ¿Tiene una incapacidad?
 - ¿Tiene SIDA o VIH?
 - ¿Puedo ver sus expedientes médicos?
 - ¿Puede vivir independientemente?
 - ¿Recibe beneficios de discapacidad?

Ejemplos de preguntas legales que un arrendador puede hacer (con tal de que se las haga a cada solicitante):

- Un arrendador puede hacerle preguntas para determinar si será un buen inquilino:
 - ¿Pagaré el alquiler a tiempo, y tiene la capacidad de hacerlo?
 - ¿Su arrendamiento constituirá una amenaza para la salud y la seguridad de otras personas?
 - ¿Obedecerá los reglamentos residenciales?
 - ¿Puede proporcionar referencias acerca de su historia previa de alquiler?

Puede que califique para una adaptación razonable:

- Una adaptación razonable es un cambio en las reglas, políticas, prácticas o servicios del arrendador que es necesario para que pueda gozar plena y equitativamente de la unidad. La adaptación debe ser un pedido razonable y el arrendador no podrá sufrir costos excesivos, ya sean financieros o administrativos. Puede que sea necesario divulgar su discapacidad para que pueda recibir su adaptación razonable.

Algunos ejemplos de adaptaciones razonables:

- Pedir un animal de apoyo en una unidad con una política estricta que prohíbe las mascotas
- Pedir un recordatorio mensual oral o escrito para el pago del alquiler
- Pedir un cambio en las políticas referentes a los huéspedes para adaptarse a un cuidador de tiempo completo.

Si está enfrentando la discriminación ilegal, estas organizaciones pueden ayudarle:

AIDS Legal Referral Panel
(Grupo de Referencia Legal Para el SIDA)
1663 Mission Street, Ste. 500, San Francisco, CA 94103
415.701.1100 o 510.451.5353
415.701.1400 (FAX)

San Francisco Human Rights Commission
(Comisión de Derechos Humanos de San Francisco)
25 Van Ness, Ste. 800, San Francisco, CA 94102
415.225.2500

California Department of Fair Employment and Housing (FEHA) (Departamento de Justicia en el Empleo y la Vivienda de California)
1.800.233.3212 o 510.622.2945

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) (Departamento de Vivienda y Desarrollo de los Estados Unidos)
450 Golden Gate Avenue, San Francisco, CA 94102
1.800.347.3739 o 415.436.8400

LAS LEYES DE JUSTICIA EN LA VIVIENDA

UNA GUIA PARA LAS PERSONAS QUE VIVEN CON EL VIH/SIDA



Grupo de Referencia Legal Para el SIDA
Servicios legales para personas que tienen el VIH o el SIDA en el Área de la Bahía de San Francisco (415) 701-1100 (SF)

Para las personas con discapacidad de hablar u oír:
(888) 877-5381, marque (415) 701-1100
info@alrp.org
www.alrp.org
Hablamos español