



3255 Wilshire Blvd., Suite 902
Los Angeles, CA 90010
(213) 389-2077
www.mhas-la.org



**VIVIENDA JUSTA:
¡ES LA LEY!**

Para el servicio de retransmisión de California (TTY): (800) 735-2929

Una organización sin fines de lucro que protege y promueve los derechos legales de las personas con discapacidades mentales.

Consejo del mes sobre vivienda justa: septiembre de 2021

Denegaciones ilegales frecuentes de solicitudes de adaptaciones razonables

ASISTENTE SOCIAL: “Soy un asistente social de vivienda que trabaja con personas con discapacidades. A menudo, mis clientes necesitan solicitar adaptaciones razonables, pero sus solicitudes son denegadas por razones que no me parecen correctas. Conozco casos de proveedores de vivienda que han respondido que no ofrecerán una adaptación porque ya le habían otorgado una distinta al mismo cliente. Algunos proveedores de vivienda han denegado adaptaciones porque el inquilino no usó su formulario de solicitud. También me han dicho que los asistentes sociales o los miembros de la familia no pueden realizar la solicitud de adaptación en nombre del inquilino y que solo este puede realizarla. Y he visto casos de arrendadores que han rechazado solicitudes de adaptación porque la carta de verificación de la discapacidad era de un asistente social o de un terapeuta y no de un psiquiatra. ¿Algo de esto es legal? Si no es así, ¿qué puedo hacer cuando los proveedores de vivienda me dicen estas cosas a mí o se las dicen a mis clientes?”

La ley dice: Según las leyes estatales y federales de vivienda justa, los arrendadores deben hacer excepciones a las reglas, las cuales se denominan “adaptaciones razonables”, cuando sea necesario para permitir que las personas con discapacidades tengan las mismas oportunidades para vivir en una vivienda y disfrutar de ella. Existen muchos conceptos erróneos bastante extendidos sobre las adaptaciones razonables, algunos de los cuales ya habrá escuchado. Por ejemplo, los inquilinos definitivamente sí están autorizados para solicitar varias adaptaciones. El hecho de que el arrendador ya le haya proporcionado al inquilino una adaptación razonable no significa que pueda denegarle la siguiente: cada solicitud debe evaluarse según sus propios méritos. Y si la nueva solicitud está relacionada con la misma discapacidad que la adaptación anterior o si el arrendador ya sabe que el inquilino tiene una discapacidad (o la discapacidad es obvia), el arrendador no puede pedirle al inquilino pruebas de esa discapacidad.

Al solicitar una adaptación razonable, lo mejor es hacerlo siempre por escrito para tener una constancia de la solicitud, pero la ley no lo exige. De hecho, no hay ningún texto o formulario específico que deban utilizarse para solicitar una adaptación. El inquilino no necesita usar ninguna “palabra mágica” para solicitar una adaptación razonable. Solo el hecho de pedirle al arrendador que cambie una regla o práctica y explicarle que el cambio es necesario debido a una discapacidad es suficiente para que se considere como una solicitud de adaptación razonable.

Muchos proveedores de vivienda, especialmente los arrendadores más grandes, las organizaciones sin fines de lucro y las administraciones de vivienda, tienen formularios que utilizan para tramitar o hacer un seguimiento de las solicitudes de adaptaciones razonables, pero no puede exigirse a los inquilinos que utilicen un formulario específico para obtener una adaptación. Si el formulario no es largo o difícil de llenar y no solicita información que el arrendador no tenga derecho a pedir, tal como diagnósticos específicos, usarlo para hacer la solicitud puede agilizar el trámite de la adaptación. Pero los proveedores de vivienda no pueden rechazar una solicitud simplemente porque no se haya utilizado su formulario específico.

En cuanto a quién puede realizar una solicitud de adaptación razonable, las leyes estatales y federales establecen con claridad que la persona con la discapacidad no tiene que ser quien la realice. Un miembro de la familia, un asistente social, un médico, un amigo o un abogado, entre otros, puede realizar una solicitud de adaptación razonable en nombre de una persona con una discapacidad. Por supuesto, una persona con una discapacidad puede solicitar una adaptación razonable a nombre propio y no se le puede exigir que la haga a través de un tercero (como un asistente social, por ejemplo).



