

Vivienda justa durante la pandemia de COVID-19

Solicitudes de adaptaciones razonables que compiten entre sí para varios inquilinos con discapacidad

Inquilino: “Vivo en un complejo de apartamentos que tiene un pequeño patio en el medio del edificio y otro espacio exterior pequeño al frente. Los residentes no tienen permitido dejar objetos personales en las áreas comunes, pero, luego del inicio de la pandemia por el COVID-19, el propietario dio permiso a uno de los inquilinos para poner una mesa y sillas en el patio. Ese inquilino perdió su trabajo debido a la pandemia y, como resultado, rara vez sale del complejo de apartamentos. Siempre tuvo un comportamiento inusual, pero desde que perdió su trabajo su comportamiento se ha intensificado. Suele estar sentado en el patio cada vez que me voy a trabajar y vuelvo a casa y habla mucho solo, a veces gritando y golpeando la mesa.

Tengo ansiedad grave que se desencadena con este comportamiento, en especial cuando ocurre cerca. Debido a la ubicación de mi apartamento, tengo que atravesar el patio y pasar al lado de mi vecino cada vez que voy o vengo. Le pedí al propietario si podía hacer que mi vecino moviera su mesa y sus sillas al frente del edificio, para no tener que estar tan cerca de él. El propietario dijo que no podían hacerlo porque mi vecino es discapacitado y se meterían en problemas legales si le pedían que cambiara algo. Le dije al propietario que yo también tengo una discapacidad, pero me dijeron que no podían hacer nada a menos que presentara un historial médico que demuestre que mi discapacidad es peor que la de mi vecino.

No quiero que mi vecino pierda algo que le ayuda, pero mi ansiedad se ha vuelto tan grave que me cuesta salir de casa cuando lo veo sentado en el patio. En una oportunidad, incluso avisé que no iba al trabajo para no tener que pasar junto a él. ¿Hay algo que pueda hacer?”

La ley dice: En virtud de las leyes estatales y federales de vivienda justa, los propietarios deben realizar adaptaciones razonables para las personas con discapacidad a fin de garantizar la igualdad de acceso a la vivienda. Una adaptación razonable es un cambio en las normas, políticas, prácticas o procedimientos que necesita una persona con discapacidad para disfrutar o utilizar de manera plena una vivienda. Una adaptación es razonable si es necesaria debido a la discapacidad, no impone una carga indebida al propietario ni altera en esencia su papel como proveedor de vivienda, y no supone una amenaza directa. Parece que su vecino tiene una discapacidad que puede haberse visto agravada por el estrés de la pandemia y su consiguiente desempleo, por lo que el propietario le concedió una adaptación razonable para tener y usar sus muebles en el patio. Sin embargo, usted también tiene derecho a usar y disfrutar plenamente de su vivienda independientemente de su discapacidad, por lo que puede solicitar a su propietario una adaptación razonable que le permita hacerlo.

Al solicitar una adaptación razonable, la mejor forma es hacerlo siempre por escrito para que quede constancia de la solicitud. Sin embargo, la ley no exige que la solicitud se haga por escrito y no hay un formato o formulario específico para solicitar una adaptación. Es suficiente con pedir al propietario un cambio e indicar que se debe a una discapacidad. En este caso, cuando usted pidió al propietario que moviera los muebles de su vecino y dijo que tenía una discapacidad, estaba solicitando una adaptación razonable de forma adecuada para ejercer sus derechos de vivienda justa.

Si la discapacidad o la necesidad de adaptación no son evidentes, el propietario puede pedir una verificación. Sin embargo, los propietarios no tienen derecho a obtener los historiales médicos ni a información detallada como el diagnóstico, la gravedad o el tratamiento. Si el propietario le pide que verifique su discapacidad y cómo se relaciona con la solicitud, puede presentar una carta de cualquier tercero fiable, incluido un proveedor de servicios médicos, un proveedor de servicios no médicos o un proveedor de apoyo entre pares. La carta puede indicar que tiene una discapacidad y explicar en pocas palabras cómo le afecta su discapacidad y cómo hace que la adaptación solicitada sea necesaria. No es necesario que proporcione registros médicos ni que demuestre de ninguna otra manera que su discapacidad es más grave que la de otro inquilino.

Este tipo de solicitudes de adaptación contrapuestas pueden ser difíciles para los propietarios y, por desgracia, estas solicitudes son más frecuentes debido a la pandemia. Aunque puede ser difícil para los propietarios enfrentarse a solicitudes de adaptaciones razonables que compiten entre sí, la ley les obliga a tratar de encontrar una solución que funcione para todos. No existe ninguna norma que establezca que su discapacidad debe pesar más que la de otro inquilino. El propietario debe considerar cada solicitud de forma independiente y tratar de ofrecer adaptaciones a ambos.

Si un propietario determina que una adaptación específica no es factible, entonces debe participar en un "proceso interactivo" en un esfuerzo por encontrar una adaptación alternativa que satisfaga las necesidades del solicitante. En el caso de su vecino, por ejemplo, el propietario podría ofrecerle el acceso al patio delantero como alternativa al uso del patio central. Nunca está permitido que un propietario ignore o rechace por completo una solicitud de adaptación razonable sin intentar encontrar otra solución viable, como hizo su propietario con su solicitud. En su situación, parece que el propietario está tan preocupado por infringir los derechos de su vecino a la vivienda justa que, en lugar de ello, está infringiendo sus derechos.

