



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

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

www.mhas-la.org

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



**VIVIENDA JUSTA:
¡ES LA LEY!**

Consejo del mes sobre la vivienda justa – Junio de 2021

Adaptaciones razonables para un potencial inquilino con problemas crediticios relacionados con una discapacidad

INQUILINO: *“Tengo una discapacidad de salud mental que me causó algunos problemas económicos antes de recibir el tratamiento de salud mental adecuado. Como resultado de ello, tuve que cargar el alquiler a mi tarjeta de crédito y no he podido pagar la deuda de mi tarjeta de crédito en su totalidad. No obstante, nunca he dejado de pagar el alquiler y estoy haciendo un esfuerzo para cancelar la deuda. Tengo un vale transferible en virtud de la Sección 8 y en este momento estoy intentando encontrar un nuevo lugar para vivir. He enviado solicitudes para varios apartamentos al sur de California y las han rechazado debido a mi puntaje crediticio. Creo que uno de los propietarios me rechazó porque tengo un vale en virtud de la Sección 8. Quiero explicar que mi historial crediticio no significa que sea un mal inquilino. ¿Qué puedo hacer? ¿Tengo derechos aunque todavía no sea inquilino?”*

La ley dice: ¡Sí! Las leyes de vivienda justa se aplican tanto a los inquilinos potenciales como a los inquilinos actuales, de modo que los propietarios deben aceptar solicitudes de adaptaciones razonables para los solicitantes con discapacidades cuando sea necesario. Una adaptación razonable es un cambio en reglas, políticas, prácticas o procedimientos que necesita una persona con una discapacidad para disfrutar o usar plenamente una vivienda. Una adaptación es razonable si es necesaria debido a una discapacidad, no impone una carga indebida ni cambia de manera sustancial el negocio del propietario y no representa una amenaza directa para las personas ni para la propiedad.

Se les puede permitir a los propietarios que utilicen puntajes crediticios para evaluar a los potenciales inquilinos, pero, debido a que su puntaje crediticio bajo está relacionado con su discapacidad, puede solicitar una adaptación razonable. En concreto, puede solicitarle al propietario que renuncie al requisito de límite de puntaje crediticio y considere otros factores que demuestren su confiabilidad financiera como inquilino.

En California, negarse a alquilar a potenciales inquilinos porque tienen vales en virtud de la Sección 8 está prohibido desde 2020. La ley de California (pero no la ley federal) ha reconocido que negarse a alquilar a los inquilinos incluidos en la Sección 8 constituye una discriminación ilegal basada en la fuente de ingresos.

Qué debe hacer: Envíe una solicitud de adaptación razonable al propietario que explique (1) que tiene una discapacidad y (2) que existe una conexión entre su discapacidad y su necesidad de exención de los requisitos de puntaje crediticio. No es necesario que envíe su solicitud de adaptación razonable por escrito, pero es mejor enviarla por escrito y guardar una copia para tener un comprobante de que hizo la solicitud. Su solicitud de adaptación debe reflejar asimismo cualquier manera en la cual haya mejorado su situación desde que comenzaron sus problemas crediticios. Por ejemplo, si tuvo dificultades para pagar el alquiler antes de recibir asistencia para el alquiler, pero ahora tiene un vale en virtud de la Sección 8 que paga una parte del alquiler, es mucho más probable que pueda cumplir con sus obligaciones de alquiler en el futuro.

Si la discapacidad no es conocida ni obvia, un potencial propietario puede solicitar una verificación para confirmar que tiene una discapacidad y/o que tiene una necesidad relacionada con la discapacidad para que se realice la adaptación que solicita. Si el propietario solicita pruebas, usted puede solicitarle una carta a su proveedor de salud mental que verifique que tiene una discapacidad y que la deuda que afecta su puntaje crediticio estaba relacionada con su discapacidad. Asimismo, la carta podría reflejar que en este momento usted sigue un tratamiento y/o recibe servicios de apoyo. Tenga en

cuenta que no es obligatorio que las cartas de verificación incluyan información sobre diagnósticos específicos ni datos sobre el tratamiento y, en la mayoría de los casos, no deben hacerlo.

Considere recopilar y enviar otras pruebas, como cartas de apoyo de propietarios, para consolidar su solicitud de adaptaciones razonables. Por ejemplo, si tiene una buena relación con el propietario actual, puede pedirle que le escriba una carta que diga que usted siempre pagó el alquiler de manera puntual. Asimismo, puede comunicarse con propietarios anteriores para solicitarles cartas similares. No es imprescindible enviar cartas de apoyo, pero pueden ser útiles para demostrar su confiabilidad como potencial inquilino y, por lo tanto, la “razonabilidad” de su solicitud.

Si el propietario rechaza su solicitud de adaptaciones razonables o se niega a participar en un proceso interactivo para satisfacer sus necesidades relacionadas con una discapacidad, usted puede presentar una reclamación ante una agencia local de vivienda justa, el Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda de California (DFEH, por sus siglas en inglés) o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). Si usted cree que le fue negada la vivienda debido a que tiene un vale de la Sección 8, también puede presentar una denuncia de discriminación por fuente de ingresos ante su agencia local de vivienda justa en California o ante el DFEH.

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 denuncia 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, sexo, situación familiar, discapacidad, estado civil*, ascendencia*, orientación sexual*, identidad de género*, expresión de género*, información genética* y fuente de ingresos*.

*Amparadas por la ley de California, pero no por la ley federal. (En el caso de la mayoría de las viviendas, las leyes de California también prohíben la discriminación basada en la ciudadanía, el estatus migratorio y la lengua materna).

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 del mes sobre la vivienda justa” se basa en trabajo con el apoyo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) bajo el subsidio FHIP n° FEO11900435. Cualquier opinión, hallazgo y conclusión o recomendación expresada en este material es de los autores y no refleja necesariamente los puntos de vista del HUD.