

# 3: DERECHOS DE VIVIENDA JUSTA

## CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE VIVIENDA JUSTA

**LAS LEYES FEDERALES, ESTATALES Y LOCALES DE VIVIENDA JUSTA PROHIBEN DISCRIMINAR EN RELACIÓN A LA VIVIENDA EN EL ALQUILER, VENTA, SEGURO Y FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA.** Estas leyes protegen a todos al hacer que sea ilegal discriminar en función de ciertas características protegidas. Eso significa que se tienen ciertos derechos legalmente protegidos en caso de experimentar discriminación ilegal relacionada a la vivienda.

La mayoría de las viviendas en alquiler o venta están cubiertas por las leyes de vivienda justa. Existen algunas excepciones limitadas para ciertos tipos de vivienda, pero se debe saber que una vivienda no cubierta por una ley puede estar cubierta por otra. Por ejemplo, cuando se trata de discriminación relacionada a la vivienda en base a la raza, el color y/o el origen nacional, prácticamente todas las viviendas están cubiertas.

Las leyes de vivienda justa se aplican a todos los aspectos del proceso y transacciones relacionadas con bienes raíces. Usamos el término **proveedor de vivienda** para referirnos a la instancia a la cual se le exige que obedezca las leyes de vivienda justa. Un proveedor de vivienda puede incluir un propietario o corredor de bienes raíces; una junta cooperativa o de condominio y/o una compañía de administración de alquileres o superintendente de edificios. Las leyes también se aplican a otros tipos de personas o entidades involucradas en las transacciones de vivienda, tales como prestamistas, tasadores, compañías de seguros, servicios de listas de departamentos y desarrolladores de viviendas.

## LAS LEYES

### LEY DE VIVIENDA JUSTA

La Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe la discriminación basada en:

- Raza
- Color
- Religión
- Sexo
- Origen nacional
- Estado familiar
- Discapacidad

## LEY DE DERECHOS HUMANOS DEL ESTADO DE NUEVA YORK

La Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York incluye todas las características federales protegidas y prohíbe la discriminación basada en:

- Orientación sexual
- Edad
- Estado civil
- Situación Militar

## LEY DE DERECHOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

La Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York incluye todas las características federales y estatales protegidas y prohíbe la discriminación basada en:

- Identidad de género
- Estado de pareja doméstica
- Estado como extranjero/ciudadanía
- Ocupación legal
- Fuente legal de ingresos
- Estado como víctima de violencia doméstica, delitos sexuales y acoso

### HISTORIA Y TERMINOLOGÍA RELACIONADA A LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA JUSTA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

La Ley de Vivienda Justa define una discapacidad como un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida. Es importante tener en cuenta que las personas que actualmente tienen una discapacidad, que solían tener una discapacidad o que se considera que tienen una discapacidad están todas protegidas. Algunas leyes estatales y locales de vivienda justa tienen definiciones más amplias de discapacidad.

Una persona con una discapacidad tiene derecho a una **adaptación razonable**, que es una alteración de una regla, política, práctica o servicio si dicho cambio es necesario para proporcionar a la persona con esa discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar la vivienda. Por ejemplo, si un edificio de alquiler tiene una estricta política contra mascotas y un inquilino con una discapacidad requiere el uso de un animal de asistencia, entonces el inquilino puede solicitar que el propietario cambie la política como forma de adaptación.

Una persona con una discapacidad también tiene derecho a una **modificación razonable**, o alteración física de una unidad de vivienda o áreas comunes, si la modificación le daría a la persona con discapacidad la oportunidad de usar y disfrutar completamente la vivienda. Por ejemplo, una persona sorda puede solicitar que se encienda una luz que parpadea cuando alguien toca el timbre en un apartamento, o una persona con problemas de movilidad que usa una silla de ruedas puede solicitar instalar una rampa en la entrada de un área común con dos escalones que todos los residentes del edificio usan. Dependiendo del tipo de modificación y vivienda involucrada, el propietario o la junta del condominio/cooperativa puede tener que pagar por la modificación física. Sin embargo, en algunos casos, se le puede exigir al residente que pague. Las leyes de vivienda justa varían en relación a este tema.

Al solicitar una adaptación se debe iniciar un "diálogo" entre las partes para discutir cómo se puede realizar la adaptación o modificación. El objetivo de este diálogo es determinar si una solicitud es razonable y considerar soluciones alternativas para que las personas con discapacidad puedan usar y disfrutar plenamente de su vivienda.

