



Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

Manual de Orientación para Proveedores de Refugios de Emergencia, Viviendas de Transición y Viviendas de Apoyo Permanente

Revisado en enero de 2023

Por: Ilana Lohr-Schmidt, Abogada
Naomi Sultan, Abogada Supervisora

Basado en un manual elaborado originalmente por
Carey Stone y Kim Savage en 2007

Mental Health Advocacy Services, Inc.
3255 Wilshire Blvd. Suite 902 Los Ángeles, CA 90010
Teléfono (213) 389-2077; www.mhas-la.org

Este manual se basa en el trabajo respaldado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) conforme al Subsidio FHIP #FEOI210020. Las opiniones, hallazgos y conclusiones o recomendaciones expresados en este material son propias de los autores y no reflejan necesariamente los puntos de vista del HUD.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Mental Health Advocacy Services, Inc. (MHAS) es una organización privada sin fines de lucro cuya misión es proteger y promover los derechos legales de los adultos de bajos ingresos y los niños con discapacidades mentales y empoderarlos para hacer valer dichos derechos con el fin de maximizar su autonomía, lograr la equidad y obtener los recursos que necesitan para desarrollarse.

Manual revisado en 2023 por:

Ilana Lohr-Schmidt, Abogada

Naomi Sultan, Abogada Supervisora, Mental Health Advocacy Services, Inc.

Basado en un manual elaborado en 2007 por:

Carey Stone, Abogada de Personal, Mental Health Advocacy Services, Inc.

Kim Savage, Oficina Legal de Kim Savage.

Este manual se basa en el trabajo respaldado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) conforme al Subsidio FHIP #FEOI210020. Las opiniones, hallazgos y conclusiones o recomendaciones expresados en este material son propias de los autores y no reflejan necesariamente los puntos de vista del HUD.

Descargo de responsabilidad: La información presente en este manual solo tiene fines educativos y no constituye asesoramiento legal. Si tiene una pregunta legal, comuníquese con MHAS, su consejo local de vivienda justa u otro abogado de su elección.

Este manual no puede reproducirse sin la debida autorización de Mental Health Advocacy Services, Inc.

Enero de 2023

Índice

Introducción al Manual	4
Derechos de las Personas con Discapacidad en la Vivienda: Conceptos Legales Clave	6
Dos Caminos Inadmisibles: Trato Desigual e Impacto Dispar.....	6
Definición de Discapacidad.....	7
Adaptaciones Razonables y Modificaciones Razonables.....	8
Aviso e Identificación de Solicitudes de Adaptaciones Razonables.....	10
Consideración y Respuesta a las Solicitudes: Determinación del Nexo entre Discapacidad y Necesidad.....	12
Consideración y Respuesta a las Solicitudes: Determinación de Qué es Razonable.....	12
Los Límites de la Razonabilidad: Carga Excesiva y Alteración Fundamental.....	13
Proceso Interactivo: Un Diálogo Exigido por la Ley.....	15
Proveedor de Vivienda como Proveedor de Servicios Relacionados con Discapacidades: El Doble Papel de los Proveedores de Refugio de Emergencia y Vivienda de Transición.....	16
Discriminación Basada en la Fuente de Ingresos.....	17
Debido Proceso.....	18
Política y Procedimientos de Queja.....	19
Preguntas y Respuestas sobre Leyes de Vivienda Justa	20
Etapa de Solicitud y Admisión.....	20
Preguntas a los Solicitantes sobre Discapacidad.....	20
Antecedentes Penales e Historial de Uso de Sustancias en el Proceso de Solicitud.....	24
Preguntas sobre Historial de Alquiler.....	27
Confidencialidad en el Proceso de Solicitud.....	29
Estancia en el Refugio y Etapa de Alquiler.....	30

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Prácticas Permitidas y Problemáticas.....	30
Modificaciones Razonables y Accesibilidad Física.....	33
Adaptaciones Razonables: Cuestiones Preliminares.....	35
Escenarios de Adaptaciones Razonables: Servicios de Asistencia a Domicilio.....	41
Escenarios de Adaptaciones Razonables: Participación en el Programa.....	42
Escenarios de Adaptaciones Razonables: Animales de Asistencia.....	44
Escenarios de Adaptaciones Razonables: Pertenencias.....	48
Escenarios de Adaptaciones Razonables: Horarios y Sueño.....	51
Escenarios de Adaptaciones Razonables: Preguntas Dificiles.....	52
Fin de la Residencia o Estancia.....	55
Terminación de la Residencia y Solicitud de Abandono a un Huésped.....	55
Apoyo a los Residentes y Huéspedes en Transición.....	63
Anexos	67
Anexo A – Un Breve Glosario de Términos.....	67
Anexo B – Resumen de Leyes Significativas de Vivienda Justa y Discapacidad.....	70
Anexo C – Ley de Propietarios e Inquilinos en Programas de Vivienda de Transición.....	74
Anexo D – Oficinas Regionales del HUD en California.....	77

Introducción al Manual

Las personas con discapacidad enfrentan muchos obstáculos para conseguir, utilizar y disfrutar de una vivienda. Las leyes de vivienda justa, así como otras leyes, tienen como objetivo reducir dichos obstáculos, en parte, a través de la codificación de los derechos de las personas con discapacidad a no ser discriminadas, incluido el derecho a solicitar adaptaciones razonables. A su vez, los proveedores de vivienda no solo deben abstenerse de cometer discriminación intencional, sino también evitar políticas y prácticas que discriminen involuntariamente a las personas con discapacidad; hacer excepciones a las reglas o políticas que de otro modo tendrían un efecto discriminatorio en las personas con discapacidad; y, en algunos casos, tomar medidas aún más proactivas para promover los derechos de vivienda justa. Asimismo, la vivienda de transición y de apoyo permanente debe cumplir con las leyes estatales de propietarios e inquilinos para preservar los derechos de los residentes. Finalmente, los residentes con discapacidad se benefician de las protecciones generales del debido proceso, así como de las protecciones de vivienda justa para otras características, como la fuente de ingresos utilizada para pagar el alquiler.

Este manual fue creado para ayudar a los proveedores de refugio de emergencia, vivienda de transición y vivienda de apoyo permanente a comprender sus obligaciones en virtud de la vivienda justa, los derechos de discapacidad y otras leyes aplicables; para implementar políticas para recibir y responder adecuadamente a las solicitudes de adaptaciones razonables; y para promover la vivienda justa ayudando a los residentes con discapacidades a obtener, mantener y disfrutar de una vivienda accesible. El manual comienza con un breve resumen de las leyes de vivienda justa y otros derechos de las personas con discapacidad. Después examina los conceptos legales esenciales para comprender las obligaciones de vivienda justa de los proveedores de vivienda. Luego, a través de un formato de preguntas y respuestas, el manual aplica los principios de vivienda justa a las tres fases del ciclo de residencia: la fase de solicitud, la fase de ocupación y la terminación o transición fuera de la fase de residencia, y analiza las mejores prácticas para cumplir con la ley de vivienda justa durante cada fase. En las notas al pie y los anexos puede encontrar la autoridad legal que proporciona la base para este manual. El Anexo A incluye un breve glosario de términos. El Anexo B proporciona un análisis de importantes leyes federales y estatales sobre vivienda justa y derechos de las personas con discapacidad. El Anexo C explica por qué las leyes estatales de propietarios e inquilinos se aplican a la vivienda de transición.

Tanto las leyes federales como las estatales brindan protecciones significativas para las personas con discapacidad. Sin embargo, la ley de California no solo incorpora explícitamente la ley federal como una base de protección, sino que también intenta ofrecer protecciones adicionales. Debido a que este manual está diseñado para su uso en California, y que el cumplimiento de la ley de discapacidad de California garantiza el cumplimiento de la ley federal, el presente manual se centra principalmente en la ley de California.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

A pesar de que este manual se centra en las protecciones de vivienda justa para personas con discapacidad, los lectores deben tener en cuenta las aplicaciones más generales de la ley de vivienda justa. Las leyes federales de vivienda justa prohíben la discriminación en cuestiones de vivienda basada en las siguientes características: raza, religión, origen nacional, color, sexo, situación familiar y discapacidad. Las leyes de vivienda justa de California prohíben la discriminación en cuestiones de vivienda basada en todas las categorías mencionadas anteriormente, así como en el estado civil, la ascendencia, la orientación sexual, la identidad de género, la expresión de género, la información genética, la fuente de ingresos y la condición de militar o veterano. En el caso de la mayoría de las viviendas, las leyes de California también prohíben la discriminación basada en la ciudadanía, el estatus migratorio, la lengua materna y la edad. Además de las protecciones de vivienda justa para personas con discapacidad, este manual proporciona un resumen de las protecciones de vivienda justa contra la discriminación basada en la fuente de ingresos. Estas son particularmente relevantes para los inquilinos con discapacidades que dependen de beneficios por discapacidad o subsidios de vivienda.

La información presente en este manual no constituye asesoramiento legal. Más bien, su objetivo es educar a los proveedores de vivienda y refugio de transición acerca de las leyes de vivienda justa en relación con las personas con discapacidad. Debido a que la ley no es clara en varios aspectos, a menudo está llena de matices y los escenarios individuales varían mucho, es importante buscar el asesoramiento de un abogado si necesita orientación sobre cómo cumplir con la ley en un caso específico. Sin embargo, este manual proporciona un marco general para que los proveedores de vivienda no solo mantengan sus propios recursos de vivienda justa ampliamente accesibles para las personas con discapacidad, sino también para que promuevan los derechos de vivienda justa de los residentes con discapacidades en su transición hacia la vivienda permanente.

Derechos de las Personas con Discapacidad en relación con la Vivienda: Principales Conceptos Legales

Diversas leyes federales y estatales protegen a las personas con discapacidad y prohíben la discriminación por motivo de discapacidad en los programas públicos y la vivienda. Estos incluyen, a nivel federal, la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA), la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (Sección 504) y la Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa (FHAA); y, a nivel estatal, la Sección 11135 del Código de Gobierno de California, la Sección 51 del Código Civil (Ley de Derechos Civiles de Unruh), las Secciones 54 a 55.32 del Código Civil (Ley de Personas con Discapacidades) y la Ley de Vivienda y Empleo Justo de California (FEHA). Aunque es útil que un proveedor de vivienda tenga conocimiento de cada una de estas leyes, no se requiere que conozca las diferencias entre cada una. Todos los programas de refugio de emergencia, vivienda de transición y vivienda de apoyo permanente están cubiertos por alguna de las leyes, y todos proporcionan protecciones similares para facilitar que las personas con discapacidad accedan a una vivienda. Es muy importante que los proveedores de vivienda y refugio entiendan la regla común básica: tanto la discriminación manifiesta e intencional como la discriminación indirecta contra las personas con discapacidad no están permitidas en términos de vivienda. Además, para garantizar que no se les niegue una vivienda a las personas con discapacidad debido a una dificultad para cumplir con las políticas y prácticas o a la inaccesibilidad física, los proveedores deben proporcionar adaptaciones razonables y permitir que las personas con discapacidad realicen modificaciones razonables. Por último, los proveedores de vivienda deben cumplir con los requisitos básicos del debido proceso para garantizar que no priven injustamente a los solicitantes y residentes de ningún derecho sin previo aviso, así como de la oportunidad de ser escuchados.

Los siguientes conceptos son esenciales para comprender las protecciones legales para las personas con discapacidad en términos de vivienda.

Dos Caminos Inadmisibles: Trato Desigual e Impacto Dispar

La discriminación es más que negarse a prestar un servicio a alguien basado en una característica protegida como una discapacidad. En algunos casos, la discriminación es intencional, como cuando un proveedor de vivienda se niega a alquilar a un solicitante porque utiliza una silla de ruedas. Esta forma intencional de discriminación también se conoce como trato desigual. En otros casos, el proveedor puede no ser consciente de que está discriminando. Por ejemplo, el objetivo de una política que prohíbe las mascotas no es necesariamente discriminar a las personas con discapacidad. Sin embargo, salvo que incluya una excepción para los animales de servicio y apoyo emocional, dicha política puede tener un impacto adverso en las personas con discapacidad que dependen de animales de

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

asistencia. Este resultado selectivamente adverso, conocido como impacto dispar, también es una forma de discriminación inadmisibles.

Las siguientes constituyen otras formas de discriminación prohibidas por la ley:

- dar un trato especial a una persona debido a una discapacidad o diferencia percibida (por ejemplo, sugerir servicios de consejería para la salud mental a un residente porque su comportamiento es "inusual");
- indagar sobre las discapacidades (salvo que el fin sea verificar la elegibilidad para programas de vivienda "solo para personas con discapacidad");
- no otorgar adaptaciones razonables o permitir modificaciones razonables;
- no cumplir con las normas de accesibilidad de los edificios;
- direccionar (por ejemplo, decirle a un solicitante con una discapacidad mental que se sentirá más cómodo viviendo en un edificio o unidad diferente al promocionado); y
- acosar.

En la mayoría de los casos, tratar a las personas de manera diferente en función de una característica protegida como la discapacidad constituye una discriminación inadmisibles. Sin embargo, en otros casos, tratar a las personas de manera diferente no solo es permisible, sino que lo exige la ley. Esto es lo que sucede con el requisito que supone que los proveedores de vivienda realicen adaptaciones razonables concediendo excepciones a las reglas y prácticas cuando sea necesario para que las personas con discapacidad puedan acceder a una vivienda. La diferencia principal es que esta forma de trato diferente aumenta la equidad en lugar de disminuirla y en su mayoría la comienzan a poner en práctica las personas con discapacidad, no los proveedores de vivienda.

Definición de Discapacidad

La "discapacidad" es una condición física o mental que hace que sea más difícil para una persona realizar determinadas actividades. Más allá del significado común de la palabra, "discapacidad" es también un término técnico legal con un significado específico, que está definido tanto por la ley federal como por la ley de California. La definición de discapacidad de California, que es más amplia e inclusiva que la de la ley federal, es la siguiente: "un impedimento mental o físico que limita una de las principales actividades de la vida".

Una condición "limita" una actividad de la vida si hace que esa actividad sea difícil. Las principales actividades de la vida incluyen actividades físicas, mentales, sociales y aquellas relacionadas con el empleo, por ejemplo, ver, oír, comer, dormir, moverse, pararse, respirar, aprender, pensar, comunicarse, leer, trabajar y cuidar de uno mismo. Los ejemplos de discapacidades incluyen limitaciones cognitivas, tales como las que resultan de condiciones relacionadas con el desarrollo, la edad o lesiones; limitaciones mentales resultantes de afecciones, tales como la depresión, la ansiedad, la esquizofrenia y el trastorno de estrés

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

postraumático; y limitaciones físicas, incluidas aquellas relacionadas con la movilidad, la audición o la visión, o afecciones sistémicas limitantes, tales como el cáncer y VIH/SIDA. A diferencia de la ley federal, que define una discapacidad como un impedimento que “limita *sustancialmente*” una de las principales actividades de la vida, la ley de California hace hincapié en que los efectos limitantes de una condición incapacitante no necesitan ser extremos para que se apliquen las protecciones.

Por lo general, en virtud de la ley federal y la ley de California, la discapacidad se determina sin tener en cuenta los factores atenuantes. Por ejemplo, si una persona tiene depresión, pero su funcionamiento es bueno mientras toma medicamentos, todavía se la considera como una persona con discapacidad, incluso si sus principales actividades de la vida no se ven limitadas cuando toma medicamentos. La discapacidad también incluye tener antecedentes de una discapacidad o ser considerado una persona con discapacidad. No incluye el uso actual de sustancias ilegales, trastornos del comportamiento sexual, ludopatía, cleptomanía o piromanía, que están específicamente excluidos de la definición y, por lo tanto, no originan protecciones de vivienda justa. Sin embargo, si una de las condiciones excluidas coexiste con una condición no excluida, entonces la condición no excluida aún puede originar protecciones de vivienda justa. Por ejemplo, una persona que actualmente usa drogas ilegales y tiene una discapacidad mental tendría derecho a recibir protecciones de vivienda justa en función de esa discapacidad.

