



Consejo del mes sobre la vivienda justa: enero de 2022

Modificaciones razonables de vivienda para inquilinos con discapacidades mentales

Inquilino: *"Soy inquilino en un complejo de viviendas de la Sección 8 basado en un proyecto. Tengo una discapacidad mental que me genera problemas de atención y de memoria a corto plazo. Debido a mi discapacidad, a veces me olvido de cosas sencillas, como cerrar el grifo después de lavar los platos o apagar la cocina después de cocinar. Esto ha hecho que el fregadero se rebalse o que la cocina permanezca encendida toda la noche. Me preocupa provocar una inundación o un incendio, y la constante preocupación ha empeorado mis problemas de salud mental. En los lugares públicos hay fregaderos que se apagan automáticamente. ¿Puedo pedirle al propietario que instale un grifo con cierre automático en mi cocina? También quiero pedir que desconecten la cocina e instalen un microondas en su lugar, pero hay muy poco espacio en la encimera, por lo que creo que tendrían que poner el microondas encima de la cocina. ¿Tengo derecho a solicitar estas modificaciones en mi departamento?"*

La ley dice que sí, un inquilino con discapacidades tiene derecho a las modificaciones razonables necesarias para el pleno uso y goce de la vivienda. Las leyes federales y de California en materia de vivienda justa reconocen que un inquilino con discapacidades puede necesitar realizar cambios estructurales a fin de permitir la igualdad de oportunidades para hacer uso y disfrutar de la vivienda. Los cambios estructurales en una unidad o en las áreas comunes de la vivienda que garantizan la igualdad de acceso para una persona con discapacidades se denominan "modificaciones razonables". Normalmente, cuando pensamos en modificaciones razonables, pensamos en los cambios que necesita una persona con una discapacidad física (por ejemplo, una rampa para un usuario de silla de ruedas). Sin embargo, las personas con discapacidades mentales en ocasiones también necesitan cambios estructurales. La instalación de un microondas y de un grifo con cierre automático son cambios estructurales que podrían ser necesarios para poder hacer uso y disfrutar de su vivienda de forma segura.

Por lo general, los inquilinos son responsables de los gastos de las modificaciones, tanto en su unidad como en las áreas comunes. Sin embargo, si el complejo de viviendas recibe ayuda financiera federal, las modificaciones estructurales que necesite un inquilino con una discapacidad deben ser pagadas por el propietario, a menos que proporcionarlas suponga una carga financiera o administrativa excesiva, o altere radicalmente el programa de vivienda. Al tratarse de una vivienda de la Sección 8 basada en un proyecto, el propietario recibe ayuda financiera federal del programa de viviendas de la Sección 8. La colocación de un grifo con cierre automático y un microondas no suponen una carga excesiva para el proveedor de la vivienda. Por lo tanto, el propietario debe pagar las modificaciones razonables que usted necesite en su departamento.

Qué hacer: Solicite al propietario, preferiblemente por escrito, que le instale un microondas y un grifo con cierre automático, ambos como modificaciones razonables. No olvide explicar la relación entre estas



modificaciones y su discapacidad. Si su discapacidad no es evidente o conocida por el propietario, o si la relación entre la modificación solicitada y la discapacidad no está clara, el propietario puede solicitar la verificación de su discapacidad o de la necesidad de la modificación relacionada con la discapacidad. Por lo general, usted mismo puede presentar la verificación a través de diversos métodos de auto certificación (por ejemplo, la documentación de la recepción de las prestaciones por discapacidad o su declaración) o puede hacerlo un tercero confiable que conozca su discapacidad y la necesidad de las modificaciones solicitadas (como una carta de un proveedor médico o de un trabajador social).

Una vez realizadas estas solicitudes de modificación razonable, el propietario está obligado por ley a participar en lo que se conoce como "proceso interactivo". Esto significa que los propietarios no pueden ignorar o rechazar rotundamente las solicitudes de modificaciones razonables sin hacer un esfuerzo por encontrar una solución que satisfaga las necesidades relacionadas con la discapacidad del inquilino. Si el propietario cree que no puede conceder la solicitud exacta, debe proporcionar una alternativa razonable que se adapte a la discapacidad del inquilino.

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.

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.