Qué hacer: Las leyes relativas a las solicitudes de adaptación razonable son complicadas, y algunos propietarios pueden no entender lo que pueden y no pueden hacer según la ley. El mejor primer paso en estas circunstancias es hacer la solicitud, preferiblemente por escrito, e informar al propietario sobre su obligación de proporcionar adaptaciones razonables a los inquilinos con discapacidad. Explique a su propietario que tanto usted como su vecino tienen derechos de vivienda justa en relación con sus discapacidades y que el propietario está obligado a tratar de encontrar una solución que funcione para ambos. Puede hacerlo por su cuenta si se siente cómodo o puede ponerse en contacto con una organización de ayuda legal o de derecho a la vivienda y pedir ayuda. Aunque el propietario ya

haya rechazado su solicitud inicial, el hecho de presentar una segunda solicitud y más información sobre la ley puede hacer que el propietario reconsidere su solicitud.

Si el propietario sigue rechazando su solicitud de adaptación razonable, puede ponerse en contacto con una organización de ayuda legal o con un abogado privado especializado en vivienda para que le asesore sobre los pasos a seguir. También puede presentar una queja de vivienda justa ante una agencia local de vivienda justa, el Departamento de Empleo y Vivienda Justos de California (DFEH, por sus siglas en inglés) o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés).

Para presentar una queja 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 cuestiones de 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 las leyes de California, mas 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).

A Consumer Action Guide

Cómo hacerle frente al COVID-19
Derechos de vivienda justa para los afectados por la pandemia

La ley federal de vivienda justa, Fair Housing Act, ofrece protección contra discriminación en la vivienda. Proteja tanto al consumidor que solicita alquilar una vivienda, como al inquilino, el propietario de una vivienda, y al consumidor que está considerando comprar una vivienda. La ley protege contra la discriminación por motivos de su raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional, situación familiar o discapacidad. Esto significa que los proveedores de vivienda no pueden negarle vivienda o tratarlo de manera diferente debido a cualquiera de estos factores. Las leyes estatales y locales pueden otorgarle derechos adicionales.

Durante la pandemia del coronavirus, estos mismos derechos pueden protegerlo de la discriminación relacionada con COVID-19.

En virtud de la ley Fair Housing Act, el proveedor de vivienda no puede:

- Preguntarle algo que requiera que revele una discapacidad, incluyendo preguntarle si tiene COVID-19 o ha estado expuesto al coronavirus, o si lo ha hecho la prueba para detectarlo.
- Preguntarle si tiene una discapacidad que lo hace más propenso a contagiarse con COVID-19.
- Negarle vivienda o desahuciarlo por tener o haber tenido COVID-19, o por alguna suposición de que usted sea más propenso a contraer la enfermedad (por ejemplo, porque trabaja en el sector médico o porque se ha hecho la prueba del virus).
- Informar a los demás inquilinos sobre su estado de salud o discapacidad.
- Prohibir que alguien entre en su casa para ayudarle con las tareas necesarias de la vida diaria (como bañarse, cocinar o comprar alimentos) debido a su discapacidad.
- Discriminar contra usted por su nacionalidad (por ejemplo, negarle la vivienda por creer erróneamente que las personas procedentes de China o Asia son responsables del virus).



El proveedor de vivienda debe:

- Realizar adaptaciones razonables ("reasonable accommodations") (cambios o excepciones a sus reglas habituales que sean necesarias si usted tiene una discapacidad (por ejemplo, permitirle mudarse temporalmente a una habitación privada, si la hubiera, en su instalación de vivienda asistida después de contraer COVID-19).

El proveedor de vivienda puede:

- Exigir que todos los residentes e invitados cumplan las medidas de seguridad pública recomendadas u obligatorias para evitar la propagación de COVID-19, incluido el distanciamiento social y el uso de máscaras faciales.
- Informar a los vecinos que ha habido un diagnóstico de COVID-19 en la propiedad (para no puede revelar el nombre, número de apartamento u otra información que identifique quién es la persona infectada).
- Alertar a los inquilinos o solicitantes a que informen voluntariamente que tienen COVID-19 o que han estado expuestos al coronavirus (pero no se les puede exigir que divulguen dicha información).

Derechos de vivienda justa para los afectados por la pandemia

Obtenga más información sobre los derechos y recursos en materia de vivienda justa en [esta hoja informativa](#) de [Consumer Action](#).

Para obtener más información, póngase en contacto con:
Mental Health Advocacy Services
3255 Wilshire Blvd., Suite 902, Los Angeles, CA 90010

(213) 389-2077

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

www.mhas-la.org

Mental Health Advocacy Services (MHAS) es una organización sin fines de lucro que protege y promueve los derechos legales de las personas con discapacidades mentales.

Exención de responsabilidad: esta publicación solo tiene fines educativos y no constituye un asesoramiento legal alguno. Si tiene alguna pregunta de índole legal, comuníquese con Mental Health Advocacy Services (MHAS), con su consejo local de vivienda justa o con algún otro abogado de su preferencia.

La campaña “Vivienda justa durante la pandemia de COVID-19” se basa en el trabajo apoyado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) bajo la subvención del Programa de iniciativas en materia de vivienda justa (FHIP, por sus siglas en inglés) #FEO2100205. Cualesquier opiniones, determinaciones y conclusiones o recomendaciones expresadas en este material son de los autores y no necesariamente reflejan los puntos de vista del HUD.