Adaptaciones Razonables y Modificaciones Razonables

Una adaptación razonable es cualquier cambio en las reglas, políticas o procedimientos que una persona con discapacidad necesita para utilizar y disfrutar plenamente la vivienda o los servicios relacionados con la vivienda. Una modificación razonable es cualquier cambio físico en un edificio, unidad o área común necesario por el mismo motivo. Las adaptaciones y modificaciones automáticamente son razonables si son necesarias para proporcionar a alguien con una discapacidad la misma oportunidad de utilizar y disfrutar una vivienda, si no alteran fundamentalmente la naturaleza de la vivienda u otros servicios proporcionados, y si no crean una carga financiera y administrativa excesiva para el proveedor de vivienda.

La diferencia entre las modificaciones razonables y las adaptaciones razonables es que la persona que realiza una solicitud de modificación generalmente debe asumir su costo. Sin embargo, si el proveedor de vivienda recibe fondos federales, o si el edificio se construyó después del 13 de marzo de 1991 y es una vivienda multifamiliar cubierta en virtud de la FHAA, pero no cumple con los requisitos de accesibilidad obligatorios, entonces, al igual que con las adaptaciones razonables, se espera que el proveedor de vivienda asuma los costos razonables. Este manual se centra en adaptaciones razonables, aunque el marco es similar para ambas.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Las adaptaciones razonables permiten el acceso equitativo a la vivienda para las personas con discapacidad. Aunque muchas adaptaciones están clasificadas dentro de algunas categorías populares, no existe un límite para lo que una persona puede solicitar, siempre y cuando la adaptación sea necesaria debido a la discapacidad y no cree una carga excesiva o una alteración fundamental para el proveedor.

Estos son algunos ejemplos de adaptaciones razonables:

- permitir que un potencial residente con discapacidades cognitivas obtenga asistencia u omita secciones complejas de una solicitud de admisión de refugio, cuando de lo contrario se le exigiría que completara la solicitud por su cuenta y en su totalidad;
- proporcionar una cama individual a un residente que se recupera de una cirugía mayor, aunque normalmente se proporcionen literas y la adaptación reduzca temporalmente el número de camas disponibles;
- permitir que un residente conserve su animal de asistencia, aunque por lo general los animales estén prohibidos;
- permitir que un residente pague el alquiler el día 15 de cada mes, a pesar de que el alquiler generalmente vence el día 1, en aquellos casos en que el inquilino dependa del Ingreso del Seguro Social por Discapacidad, que no se paga hasta finales de mes; y
- conceder una segunda oportunidad a un residente que ha violado una regla del programa como resultado de una discapacidad mental, a pesar de que el programa generalmente tiene una política de tolerancia cero para las violaciones.

Algunos ejemplos de modificaciones razonables incluyen:

- permitir que un residente con movilidad reducida instale barras de agarre en el baño;
- permitir que un residente con visión reducida modifique el ascensor e instale botones braille;
- permitir que un residente instale un sistema automático para apagar la estufa, cuando la discapacidad mental del residente le dificulte recordar apagarla;
- instalar filtros de aire y burletes para mantener la calidad del aire para los residentes con asma; e
- instalar rampas, ajustar la altura de los gabinetes y el fregadero, y adoptar otras medidas para que las áreas comunes sean accesibles para las personas que utilizan sillas de ruedas.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Las leyes de vivienda justa requieren que los proveedores de vivienda y refugio consideren las solicitudes de adaptaciones de los solicitantes, residentes y, en algunos casos limitados, antiguos residentes. Los proveedores de vivienda no pueden cobrar por proporcionar una adaptación razonable, y no existe un límite en el número de solicitudes de adaptaciones razonables que una persona con discapacidad puede realizar. La necesidad de obtener una adaptación puede surgir en cualquier momento, ya sea al solicitar la vivienda o los servicios, durante el curso del alquiler o la prestación de servicios, o para evitar o posponer el desalojo o la terminación de un programa, y las personas con discapacidad pueden comunicar sus solicitudes de adaptaciones de cualquier manera razonable, incluso a través de otra persona que actúe en su nombre. Es responsabilidad del solicitante realizar la solicitud de las adaptaciones necesarias y proporcionar la verificación de la discapacidad y la necesidad en caso de que fuera necesario para que el proveedor de vivienda evalúe la solicitud. A su vez, los proveedores de vivienda deben considerar las solicitudes de adaptaciones razonables caso por caso, proporcionar respuestas oportunas a las solicitudes y participar en un proceso interactivo de buena fe cuando no puedan otorgar una solicitud de inmediato.

Aviso e Identificación de Solicitudes de Adaptaciones Razonables

Es responsabilidad de la persona con discapacidad, o de quien actúe en su nombre, solicitar una adaptación razonable cuando sea necesario. Sin embargo, muchas personas con discapacidad que necesitan adaptaciones no las solicitan. Algunos no saben que su condición física o mental constituye una discapacidad legalmente protegida o que existen leyes de adaptaciones razonables. Otros tienen discapacidades que les dificultan poder reconocer la disponibilidad de adaptaciones o comunicar las solicitudes. Por esa razón, los proveedores de vivienda deben incentivar y facilitar la conversación sobre adaptaciones necesarias. Los proveedores de vivienda no deben preguntar a los solicitantes o residentes si tienen discapacidades, sino que deben asegurarse de que todos los clientes conozcan la opción de solicitar adaptaciones razonables. Si el personal del programa sabe que una persona tiene una discapacidad y necesita una adaptación para acceder a la vivienda, los servicios u otros beneficios del programa, deberá iniciar el proceso recordándole a la persona que hay adaptaciones razonables disponibles a solicitud.

Como práctica recomendada, y en algunos casos como requisito de financiación o afiliación, los proveedores de vivienda y refugio deben proporcionar a los solicitantes, residentes y otras partes interesadas un aviso de derechos con respecto a las leyes contra la discriminación por discapacidad y la aplicabilidad de dichas leyes a los servicios y actividades del programa. Incluso cuando no sea necesario, un aviso de derechos puede empoderar a las personas para que aprendan sobre sus derechos de vivienda justa, establecer un tono positivo para la futura relación entre las personas y los proveedores de vivienda, y reducir el riesgo de que un proveedor de vivienda involuntariamente rechace una solicitud de adaptación razonable o someta a alguien a discriminación. El aviso debe ser fácil de leer, proporcionar los conceptos básicos de los requisitos de discriminación por

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

discapacidad e incluir la información de contacto de un empleado o grupo designado responsable de garantizar el cumplimiento de la vivienda justa. Asimismo, el aviso debe establecer el plazo de respuesta a una solicitud de adaptación. El personal debe estar preparado para leer el aviso a alguien si lo solicita o si es necesario para garantizar que se entienda.

Dado que una persona puede comunicar una solicitud de adaptación de cualquier manera razonable, a cualquier miembro del personal, en cualquier momento y sin la necesidad de utilizar el término "adaptación razonable" para obligar al proveedor de vivienda a responderla, el personal del programa debe escuchar atentamente cualquier declaración que pueda interpretarse como una solicitud de adaptación razonable. Básicamente, cualquier solicitud de cambio en las reglas, políticas o prácticas por una discapacidad puede obligar a un proveedor de vivienda a evaluar la solicitud en cuanto al fondo u obtener información adicional necesaria. Si un residente expresa que una regla, política o práctica le dificulta el acceso a los servicios del programa, o el uso y disfrute completo de su vivienda, el proveedor de vivienda debe preguntar si está solicitando una adaptación.

Consideración y Respuesta a las Solicitudes: Determinación del Nexo entre Discapacidad y Necesidad

Una vez que un proveedor de vivienda haya determinado que un solicitante o residente está solicitando una adaptación razonable, deberá determinar si cuenta con información suficiente para verificar el "nexo" (conexión o relación causal) entre la discapacidad del solicitante y la necesidad de adaptación. El umbral es muy bajo: generalmente, es suficiente contar con una descripción de la discapacidad y una explicación del nexo entre la discapacidad y la adaptación solicitada, es decir, cómo la adaptación solicitada ayudará al solicitante a superar un obstáculo relacionado con la discapacidad para obtener, mantener o disfrutar de una vivienda.

Si la discapacidad o la necesidad de adaptación no es evidente o un proveedor de vivienda la desconoce, el proveedor puede solicitar una verificación, como una carta de un médico, trabajador social o proveedor de salud o servicios que tenga suficiente conocimiento personal del solicitante para confirmar la existencia de la discapacidad y las necesidades relacionadas con dicha discapacidad. La información general sobre los síntomas puede ser útil, en la medida en que revele la conexión entre la discapacidad del solicitante y la necesidad de adaptación. Sin embargo, los solicitantes no necesitan presentar un historial médico, información de diagnóstico o detalles sobre el tratamiento para establecer que existe una discapacidad.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Si la discapacidad es evidente o ya conocida por el proveedor de vivienda, y si la necesidad de la adaptación solicitada también es evidente o conocida, entonces el proveedor no puede solicitar ninguna información o documentación adicional. En ese caso, cualquier solicitud adicional de verificación podría considerarse como un obstáculo ilegal para el acceso equitativo a la vivienda.

En el caso de los proveedores de refugio, vivienda de transición y vivienda de apoyo permanente que brindan servicios integrales, es probable que la determinación de la discapacidad y el nexo sea el aspecto más sencillo del análisis de adaptaciones razonables. Muchas veces, las discapacidades subyacentes a una solicitud de adaptación razonable son las mismas condiciones que hacen que los residentes califiquen para el programa de vivienda, y el expediente del caso del cliente puede contener información suficiente para verificar la discapacidad y las necesidades relacionadas con la discapacidad o un miembro del personal puede tener conocimiento personal de esa información. En estos casos, no existe motivo alguno por el que el proveedor de vivienda pueda solicitar una verificación adicional y debe pasar al siguiente paso del análisis y evaluar la "razonabilidad" de la solicitud.

Consideración y Respuesta a las Solicitudes:

Determinación de Qué es Razonable

Una solicitud de adaptación razonable es razonable y debe otorgarse si se cumplen las siguientes condiciones:

- el solicitante tiene una discapacidad según la definición de las leyes de vivienda justa;
- la adaptación solicitada es necesaria para que el solicitante tenga las mismas oportunidades de utilizar y disfrutar de la vivienda y los servicios relacionados;
- la solicitud no representa una carga administrativa y financiera excesiva para el proveedor de vivienda; y
- la solicitud no alterará fundamentalmente la naturaleza de los programas y servicios del proveedor de vivienda.

Si proporcionar la adaptación solicitada representa una carga financiera y administrativa excesiva para el proveedor de vivienda, o si altera fundamentalmente la naturaleza de sus programas y servicios, la solicitud no es "razonable" y no necesita ser otorgada. Sin embargo, en ese caso, el proveedor de vivienda debe participar en un proceso interactivo para identificar una adaptación razonable alternativa. En virtud de las regulaciones de la FEHA, no participar en el proceso interactivo cuando la solicitud no se puede otorgar de inmediato es equivalente al rechazo total de la solicitud.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Los Límites de la Razonabilidad: Carga Excesiva y Alteración Fundamental

Determinar si una adaptación propuesta es una “carga excesiva” o una “alteración fundamental” puede ser difícil para los proveedores de vivienda, ya que la pregunta siempre es contextual y no existe un umbral o fórmula explícita que pueda aplicarse. Sin embargo, las siguientes definiciones y factores de equilibrio ofrecen cierta orientación.

Carga Excesiva

Una carga excesiva es una dificultad o gasto significativo que un proveedor de vivienda enfrentaría al implementar una adaptación solicitada. Se espera que el proveedor de vivienda se haga cargo de algunos costos e inconvenientes al proporcionar una adaptación razonable. Por lo tanto, una adaptación que simplemente cuesta dinero y tiempo de los empleados no representa necesariamente una carga excesiva. Para determinar si una adaptación equivale a una carga excesiva, se deben considerar los siguientes factores:

- la naturaleza y el costo de la implementación de la adaptación solicitada;
- los recursos financieros y administrativos del proveedor de vivienda;
- la estructura y los recursos generales de cualquier entidad u organización matriz, y su relación con el sitio del programa;
- los beneficios de la adaptación solicitada para el solicitante;
- la disponibilidad de adaptaciones alternativas que satisfagan las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante; y
- la determinación de si la necesidad de la adaptación surge de la falta de reparación o mantenimiento de la propiedad por parte del proveedor de vivienda, o del incumplimiento de las obligaciones legales relacionadas.

Este análisis se centra en el costo, tanto fiscal como logístico, de la adaptación propuesta, en comparación con los recursos financieros y administrativos disponibles, dentro del propio programa como a nivel de toda la organización. Como resultado, se espera que una empresa grande asuma una mayor carga que una pequeña organización sin fines de lucro porque tiene mayores recursos.

Se debe analizar en cada caso si una adaptación solicitada es una carga excesiva y se deben tener en cuenta las necesidades individuales del solicitante, así como los recursos financieros y administrativos reales del proveedor de vivienda en ese momento. Debido a que los recursos de un programa pueden cambiar con el tiempo, una adaptación que es razonable en un momento puede representar una carga excesiva en otro momento. En algunos casos, por ejemplo, en el caso de solicitudes de transferencia de habitación o unidad, esto significará que las adaptaciones se otorgarán por orden de llegada. Debido a que las reservas financieras y logísticas de un programa de vivienda cambian, incluso a través de la asignación de recursos a solicitudes previas de adaptaciones razonables, es

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

posible que el programa no pueda proporcionar a futuros solicitantes las mismas adaptaciones que podía otorgar a los solicitantes previos. Por el contrario, a medida que se repongan los recursos, aumentará el umbral para determinar la existencia de una carga excesiva.

No existe un umbral o fórmula fija para determinar cuándo una carga se convierte en excesiva. Sin embargo, los lineamientos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. para los programas de vivienda multifamiliar subsidiada ofrecen cierta orientación con respecto a la carga financiera. A través de ejemplos de solicitudes de modificaciones extensas, los lineamientos sugieren que cuando (a) los ingresos previstos y los ingresos residuales son insuficientes para cubrir el costo de las modificaciones; (b) la reserva de reemplazo no se puede reponer en un año si se retiran fondos para cubrir el costo de las modificaciones; y (c) el proveedor no tiene suficiente personal administrativo para explorar otras formas de obtener financiación, entonces se puede hablar de una carga excesiva. Aunque estos lineamientos no son aplicables fuera de sus programas previstos, ofrecen dos lecciones útiles. En primer lugar, se puede esperar que un proveedor de vivienda recurra a sus reservas, pero no más allá del punto en que no pueda reponerlas en un plazo razonable. En segundo lugar, si un proveedor de vivienda tiene personal que puede explorar otras formas de obtención de financiación, esto deberá hacerse una vez que el proveedor haya determinado que los fondos existentes no pueden cubrir el costo de una adaptación.

Para considerar la fluctuación de los recursos, las organizaciones también pueden preparar listas de espera para las adaptaciones que no están disponibles en el momento pero que es probable que lo estén en el futuro. Ofrecer incluir a un solicitante en una lista de espera puede satisfacer la obligación del proveedor de vivienda de participar en un proceso interactivo (este punto se analiza en mayor detalle a continuación), y puede ser una alternativa apropiada para ofrecer en ciertos casos, como en aquellos de solicitudes de transferencia de habitación o unidad, cuando el suministro de los recursos solicitados es finito, difícil de redistribuir sin interferir con los derechos de vivienda justa o alquiler de otros residentes, y no se puede completar de inmediato, incluso recurriendo a las reservas financieras o accediendo a fuentes adicionales de financiación.