# ¿QUÉ CONDUCTA ESTÁ PROHIBIDA POR LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA?

La siguiente conducta está prohibida por las leyes de vivienda justa si se basa en alguna de las características protegidas:

- Negarse a alquilar, vender, asegurar o financiar viviendas, o a negociar viviendas, o de alguna otra forma hacer que la vivienda no esté disponible.
- Hacer publicidad o hacer cualquier declaración que indique una preferencia, limitación o discriminación.
- Tergiversar la disponibilidad de la vivienda en alquiler, venta o exhibición.
- Dirigir individuos hacia o desde ciertos edificios, partes de edificios o vecindarios con la intención segregar poblaciones.
- Discriminar en los términos o condiciones de la vivienda o proporcionar servicios e instalaciones desiguales.
- Negarse a proporcionar una adaptación razonable alterando reglas, políticas, prácticas o servicios para personas con discapacidades.
- Negarse a permitir una modificación razonable de las instalaciones para personas con discapacidades.
- Acosar o no tomar medidas correctivas en respuesta a quejas sobre acoso.
- Amenazar, coaccionar, intimidar, interferir o tomar represalias contra una persona por ejercer o ayudar a otros a ejercer sus derechos de vivienda justa.
- No diseñar y construir nuevas viviendas multifamiliares construidas para la primera ocupación después del 13 de marzo de 1991 de manera accesible.

## ACOSO SEXUAL EN LA VIVIENDA

Las leyes de vivienda justa prohíben el acoso sexual por parte de un propietario, agente de alquiler, administrador de edificio, superintendente, u otros empleados o agentes de un proveedor de vivienda. El acoso sexual puede incluir, aunque no se limita a, los siguientes tipos de conducta:

- Solicitar favores sexuales a cambio de una renta reducida, servicios de alquiler, reparaciones u otras adaptaciones (a veces denominadas "quid pro quo");
- Hacer comentarios sexualmente inapropiados o gestos lascivos, tocar indebidamente u otras conductas graves o generalizadas que creen un ambiente de vida sexualmente hostil;
- Tomar represalias contra un inquilino que rechaza las ofertas sexuales de un empleado o agente.

**Si se ve acosado(a) sexualmente, comuníquese con la FHJC o su organización local de vivienda justa para obtener ayuda.**

# PRÉSTAMO JUSTO

Las transacciones de préstamos e inmobiliarias pueden ser complicadas y difíciles de entender para cualquier persona, especialmente aquellas que son nuevas en el proceso de un préstamo. Afortunadamente, los consumidores tienen protección contra la discriminación y el trato desigual. Las leyes de vivienda justa y préstamos justos protegen a los consumidores cuando se trata de obtener una hipoteca de vivienda, préstamos de refinanciamiento, préstamos para reparaciones y otras transacciones de crédito relacionadas con los bienes raíces.

Los acreedores tienen prohibido considerar una característica protegida al:

- Determinar si aceptar o rechazar una solicitud;
- Establecer términos o condiciones, tarifas y tasas de interés;
- Recomendar o evaluar a un solicitante para ciertos productos de préstamos.

Todos los ingresos legales deben ser considerados y tratados por igual por un prestamista en una transacción de crédito relacionada con bienes raíces.

Si ocurre alguna de las siguientes instancias, puede ser una señal de que se está produciendo una discriminación crediticia:

- Se le trata de manera diferente en persona que por teléfono.
- Se le recomienda no solicitar crédito.
- Percibe que el prestamista hace comentarios negativos sobre grupos de personas protegidas por estas leyes.
- Se le niega el crédito aunque califique para ello.
- Se le ofrece crédito con una tasa más alta que la tasa para la cual califica.
- Le dicen que el prestamista no considerará sus ingresos porque está embarazada y se espera que tenga una licencia por maternidad durante un tiempo.
- Le dicen que el financiamiento puede ser más difícil de obtener en ciertos vecindarios.
- Se le niega el crédito, pero no se le da una razón del por qué o no se le informa la forma de encontrar dicha explicación.
- Su trato suena demasiado bueno para ser verdad.
- Se siente presionado(a) para firmar.

Si sospecha que no está recibiendo un trato justo por parte de un prestamista, comuníquese con el FHJC o con su organización local de vivienda justa para obtener ayuda.

# ¿EN QUÉ CONSISTE LA DISCRIMINACIÓN DE VIVIENDA HOY EN DÍA?

La discriminación en la vivienda a veces puede ser muy abierta y contundente. Puede ser fácil de percibir que está siendo tratado injustamente. Sin embargo, gran parte de la discriminación relacionada a la vivienda que ocurre hoy en día es más sutil y difícil de detectar para los solicitantes de vivienda.

