

- *Ésta es información básica y no se considera como consejo legal.*

UNA GUÍA PARA EL ACTA DE JUSTICIA EN LA VIVIENDA

¿Qué es el Acta de Justicia en la Vivienda?

El Acta de Justicia en la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) es una ley que protege a una persona con una discapacidad para no ser discriminada cuando obtiene vivienda. 42 U.S.C. §§ 3601 – 3619 (2003).

¿Quién califica como una persona con una discapacidad bajo el FHA?

- El FHA define a una persona con una discapacidad que incluye, pero no está limitada a (1) los individuos con una discapacidad física o mental la cual sustancialmente limita a una o más de las actividades principales de la vida diaria; (2) los individuos que son considerados por otras personas como si tuvieran tal discapacidad; e (3) los individuos con un historial de tal discapacidad.
- La frase "discapacidad física o mental" incluye a:
 - Discapacidades de movilidad
 - Discapacidades visuales
 - Discapacidades auditivas
 - Enfermedad mental
 - VIH/SIDA
 - Retraso mental

¿Qué es un proveedor de vivienda?

Un proveedor de vivienda es alguien de quien usted alquila la casa o el apartamento. Por ejemplo, el propietario o la persona a quien usted le paga el alquiler es un proveedor de vivienda.

¿Qué es un acomodo razonable?

- Un acomodo razonable es una petición que le puede hacer al proveedor de vivienda para que cambie una regla o política que le favorezca a usted, así usted puede vivir con tanta independencia como sea posible. Un acomodo razonable le puede ayudar a usar y disfrutar de la casa o del apartamento.
 - **Ejemplo:** Si usted tiene una habilidad limitada para caminar y usted pide un espacio de estacionamiento cerca de la entrada del edificio en donde está su apartamento, este espacio debe de ser reservado para usted. Un proveedor de vivienda debe proveerle con un espacio de estacionamiento que sea accesible para acomodarlo a usted aunque normalmente no se provean espacios de estacionamiento reservados.

- El acomodo que usted pida debe de estar relacionado a su discapacidad. Como en el ejemplo anterior, el acomodo de un espacio de estacionamiento más cercano o de un estacionamiento reservado está relacionado a, o se debe a, su habilidad limitada para caminar.

¿Qué es una modificación razonable?

- Una modificación razonable es cuando usted le hace cambios a una casa o a un apartamento que está alquilando, los cuales le permiten vivir con tanta independencia como sea posible. Una modificación razonable le puede ayudar a usar y disfrutar de la casa o del apartamento.
 - **Ejemplos:** Algunas modificaciones razonables incluyen el instalar una rampa para entrar a un edificio, bajando el umbral de la entrada de una unidad, o instalando barras de sujeción en un baño.
- Las modificaciones razonables usualmente se hacen a su propia expensa. Pero, existen recursos disponibles para ayudarle a pagar tales modificaciones. Si desea conocer más sobre los recursos disponibles, usted puede comunicarse con la oficina en Omaha del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano:

Housing and Urban Development
 10909 Mill Valley Road, Suite 100
 Omaha, NE 68154
 Teléfono: (402) 492-3100/ 1-800-743-5323
 Fax: (402) 492-3150
 TTD: (402) 492-3183

¿Puede el proveedor de vivienda preguntarme acerca de mi discapacidad?

- No. Cuando usted está aplicando para alquilar una casa o apartamento un proveedor de vivienda no puede:
 - preguntarle si usted, o cualquier otra persona que vive con usted, tiene una discapacidad o
 - preguntarle acerca de la clase de o la gravedad de la discapacidad.
- Sin embargo, si usted pide un acomodo razonable, es posible que un proveedor de vivienda necesite saber cierta información para asegurar que el acomodo está relacionado con la discapacidad, tal como:
 - la información que se necesita para mostrar que usted tiene una discapacidad,
 - la información que describa el acomodo razonable que se necesita, y
 - la información que muestre cómo el acomodo razonable está relacionado con su discapacidad.
- Usted le puede dar esta información al proveedor de vivienda o pedirle a alguien que tenga conocimiento sobre su discapacidad que les de la información, tal como su doctor. Usted no le tiene que dar al proveedor de vivienda su historial médico.
- Si el proveedor de vivienda encuentra que usted sí tiene una discapacidad, solamente le pueden pedir la información que es necesaria para determinar si el acomodo razonable está relacionado con su discapacidad. Toda esta información es confidencial y el proveedor de vivienda no debe compartirla con ninguna otra persona.

¿Se puede negar un acomodo razonable?