Alteración Fundamental

Una adaptación propuesta altera fundamentalmente la naturaleza de un programa de vivienda cuando requiere algún acto que está fuera del alcance del objetivo del programa o podría socavar la razón de la existencia del programa. Por ejemplo, si un residente solicita asistencia con la higiene personal porque su discapacidad le imposibilita cuidarse a sí mismo, otorgar esta solicitud alteraría fundamentalmente la naturaleza de un programa de solo vivienda y, por lo tanto, no sería razonable. Por otro lado, una solicitud del mismo residente para que un ayudante viva con el residente no constituiría una alteración fundamental y probablemente sería razonable.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Para los proveedores de refugio y vivienda que ofrecen gestión de casos y servicios de apoyo en el sitio relacionados con la vivienda, es probable que la cantidad de solicitudes de adaptaciones que equivaldría a una alteración fundamental sea menor que aquella para un propietario que solo proporciona vivienda. En algunos programas de vivienda de apoyo permanente, la solicitud hipotética anterior de asistencia para el cuidado personal probablemente sería razonable. La gestión de casos u otras capacidades de servicios sociales del proveedor podrían implicar que las solicitudes de comunicación asistida, la mediación entre residentes en conflicto, así como otras adaptaciones similares tampoco sean irrazonables. Al igual que sucede con la carga excesiva, la determinación de una alteración fundamental es contextual y requiere un análisis de la naturaleza y la gama de servicios ofrecidos por el programa en el momento de la solicitud.

Proceso Interactivo: Un Diálogo Exigido por la Ley

Si un proveedor de vivienda determina que la adaptación solicitada equivaldría a una carga excesiva o una alteración fundamental, este puede ofrecer una adaptación alternativa, siempre que no sea menos efectiva que la adaptación solicitada para eliminar las barreras de acceso. El proveedor de vivienda debe participar junto con el solicitante en un diálogo exigido por la ley conocido como "proceso interactivo" para encontrar una adaptación razonable. No participar en el proceso interactivo cuando no se puede otorgar de inmediato una solicitud de adaptación razonable puede constituir discriminación por discapacidad.

Al participar en el proceso interactivo, los proveedores de vivienda deben realizar sugerencias basadas en los recursos actuales del programa y los futuros previstos. Aunque el solicitante puede rechazar estas sugerencias, las partes suelen encontrar soluciones aceptables a través de este proceso. Por ejemplo, en el caso de una solicitud de transferencia de unidad donde el proveedor de vivienda ya ha agotado sus fondos discrecionales y los guías de vivienda están completamente ocupados con procesos anteriores, el proveedor de vivienda puede ofrecer, como alternativa, colocar al solicitante en una lista de espera hasta que pueda reponer sus recursos financieros y administrativos. Mientras tanto, el proveedor de vivienda debe proponer ideas sobre alternativas más inmediatas para abordar la necesidad relacionada con la discapacidad del solicitante (por ejemplo, la instalación de filtros de aire para responder las inquietudes sobre la calidad del aire, la asignación de un miembro del personal para mediar en una queja por ruido u otro conflicto entre vecinos, etc.). De esta forma, los proveedores de vivienda deben pensar de manera amplia y constructiva sobre el alcance total de los recursos disponibles de su programa.

Es importante destacar que un proveedor de vivienda no puede ofrecer una adaptación alternativa, aunque esta satisfaga las necesidades del solicitante, salvo que la adaptación original solicitada sea una carga excesiva o una alteración fundamental. Se debe otorgar una adaptación que sea menos conveniente para el proveedor de vivienda, pero preferida por el solicitante.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Proveedor de Vivienda como Proveedor de Servicios Relacionados con Discapacidades: El Doble Papel de los Proveedores de Refugio de Emergencia y Vivienda de Transición

Muchos programas de refugio y vivienda temporal ofrecen los servicios de gestión de casos y asistencia de búsqueda de vivienda para ayudar a sus clientes residentes a acceder a una vivienda permanente. En lo que respecta a los clientes con discapacidad, estos programas se encuentran en una posición única a ambos lados del diálogo de adaptaciones razonables: ambos son proveedores de vivienda y proveedores de servicios relacionados con la discapacidad. Como proveedores de vivienda, son responsables de recibir, revisar y responder las solicitudes de adaptación razonable con respecto a sus propios programas. Como proveedores de servicios relacionados con la discapacidad, y particularmente con respecto a los servicios de colocación de vivienda, son el mejor aliado de los clientes al momento de solicitar adaptaciones razonables a los proveedores de vivienda permanente.

Al asegurarse de que el personal de servicios sociales esté familiarizado con las leyes de vivienda justa, estos programas pueden mejorar el acceso a la vivienda permanente para los clientes con discapacidad. Por ejemplo, si un cliente tiene un historial de pagos de alquiler atrasados o de desalojo como resultado de su discapacidad y este historial ahora le impide obtener una vivienda, su gestor de casos de vivienda de transición puede pedirles a los potenciales propietarios una adaptación razonable para ignorar el historial de alquiler negativo y considerar otras indicaciones de valor para el inquilino.

El personal del programa siempre debe poner atención a las indicaciones de los clientes al momento de proporcionar apoyo de adaptaciones razonables. Si el programa sigue la práctica recomendada de proporcionar un aviso de derechos a todos los solicitantes y residentes, el cliente ya debe conocer su derecho a adaptaciones razonables en la vivienda. Si el cliente se enfrenta a obstáculos para obtener una vivienda permanente, causados o relacionados con la discapacidad, el personal debe recordar al cliente que todos los proveedores de vivienda están obligados a proporcionar adaptaciones razonables para eliminar los obstáculos relacionados con la discapacidad para obtener una vivienda. Si el cliente está interesado en solicitar adaptaciones razonables a un potencial propietario, el personal puede ayudar con la redacción de una solicitud o redactar una solicitud en su nombre y preparar una carta de verificación de discapacidad basada en la información presente en el expediente del cliente y su conocimiento personal del cliente.

Es importante destacar que, si un potencial propietario tiene conocimiento de la discapacidad del solicitante y su necesidad de adaptación, no es necesaria una carta de verificación. Por ejemplo, si el solicitante presentó previamente solicitudes de adaptaciones razonables y cartas de verificación basadas en la misma discapacidad, generalmente no es necesaria una verificación adicional. De manera similar, si la discapacidad y la necesidad son evidentes (por ejemplo, el solicitante utiliza una silla de ruedas y solicita la transferencia a una unidad en la planta baja), y el propietario conoce o vio al solicitante, entonces no se requiere una carta de verificación. Sin embargo, en caso de duda, o cuando

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

una carta de verificación sea fácil de redactar, generalmente deberá incluirse con la solicitud. Debido a que los proveedores de vivienda pueden solicitar la verificación si la discapacidad y la necesidad no son evidentes o conocidas, omitir la verificación puede provocar retrasos, durante los cuales se le puede alquilar la unidad a otro solicitante. Asimismo, adjuntar una carta de verificación puede dar credibilidad a la solicitud: le indica al potencial propietario que el programa respalda al solicitante, que el personal del programa ya ha confirmado la necesidad de adaptación y que la solicitud es necesaria. En otras palabras, incentiva al potencial propietario a tomar en serio la solicitud.

Discriminación Basada en la Fuente de Ingresos

Tanto la ley de California como la ley federal prohíben la discriminación en cuestiones de vivienda basada en una amplia variedad de categorías protegidas, incluida la discapacidad. Sin embargo, la ley de vivienda de California es más amplia que la ley federal ya que incluye clases protegidas adicionales. En virtud de la ley de California, los beneficiarios de subsidios de vivienda están protegidos contra la discriminación. Los Vales para la Elección de Vivienda conforme la Sección 8 o los beneficios por discapacidad como el programa Seguridad de Ingreso Suplementario, entre otras fuentes de ingresos, son algunos ejemplos de estos subsidios. Como resultado, los proveedores de vivienda en California no pueden tratar a ningún inquilino o solicitante de vivienda de manera diferente por una fuente de ingresos protegida. Esto significa que los propietarios no pueden expresar que prefieren solicitantes con ingresos percibidos; no pueden negar o terminar la ocupación de una vivienda o limitar el acceso a los servicios o beneficios de vivienda en función del uso de un subsidio de vivienda; y tampoco pueden establecer condiciones que dificulten que los solicitantes y residentes calificados accedan, utilicen y disfruten de la vivienda debido a cualquier fuente legítima de ingresos.

Es probable que las personas con discapacidad reciban y dependan de fuentes de ingresos protegidas como beneficios por discapacidad y subsidios de vivienda. Como resultado, los proveedores de refugio, vivienda de transición y vivienda de apoyo permanente deben estar al tanto de las protecciones contra la discriminación de fuentes de ingresos de California. Aun si estos proveedores no aceptan alquileres de los residentes o trabajan exclusivamente con poblaciones que dependen de fuentes de ingresos protegidas, comprender las protecciones les permitirá orientar y abogar de manera más efectiva en nombre de sus clientes que buscan una vivienda permanente.

Tal como sucede con otras clases protegidas, tanto la discriminación intencional como la discriminación involuntaria por motivo de la fuente de ingresos están prohibidas. Por lo tanto, los proveedores de vivienda no pueden negarse a aceptar una fuente legal de ingresos ni establecer condiciones de alquiler que excluyan a los beneficiarios de dicha fuente. Por ejemplo, si un potencial inquilino recibe un subsidio de vivienda y uno de los requisitos del proveedor de vivienda es que el inquilino tenga un ingreso equivalente a tres veces el valor del alquiler total, el proveedor solo podrá considerar la parte del alquiler que el inquilino

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

deberá cubrir para determinar si se cumple con el requisito. Esto significa que, si el alquiler es de \$2,000 por mes y \$1,500 estarán cubiertos por un subsidio de vivienda, el proveedor solo podrá exigir que el potencial inquilino demuestre que tiene un ingreso de \$1,500 (tres veces la parte del alquiler que debe cubrir el inquilino: \$500).

Debido Proceso

En virtud de la Constitución de los Estados Unidos, cualquier persona que reciba beneficios del gobierno, como una vivienda o refugio subsidiado por el gobierno, tiene el derecho constitucional al debido proceso legal antes de que ese beneficio termine. Conforme a la ley de California, la extensión de las protecciones del debido proceso es aún mayor y estas se aplican no solo a la terminación de los beneficios, sino también a cualquier privación de un beneficio o derecho conferido por ley. Esto significa que una persona cuenta con las protecciones del debido proceso tanto cuando se termina el programa de vivienda como cuando se le niega la admisión a un programa u otros beneficios del programa, siempre que cumpla con los criterios establecidos por la ley.

Para satisfacer los requisitos mínimos del debido proceso, antes de que el beneficio o derecho de una persona termine o sea rechazado, esa persona debe recibir: (1) una notificación por escrito oportuna y adecuada con el motivo de la acción propuesta; (2) la oportunidad de defenderse presentando sus propios argumentos y pruebas de forma oral y confrontando a cualquier testigo hostil; y (3) una notificación inmediata por escrito de las decisiones.

Todos los proveedores de refugio y vivienda deben contar con protocolos para informar a los participantes sobre sus derechos y cumplir con los requisitos del debido proceso. Los proveedores deben disponer de un documento formal y escrito que establezca sus reglas de admisión, participación y terminación del programa, y proporcionárselo a todos los residentes y solicitantes. Cuando los proveedores tengan la intención de terminar o negar un beneficio o derecho del programa, deberán proporcionar una notificación clara por escrito de la decisión en un lenguaje accesible. Las declaraciones o resúmenes ambiguos no cumplen con esta norma. Más bien, la notificación debe proporcionar la mayor cantidad de información posible sobre los hechos subyacentes específicos, la fuente de dicha información y el razonamiento que respalda la decisión. Como política formal, los proveedores deben disponer de mecanismos de revisión, que incluyan la oportunidad de presentar pruebas y argumentos ante una persona imparcial encargada de la toma de decisiones. Estos mecanismos deben ofrecerse cada vez que se adopte una medida adversa. Luego de la apelación, el proveedor de vivienda debe emitir una decisión escrita oportuna, en un lenguaje accesible, que muestre claramente los hechos y razonamientos de respaldo.

Política y Procedimientos de Queja

Los proveedores de refugio, vivienda de transición y vivienda de apoyo permanente deben crear una política de quejas para las quejas por discriminación. Además de establecer un proceso para resolver quejas, estas políticas pueden beneficiar a los proveedores de vivienda al ayudar a prevenir la discriminación, mejorar el cumplimiento de las leyes de vivienda justa por parte de los empleados y hacer que los residentes se sientan apoyados y empoderados en sus programas de vivienda.

Se debe notificar a todos los solicitantes y residentes sobre los procedimientos de queja. Como mínimo, la notificación debe incluir el proceso para presentar una queja; el plazo para la toma de una decisión inicial; y el proceso para apelar la decisión. Asimismo, la notificación debe mencionar que existen adaptaciones razonables para el proceso de queja, incluidos métodos alternativos de presentación y prórrogas de plazos para proporcionar información adicional. Tal como sucede con el aviso de derechos, el personal debe estar preparado para leer el aviso a las personas que lo soliciten o si es necesario para garantizar que se entienda.

Las políticas de quejas deben constituir un documento formal y escrito. Al menos un miembro del personal (y preferiblemente varios) debe actuar como coordinador de discapacidad y tener acceso a las herramientas y recursos necesarios para recibir, revisar y resolver o redirigir las quejas. Las investigaciones de las quejas siempre deben comenzar con una revisión exhaustiva de la queja, el expediente de la persona, la política de quejas del proveedor de vivienda, la política de no discriminación, así como otras políticas o procedimientos en disputa en la queja. Además, las investigaciones deben incluir entrevistas con cualquier miembro del personal que haya presenciado o participado en la supuesta conducta presente en la queja, así como una entrevista con la persona, si está dispuesta a hacerlo.

La decisión sobre la queja debe ser por escrito y establecer los hechos, el razonamiento y el fundamento de la decisión. Si la decisión es favorable para la persona, debe describir las adaptaciones razonables u otra medida que se otorgará; los pasos que se tomarán para aplicar dichas medidas; y los recursos de los que dispone la persona en caso de que no se implementen las medidas. Si la decisión es desfavorable para la persona, debe proporcionar información sobre el proceso de apelación. La decisión debe ponerse a disposición de la persona en un formato accesible y el coordinador de discapacidad debe mantener un registro de dicha decisión.

Preguntas y Respuestas sobre Leyes de Vivienda Justa

Las secciones anteriores han analizado los principios legales esenciales, las mejores prácticas y los marcos prácticos para garantizar que los recursos de refugio de emergencia, vivienda de transición y vivienda de apoyo permanente sean accesibles para las personas con discapacidad. La siguiente sección aplicará y ampliará estos conceptos utilizando una serie de situaciones hipotéticas presentadas en formato de preguntas y respuestas.

Preguntas y Respuestas: Etapa de Solicitud y Admisión

Preguntas a los Solicitantes sobre Discapacidades

En términos generales, las preguntas formuladas por un proveedor de vivienda a un posible residente deben estar dirigidas únicamente a determinar si el solicitante sería un buen inquilino. Salvo contadas excepciones, las preguntas dirigidas a revelar si una persona tiene una discapacidad, o el alcance de cualquier discapacidad, violan la ley de vivienda justa.

1. ¿Podemos preguntarle a un posible residente si tiene una discapacidad o qué tipo de discapacidad tiene? ¿Qué sucede con otras características protegidas como la identidad de género?

Las leyes de vivienda justa prohíben que los proveedores de vivienda soliciten información sobre la presencia de una discapacidad o detalles sobre una discapacidad, salvo que el solicitante solicite una vivienda restringida por la fuente de financiación a personas con discapacidad o con un tipo específico de discapacidad (por ejemplo, vivienda financiada por el programa de Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA o HOPWA). Además, los propietarios no pueden hacer preguntas destinadas a revelar la existencia de una discapacidad o detalles sobre una discapacidad. Estos son algunos ejemplos de preguntas prohibidas:

- ¿Puede vivir de forma independiente?
- ¿Asiste a algún grupo de autoayuda?
- ¿Está tomando algún medicamento actualmente?
- ¿Alguna vez ha estado bajo el cuidado de un psiquiatra?
- ¿Tiene dificultad para usar las escaleras?