Estos son algunos ejemplos de cómo se ve la discriminación de vivienda en la actualidad:

**Ejemplo 1:** Una mujer afroamericana visita un edificio de apartamentos para preguntar sobre el alquiler de un apartamento de una habitación. El propietario le dice que no hay apartamentos de una habitación actualmente disponibles para alquilar dentro del edificio. Sin embargo, una hora más tarde, cuando una mujer blanca pregunta sobre el alquiler de un apartamento de una habitación en el edificio, el mismo propietario le informa a la mujer blanca que existen dos apartamentos disponibles de una habitación y le muestra los apartamentos disponibles.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda tergiversen la disponibilidad de la vivienda en base a las características protegidas.*

**Ejemplo 2:** Una mujer que usa una silla de ruedas busca un departamento. Visita un edificio de 27 pisos recién construido que acaba de abrirse. Sin embargo, cuando el agente de arrendamiento le muestra un apartamento disponible, descubre que algunas de las puertas son demasiado angostas para que ella pueda pasar, hay un escalón hacia el balcón exterior, y el único baño es tan pequeño que no tiene espacio de piso necesario para usar las instalaciones.

*La Ley de Vivienda Justa requiere que todas las viviendas multifamiliares cubiertas diseñadas y construidas para la primera ocupación después del 13 de marzo de 1991 sean accesibles y utilizables por personas con discapacidades.*

**Ejemplo 3:** Una mujer vive en un edificio de departamentos durante aproximadamente un año y el propietario le dice que planea aumentar el alquiler. El propietario le dice al inquilino que podría cambiar de opinión sobre el aumento del alquiler si ella estuviera dispuesta a acceder a sus avances sexuales.

*Bajo las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda acosen o no tomen medidas correctivas con respecto a las denuncias de acoso.*

**Ejemplo 4:** Un comprador hispano se reúne con un corredor de bienes raíces sobre su interés en comprar una casa para él y su familia en una comunidad suburbana cercana que es predominantemente blanca. En lugar de llevar al posible comprador a ver los hogares en la comunidad solicitada, el corredor recomienda hogares en dos comunidades que son predominantemente hispanas. El agente le dice al hombre que él y su familia probablemente estarán “más cómodos” en estas comunidades.

*Según las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda guíen a las personas hacia o desde ciertos edificios, partes de edificios o vecindarios para segregar poblaciones.*

**Ejemplo 5:** Un anciano sordo es remitido por su médico a un centro local de ancianos para recibir atención. Le pregunta al asilo de ancianos si le brindarían un intérprete de ASL (idioma americano por señales, según la sigla en inglés) para que pueda comunicarse con su equipo médico interno durante los días en los que recibe atención. El hogar de ancianos se niega a proporcionar un intérprete de ASL u ofrecerle un servicio o ayuda auxiliar equivalente para garantizar una comunicación efectiva, citando el gasto adicional como la razón para rechazar su solicitud.

*Bajo las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda se nieguen a proporcionar una adaptación razonable alterando las reglas, políticas, prácticas o servicios para personas con discapacidades cuando dicha adaptación es necesaria para una comunicación efectiva para que la vivienda pueda ser utilizada y disfrutada completamente.*

**Ejemplo 6:** Un hombre musulmán llega a su casa un día y descubre que un insulto racial y religioso ha sido pintado con spray en la puerta de su departamento. El inquilino le pide al superintendente de la construcción que repare su puerta. No solo se niega a hacerlo, sino que en su próxima factura de renta descubre que el individuo ha escrito un insulto similar en la parte superior de la factura. El inquilino le informa al propietario sobre la conducta del gerente, pero el propietario se niega a interceder para detener esta forma de hostilidad.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda hostiguen o no tomen medidas correctivas con respecto a las denuncias de acoso racial o religioso.*

**Ejemplo 7:** Durante una conversación con el presidente de la junta de condominios, el presidente revela a un residente blanco que se niega a alquilar o vender apartamentos a estadounidenses de origen asiático porque “su comida huele demasiado” y podría molestar a otros en el edificio.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de viviendas se nieguen a alquilar, vender, asegurar o financiar viviendas, o se nieguen a negociar la vivienda, o de alguna forma haga que la vivienda no esté disponible por motivos de raza u origen nacional.*

