



## ***Consejo del mes sobre la vivienda justa – noviembre de 2021***

### **Protecciones de vivienda justa para inquilinos con dominio limitado del inglés**

**Inquilino:** “Soy un inquilino de habla hispana que vive en un apartamento en el condado de Los Ángeles. Entiendo muy poco inglés, así que mi arrendador negoció el contrato de arrendamiento conmigo en español con la ayuda de un empleado de habla hispana. Pero desde que me mudé, el arrendador ha colocado en mi puerta todos los avisos relacionados con el alquiler en idioma inglés. Antes de mudarme a este apartamento, me habían desalojado de mi casa anterior y me había quedado sin hogar, lo cual fue muy traumático. Me han diagnosticado ansiedad, depresión y trastorno de estrés postraumático (TEPT) como resultado de esa experiencia. Recibir avisos que no entiendo puede desencadenar ataques de pánico. Le pedí a la empleada de habla hispana que ayudó con mi contrato de arrendamiento que me tradujera los avisos, pero dijo que el arrendador le había dado instrucciones de no comunicarse más conmigo en español porque no era justo para los inquilinos del edificio que hablan otros idiomas con quienes los empleados no se comunican en su idioma nativo. La mayoría de los avisos han sido sobre las políticas de la propiedad, pero uno de ellos me informaba sobre un aumento en la renta. ¿Hay algo que pueda hacer para que el arrendador me dé avisos en español y permita que los empleados hablen conmigo en español?”

**La ley dice:** La ley de California establece que si el contrato de arrendamiento se negoció en uno de los cinco idiomas más comunes de California diferentes al inglés (español, chino, tagalo, vietnamita o coreano), cualquier cambio material en el contrato de arrendamiento también debe comunicarse en ese idioma. Los cambios materiales en el contrato de arrendamiento incluyen los aumentos de renta, por lo que el aviso que usted recibió con respecto al aumento de la renta debería haber sido proporcionado en español para cumplir con la ley de California.

Tanto las leyes de California como las leyes federales de vivienda justa también prohíben la discriminación basada en el origen nacional, y la ley de California protege incluso contra la discriminación basada en el idioma primario. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) ha sido muy claro en que las prácticas discriminatorias basadas en el lenguaje primario pueden considerarse una forma de discriminación basada en el origen nacional y por lo tanto, una violación de la ley de vivienda justa. Las políticas que exigen comunicaciones solo en inglés pueden violar la ley. El HUD también ha declarado que cuando el proveedor de vivienda tiene acceso gratuito o de bajo costo a servicios de asistencia lingüística, como empleados que ya hablan el idioma principal del inquilino con un dominio limitado del inglés, es poco probable que el proveedor pueda justificar la negativa a comunicarse en el idioma apropiado.

En su caso, el arrendador tiene un empleado que puede comunicarse con usted en español, y debería permitir que ese empleado lo haga. Negarse a permitirle comunicarse en español podría considerarse como discriminación intencional basada en su origen nacional y/o idioma primario.

Además, dado que las comunicaciones en inglés son un factor desencadenante de su discapacidad de salud mental, usted puede solicitar recibir todas las comunicaciones en español como una adaptación razonable debido a su discapacidad. Los arrendadores están obligados a realizar adaptaciones razonables, que son



excepciones a las reglas o políticas generales que necesitan las personas con discapacidades para brindarles igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de la vivienda. Una adaptación es razonable si es necesaria debido a la discapacidad, no impone una carga excesiva al arrendador y no representa una amenaza directa para las personas o la propiedad. Incluso si el arrendador debiese pagar para traducir los avisos, el costo probablemente no sería lo suficientemente alto como para constituir una carga excesiva.

Con respecto al argumento del arrendador de que permitir la comunicación en español es injusto para otros inquilinos, esto refleja un malentendido de la ley de vivienda justa. Generalmente, cuando pensamos en la palabra “justo” pensamos en el mismo trato para todos. Sin embargo, a veces las personas necesitan ser tratadas de manera diferente para recibir un trato justo. El arrendador está obligado a cumplir con las leyes de vivienda justa que se aplican a su situación, incluso si el resultado es que usted recibirá un trato diferente al de otros inquilinos. En su caso, necesita que los avisos se traduzcan al español para tener el mismo acceso a la información relacionada con el arrendamiento que los inquilinos de habla inglesa. Del mismo modo, si una persona con discapacidad necesita una excepción a una regla para usar y disfrutar de su vivienda de la misma forma que las personas sin discapacidad, es justo hacer la excepción para esa persona.

**Qué debe hacer:** Usted puede denunciar al arrendador ante una agencia de vivienda justa por discriminación basada en el origen nacional y/o idioma primario. Debido a que los avisos no traducidos exacerban los síntomas de su discapacidad de salud mental, usted también puede presentar una solicitud de adaptación razonable para pedirle al arrendador que proporcione todos los avisos en español. Si no se siente seguro para hacer valer sus derechos por su cuenta, puede comunicarse con una organización local de asistencia legal que se ocupa de asuntos relacionados con la ley de vivienda para obtener ayuda. Si su solicitud de adaptación razonable es rechazada, puede presentar una queja sobre la base de su origen nacional y/o idioma primario ante el Departamento de Vivienda y Empleo Justos de California (DFEH, por sus siglas en inglés) o su agencia local de vivienda justa. Asimismo, quizás desee presentar una queja ante el HUD por discriminación basada en el origen nacional.

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](http://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/](http://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.*