Los proveedores de vivienda tampoco deben hacer preguntas a los solicitantes o posibles huéspedes relacionadas con cualquier otra característica protegida en virtud de las leyes estatales o federales de vivienda justa. Al igual que con la discapacidad, los programas de vivienda que están restringidos por la fuente de financiamiento pueden formular preguntas relacionadas con otras características protegidas con el único objetivo de determinar la elegibilidad del programa. Por ejemplo, un programa de vivienda para veteranos puede preguntar sobre la condición de veterano si ese es un requisito para ser admitido.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

En los programas de refugio, vivienda de transición u otros programas de vivienda para personas con discapacidad, el proveedor de vivienda puede preguntar a los solicitantes si tienen una discapacidad o si tienen la discapacidad específica requerida para calificar para el programa, pero no puede preguntar sobre ningún detalle de la condición de la persona o su tratamiento.

Refugios de Emergencia: Los operadores de refugios están obligados a cumplir con estas reglas, ya que los refugios deben atender las necesidades de todas las personas por igual, independientemente de su discapacidad u otras características personales. Si un refugio está segregado por género, debe permitir a los residentes utilizar las instalaciones que correspondan a su identidad de género.

2. ¿Cómo podemos determinar quién sería un residente apropiado sin preguntar sobre la discapacidad de la persona? ¿Qué tipo de preguntas podemos hacer?

El problema de preguntar a un solicitante si tiene una discapacidad, además del hecho de que es contrario a la ley, es que la presencia de una discapacidad no es un indicador fiable de cuán buen inquilino será el solicitante, ni es un criterio justo para evaluar al inquilino. En cambio, la ley exige que las preguntas formuladas a los posibles residentes estén dirigidas a descubrir si serían inquilinos responsables.

Un proveedor de vivienda de transición o de apoyo, como cualquier propietario, puede hacer preguntas neutrales y relevantes que le ayudarán a saber si el solicitante pagará el alquiler, mantendrá la propiedad en buenas condiciones y se abstendrá de interferir con los derechos, la salud y la seguridad de otros inquilinos. Sin embargo, el proveedor de vivienda debe ser cuidadoso al preguntar sobre el pago de alquileres anteriores, o antecedentes penales o de comportamiento. Estas preguntas, que pueden parecer neutrales, en realidad pueden afectar de manera desproporcionada a las personas con discapacidad, y pueden estar sujetas a adaptaciones razonables, cuando existe un nexo entre la pregunta y la discapacidad del solicitante. Por ejemplo, si un posible residente tiene un historial de pagos de alquiler atrasados como resultado de la depresión, podrá solicitar que un proveedor de vivienda considere otros factores para determinar la calidad de inquilino, especialmente si ahora recibe apoyo que hace que sea poco probable que haya pagos atrasados en el futuro.

3. ¿Podemos preguntarle a un solicitante si recibe Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) o Ingreso del Seguro Social por Discapacidad (SSDI)?

A pesar de que un proveedor de vivienda puede solicitar prueba de los ingresos de un solicitante (porque es relevante para determinar si una persona podrá pagar el alquiler), no puede preguntar directamente si un solicitante recibe SSI o SSDI porque estos beneficios están disponibles únicamente para personas con discapacidad o mayores de 65 años. Por lo tanto, preguntar sobre SSI o SSDI podría revelar la presencia de una discapacidad, pero no determinar si la persona sería un buen inquilino.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

4. ¿Cómo podemos proporcionar a los participantes los servicios de apoyo adecuados si no podemos preguntarles sobre las discapacidades?

Debido a que la discapacidad es un motivo prohibido para negar la vivienda, las leyes de vivienda justa prohíben que un proveedor de vivienda pregunte sobre la discapacidad al evaluar a un solicitante. Sin embargo, luego de aprobarle la residencia al solicitante, si el programa de vivienda incluye servicios de apoyo (como suelen hacerlo los programas de vivienda de transición), el proveedor de vivienda puede preguntar al residente si le gustaría proporcionar de forma voluntaria información sobre alguna discapacidad y otras cuestiones relacionadas con la salud para recibir servicios. Cuando sea posible, estas entrevistas debe realizarlas un miembro del personal de servicios de apoyo en lugar de un miembro del personal de administración de viviendas.

5. ¿Cómo debemos ayudar a una persona que necesita ayuda con el proceso de solicitud, pero no la solicita?

Si bien sería discriminatorio preguntar solo a las personas que parecen tener una discapacidad si necesitan ayuda cuando no la han solicitado, no tiene nada de malo ofrecer asistencia a todos. Asimismo, es una buena práctica informar a todos los solicitantes de su disposición a brindarles asistencia con el proceso de solicitud.

6. ¿Cómo podemos cumplir con las disposiciones del Sistema de Información para la Gestión de Personas sin Hogar (HMIS) si no podemos hacer preguntas sobre las discapacidades de los huéspedes?

Refugios de Emergencia: Los proveedores de refugios de emergencia no pueden hacer preguntas sobre la discapacidad durante el proceso de admisión hasta que se le aclare al huésped que ha sido admitido en el refugio. Luego de que esté completo el proceso de admisión inicial, los trabajadores del refugio deben informar a cada huésped que es voluntario responder las preguntas del HMIS y que cualquier información recopilada es solo para fines del HMIS y no afectará su capacidad para permanecer en el refugio.

7. ¿Cómo verificamos que la persona tiene una discapacidad y es elegible para nuestro programa?

Si la discapacidad no es evidente y las fuentes de financiamiento obligan al programa de vivienda a verificar la existencia de una discapacidad, el proveedor puede solicitar una verificación en forma de una carta de concesión de beneficios por discapacidad o una carta de un médico o trabajador social que confirme que la persona tiene una discapacidad. Si se necesita información más específica con respecto a la naturaleza de la discapacidad para cumplir con las reglas de la fuente de financiamiento, el programa puede solicitar una carta del médico o trabajador social que verifique la naturaleza de la discapacidad. Por ejemplo, un programa en virtud de HOPWA podría solicitar una carta de un profesional que indique

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

que la persona tiene un diagnóstico de VIH positivo. Un proveedor de vivienda no puede solicitar más información de la que se requiere para determinar la elegibilidad para el programa. Por ejemplo, no puede indagar sobre el estado actual de salud de la persona o el tipo de tratamiento que recibe la persona.

8. ¿Podemos recomendar otro programa que creemos que sería mejor para esa persona debido a su discapacidad específica?

Recomendar otros programas a una persona porque tiene una discapacidad se llama direccionar, y es igual de ilegal que cuando se le sugiere a una persona perteneciente a una raza determinada que estaría más cómoda en otra parte de la ciudad. Por ejemplo, si una persona con VIH aplica a un programa en particular, es probable que considere que el programa se adaptará a sus necesidades individuales. El personal de ese programa no debe direccionar a esa persona a un programa específico de personas con VIH positivo. Si al proveedor de vivienda le preocupa que los solicitantes de un programa no conozcan otras oportunidades de vivienda de transición disponibles, el proveedor puede ofrecer a todos los solicitantes una lista de otros programas disponibles con una breve descripción de cada uno. Dar un trato especial a cualquier persona debido a una discapacidad o condición física y direccionarla a otro programa en función de dicha discapacidad equivale a discriminación.

9. Si un solicitante solicita una adaptación o modificación razonable al solicitar una vivienda, ¿qué podemos preguntarle sobre su discapacidad?

Una vez que el solicitante solicite una adaptación o modificación razonable, el proveedor de vivienda de transición o refugio de emergencia puede solicitar la verificación de la discapacidad únicamente si dicha discapacidad no es evidente o conocida por el proveedor. Si no está claro de qué manera la discapacidad de la persona hace que una adaptación sea necesaria, el proveedor también puede solicitar una declaración del trabajador de la salud, gestor de casos o proveedor de servicios para personas con discapacidad del solicitante donde se explique que la adaptación o modificación solicitada es necesaria debido a la discapacidad. El proveedor de vivienda no puede exigir que la verificación provenga de un tipo específico de profesional ni puede exigir conocer el diagnóstico específico o ver el historial médico.

Antecedentes Penales e Historial de Uso de Sustancias en el Proceso de Solicitud

El alcoholismo y el consumo de drogas ilegales en el pasado se consideran discapacidades en virtud de las leyes de vivienda justa y no constituyen un motivo aceptable para negar la vivienda a una persona. El consumo actual de drogas ilegales puede considerarse como un motivo aceptable para negar la vivienda, pero, en algunas circunstancias, también puede estar sujeto a adaptaciones razonables. Según la naturaleza del delito, el tiempo que haya pasado y el cambio en las circunstancias del solicitante, los antecedentes penales pueden constituir un motivo aceptable para negar la vivienda, pero también pueden estar sujetos a adaptaciones razonables y otros mandatos de no discriminación.

10. ¿Podemos preguntar a un solicitante si tiene antecedentes de consumo de alcohol o drogas ilegales?

Salvo que esta información sea necesaria para determinar si alguien es elegible para un programa de vivienda específico, estas preguntas violan las leyes de vivienda justa y están prohibidas. El alcoholismo y los trastornos por consumo de drogas ilegales en el pasado se consideran discapacidades y, por lo tanto, está prohibido preguntar sobre ellos (consulte la pregunta No. 1 para conocer las excepciones). Si la información sobre el consumo de alcohol o drogas ilegales en el pasado sale a la luz como resultado de la explicación del solicitante de un incidente pasado de antecedentes penales o un historial de alquiler negativo, se le debe dar la oportunidad de explicar por qué es poco probable que este incidente se repita (por ejemplo, el solicitante está en recuperación y ya no consume las sustancias en cuestión).

11. Si un solicitante revela que tiene antecedentes de consumo de alcohol o drogas ilegales, ¿podemos preguntarle si está en tratamiento o exigirle que demuestre que ya no consume?

No. Pedirle a un solicitante con antecedentes de consumo de alcohol o drogas que demuestre que no continúa consumiendo es ilegal. Las leyes de vivienda justa prohíben la formulación de preguntas sobre el tratamiento o la solicitud de verificación de que una persona ya no consume. El consumo de drogas ilegales y alcohol en el pasado se consideran discapacidades, y las preguntas sobre discapacidades no están permitidas (consulte la pregunta No. 1 para conocer las excepciones). Además, los estereotipos sobre las personas con discapacidad no se pueden utilizar para tomar decisiones en relación con la vivienda.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

12. ¿Podemos preguntarle a un solicitante si actualmente consume drogas ilegales o alcohol?

Debido a que el uso actual de drogas ilegales no es una discapacidad protegida en virtud de las leyes de vivienda justa, el proveedor de vivienda puede preguntar al respecto, siempre y cuando se haga la misma pregunta a todos los solicitantes. Por el contrario, el proveedor de vivienda no puede preguntar sobre el consumo actual de alcohol a menos que el programa de vivienda incluya un requisito de sobriedad.

13. Si un solicitante consume activamente alcohol u otras sustancias, ¿debemos admitirlo?

La ley trata el consumo activo de alcohol de manera muy diferente al consumo activo de drogas ilegales. El alcoholismo se considera una discapacidad protegida y no es un motivo aceptable para excluir a una persona de la vivienda. Naturalmente, un programa con un requisito de sobriedad puede exigir que sus residentes se abstengan de consumir alcohol.

Por otro lado, el uso actual de drogas ilegales no se considera una discapacidad. Por lo tanto, es legal negarle la vivienda a alguien por este motivo. Sin embargo, las leyes de vivienda justa protegen el uso *pasado* de drogas ilegales, razón por la cual nunca se debe negar la vivienda debido al uso previo de sustancias de una persona.

Además, existe un consenso general entre los financiadores y los proveedores de servicios de que el modelo de Vivienda Primero, un modelo en el que se ofrece vivienda a las personas sin hogar sin requisitos previos como la sobriedad, es la forma más efectiva y humana de abordar el problema de la falta de vivienda.

14. ¿Qué significa exactamente el consumo “actual”?

Por consumo "actual" de drogas se entiende que el consumo se ha producido hace relativamente poco como para justificar la creencia razonable de que el consumo continúa. Se determina caso por caso. La ley es clara en que alguien que ha consumido sustancias ilegales hace tan solo seis semanas consume actualmente y alguien que no ha consumido durante al menos un año no consume actualmente. Sin embargo, la ley no es clara en cuanto a si se debe considerar como consumo actual o pasado a aquel que tuvo lugar hace más de seis semanas, pero menos de un año. Los factores que justifican una creencia razonable de que el consumo de drogas no es actual incluyen que la persona esté en recuperación (por ejemplo, participando activamente en un programa para la recuperación de adicciones).

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

15. ¿Podemos preguntar a un solicitante si ha consumido drogas ilegales dentro de un cierto período de tiempo, como por ejemplo seis meses?

Los proveedores de vivienda pueden preguntar a los solicitantes sobre el consumo actual, pero no pasado, de drogas ilegales. Desafortunadamente, la ley no establece una línea clara entre el consumo pasado y actual (consulte la pregunta No. 14). Una forma de manejar esto es simplemente preguntar: "¿Consume alguna droga ilegal actualmente?"

Algunos programas de vivienda de transición exigen que los solicitantes se abstengan del consumo por un período específico de tiempo, como por ejemplo seis meses. Debido a que la ley no es del todo clara sobre si ese marco de tiempo constituye un consumo actual o pasado, los programas deben estar preparados para no aplicar dichos requisitos como adaptación razonable cuando la discapacidad y el compromiso de sobriedad de la persona sugieren que se debe contemplar un período de tiempo más corto.

Cada vez más, los programas de vivienda de transición están adoptando un enfoque de Vivienda Primero, en el que se proporcionan viviendas provisionales sin requisitos previos como la sobriedad. Una vez que las personas están alojadas en una vivienda, pueden abordar mejor los problemas de salud física, mental y conductual.

16. ¿Podemos preguntar sobre los antecedentes penales de una persona?

Los proveedores de vivienda pueden preguntar sobre las condenas penales de una persona, siempre y cuando les hagan las mismas preguntas a todos los solicitantes. Asimismo, los proveedores pueden realizar verificaciones de antecedentes penales de todos los posibles inquilinos, pero no pueden rechazar a un solicitante basándose en cualquier condena penal. La ley federal exige que se considere el caso particular de cada persona, por lo que los proveedores de vivienda deben tener en cuenta factores como la naturaleza y la gravedad del delito y el tiempo transcurrido desde que se cometió. Los proveedores de vivienda deben tomar una determinación basada en hechos y pruebas reales, y no pueden rechazar a los solicitantes debido a una amenaza percibida en virtud de antecedentes penales generales. En California, un proveedor de vivienda no puede rechazar a un solicitante por motivo de una condena penal, salvo que dicha condena tenga un efecto negativo directo en un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio del proveedor de vivienda.

Aunque los proveedores de vivienda pueden hacer preguntas sobre antecedentes penales, deben tener cuidado de preguntarle lo mismo a todos los solicitantes, aplicar los criterios de manera uniforme y ofrecer oportunidades de explicación y adaptaciones siempre que sea posible. En 2022, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. emitió una sólida guía con respecto a los efectos discriminatorios del uso de antecedentes penales en la toma de decisiones relacionadas con la vivienda y la posible responsabilidad de los proveedores de vivienda conforme a tres teorías de discriminación: trato desigual, impacto dispar y la falta de adaptaciones razonables. Los proveedores de vivienda que utilizan los

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

antecedentes criminales como un factor en su proceso de solicitud deben proceder por su cuenta y riesgo y volver a examinar la práctica, tomando medidas para salvaguardar contra la discriminación intencional e indirecta.