**Ejemplo 8:** Un nuevo edificio de alquiler anuncia que los apartamentos disponibles son perfectos para jóvenes profesionales. Mientras recorre las unidades disponibles, el arrendatario le dice a un posible inquilino: “Este edificio de apartamentos realmente fue diseñado para satisfacer las necesidades de estilo de vida de las personas más jóvenes solteras con muchas comodidades orientadas a ayudar a los “milenios” de hoy en día a socializar. Si tiene hijos, es posible que desee buscar un lugar donde residan otras familias y que tenga salas de juegos y comodidades más adecuadas para los niños”.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda anuncien o hagan declaraciones que indiquen una preferencia, limitación o discriminación basada en el estado familiar.*

**Ejemplo 9:** Un gerente de arrendamiento en un edificio recientemente renovado ubicado en un vecindario afroamericano aburguesado comienza a ofrecer considerables ofertas de alquiler a futuros inquilinos blancos, pero no ofrece los mismos incentivos de alquiler a las personas de color que preguntan sobre apartamentos en alquiler.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de viviendas discriminen en los términos o condiciones de la vivienda según su raza u origen nacional.*

**Ejemplo 10:** Una familia con un subsidio de alquiler ubica un departamento disponible por debajo del monto máximo de alquiler permitido por el programa de subsidio. El administrador de alquileres del edificio le dice a la familia que el propietario no acepta ningún “programa” y sugiere que busque otro alojamiento.

*Muchas leyes de vivienda justa hacen que sea ilegal discriminar según la fuente legal de ingresos, incluido el uso de un subsidio de vivienda.*

**Ejemplo 11:** Un anciano con discapacidad comienza a usar una silla de ruedas. Ha estado viviendo en el mismo edificio de alquiler durante 20 años. Hay dos escalones en la entrada del edificio y ha descubierto que ya no es lo suficientemente fuerte como para abrir la puerta de la entrada principal del edificio. Solicita que la administración del edificio proporcione una adaptación instalando una rampa en la puerta de entrada con un abrridor de puerta automático para que pueda ir y venir del edificio por su cuenta. También menciona en sus cartas a la compañía que otros inquilinos ancianos en el edificio se beneficiarían de estos cambios y adjunta una nota de su médico que explica por qué necesita las modificaciones. La administración del edificio niega su solicitud que indica que las modificaciones solicitadas destruirían la estética de la entrada del edificio.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, una persona con una discapacidad puede solicitar una modificación razonable si es necesario para usar y disfrutar la vivienda. La negativa a otorgar dicha solicitud puede constituir discriminación ilegal de vivienda. Dependiendo del tipo de modificación y la vivienda involucrada, puede ocurrir que el proveedor de la vivienda tenga que pagar la modificación física. Sin embargo, en algunos casos, se le puede exigir al residente que pague.*

**Ejemplo 12:** Una mujer afroamericana visita el banco de su vecindario para preguntar sobre la obtención de una hipoteca para comprar su primera casa. El prestamista le hace preguntas sobre sus ingresos, deudas, activos y crédito, y luego sugiere encarecidamente que considere un préstamo de la FHA. Ella pregunta si ese es el único programa de préstamo para el que califica y el prestamista dice que sí. Al pensar que califica para otros tipos de financiamiento, le pide a una amiga blanca que visite al mismo prestamista y le proporcione información financiera que la califica de manera similar en todos los aspectos. El mismo oficial de préstamos le dice a su amiga que calificaría para un producto de préstamo para compradores de vivienda por primera vez que el banco ofrece, así como también una hipoteca convencional a 30 años. El oficial de préstamos desalienta a la amiga de considerar un préstamo de la FHA indicando que, a la larga, un préstamo de la FHA es más costoso que el programa de primera compra de vivienda del banco.

*En virtud de las leyes de vivienda justa y préstamos justos, es ilegal que un banco proporcione información diferente o términos y condiciones menos favorables sobre una hipoteca basada en la raza.*

**Ejemplo 13:** Un anciano con discapacidades solicitando un apartamento y se le pide una prueba de que su ingreso de Seguro Social/Incapacidad continuará por al menos 3 años antes de que su solicitud pueda ser aprobada.

*Bajo las leyes de vivienda justa, es ilegal que el proveedor de vivienda requiera términos y condiciones más estrictos basados en la discapacidad o la fuente de ingresos.*

**Ejemplo 14:** Una mujer soltera con tres hijos solicita alquilar un apartamento de dos habitaciones y le dicen que no más de tres personas pueden residir en sus apartamentos de dos habitaciones.