3255 Wilshire Blvd., Suite 902
Los Angeles, CA 90010
(213) 389-2077
www.mhas-la.org



**VIVIENDA JUSTA:
¡ES LA LEY!**

Para el servicio de retransmisión de California (TTY): (800) 735-2929

Una organización sin fines de lucro que protege y promueve los derechos legales de las personas con discapacidades mentales.

Una vez realizada la solicitud, los arrendadores pueden solicitar una verificación de la discapacidad, si aún no tiene conocimiento de ella o si no es obvia. Una carta de verificación debe verificar que la discapacidad existe (aunque no es necesario especificar en qué consiste) y explicar cómo está relacionada con la solicitud de adaptación razonable. Algunos proveedores de vivienda actúan de forma ilegal al negarse a aceptar cartas de verificación de cualquier persona que no sea un psiquiatra o un médico. Sin embargo, no es necesario que provengan de una persona en particular; las leyes de vivienda justa permiten que cualquier persona con conocimiento de la discapacidad y de la necesidad de una adaptación las verifique, incluida la persona con la discapacidad o cualquier tercero confiable. Si bien un profesional que esté tratando a la persona puede estar en una posición ideal para verificar la discapacidad o la necesidad de una adaptación, la ley no lo exige, y los proveedores de vivienda no pueden denegar una solicitud de adaptación razonable porque la carta de verificación esté escrita por alguien que no sea un psiquiatra o un médico.

Cuando se presenta una solicitud de adaptación razonable, la ley exige que los proveedores de vivienda cumplan con lo solicitado sin demoras indebidas, siempre y cuando la adaptación sea necesaria debido a la discapacidad del inquilino, no imponga una carga excesiva al arrendador ni altere fundamentalmente su negocio, y no represente una amenaza directa para las personas o la propiedad. Si no puede cumplir la solicitud de inmediato, el arrendador debe participar en un proceso interactivo para encontrar una solución que satisfaga las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante. Negarse a otorgar una adaptación razonable que una persona con una discapacidad necesite constituye discriminación ilegal en la vivienda.

Qué hacer: Si el arrendador deniega de forma ilegal una solicitud de adaptación razonable y se rehúsa a reconsiderar su negativa después de obtener la información anterior, usted puede ayudar al inquilino a presentar una denuncia ante un organismo local de vivienda justa, el Departamento de Vivienda y Empleo Justos de California (California Department of Fair Employment and Housing o DFEH) o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (Department of Housing and Urban Development o HUD).

Para presentar una denuncia ante el HUD, llame al 800- 669- 9777 o visite www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/complaint-process.

Para presentar una queja ante el DFEH, llame al 800-884-1684 o visite www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/.

Las leyes de vivienda justa prohíben la discriminación en la vivienda basada en las siguientes características: raza, religión, origen nacional, color de piel, sexo, situación familiar, discapacidad, estado civil*, ascendencia*, orientación sexual*, identidad de género*, expresión de género*, información genética* y fuente de ingresos*.

*Amparadas por la legislación de California, pero no por las leyes federales (en el caso de la mayoría de las viviendas, las leyes de California también prohíben la discriminación basada en la ciudadanía, el estado migratorio y el idioma primario).

Exención de responsabilidad: El Consejo del mes sobre la vivienda justa tiene fines exclusivamente educativos y no constituye asesoramiento legal alguno. Si tiene alguna pregunta de índole legal, comuníquese con MHAS, con su consejo local de vivienda justa o con algún otro abogado de su preferencia.

La campaña “Consejo de Vivienda Justa del mes” se basa en trabajo que cuenta con el apoyo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) al amparo de la subvención del FHIP #FEOI1900435. Cualquier opinión, determinación y conclusión o recomendación expresada en este material es de los autores y no necesariamente refleja los puntos de vista del HUD.