17. ¿Podemos preguntar si el solicitante ha sido condenado alguna vez por la fabricación o distribución de sustancias ilegales?

Sí. Estas preguntas, como todas las preguntas sobre antecedentes penales, están permitidas, siempre y cuando se hagan las mismas preguntas a todos los solicitantes.

18. ¿Podemos rechazar a un solicitante debido a sus antecedentes penales si expresa que se deben a una discapacidad?

Si un solicitante con antecedentes penales solicita que no se aplique una política de antecedentes penales como una adaptación razonable porque el delito cometido estaba relacionado con su discapacidad, el proveedor de vivienda debe otorgar la solicitud, salvo que esta no sea razonable. Al analizar la razonabilidad de una solicitud, el proveedor de vivienda puede solicitar la verificación de la discapacidad, salvo que esta sea evidente o conocida por el proveedor. Además, el proveedor de vivienda puede pedirle al solicitante que explique la conexión entre la discapacidad y el delito, y la razón por la cual la ya no existe una amenaza de que se repita (por ejemplo, los síntomas del solicitante están bajo control). El proveedor de vivienda también puede considerar los siguientes factores: cuánto tiempo hace que ocurrió la actividad criminal; si el delito, de repetirse, tendría alguna relevancia para el alquiler; así como cualquier indicio de que es probable que el delito se repita.

19. ¿Podemos preguntar a un solicitante si alguna vez ha estado en un centro de tratamiento?

No, esta pregunta no está permitida porque tiene como objetivo conocer la discapacidad de un solicitante, y la información sobre la estadía en un centro de tratamiento no muestra la capacidad del solicitante para ser un buen inquilino.

20. Si un solicitante ha revelado que tiene un historial de consumo de drogas o que ha estado en tratamiento psiquiátrico, ¿podemos pedirle que demuestre que puede ser un buen inquilino?

No. Cualquier cuestionamiento que derive de la presunción de que una persona no sería un buen inquilino debido a una discapacidad, incluido el consumo de drogas ilegales en el pasado o el alcoholismo pasado o actual, es ilegal.

Preguntas sobre Historial de Alquiler

Los proveedores de vivienda deben asegurarse de que las preguntas sobre el historial de alquiler no tengan un efecto discriminatorio en los solicitantes con discapacidades.

21. Si un solicitante no tiene historial de alquiler, ¿cómo podemos verificar las referencias?

A menudo, los solicitantes con discapacidades tendrán un historial de vivienda no convencional, que incluye períodos de estadía en hospitales, la calle y con amigos. Si un proveedor de vivienda acepta solo solicitantes con un historial como inquilino establecido, está negando efectivamente oportunidades de vivienda a muchas personas con discapacidad. Los proveedores de vivienda pueden evitar este efecto discriminatorio poniendo en práctica la adaptación razonable de aceptar referencias de personas que no son propietarios para cualquier solicitante que explique que su historial de vivienda no convencional se debe a una discapacidad y que necesita que sus referencias sean personas no propietarias de viviendas. Los atributos que convierten a una persona en un buen inquilino, como pagar el alquiler a tiempo (ser responsable con el dinero) y respetar los derechos de los demás, se pueden investigar verificándolo con referencias que no están relacionadas con la vivienda. Por ejemplo, un trabajador social puede confirmar que un solicitante maneja el dinero con sensatez, mientras que un trabajador de extensión puede confirmar que se lleva bien con los demás.

22. Si un solicitante tiene un historial de alquiler negativo, ¿debemos admitirlo?

El hecho de que un proveedor de vivienda tenga que aceptar a un solicitante con un historial de alquiler negativo depende de si dicho historial negativo se debe a una discapacidad. Aunque el proveedor de vivienda no debe preguntar si un incidente estuvo relacionado con una discapacidad, el solicitante puede proporcionar voluntariamente esta información al explicar su historial de alquiler negativo.

Si el historial de alquiler negativo no está relacionado con una discapacidad, el proveedor de vivienda no está obligado a aceptar la solicitud. Por ejemplo, si el solicitante fue desalojado por falta de pago del alquiler hace cinco años y su discapacidad comenzó hace un año, es probable que su historial de alquiler negativo no esté relacionado con la discapacidad. El proveedor de vivienda puede rechazar la solicitud del inquilino sin más consideración.

Por otro lado, si el historial de alquiler negativo está relacionado con una discapacidad, el proveedor de vivienda debe llevar a cabo un análisis de adaptación razonable para decidir si acepta al solicitante. Por ejemplo, si un solicitante fue desalojado después de gastar todo su dinero durante un episodio maníaco, pero desde entonces está estable, toma medicamentos y no ha tenido problemas para pagar el alquiler desde entonces, el proveedor de vivienda

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

debe realizar una adaptación razonable y no aplicar su política general de rechazar solicitantes con antecedentes de desalojo.

La ley no requiere que el solicitante proporcione muchos detalles, por ejemplo, no necesita revelar un diagnóstico de trastorno bipolar. Si el solicitante simplemente solicita que el historial de alquiler negativo se ignore como una adaptación razonable, explica que su discapacidad le impidió pagar el alquiler temporalmente y puede proporcionar una carta de verificación que respalde la solicitud, el proveedor de vivienda debe otorgar la solicitud.

23. Si un solicitante con un historial de alquiler negativo afirma que con cierta adaptación razonable podría ser un buen inquilino, pero su historial muestra que esa misma adaptación razonable no funcionó en el pasado, ¿aún debemos aceptarlo?

Si la persona tiene un historial de solicitar y recibir la misma adaptación sin que funcione, puede deberse a que la adaptación no es efectiva y, por lo tanto, tampoco es necesaria para brindarle a la persona la misma oportunidad de uso y disfrute de la vivienda. Sin embargo, puede haber circunstancias atenuantes que expliquen por qué la misma adaptación que fue ineficaz en el pasado ahora puede ser efectiva, y el proveedor de vivienda debe permitir que la persona con una discapacidad tenga la oportunidad de explicar si ese fuera el caso. Si no existiera una explicación plausible ni razón para creer que la adaptación sugerida funcionaría esta vez, el proveedor de vivienda deberá sugerir al solicitante que proponga una adaptación alternativa o proporcionarle una alternativa. Si no se encontrara una adaptación razonable alternativa, el proveedor de vivienda no necesitará aceptar al solicitante.

Confidencialidad en el Proceso de Solicitud

Las leyes de vivienda justa exigen que los proveedores de vivienda mantengan confidencial cualquier información relacionada con las discapacidades de un solicitante, residente o huésped.
--

24. ¿Debemos mantener la confidencialidad de la información que recibimos de un solicitante?

Las leyes de vivienda justa exigen que los proveedores de vivienda mantengan confidencial toda la información relacionada con las discapacidades de un solicitante que reciban. La información relacionada con la discapacidad del solicitante debe divulgarse a la menor cantidad de miembros del personal que necesiten conocerla para evaluar la solicitud del solicitante, y debe mantenerse separada del expediente general del solicitante.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Refugio de Emergencia: La información relacionada con las discapacidades de los huéspedes en un refugio de emergencia también debe mantenerse confidencial, excepto en la medida en que el huésped lo permita o lo exija la ley. Es una buena práctica ingresar solo la información personal de un huésped en la base de datos del Sistema de Información para la Gestión de Personas sin Hogar (HMIS) con el consentimiento por escrito del huésped. Se debe informar a los huéspedes a quién se le compartirá la información del HMIS y con qué propósito, así como sobre su derecho a revocar el consentimiento en cualquier momento.

25. ¿Cómo podemos compartir la información sobre la discapacidad que se revela en el proceso de solicitud con el personal del programa de manera eficiente sin violar la confidencialidad?

El personal de vivienda puede solicitar que los solicitantes firmen autorizaciones para la divulgación de información al personal de servicio de apoyo. Los formularios de divulgación de información deben indicar qué información se divulgará, a quién se divulgará y durante cuánto tiempo será válida la divulgación. Si no fuera posible obtener el consentimiento por escrito, el personal deberá redactar una nota escrita de cualquier permiso que se haya otorgado de forma oral. La información no debe compartirse sin el permiso expreso del solicitante.

Preguntas y Respuestas: Estancia en el Refugio y Etapa de Alquiler

Prácticas Permitidas y Problemáticas

Algunas prácticas comunes en los programas de refugio de emergencia y vivienda de transición en realidad violan las leyes de vivienda justa, así como otras leyes, incluso cuando se adoptan por las mejores razones.

26. ¿Podemos restringir el uso de nuestro refugio a una población sin hogar que consideramos que necesita más los servicios?

Refugios de Emergencia: Los refugios de emergencia pueden ser demandados por discriminación de género o discriminación por motivo de situación familiar que viola las leyes de vivienda justa. Los tribunales pueden fallar de manera diferente en diferentes situaciones. En una ocasión, un refugio que atendía a hombres, mujeres y familias fue demandado por tratar de trasladar a las mujeres y familias a otro lugar para que el refugio fuera solo de hombres. El tribunal sostuvo que esto violaba la Ley de Vivienda Justa. El tribunal argumentó que era discriminatorio tener un refugio solo para hombres y que no existía una razón bien documentada y relacionada con la seguridad que justificara la separación de los sexos, especialmente porque el refugio ofrecía habitaciones privadas para hombres, mujeres y niños. En cambio, en un caso en que un refugio operara una habitación grande con catres donde no se puede garantizar la privacidad o tuviera preocupaciones bien documentadas sobre la seguridad, probablemente un tribunal

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

determinaría que el refugio podría separar legalmente a las personas en función del género o la situación familiar.

27. ¿Podemos exigir que un residente de una vivienda de transición participe en actividades grupales o acepte servicios de apoyo?

Exigir que ciertas personas participen en determinadas actividades, como psicoterapia para una persona y capacitación laboral para otra, es discriminatorio, aunque disponer de un requisito general que establezca que todos deben participar en algunas actividades del programa no es discriminatorio. Además, aunque los propietarios no pueden exigir que los inquilinos mantengan un cierto estilo de vida, un tercero (como una fuente de financiamiento) que ofrezca pagar el alquiler de una persona puede condicionar el pago del alquiler a la participación en un programa obligatorio.

La investigación indica que los servicios voluntarios son más beneficiosos a largo plazo que los servicios obligatorios y que muchas personas participan más de los servicios de apoyo una vez que están alojadas en una vivienda de forma permanente. A menos que una fuente de financiamiento requiera servicios de apoyo obligatorios, la opción más segura es hacer que los servicios de apoyo sean voluntarios y estén disponibles para todos los residentes.

28. ¿Podemos incluir un requisito de sobriedad en la vivienda de transición?

Algunos programas de vivienda de transición cuentan con un requisito de sobriedad y, por lo general, esta práctica no es cuestionada. Sin embargo, la ley de propietarios e inquilinos no permite que un propietario defina las opciones de estilo de vida de un inquilino, incluido lo que puede o no puede beber. Además, los requisitos de sobriedad pueden tener un impacto discriminatorio en las personas con alcoholismo, a quienes les puede resultar más difícil cumplirlos que a las personas que no tienen esa discapacidad. El proveedor de vivienda debe llevar a cabo adaptaciones razonables a los requisitos que tienen un impacto discriminatorio en las personas con discapacidad, pero no aplicar un requisito de sobriedad de forma continua para alguien con alcoholismo haría que ese requisito careciera de sentido.

Es posible que a un programa de vivienda de transición le resulte más fácil defender su requisito de sobriedad si se presenta como un programa de rehabilitación. De esa manera, no aplicar de forma continua la regla equivaldría a una alteración fundamental del programa y no sería razonable. Incluso si el programa se presentara como un programa de rehabilitación, debería realizar adaptaciones razonables para los residentes que violan la regla de forma ocasional. Siempre que un residente intente cumplir el requisito y apoye la sobriedad de los demás residentes, es poco probable que una recaída puntual u ocasional equivalga a una alteración fundamental.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

29. ¿Está permitido realizar pruebas aleatorias de detección de drogas en viviendas de transición?

Aunque el consumo actual de drogas ilegales no constituye una discapacidad conforme a la ley de vivienda justa, las pruebas de detección de drogas por parte de entidades financiadas con fondos públicos pueden violar el derecho constitucional a la privacidad de los residentes. Esto significa que un programa que recibe fondos del gobierno debe demostrar en la práctica un interés primordial, como la seguridad pública. Un programa que recibe fondos puramente privados no enfrenta el mismo problema legal. Sin embargo, incluso estos programas deben tener en cuenta que el consumo de drogas ilegales puede ser causado por una discapacidad subyacente (por ejemplo, automedicarse ante un dolor físico o mental causado por una condición incapacitante), y que pueden ser necesarias adaptaciones razonables caso por caso para los residentes con resultados positivos en la prueba de detección de drogas.

Cualquier programa de vivienda de transición que desee realizar pruebas aleatorias de detección de drogas debe informar a los residentes antes de que se muden que las pruebas aleatorias de detección de drogas son parte del programa. No se le debe cobrar a los residentes por las pruebas y los programas deben ofrecer una planificación alternativa y flexibilidad en cuanto a cuándo se llevan a cabo las pruebas, especialmente cuando obligar a un residente a realizar la prueba en un momento determinado interferiría con la atención relacionada con su discapacidad. Además, los programas deben informar a los residentes sobre las sustancias específicas para las que se realizarán las pruebas. Debido a la alta tasa de falsos positivos, cualquier muestra que dé positivo debe enviarse para pruebas adicionales para confirmar los resultados. Los residentes deben recibir una copia de los resultados de sus pruebas a solicitud y los resultados deben ser confidenciales, según la necesidad de conocimiento entre el personal del programa.

Las adaptaciones razonables deben estar disponibles para cualquier residente cuya vivienda o privilegios de vivienda se vean amenazados por un resultado positivo relacionado con una discapacidad. Además, cualquier residente con un resultado positivo (ya sea que esté o no relacionado con una discapacidad) debe recibir un aviso y la oportunidad de escuchar y refutar las pruebas en una audiencia informal antes de que el proveedor comience el proceso formal de desalojo o el residente pierda ciertos privilegios.

30. ¿Podemos preguntar sobre la condición de un residente si no se comporta como lo hace habitualmente pero no viola ninguna regla del programa?

Si un residente parece infeliz, estresado o enojado, los proveedores pueden preguntar educadamente si todo está bien, siempre y cuando se haga la misma pregunta a todos los residentes, no solo a los residentes con discapacidades. Si el residente está dispuesto a hablar, esta pregunta puede conducir a una conversación productiva sobre las formas en

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

que el proveedor puede ayudar al residente. Sin embargo, si el residente no quiere hablar, el proveedor de vivienda debe respetar la privacidad del residente.

Modificaciones Razonables y Accesibilidad Física

Los proveedores de vivienda deben permitir modificaciones razonables y, en algunos casos, también pagarlas.

31. Si un residente necesita una modificación física en un área común del edificio, como el vestíbulo, debido a una discapacidad, ¿quién paga por el trabajo?

Los proveedores de vivienda están obligados a garantizar el acceso equitativo a las áreas comunes del edificio. Por ejemplo, si un escalón limita el acceso al área del vestíbulo, el proveedor de vivienda debe proporcionar una modificación si la necesitara un residente con movilidad limitada.

32. Si un residente necesita una modificación física en su unidad debido a una discapacidad, ¿quién paga por el trabajo?

En los programas de vivienda que reciben ayuda federal y, por lo tanto, están sujetos a la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación, el proveedor de vivienda debe pagar las modificaciones físicas razonables. Asimismo, para los edificios multifamiliares cubiertos construidos después del 13 de marzo de 1991, la Ley de Vivienda Justa requiere que se cumplan ciertos estándares mínimos de accesibilidad, lo que significa que los proveedores de vivienda deben cubrir el costo de las mejoras para cumplir con estos estándares si se solicitan como modificaciones razonables. En la mayoría de las demás viviendas, el residente debe pagar las modificaciones o encontrar alguna forma alternativa de pagarlas, como a través de fondos municipales o donaciones benéficas. El proveedor de vivienda debe permitir que el residente realice los cambios, aunque puede exigir que el residente pague un depósito reembolsable para restaurar la unidad a su condición original.