- Tal vez. El FHA puede requerir que un proveedor de vivienda provea y pague por el acomodo razonable. Pero un acomodo se puede negar si el proveer el acomodo no es razonable. Esto significa que el acomodo puede ser muy costoso o que sería muy difícil para el proveedor de vivienda.
 - **Ejemplo:** Es posible que sea muy costoso y extremadamente difícil requerirle al proveedor de vivienda que instale un ascensor en un edificio que fue construido en el año 1930 para acomodar a una persona con una discapacidad para que pueda vivir en el tercer piso del edificio.
 - El costo del acomodo y si existen acomodos alternativos más económicos deben de ser considerados para determinar si el acomodo es razonable. Esto se determina en base a cada caso.
- Un proveedor de vivienda no tiene que proveer un acomodo razonable si usted no ha pedido uno.

¿Cómo pido un acomodo o una modificación razonable?

No hay una determinada manera que se tenga que usar para pedir un acomodo razonable. Pero probablemente es mejor si lo pide por escrito. Esté seguro de fechar su petición y hacer una copia para sus archivos. De esa manera usted tiene prueba de que usted sí pidió un acomodo razonable.

¿Puede un proveedor de vivienda cobrar una tarifa adicional o requerir un depósito de los solicitantes o residentes con discapacidades antes de proveer un acomodo razonable?

No. Los proveedores de vivienda no pueden requerirles a las personas con discapacidades que hagan pagos o depósitos adicionales para recibir un acomodo razonable.

La Sección 504 del Acta de Rehabilitación de 1973 es otra ley que prohíbe la discriminación en la vivienda.

La Sección 504 no le permite al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) y otros programas federales el discriminar en contra de las personas con discapacidades.

- Si un proveedor de vivienda recibe ayuda federal es posible que se les requiera pagar gastos para proveer acomodos razonables legalmente requeridos mientras el acomodo sea razonable y no sea muy costoso o difícil para que lo proporcione el proveedor de vivienda.

¿Se aplica el Acta sobre los Americanos con Discapacidades (ADA) a la vivienda?

En la mayor parte de los casos, el Acta sobre los Americanos con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés) no se aplica a la vivienda residencial. El Título III del ADA prohíbe la discriminación en contra de las personas con discapacidades en las instalaciones comerciales y los alojamientos públicos. Sin embargo, el Título III del ADA cubre las áreas públicas y de uso común en las unidades vecinales cuando estas áreas públicas están abiertas al público en general o cuando se hacen disponibles al público en general.

¿Cómo sé si mis derechos han sido violados?

Un proveedor de vivienda posiblemente le haya violado sus derechos si:

- Se rehúsa el hacer *acomodos razonables* para una persona con una discapacidad.

- Se rehúsa el permitirle hacer una *modificación razonable*.
- Toman demasiado tiempo en dejarle saber si pueden proveerle la acomodación razonable o no. Esto puede ser lo mismo como si se rehusaran a proveerle una acomodación razonable.

¿Qué puedo hacer si mis derechos han sido violados?

- **Usted puede presentar una queja con HUD**

La queja se debe de presentar dentro de **un año** de la negación alegada. HUD investigará la queja sin que tenga que pagar la persona que tiene una discapacidad. Usted puede presentar una queja:

- Haciendo una llamada gratuita al 1-800-669-9777 ó TTY 1-800-927-9275;
- Completando el formulario de quejas que está disponible en el sitio de Internet de HUD: <http://www.hud.gov>; o
- Enviando un formulario de queja completamente lleno o una carta a:

Office of Fair Housing and Equal Opportunity
 Department of Housing & Urban Development
 451 Seventh Street, S.W., Room 5204
 Washington, DC 20410-2000

- **Usted puede presentar una queja al Departamento de Justicia de los EE. UU., en la División de los Derechos Civiles**

La División de Derechos Civiles del Departamento de Justicia trae demandas en los tribunales federales de todo el país para acabar con las prácticas discriminatorias y para buscar alivio monetario y de otro tipo para las personas cuyos derechos bajo el Acta de Justicia en la Vivienda han sido violados. Para presentar una queja, escriba a:

U.S. Department of Justice
 Civil Rights Division
 950 Pennsylvania Avenue, N.W.
 Housing and Civil Enforcement Section, NWB
 Washington, D.C. 20530

Para mayor información acerca de los tipos de casos de discriminación que han sido manejados por la División de Derechos Civiles, por favor vaya a la página de Internet de la Sección de Vivienda y Cumplimiento de la Ley Civil al http://www.usdoj.gov/crt/housing/index_spanish.html

- **Usted puede presentar una demanda privada** en el tribunal federal del distrito **dentro de dos años** de la negación alegada.

Fuentes Adicionales de Información

- *The Access Board*. <http://www.access-board.gov/indexes/aboutindex.htm>. (Este sitio está en inglés)

- HUD. “Suplemento del aviso de Pautas de accesibilidad de la Ley de Equidad de Vivienda: Preguntas y respuestas sobre las Pautas” en <http://espanol.hud.gov/offices/fheo/disabilities/fhefhasp.cfm?&lang=es>
- Declaración Conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y del Departamento de Justicia (“*Reasonable Accommodations under the Fair Housing Act*”) Washington, D.C. el 17 de mayo del 2004.