



Consejo del mes sobre la vivienda justa: marzo de 2022

Protecciones de vivienda justa para inquilinos con discapacidades bajo amenaza de desalojo de los programas de vivienda de transición

Inquilino: *"Tengo una discapacidad mental y vivo en una vivienda de transición en Los Ángeles". Es un programa libre de alcohol, por lo que no podemos tener bebidas alcohólicas en las instalaciones, y hay muchos otros requisitos, como hacer tareas domésticas y asistir a las sesiones grupales. Cuando me mudé hace aproximadamente un año, firmé un acuerdo por el que me comprometí a seguir las normas del programa. Este último mes, el administrador de la vivienda me dijo que "se terminó" y que debo mudarme a fin de mes. El administrador dice que esta vivienda se supone que es temporal y que ya llevo demasiado tiempo aquí. Creo que no le caigo bien al administrador porque presenté varias quejas sobre el comportamiento abusivo de mi nuevo compañero de cuarto. Considero que no hice nada malo, sobre todo porque el comportamiento de mi compañero de cuarto agudiza mi ansiedad y mi trastorno de estrés postraumático, pero a la administración no le gusta que presente quejas. Este lugar no me encanta, pero no tengo dónde ir. Entiendo que se trata de una vivienda de transición y que acepté las normas del programa, pero ¿no debería tener los mismos derechos que cualquier otro inquilino ya que llevo un año pagando el alquiler? Si tengo que dejar la vivienda antes de fin de mes, es probable que me quede sin techo. ¿Tienen derecho a decirme que me mude?"*

¡La ley dice que no! En primer lugar, las leyes federales y de California en materia de vivienda justa protegen a los inquilinos, tanto de las viviendas de transición como de las permanentes, contra la discriminación por motivos de discapacidad. Las personas con discapacidades, incluidas las de salud mental, tienen derecho a un acceso igualitario a la vivienda, lo que incluye el derecho a pedir una "adaptación razonable", que es un cambio o excepción a una norma, política, práctica o servicio. Las solicitudes de adaptaciones razonables deben otorgarse siempre y cuando sean realmente "razonables" y necesarias en función de la discapacidad del solicitante. Una adaptación es razonable si no impone una carga indebida al arrendador ni altera fundamentalmente su negocio de alquiler, y no representa una amenaza directa para las personas o la propiedad. En su caso, podría solicitar la adaptación razonable de cambiar de habitación para evitar el contacto con el compañero de cuarto que empeora los síntomas de su discapacidad. Si hay una habitación alternativa disponible (o lo estará dentro de poco), esta solicitud seguramente sea razonable y el proveedor deberá concedérsela en lugar de proceder a su desalojo. Rechazar la solicitud de una adaptación razonable que podría resolver el problema, y en cambio proceder al desalojo, probablemente constituya una forma de discriminación ilegal por discapacidad.

En segundo lugar, la rescisión del contrato de vivienda implicaría que el proveedor se someta a un proceso judicial. En California, las protecciones contra los desalojos se aplican a todos los inquilinos, incluidos los que se encuentran en programas de vivienda de transición y en centros libres de alcohol. Un inquilino no puede ser obligado a desalojar su vivienda sin una orden judicial válida. Es un error habitual creer que los proveedores de viviendas de transición están exentos de las leyes de desalojo.

Usted está protegido por las leyes de desalojo desde que se establece el alquiler. El alquiler generalmente se formaliza en un contrato de alquiler por escrito, pero también es posible hacerlo sin un acuerdo escrito. No existe una definición única para el alquiler en California. Existen muchas maneras de demostrar que el ocupante es un inquilino, como el pago del alquiler o la recepción del correo. Sin embargo, ninguno de estos factores es un requisito. En la mayoría de los casos, se considera que es un alquiler cuando una persona ocupa una vivienda durante 30 días.



El propietario no puede ordenar o ejecutar el desalojo de la vivienda. Si los propietarios intentan hacerlo, se denomina "auto desalojo" y es ilegal. Solo un juez puede ordenar un desalojo, y únicamente el Departamento del Sheriff puede ejecutarlo.

Qué hacer: En primer lugar, dejemos claro qué es lo que *no* hay que hacer: Salvo que tenga otro lugar al que ir y quiera mudarse, no se mude simplemente porque el propietario o el administrador del programa se lo digan. Si deja su vivienda, puede tener dificultades para encontrar una vivienda de sustitución y puede quedarse sin hogar.

En cambio, si lo amenazan verbalmente con desalojarlo por cuestiones relacionadas con su discapacidad, solicite por escrito una adaptación razonable que aborde esas cuestiones. Si el propietario rechaza su solicitud y se niega a participar en el proceso interactivo, puede presentar una queja ante una agencia local de vivienda justa, ante el Departamento de Empleo y Vivienda Justos (DFEH) de California o ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de Estados Unidos.

Recuerde que es posible haber establecido un alquiler aunque esté viviendo en una vivienda de transición. Exija al propietario que respete sus derechos de inquilino, específicamente su derecho a permanecer en su casa, a menos que el propietario disponga de una orden judicial válida para desalojarlo. Si el propietario de la vivienda se niega a respetar sus derechos de inquilino, le entrega una notificación de desalojo por escrito o presenta una demanda de desalojo o de otro tipo, comuníquese inmediatamente con una organización de ayuda legal o con un abogado particular de su zona para obtener asistencia legal.

Si alguien que no sea del Departamento del Sheriff intenta obligarlo a abandonar su casa, explíquele que lo que está intentando hacer es un desalojo ilegal por cuenta propia, que puede dar lugar a importantes sanciones civiles y penales. Si el propietario o el administrador del programa intentan sacarlo físicamente o encerrarlo en su vivienda, llame a la policía.

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 #FEOI20029. 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.