Las viviendas están sujetas a la Sección 504 aun cuando están parcialmente respaldadas por fondos federales, salvo que el apoyo federal se vincule únicamente al beneficiario final de los fondos. Por ejemplo, tanto un desarrollador sin fines de lucro de viviendas para personas de bajos ingresos que recibe una financiación del HUD como una autoridad de vivienda pública que recibe una financiación del HUD están sujetos a la Sección 504, pero un propietario que acepta vales individuales en virtud de la Sección 8 que están financiados por el gobierno federal no lo está. En ese caso, a pesar de que el propietario está aceptando dinero federal, el vale pertenece al beneficiario final de la financiación (el inquilino). Sin embargo, si el edificio en cuestión no cumple con los estándares de accesibilidad requeridos por la Ley de Vivienda Justa para viviendas multifamiliares cubiertas más nuevas, entonces el propietario debe pagar por cualquier modificación razonable necesaria para que el edificio cumpla con esos estándares mínimos.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

33. ¿Qué debemos hacer si nuestro refugio no es accesible para sillas de ruedas y alguien que utiliza una silla de ruedas acude a nosotros?

Refugios de Emergencia: Prácticamente todos los refugios de emergencia deben cumplir con las pautas de diseño accesible de la ADA, que requieren una adaptación para el acceso de quienes utilizan sillas de ruedas. A menudo, un refugio puede llegar a ser accesible de alguna manera con algunos cambios relativamente baratos: rampas portátiles, barras de agarre en los baños y estanterías a niveles más bajos. Además, si parte de las instalaciones del refugio es accesible, a veces el programa en sí puede convertirse en accesible moviendo las actividades del programa a esas áreas de las instalaciones.

Si un refugio de emergencia no es accesible para sillas de ruedas y no puede serlo a tiempo para un huésped que utiliza una silla de ruedas, la mejor forma de proceder para el refugio es encontrar un refugio cercano que sí sea accesible, ofrecer ayudar al huésped con el traslado y tomar medidas para garantizar el cumplimiento de la ADA lo antes posible.

34. ¿Qué podemos hacer para que nuestras instalaciones sean más accesibles para las personas con discapacidades físicas si no tenemos los fondos para llevar a cabo una remodelación?

Es posible que haya fondos federales o estatales disponibles para abordar la inaccesibilidad en la vivienda, y los proveedores de refugio deben explorar esta posibilidad. Ante la falta de modificaciones estructurales significativas, las opciones provisorias, como las rampas móviles y la reorganización de muebles y accesorios, pueden proporcionar una solución parcial. La reubicación de partes del programa también puede proporcionar accesibilidad en algunos casos. Por ejemplo, si solo una parte de las instalaciones es accesible, las actividades del programa se pueden organizar en esa parte del edificio.

35. La discapacidad de uno de nuestros residentes provoca un ruido excesivo, lo que molesta a los residentes en las habitaciones contiguas. El residente ha solicitado como modificación razonable que insonoricemos las paredes, pero creemos que será demasiado costoso y, como alternativa, le hemos sugerido que simplemente limite los ruidos molestos a las horas diurnas. El residente se negó.

¿Podemos exigirle que acepte y cumpla con la adaptación alternativa que le ofrecemos?

No, un proveedor de vivienda no puede obligar a un residente a aceptar una adaptación alternativa en ninguna circunstancia y no puede rechazar una adaptación o modificación razonable simplemente porque existe una alternativa menos costosa. Todo programa de refugio o vivienda de transición que reciba fondos federales debe hacerse cargo de las modificaciones razonables de sus instalaciones que necesitan los residentes y posibles residentes con discapacidades. Aunque un proveedor de vivienda no necesita otorgar una

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

modificación solicitada si representara una carga financiera y administrativa excesiva, cualquier alternativa propuesta por el proveedor de vivienda debe satisfacer las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante y ser aceptable para el solicitante. Por esta razón, los proveedores de vivienda deben estar preparados para pensar creativamente y tener múltiples alternativas listas para ofrecer cuando la adaptación o modificación preferida del solicitante no sea factible. Los proveedores provisionales de vivienda deben estar preparados para asumir costos razonables durante la implementación de las modificaciones necesarias y no deben rechazar una modificación simplemente porque implicaría que el programa tocara sus reservas.

En este caso, la alternativa ofrecida probablemente no satisface las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante, ya que es posible que el solicitante no pueda adaptar su comportamiento al limitado marco de tiempo. Además, dado que se espera que los proveedores de vivienda asuman alguna parte del costo de la implementación de adaptaciones razonables y, si recibieran fondos federales, modificaciones, el hecho de que la insonorización de las paredes sería costosa no significaría que equivaldría a una carga excesiva. El proveedor de vivienda debe proponer varias alternativas que puedan ser aceptables para el solicitante. Por ejemplo, incluso si el proveedor de la vivienda no puede instalar materiales de insonorización entre las paredes, aún puede investigar barreras de sonido menos costosas, como paneles de pared, alfombras o burletes para las puertas.

Adaptaciones Razonables: Cuestiones Preliminares

Los proveedores de vivienda deben otorgar adaptaciones razonables para facilitar el acceso equitativo a las personas con discapacidad. Nunca es demasiado tarde para que alguien con una discapacidad solicite adaptaciones razonables y no existe un límite en la cantidad de solicitudes de adaptaciones razonables que una persona puede hacer.

36. ¿Cómo sabremos qué tipo de adaptación razonable ofrecer a una persona si no podemos preguntarle sobre su discapacidad?

En general, la persona que necesita una adaptación razonable debe presentar la solicitud. Por ejemplo, si una persona tiene una discapacidad de aprendizaje que le dificulta la lectura de documentos, esa persona debe indicar que tiene problemas para acceder y comprender la información sobre su programa de vivienda. Los proveedores de vivienda deben procurar informar a los residentes y posibles residentes sobre su derecho a solicitar adaptaciones razonables para que las personas las soliciten cuando sea necesario.

Aunque los proveedores de vivienda no pueden dar un trato especial a los residentes en función de las suposiciones sobre sus necesidades relacionadas con la discapacidad, sí pueden proporcionar a todos los residentes información sobre la disponibilidad de adaptaciones razonables dentro de sus programas. Es conveniente proporcionar a todos los

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

residentes, así como a todos los posibles residentes y solicitantes, un aviso de derechos que incluya la aplicabilidad de las protecciones por discapacidad, la disponibilidad de adaptaciones razonables y la existencia de un proceso de queja. Asimismo, los proveedores de vivienda deben ser conscientes de las necesidades de comunicación de sus residentes y estar preparados para brindar esta información de forma oral, en lengua de señas o a través de un servicio de traducción, según sea necesario.

Ejemplo de Aviso de Derechos

De acuerdo con la ley federal y estatal, incluidos el Título II de la Ley para Estadounidenses con Discapacidades de 1990, la Ley de Vivienda Justa de 1968 y la Ley de Vivienda y Empleo Justo, [Nombre del Programa] no discriminará a las personas con discapacidad por motivo de una discapacidad en sus servicios, programas o actividades.

Esto significa que, si usted es una persona con una discapacidad, tiene derecho a adaptaciones razonables para garantizar que tenga la misma oportunidad de acceso a nuestros programas y servicios. Las adaptaciones razonables incluyen lo siguiente:

- Un cambio en una regla o en la forma en que hacemos las cosas;
- Un cambio en la forma en que nos comunicamos con usted o le brindamos información;
- Un cambio en los servicios que recibe de nosotros, incluidos los servicios relacionados con su vivienda;

Y muchos otros tipos de cambios para ayudarlo a beneficiarse de nuestros programas y servicios.

La información proveniente de la divulgación de una discapacidad se mantendrá confidencial dentro de [Nombre del programa], salvo que nos autorice a compartirla con personas fuera de nuestra organización, y únicamente se utilizará para determinar si tiene derecho a algún tipo de cambio en las reglas o requisitos del programa, o a recibir otra forma de adaptación o ayuda razonable.

Si no está seguro de si tiene una discapacidad o necesita una adaptación, puede hablar con nosotros. Trabajaremos con usted para tratar de encontrar una manera de ayudarlo. Si solicita una adaptación, le responderemos dentro de los [tiempo de respuesta inicial] días, salvo que tengamos un problema para obtener la información que necesitamos o que usted acepte un tiempo de respuesta más largo. Le informaremos si necesitamos más información o verificación de su parte o si quisiéramos hablar con usted sobre otras formas de satisfacer sus necesidades. En caso de que rechacemos su

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

solicitud, le explicaremos los motivos y le daremos la oportunidad de proporcionarnos más información.

Toda queja de que cualquiera de nuestros programas, servicios o actividades no es accesible para las personas con discapacidad debe dirigirse a [Nombre e información de contacto del empleado designado].

37. ¿Los refugios de emergencia tienen la obligación de informar a los solicitantes sobre su derecho a solicitar adaptaciones razonables?

Los refugios de emergencia deben informar a todos los solicitantes sobre la disponibilidad de adaptaciones razonables para las personas con discapacidad como parte de sus obligaciones de vivienda justa. La mayoría de las fuentes de financiamiento federales y estatales requieren que los programas cumplan con todas las leyes de vivienda justa y derechos civiles y tomen medidas para promover de forma afirmativa la vivienda justa, incluso a través del envío de un aviso de derechos a todos los solicitantes y residentes. Informar a los participantes sobre sus derechos es una forma de promover la vivienda justa, mientras que proporcionar un aviso de derechos, incluir una declaración escrita sobre el derecho a solicitar adaptaciones razonables en la misma solicitud e informar verbalmente a todos los solicitantes del derecho constituyen buenas prácticas.

38. Hace tres días, recibimos una solicitud de adaptación razonable de uno de nuestros residentes y la enviamos a nuestro coordinador de vivienda justa para que la revise. El residente continúa llamando a la recepción para verificar el estado de la solicitud.

¿Cómo le aseguramos al solicitante que hemos recibido su solicitud y la estamos examinando?

Como buena práctica, los proveedores de vivienda deben proporcionar un acuse de recibo por escrito de una solicitud de adaptaciones razonables. El acuse de recibo debe informar al solicitante que se ha recibido la solicitud y establecer un marco de tiempo para la respuesta inicial. Asimismo, el acuse de recibo debe proporcionar la información de contacto del coordinador de vivienda justa del programa de vivienda u otro empleado designado responsable de recibir y revisar las solicitudes.

Ejemplo de Acuse de Recibo de la Solicitud de Adaptación Razonable

Estimado [Solicitante]:

El [fecha de recepción], [Nombre del Programa] ha recibido su solicitud de adaptación razonable con respecto a [descripción de la adaptación solicitada]. Hemos comenzado nuestra revisión inicial de su solicitud y le proporcionaremos una respuesta antes del [fecha prevista de la respuesta preliminar].

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

En caso de que no pudiéramos aceptar su solicitud luego de nuestra revisión y respuesta inicial, le explicaremos los motivos, le daremos la oportunidad de proporcionarnos más información y, con su participación, comenzaremos un proceso interactivo para identificar cualquier adaptación alternativa que también pueda satisfacer sus necesidades.

Esperamos trabajar con usted para ayudarlo a acceder a nuestros programas y servicios. Si tiene alguna pregunta o inquietud, comuníquese con [Nombre e información de contacto del empleado designado].

Atentamente,

[Nombre y cargo]

39. Un residente no nos informó que tenía una discapacidad cuando solicitó nuestro programa. Ahora que es residente, ha revelado que tiene una discapacidad y solicitado como adaptación razonable que se le permita recoger el correo algunas veces a la semana en lugar de todos los días.

¿Debemos considerar esta solicitud a pesar de que este residente no nos informó sobre su discapacidad cuando presentó su solicitud?

Sí, se debe considerar la solicitud, y si fuera necesaria y razonable, debe ser otorgada. Una persona puede solicitar una adaptación razonable en cualquier etapa de su alquiler, independientemente de si se le informó al proveedor de vivienda sobre la discapacidad antes de mudarse.

40. ¿Cómo podemos verificar que la persona que solicita una adaptación razonable realmente tiene una discapacidad y que la adaptación solicitada es necesaria?

Si la discapacidad de un solicitante, huésped o residente no es evidente o conocida por el proveedor de vivienda, este puede solicitar una verificación de un proveedor de servicios de salud o de servicios relacionados con la discapacidad que explique que la persona que solicita la adaptación tiene una discapacidad y que la adaptación solicitada es necesaria.

Refugios de Emergencia: En un refugio de emergencia, obtener la verificación puede ser más difícil. Es poco probable que una persona que viene de la calle tenga una carta de su médico o trabajador social a mano para verificar su discapacidad y la necesidad de adaptaciones razonables. El personal del refugio debe proceder como si la discapacidad y la necesidad de la adaptación se hubieran verificado, solicitar que la verificación se proporcione dentro de un tiempo razonable y permitir el uso de un teléfono, una máquina de fax o una computadora para facilitar el proceso.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

41. ¿Qué debemos hacer si un residente solicita una adaptación razonable y presenta una carta de un médico en la que se indica que el residente tiene una discapacidad y necesita la adaptación debido a esa discapacidad, pero tenemos dudas sobre la necesidad de la adaptación?

Un proveedor de vivienda o refugio nunca debe rechazar una solicitud simplemente porque no está convencido de que la persona que la solicita la necesita. Si el proveedor no está convencido de que se necesite una adaptación, debe pedir información adicional a la persona que solicita la adaptación. Es importante solicitar únicamente la información necesaria para justificar la necesidad de la adaptación; no es apropiado cuestionar la opinión del proveedor verificador ni ahondar en la información médica personal del solicitante.

42. ¿Qué tipos de solicitudes de adaptaciones razonables, y cuántas, puede hacer una persona?

No existe un límite en el número de solicitudes de adaptaciones razonables que puede hacer una persona, y la gama de posibles adaptaciones razonables es tan amplia como la imaginación humana. Algunos ejemplos de solicitudes de adaptaciones razonables durante la fase de solicitud incluyen permitir la presencia de un animal de apoyo emocional a pesar de que exista una política de prohibición de mascotas, permitir que un residente realice una tarea alternativa y permitir que un residente busque una vivienda permanente subsidiada y asistencia gubernamental en lugar de actividades de preparación para el empleo. Todo cambio en la política o la práctica que permita a una persona con discapacidad acceder a una vivienda a la cual no tendría acceso de otro modo puede servir como adaptación razonable, siempre que no suponga una carga excesiva para el proveedor de vivienda ni altere fundamentalmente la naturaleza del programa.

Refugios de Emergencia: Entre las adaptaciones razonables habituales en los refugios de emergencia se incluyen permitir animales de asistencia y otorgar permiso para dormir hasta tarde o permanecer dentro del refugio durante el día.

43. ¿Es aceptable que le proporcionemos una determinada adaptación razonable a una persona y no a otra que realiza la misma solicitud?

Siempre que esto no se haga con fines o efectos discriminatorios, suele ser aceptable, y a veces necesario, que los proveedores de vivienda otorguen determinadas adaptaciones razonables en un caso y no en otro. Esto se debe a que el análisis de las adaptaciones razonables se debe realizar caso por caso, teniendo en cuenta las necesidades individuales del solicitante y los recursos del programa en el momento en que se realiza la solicitud. En otras palabras, cada vez que alguien presenta una solicitud de adaptaciones razonables, el proveedor de vivienda debe hacer y responder las mismas preguntas basándose en los hechos:

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

- ¿Esta persona tiene una discapacidad de acuerdo con la definición de las leyes de vivienda justa?
- ¿Las adaptaciones son necesarias para ofrecerle a la persona igualdad de oportunidades en el uso y disfrute de la vivienda?
- ¿Proporcionar esta adaptación supondría una carga administrativa o financiera excesiva?
- ¿Alteraría fundamentalmente la naturaleza de nuestro programa y nuestros servicios?