*Bajo las leyes de vivienda justa, es ilegal establecer estándares de ocupación excesivamente restrictivos que discriminen a las familias con niños.*

## ¿QUÉ PUEDE HACER PARA PROTEGER SUS DERECHOS DE VIVIENDA JUSTA?

Si bien no hay nada que los solicitantes de vivienda puedan hacer para prevenir la discriminación en la vivienda, hay algunos pasos que se pueden seguir para protegerse en el desafortunado caso de que ocurra una discriminación ilegal:

- **Mantener un registro escrito/tomar notas.** Ya sea que una persona esté buscando vivienda, enfrentando un desalojo discriminatorio o la no renovación de un contrato de arrendamiento, o enfrentando hostilidad u otra práctica discriminatoria, mantener un diario o un registro escrito es generalmente una buena idea. Anotar las fechas y horarios de todos los contactos con proveedores de vivienda y agentes puede ser útil si la información se necesita más tarde para informar los eventos que involucran una supuesta práctica discriminatoria de vivienda. Ya sea que alquile o compre una casa o departamento, se aconseja a los consumidores que tomen notas durante la búsqueda de vivienda y que guarden las notas hasta que la búsqueda haya concluido.
- **Guardar documentos.** Guarde recibos, copias de anuncios o listados, solicitudes de alquiler, contratos de arrendamiento, tarjetas de presentación, correspondencias, folletos y cualquier material que reciba de un proveedor de vivienda. Nunca se sabe si puede necesitar esos documentos en el futuro.
- **Obtener nombres.** Cuando los compradores o inquilinos de vivienda inician el contacto en persona con un proveedor de vivienda, por teléfono o incluso por correo electrónico o mensaje de texto, siempre es una buena idea pedir el nombre de la persona con la que se están comunicando. Probar las demandas de discriminación puede ser particularmente difícil si la identidad del proveedor o agente de vivienda no está clara o es desconocida.
- **Llame al FHJC o a su organización local de vivienda justa.** Si sospecha que usted o alguien que conoce se ha enfrentado a discriminación ilegal de vivienda o tiene preguntas sobre los derechos de vivienda justa, llame al FHJC o a su organización local de vivienda justa **lo antes posible**.

## ¿QUÉ SOLUCIONES ESTÁN DISPONIBLES DE ACUERDO A LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA?

Las leyes de vivienda justa abren puertas, rompen barreras y reparan el daño causado por prácticas discriminatorias de vivienda. Si cree que ha experimentado o ha sido testigo de discriminación en la vivienda, puede denunciarlo al HUD, a su agencia estatal o local de gobierno encargada de investigar las quejas de discriminación en materia de vivienda, o a su organización local de vivienda justa. Cuando informa discriminación en la vivienda, está ayudando a detenerla, aumentando las oportunidades de vivienda para otras personas que anteriormente hayan sido excluidas y haciendo que su comunidad esté más abierta a todos.

Dependiendo de la organización ante la que presente una queja, existen varias formas en que su queja será investigada y manejada. La mayoría de las organizaciones locales de vivienda justa están equipadas para realizar, cuando es posible, investigaciones de pruebas encubiertas para recopilar información sobre las prácticas de un proveedor de vivienda. Los probadores son individuos que se hacen pasar por inquilinos o compradores potenciales y simulan transacciones en investigaciones de vivienda justa. Si una investigación de prueba corrobora que está ocurriendo discriminación, esa evidencia a menudo se puede usar para



ayudar a las víctimas de discriminación de vivienda a cumplir con la carga de la prueba en una audiencia administrativa o tribunal de justicia.

En general, cuando alguien prevalece mediante una queja de discriminación de vivienda, los siguientes tipos de recursos y sanciones están disponibles:

- **Órdenes o mandatos judiciales** para detener la discriminación ilegal. Una corte puede requerir que un proveedor de vivienda tome medidas para asegurar que la discriminación no ocurra en el futuro, como el establecimiento de políticas no discriminatorias, la capacitación de agentes, la publicidad afirmativa y actividades similares. En situaciones en las se negó ilegalmente la vivienda a las personas, se les hostigó o amenazó con desalojar o no renovar un contrato de alquiler por motivos discriminatorios, se emitieron órdenes judiciales que permiten a las personas o familias obtener la vivienda solicitada o permanecer en su vivienda actual.
- **Compensación monetaria** a pagar a la víctima de discriminación por gastos de bolsillo, pérdidas económicas, pérdidas de oportunidades de vivienda, angustia emocional y otros daños.
- **Daños punitivos y sanciones civiles** para castigar a las partes discriminadoras e impedir que otros en la comunidad discriminen en el futuro. Los daños punitivos se pagan a la víctima de la discriminación. Una multa civil es una multa monetaria pagada al gobierno.
- **Los honorarios y costos** de los abogados pueden, en la mayoría de los casos, ser recuperados por los demandantes que se imponen en casos de vivienda justa.