



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 – Mayo de 2021

Solicitud de reparación de problemas de habitabilidad de un apartamento como adaptación razonable para un inquilino que tiene una discapacidad

INQUILINO: *“Tengo una discapacidad física y mental, y el propietario no ha arreglado los problemas que perjudican mi salud. El techo de mi apartamento gotea cuando llueve, de modo que tengo que colocar un balde debajo de la gotera. Tengo dolor de espalda crónico y, la última vez que llovió, mi espalda empeoró porque tuve que inclinarme y cargar el balde para vaciar el agua repetidas veces. Asimismo, tengo problemas de depresión y ansiedad. La preocupación por las goteras del techo es abrumadora y me pone muy ansioso. Además, los árboles fuera de mi ventana han crecido demasiado y bloquean casi toda la luz que de otro modo entraría a mi apartamento. La falta de luz natural agrava mi depresión. Le he pedido al propietario que repare la gotera y pade los árboles, pero no lo ha hecho. ¿Qué puedo hacer?”*

La ley dice: Las leyes de vivienda justa exigen que los propietarios realicen adaptaciones razonables para las personas con discapacidades con el fin de garantizar la igualdad de oportunidades para usar y disfrutar una vivienda. Las adaptaciones razonables son cambios en reglas, políticas, prácticas o procedimientos necesarios para que las personas con discapacidades puedan 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. Dado que las condiciones en el apartamento están perjudicando sus problemas de salud física y mental, puede pedirle al propietario que repare el techo y pade los árboles como una adaptación razonable para sus discapacidades.

De conformidad con la ley de propietarios e inquilinos de California, los propietarios deben mantener las unidades de vivienda para cumplir con los requisitos de habitabilidad. Estos son requisitos básicos, incluida la electricidad y el agua corriente, que se deben cumplir para que se considere a una unidad apta para la habitación humana. Un techo con goteras viola las leyes de habitabilidad. Asimismo, existen leyes estatales que exigen que las unidades reciban una determinada cantidad de luz natural y flujo de aire, pero determinar la cantidad de aire y luz que se requiere puede ser complicado. Su agencia local de aplicación del código puede inspeccionar la unidad para determinar si recibe la luz adecuada de conformidad con la ley.

Qué debe hacer: Escriba una carta al propietario para solicitarle que repare el techo y pade los árboles que están afuera de su apartamento para cumplir con las leyes de habitabilidad y como una adaptación razonable debido a sus discapacidades. Explique que tiene discapacidades que se ven agravadas por las goteras en el techo y los árboles demasiado crecidos. Si el propietario aún no tiene conocimiento de sus discapacidades, puede solicitar que verifiquen si usted cumple con los requisitos para ser considerado una persona con discapacidad de conformidad con las leyes de vivienda justa. Usted no está obligado a brindar detalles sobre sus discapacidades, pero podría ser conveniente enviarle al propietario una carta de su médico y/o proveedor de salud mental que verifique sus discapacidades y cómo los problemas en el apartamento perjudican su salud.

Asimismo, es aconsejable comunicarse con las agencias locales de aplicación del código (de salud pública y seguridad de su ciudad y/o condado) y solicitarles que inspeccionen la propiedad. Durante la pandemia de COVID-19, muchas agencias de aplicación del código están restringiendo las inspecciones, pero una gotera en el techo de su apartamento debería ser lo suficientemente urgente como para generar una inspección. Es posible que deba solicitar hablar con un supervisor de aplicación del código y hacer hincapié en la gravedad de los problemas de habitabilidad que está sufriendo. Asimismo,

puede comunicarse con una organización de asistencia legal local para ver si un abogado puede ayudarlo a hacer valer sus derechos.

Si el propietario rechaza sus solicitudes de adaptaciones razonables, no las responde o se niega a participar con usted 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).

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.º FE011900435. 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.