Como cada persona es diferente, las respuestas a las primeras dos preguntas podrían ser distintas; y, como los programas cambian con el tiempo, las respuestas a las últimas dos preguntas también podrían ser distintas.

Por ejemplo, dos residentes podrían solicitar un traslado de habitación, uno porque el comportamiento de los residentes vecinos está exacerbando sus síntomas de PTSD, y el otro, seis meses después, porque simplemente no le gustan sus vecinos, aunque los síntomas de su trastorno depresivo mayor permanecen controlados. En el primer ejemplo, el programa debe reconocer la existencia de una discapacidad y de un nexo entre la discapacidad y la adaptación solicitada antes de pasar a la fase de "razonabilidad" de la investigación. En el segundo caso, la ausencia de un nexo o de una necesidad pone fin a la investigación, lo que permite al proveedor de vivienda rechazar la solicitud.

Si el segundo residente puede demostrar que necesita un traslado de habitación por una discapacidad (por ejemplo, que el estrés a largo plazo de una relación tensa con los vecinos está empeorando sus síntomas de depresión previamente controlados), el proveedor de vivienda aún puede tener motivos para rechazar la adaptación solicitada basándose en la disponibilidad de recursos. Por ejemplo, en los seis meses transcurridos desde que el proveedor de vivienda otorgó la solicitud de traslado de habitación del primer residente, la ocupación total del programa puede haber aumentado tanto que el programa está ahora lleno de residentes cuyas necesidades individuales impiden un cambio de habitación. En ese caso, es posible que el programa no pueda otorgar la solicitud y tenga que ofrecer una adaptación alternativa, por ejemplo, incluir al residente en una lista de espera para que se lo traslade de habitación y designar a un miembro del personal para que supervise y medie los desacuerdos entre el residente y sus vecinos.

44. Cuando un residente solicita una adaptación que obviamente no es fácil de otorgar y necesitamos tiempo para pensar si la adaptación solicitada es "razonable", ¿de cuánto tiempo disponemos para decidir si otorgamos la solicitud de adaptación?

La ley no establece un plazo específico en el que deba otorgarse una solicitud de adaptación razonable; sin embargo, los retrasos se pueden interpretar como rechazos, por lo que es importante responder las solicitudes con rapidez. A menos que se necesite más información y haya retrasos para obtenerla, siempre se recomienda que los proveedores de vivienda

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

respondan a las solicitudes de adaptaciones razonables no urgentes en un plazo de 10 días. Los proveedores de vivienda deben responder las solicitudes urgentes en un plazo más corto.

45. ¿Qué debemos decirle a un residente que insiste en saber por qué otro residente no debe seguir las mismas reglas que los demás?

Las normas de confidencialidad les prohíben a los proveedores de vivienda de transición y refugio de emergencia revelar información relacionada con la discapacidad de un residente o huésped, aunque otros residentes y huéspedes presionen para obtener información. El proveedor de vivienda debe advertirles a los residentes que pregunten por las adaptaciones de otro residente que las normas de privacidad impiden que el proveedor de vivienda comparta esa información. Si el residente que pregunta indica que la misma excepción le facilitaría la gestión de sus propias discapacidades, el proveedor de vivienda debe recordarle que hay adaptaciones razonables disponibles.

Escenarios de Adaptaciones Razonables: Apoyo a Domicilio

46. Un residente solicita que le proporcionemos ayuda para cocinar y limpiar como adaptación razonable. Aunque disponemos de un equipo de mantenimiento que se ocupa de las reparaciones del edificio, nuestro personal no suele proporcionar ayuda en estos asuntos. ¿Esto es razonable?

Una adaptación solicitada no es razonable y no se debe otorgar si implica que el personal realice tareas que son fundamentalmente diferentes de las que el programa está diseñado para proporcionar. En este caso, proporcionar ayuda para cocinar y limpiar implicaría que el personal del programa realice una actividad fundamentalmente distinta a la que el programa de vivienda proporciona. Por lo tanto, la adaptación solicitada no es razonable.

Los proveedores de vivienda que se enfrenten a este tipo de solicitudes pueden sugerir, como adaptación razonable alternativa, que el residente solicite servicios de apoyo a domicilio, y pueden ofrecerse a ayudarlo con la solicitud de ser apropiado.

47. ¿Debemos permitir que una persona tenga un asistente de cuidado personal (PCA) que viva con ella?

Sí. A menos que el proveedor de vivienda pueda demostrar de algún modo que permitir un PCA constituiría una carga excesiva o una alteración fundamental (lo que sería poco probable), el proveedor de vivienda debe proporcionar esta adaptación razonable a todos los residentes que lo necesiten.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

48. ¿Debemos otorgarle más espacio a una persona si debe tener un asistente que viva con ella?

Sí, a menos que constituya una carga excesiva.

49. ¿Podemos elegir quién será el PCA?

El proveedor de vivienda no puede elegir quién será el PCA, pero puede seleccionar al posible PCA por medio de criterios no discriminatorios.

50. ¿El residente es responsable del comportamiento del PCA cuando este se encuentre en el edificio?

Los residentes son tan responsables del comportamiento de los PCA como lo son de cualquier invitado.

51. ¿Cómo tratamos a un residente en una vivienda de transición cuyo comportamiento es un problema en parte porque no puede administrarse sus propios medicamentos?

A menos que un programa de vivienda esté autorizado por el estado y que dicha autorización permita la administración de medicamentos, es ilegal que el personal administre medicamentos. Si un cliente tiene problemas para tomar sus medicamentos, una opción puede ser ofrecerle ayuda al residente para encontrar el apoyo adecuado de los servicios médicos o para personas con discapacidad. Esto podría incluir ayudar al residente a determinar su elegibilidad para recibir servicios de gestión de casos generales o médicos, solicitar Servicios de Apoyo a Domicilio o pasar a un programa que emplee personal autorizado para administrar medicamentos.

Escenarios de Adaptaciones Razonables: Participación en el Programa

52. Un residente se queja repetidamente de su obligación de asistir a las reuniones de grupo, alegando que su medicación le dificulta permanecer sentado durante mucho tiempo y que es posible que deba abandonar el programa si se le exige que asista a estas reuniones. ¿Esto constituye una solicitud de adaptaciones razonables?

Aunque el residente no haya solicitado explícitamente que se le otorgue una excepción al requisito de reunión de grupo, esta solicitud debe interpretarse como una posible solicitud de adaptaciones razonables. Si un residente o huésped no solicita explícitamente una excepción a una regla o política, pero presenta una queja que indica que puede ser necesaria una adaptación, el proveedor de vivienda debe pedirle aclaraciones, recordarle al residente que existen adaptaciones razonables y preguntarle si necesita alguna adaptación con respecto al requisito de la reunión de grupo.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

53. ¿Cómo debemos proceder cuando un huésped de un refugio de emergencia se niega a participar en una tarea obligatoria?

Si un residente se niega a participar en una tarea obligatoria porque una discapacidad física o mental hace que la actividad le sea imposible o extremadamente difícil, el proveedor de refugio debe sugerirle una tarea alternativa (si el residente no sugiere una primero) como adaptación razonable. Si la persona no puede realizar ninguna tarea en absoluto, el requisito de realizar una tarea en sí se debe suprimir como adaptación razonable.

54. Nuestro programa incluye un componente de preparación para el empleo. ¿Cómo debemos tratar a los residentes que no pueden trabajar?

Por lo general, como adaptación razonable, un programa de vivienda de transición con un componente de preparación para el empleo puede permitir que un residente cuya discapacidad le impida trabajar sustituya las actividades de preparación para el empleo por otras actividades. Dado que el objetivo principal de la mayoría de los programas de transición es preparar a los residentes para una vivienda permanente, hay actividades como solicitar SSI/SSDI y subsidios de vivienda, y buscar una vivienda permanente para personas de bajos ingresos que pueden sustituirse por actividades de preparación para el empleo.

55. Nuestro programa cuenta con un requisito de sobriedad. Si descubrimos a un residente bebiendo alcohol o consumiendo drogas ilegales en las instalaciones, ¿cómo podemos lidiar con ello?

Dado que el alcoholismo es una discapacidad y está prohibido ejercer discriminación por ello, cuando se descubre a una persona con alcoholismo bebiendo alcohol, en lo posible, el proveedor de refugio o vivienda debe reservar la cama al residente mientras le permite asistir a un programa hospitalario de tratamiento de adicciones, o permitirle asistir a un programa de tratamiento ambulatorio y reservar la cama por la noche, como adaptación razonable.

El consumo actual de drogas ilegales no se considera una discapacidad, por lo que es posible que los programas de vivienda y refugio y los refugios de emergencia no entren en conflicto con las leyes de vivienda justa si adoptan un enfoque de tolerancia cero ante el consumo de drogas ilegales en las instalaciones. Sin embargo, los proveedores de vivienda deben garantizar que se le otorguen adaptaciones razonables, como advertencias, segundas oportunidades o la posibilidad de asistir a un programa de tratamiento de adicciones sin perder la vivienda, a todo residente cuyo consumo de drogas esté relacionado con una discapacidad.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

56. Si el consumo de alcohol de un residente les provoca molestias a otros residentes y perturba la administración del programa, ¿sería discriminatorio desalojar a esta persona?

Si el comportamiento problemático del residente está relacionado con su discapacidad, deben otorgar adaptaciones siempre que sean razonables. Aunque el consumo recurrente de alcohol sin ningún esfuerzo por lograr la sobriedad puede hacer que, con el tiempo, la adaptación ya no sea razonable, se le debe proporcionar al residente la oportunidad suficiente de realizar un tratamiento sin perder su vivienda.

57. Si una persona debe ser hospitalizada durante el período de tiempo que se le ha asignado en un programa de vivienda de transición, ¿qué tipo de adaptaciones razonables podemos ofrecerle?

Si parece que la hospitalización va a ser a largo plazo, un operador del programa le puede ofrecer la devolución de una parte prorrateada del alquiler no utilizado y le puede ofrecer poner a la persona primera en la lista de espera para la readmisión en el programa de vivienda, de modo que pueda reanudar rápidamente la residencia después del alta. Si la hospitalización es a corto plazo, el operador del programa debe ofrecer la reserva de una cama para el residente.

Escenarios de Adaptaciones Razonables: Animales de Asistencia

58. ¿Qué sucede si un solicitante quiere que su gato (u otro animal) se quede con él, pero tenemos una política de prohibición de mascotas?

La respuesta a esta pregunta depende de la naturaleza de la relación del solicitante con el gato. Si el solicitante disfruta de la compañía del gato, pero no tiene ninguna discapacidad y puede estar bien sin él, el proveedor de vivienda puede rechazar la solicitud. Sin embargo, si el solicitante tiene una discapacidad y el gato lo ayuda a gestionar esa discapacidad brindándole apoyo emocional, entonces el gato es un animal de asistencia y la solicitud de la persona está sujeta a adaptaciones razonables. Un animal de asistencia no es una mascota, por lo que no puede aplicarse la política de prohibición de mascotas.

Un proveedor de vivienda no puede solicitar un depósito de seguridad adicional por un animal de asistencia. Sin embargo, el proveedor puede cobrar las reparaciones de los daños causados por el animal.

Refugios de Emergencia: Es posible que los refugios de emergencia se encuentren más limitados en su capacidad de proporcionar adaptaciones debido a las limitaciones de espacio. Si un residente es gravemente alérgico a los gatos y otro necesita a su gato de apoyo emocional, puede que sea difícil hospedar a la persona que necesita al gato. Una

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

posible solución es situar al huésped con el gato y al huésped con las alergias en los extremos opuestos del refugio. Si el refugio es demasiado pequeño, el personal del refugio debe ponerse en contacto con otros refugios para encontrar una instalación que pueda hospedar razonablemente al huésped, o considerar otras soluciones, como permitir que el huésped deje al gato en la oficina o sala de descanso del refugio durante la noche.

59. ¿Cómo podemos verificar que un animal es un animal de apoyo emocional y no una simple mascota?

Un proveedor de vivienda o refugio puede optar por confiar en la persona que manifiesta que el animal es para su apoyo emocional, pero también puede solicitar una carta de verificación de un médico, terapeuta, gestor de casos o proveedor de servicios que esté familiarizado con la discapacidad del solicitante. Esta carta debe confirmar que el animal brinda apoyo emocional y es necesario para que la persona pueda utilizar plenamente su vivienda y disfrutar de ella.

60. ¿Qué diferencia hay entre un animal de servicio, un animal de apoyo emocional y un animal de asistencia?

Un animal de servicio es un animal entrenado para realizar trabajos o tareas en beneficio de una persona con discapacidad para aliviar uno o más efectos identificados de la discapacidad de la persona. Los perros y los caballos miniatura son los únicos animales legalmente reconocidos que pueden considerarse animales de servicio en virtud de la ADA. Un animal de apoyo emocional es un animal que brinda apoyo emocional para aliviar uno o más efectos identificados de la discapacidad de una persona. Los animales de apoyo emocional no necesitan ningún tipo de entrenamiento, y la ley de vivienda justa permite que cualquier animal pueda considerarse de apoyo emocional siempre que no suponga una carga excesiva para el proveedor de vivienda. "Animal de asistencia" es un término genérico que engloba tanto a los animales de servicio como a los animales de apoyo emocional.

61. Después de permitir que una persona se mudara con un perro (tenía una carta de un médico que decía que lo necesitaba como apoyo emocional), varios residentes trajeron cartas de médicos que indicaban que necesitaban animales de apoyo emocional debido a sus discapacidades. ¿Debemos considerar todas las cartas de médicos que dicen que la persona necesita un animal de apoyo y permitir que todos tengan un animal de apoyo?

En la mayoría de los casos, sí. A menos que la presencia del animal suponga una carga excesiva (por ejemplo, un animal exótico grande o un animal con un historial reciente de mordeduras), una persona con discapacidad que necesite un animal de asistencia y disponga de una verificación que acredite esa necesidad tiene derecho a esa adaptación razonable.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

62. Si un residente con un animal de apoyo emocional queda incapacitado para cuidar de su animal, ¿debemos ocuparnos nosotros del animal?

En la mayoría de los casos, no. Los programas de refugio de emergencia, vivienda de transición y vivienda de apoyo permanente suelen dedicarse a proporcionar vivienda o refugio y algunos servicios de apoyo, pero no suelen incluir el cuidado de animales. Exigirles a estos programas que proporcionen cuidados a un animal alteraría fundamentalmente la naturaleza de los programas y podría suponer una carga administrativa excesiva. A menos que los servicios de apoyo del programa sean tan amplios que el cuidado de los animales pueda incluirse en su ámbito de aplicación, tal solicitud no sería razonable y no tendría por qué otorgarse.

Si un residente pierde su capacidad para cuidar de un animal de apoyo, entre las posibles adaptaciones razonables para que el residente pueda seguir teniendo al animal se incluye que el asistente de cuidado personal del residente cuide del animal, o permitirle a otro residente que cuide del animal como alternativa opcional a las tareas o a la programación habitual.

63. Uno de nuestros residentes ha pedido permiso para tener un perro de apoyo emocional como adaptación razonable. Estamos dispuestos a permitir que el residente tenga al perro en su habitación, pero no que lo lleve a las áreas comunes del edificio. ¿Podemos imponer esta limitación?

No, por lo general, el proveedor de vivienda debe permitir que el residente lleve a su animal de apoyo emocional con él en las áreas comunes del edificio si ello es necesario para el acceso equitativo a las instalaciones y servicios del programa. El proveedor de vivienda no puede imponerle restricciones a un animal de asistencia si estas niegan el acceso equitativo a la vivienda o a los servicios relacionados con él, como el uso de la cocina y el cuarto de lavandería o de correo.

64. ¿Y si otro de nuestros residentes es extremadamente alérgico al perro?

Un proveedor de vivienda solo puede prohibir que un animal de asistencia acceda a las áreas comunes si la presencia del animal en dichas áreas supone una carga excesiva o una alteración fundamental, por ejemplo, si supone una amenaza directa para la salud y la seguridad del personal o de otros residentes. Sin embargo, el proveedor de vivienda debe estar preparado para aplicar adaptaciones adicionales que minimicen la necesidad de esta restricción.

En este caso, si otro residente es extremadamente alérgico al animal de asistencia y puede sufrir daños reales por estar cerca del animal, puede ser conveniente aplicar algunas restricciones. Sin embargo, el proveedor de vivienda debe considerar primero si las adaptaciones adicionales, por ejemplo, filtros de aire, limpieza más frecuente de las salas

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

comunes o un plan de distanciamiento entre los dos residentes, pueden eliminar la necesidad de restricciones. Si no hay adaptaciones adicionales que reduzcan la necesidad de restricciones, entonces el proveedor de vivienda debe considerar programar intervalos de tiempo específicos y diarios en los que el residente pueda llevar a su animal de asistencia a las áreas comunes.

65. Le otorgamos a un primer residente una adaptación razonable para que pudiera llevar a su animal de apoyo emocional con él a todas las áreas del edificio, pero un segundo residente nos ha informado que la caspa del animal sigue provocándole alergias y le dificulta dormir, trabajar y pensar.

Ahora, el segundo residente nos ha pedido que mantengamos al perro del primer residente fuera de las áreas comunes como adaptación razonable. ¿Cómo lidiamos con estas solicitudes en conflicto?

Si bien puede resultar difícil gestionar solicitudes de adaptaciones en conflicto, los proveedores de vivienda deben intentar encontrar una solución que satisfaga las necesidades de ambos solicitantes. Es posible que se espere que el proveedor de vivienda asuma algunos costos razonables, recurra a las reservas y busque recursos y fuentes de financiación adicionales para satisfacer las necesidades relacionadas con las discapacidades de los residentes. En este caso, el proveedor de vivienda debe examinar detenidamente las adaptaciones existentes y ver si se pueden mejorar. ¿Hay alfombras o tapizados que puedan retirarse fácilmente de las áreas comunes? ¿Serviría de algo un filtro de aire o una aspiradora de mayor calidad? ¿Se le puede exigir al primer residente que bañe al perro con regularidad para mantener la caspa bajo control? Los proveedores de vivienda deben pensar de forma crítica y resolver los problemas de forma creativa.

66. Hace tres meses, le rechazamos a un residente la solicitud de un animal de apoyo emocional porque no podía demostrar que la adaptación fuera realmente necesaria o estuviera relacionada de algún modo con su discapacidad. Finalmente, admitió que tanto él como su terapeuta no estaban de acuerdo sobre si un animal de apoyo emocional lo beneficiaría realmente o no, y que no podrían proporcionar ninguna verificación en un futuro próximo, pero insisten en que el animal de apoyo emocional es necesario, e incluso han presentado una queja de vivienda justa contra nosotros.

La confianza es una parte importante de nuestro programa, y ya no creemos que este residente sea confiable. ¿Podemos pedirle que se marche?

Es ilegal que un propietario coaccione, intimide, amenace o interfiera en el ejercicio o disfrute de los derechos a una vivienda justa de un inquilino. Esto significa que un propietario no puede amenazar o interferir en el disfrute de una unidad por parte de un inquilino simplemente porque este haya ejercido su derecho a solicitar adaptaciones

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

razonables. Las represalias en forma de amenaza de desalojo, acoso o retirada de los servicios asociados a la vivienda constituyen en sí mismas una violación de las leyes de vivienda justa. Además, un propietario no puede intimidar, amenazar o tomar represalias contra un inquilino por presentar una queja de vivienda justa o animar a otros inquilinos a ejercer sus derechos de vivienda justa.

En este caso, el residente ejerció su derecho a solicitar una adaptación razonable, así como su derecho a presentar una queja de vivienda justa después de que se rechazara su solicitud de adaptación razonable. Dado que no pudieron aportar pruebas de su necesidad de adaptación por motivos de discapacidad, el rechazo de la solicitud no fue improcedente y es probable que la queja de vivienda justa no prospere. Sin embargo, dada su condición de persona con discapacidad y su creencia de que un animal de apoyo emocional es necesario para adaptar esa discapacidad, este inquilino tenía todo el derecho a presentar una solicitud de adaptación razonable. Del mismo modo, dada su creencia de buena fe de que la solicitud fue rechazada injustamente, este inquilino tenía todo el derecho a presentar una queja de vivienda justa. Pedirle al inquilino que se marche porque ha hecho una solicitud que no ha podido verificar o porque ha presentado una denuncia significaría una represalia ilegal.

Los proveedores de vivienda también deben tener en cuenta que las discapacidades cambian y que las opiniones de los médicos sobre los tratamientos no son definitivas. Un terapeuta diferente puede tener una opinión profesional distinta en cuanto a los beneficios de un animal de apoyo emocional para este inquilino, y además, la opinión del terapeuta actual del inquilino puede cambiar a medida que cambien los síntomas del inquilino. Es mejor no hacer suposiciones sobre la confiabilidad de un inquilino o su creencia de buena fe en su necesidad de adaptación, a pesar de que aún no esté verificada.

Escenarios de Adaptaciones Razonables: Pertenencias

67. En nuestro refugio, a veces nos piden que le permitamos a una persona guardar un carrito de compras lleno de pertenencias junto a su catre. Dadas las limitaciones de espacio entre los catres, los problemas de salud y seguridad, y el hecho de que es ilegal tener carritos de compras que pertenezcan a una tienda, creemos que nos sería muy difícil otorgar esta adaptación. ¿Qué debemos hacer?

Refugios de Emergencia: Cualquier adaptación solicitada que suponga una carga administrativa o financiera excesiva dado el tamaño y los recursos de su operación, por definición, no es razonable. Por lo tanto, no es necesario otorgarla. En cambio, debe ofrecerse una adaptación alternativa.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Como alternativa a la autorización de carritos de compras en el área para dormir, un refugio puede ofrecer una bolsa grande para guardar las pertenencias y guardarla en un área de almacenamiento designada del refugio. Si la ansiedad por perder las pertenencias forma parte de la discapacidad que motiva la solicitud de adaptación, el personal puede ofrecerle al residente la posibilidad de verificar sus pertenencias varias veces al día.

Siempre que una persona con discapacidad solicite una adaptación que el refugio o proveedor de vivienda considere poco razonable, es conveniente tomar nota de la solicitud de la persona y de por qué la organización no se la otorgó. El personal debe explicar por qué no puede otorgar la solicitud y proponer una adaptación alternativa, que el residente no está obligado a aceptar, o invitar al huésped a sugerir otra adaptación. Muchas veces, mediante este proceso interactivo, el proveedor de refugio o vivienda y el residente pueden llegar a una solución mutuamente aceptable.

68. Uno de nuestros residentes tiene un problema de acumulación y está empezando a crear problemas reales para la salud y seguridad. Su unidad está tan desordenada que los rescatistas no podrían pasar en caso de emergencia, hay cajas almacenadas encima de la estufa, y nos preocupa que pueda haber una fuga y una infestación que se origine en la unidad, pero no hay espacio suficiente para que podamos investigar.

De acuerdo con nuestra política para abordar este tipo de problemas, le informamos que tenía 60 días para limpiar, y que después deberíamos vaciar su unidad como condición para que siguiera residiendo allí. Ahora el residente nos ha dicho que 60 días no son suficientes y ha solicitado otros 60 días como adaptación razonable. ¿Es necesario acceder a esta solicitud?

Tal vez. La decisión de otorgar o rechazar una solicitud de adaptación razonable debe tener en cuenta las necesidades y circunstancias únicas y relacionadas con la discapacidad de cada solicitante individual, así como también la posibilidad de que la adaptación solicitada suponga una carga excesiva o una alteración fundamental para el proveedor de vivienda. No existe un límite en el número de solicitudes de adaptaciones razonables que una persona puede hacer, y las políticas relacionadas con las adaptaciones (por ejemplo, un período de gracia por defecto de 60 días para limpiar) deben estar sujetas, a su vez, a adaptaciones razonables o corren el riesgo de violar las leyes de vivienda justa.

En este caso, la evaluación de la solicitud de adaptaciones razonables debe tener en cuenta el nexo entre la discapacidad del residente y la necesidad de una mayor cantidad de tiempo, tanto en lo que respecta a la incapacidad del residente para limpiar dentro del plazo permitido, como en lo que respecta a los beneficios de otros 60 días. Aunque el trastorno de acumulación es un diagnóstico independiente de salud mental según el Manual Diagnóstico y Estadístico de Trastornos Mentales (DSM-5) de la Asociación Americana de Psiquiatría, las conductas de acumulación también pueden estar presentes en varias afecciones de salud

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

mental, incluida la depresión y el trastorno de estrés postraumático crónico (PTSD). Esto se debe a que la acumulación compulsiva a menudo se asocia con eventos traumáticos de la vida. Muchas de las personas que tienen dificultades con la limpieza y el orden también tienen una edad avanzada y pueden tener discapacidades físicas debido al envejecimiento y deterioro de la salud física.

Debido a que las conductas de acumulación pueden provenir de un trauma y a menudo se presentan en personas que también tienen limitaciones de movilidad, es posible que sea necesario un tiempo y esfuerzo considerable para remediarlas. Por lo tanto, aunque para algunas personas 60 días pueden ser suficientes para ordenar y limpiar, otras pueden necesitar mucho más tiempo. Otorgar la solicitud no solo puede permitirle al residente realmente realizar la limpieza, sino que también puede aliviar la ansiedad u otros síntomas que el inminente plazo puede exacerbar. También le puede dar al residente tiempo suficiente para conseguir ayuda para la limpieza por parte de organismos gubernamentales, organizaciones de salud mental, amigos, familiares, grupos religiosos y/o servicios de limpieza con fines de lucro.

Si a un proveedor de vivienda le preocupa que un residente haya avanzado poco durante el tiempo inicial asignado, el proveedor de vivienda puede tener motivos para ofrecerle una adaptación alternativa que condicione la extensión de tiempo a la aceptación de ayuda para la limpieza por parte del personal u otros programas. Al ofrecer esta alternativa, los proveedores de vivienda deben asegurarse de que las condiciones establecidas no creen cargas adicionales que dificulten el hecho de que la persona realice la limpieza. Por ejemplo, una extensión de tiempo condicionada a que el solicitante encuentre y financie su propia ayuda para la limpieza puede no ser factible y, por lo tanto, no ser una alternativa adecuada.

Los proveedores de vivienda también deben tener presente que el proceso interactivo es un diálogo. Si el solicitante rechaza la primera oferta alternativa, el proveedor de vivienda debe proponer otras alternativas que puedan satisfacer mejor las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante. Por ejemplo, si el proveedor de vivienda ofrece que un miembro del personal ayude con la limpieza y el solicitante no se siente cómodo con la participación de ese miembro del personal en particular, el proveedor de vivienda debe tratar de encontrar otra persona de apoyo con la que el solicitante se sienta más cómodo.

**Escenarios de Adaptaciones Razonables:
Horarios y Sueño**

69. Algunos huéspedes de nuestro refugio se han quejado de que tienen demasiado sueño para levantarse de la cama por la mañana debido a su medicación, y quieren quedarse adentro y dormir. ¿Debemos permitirlo?

Refugios de Emergencia: Ciertas discapacidades pueden hacer que las personas duerman durante el día o necesiten acceso constante a un baño. Si un refugio cuenta con miembros del personal que trabajan dentro del refugio durante el día, puede que sea razonable permitir que los residentes con una necesidad documentada relacionada con su discapacidad permanezcan en el refugio durante el día. Si, por el contrario, el refugio está completamente cerrado durante el día y no hay ningún miembro del personal adentro, probablemente no sea razonable permitir que las personas se queden adentro. Si el refugio no puede facilitar el acceso durante el día, puede ofrecer una alternativa, como contactar a otros refugios del área y ayudar al huésped a trasladarse a un centro que se adapte a sus necesidades.

70. Uno de nuestros huéspedes trabaja durante la noche y quiere dormir durante el día. ¿Debemos permitirlo como adaptación razonable?

Refugios de Emergencia: Las adaptaciones razonables tienen por objeto garantizar que a las personas con discapacidad no se les niegue refugio o vivienda a causa de su discapacidad. Si un huésped trabaja durante la noche porque no puede encontrar un trabajo de día o porque el turno paga más, el refugio no está obligado legalmente a permitirle dormir durante el día como adaptación, aunque tenga una discapacidad. Por otro lado, si el huésped necesita trabajar por la noche porque tiene una discapacidad y esa discapacidad le dificulta trabajar durante el día, entonces el refugio debe permitirle dormir durante el día como adaptación, siempre que el refugio cuente con personal in el sitio durante el día. Una solicitud de adaptación solo es obligatoria legalmente si la adaptación solicitada es necesaria debido a una discapacidad.

71. Nuestro programa tiene un horario de visitas estricto: los días de semana de 10 a.m. a 12 p.m. Fuera de esos horarios, los residentes no pueden invitar a personas que no sean residentes a la propiedad.

Uno de nuestros residentes nos pidió que le permitiéramos que su madre lo visitara de 11 PM a 1 PM, ya que tiene terapia física y ocupacional todas las mañanas y no puede llegar a tiempo para las horas de visita designadas. ¿Debemos permitirlo?

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Sí. Las protecciones de las personas con discapacidad en materia de vivienda justa se extienden a los invitados de los residentes. A menos que ello suponga una carga excesiva o una alteración fundamental, los proveedores de vivienda deben otorgar excepciones a las políticas y procedimientos que creen obstáculos al acceso de los invitados legales de un residente.

Escenarios de Adaptaciones Razonables: Preguntas Difíciles

72. Uno de nuestros residentes se está comportando de una manera que podría hacer que lo echaran de nuestro programa. ¿Cómo podemos saber si necesita adaptaciones razonables si no se nos permite plantear el tema?

En las viviendas de apoyo de transición y permanentes, existe una excepción a la regla general de que toda conversación sobre adaptaciones razonables debe ser iniciada por el inquilino. Si el comportamiento de un inquilino es tan problemático que corre el riesgo de que le rescindan el contrato y el proveedor de vivienda tiene motivos para creer que el comportamiento se debe a una discapacidad, la ley sugiere que el proveedor debe iniciar conversaciones con el inquilino sobre adaptaciones razonables. Si el proveedor de vivienda no inicia conversaciones, el inquilino puede alegar la omisión del proveedor como defensa afirmativa contra el desalojo. Para abordar el tema, el proveedor de vivienda debe empezar simplemente por avisarle al inquilino que hay adaptaciones razonables disponibles si el comportamiento problemático está causado por una discapacidad. Con esa invitación, el inquilino puede iniciar la solicitud.

Refugios de Emergencia: Del mismo modo, en un refugio de emergencia, un huésped con un comportamiento problemático debe ser alertado de que su comportamiento es inaceptable, y el personal del refugio debe iniciar conversaciones sobre posibles adaptaciones que le permitan al huésped quedarse.

73. ¿Qué medidas debemos tomar si el comportamiento de un residente no es adecuado para la convivencia, es decir, si el residente actúa de una manera que merecería el desalojo si no fuera por la discapacidad, pero rechaza cualquier oferta de adaptaciones razonables?

La mayoría de los proveedores disponen de un sistema para advertir a los residentes cuyo comportamiento justificaría el desalojo. Tanto las advertencias como las ofertas de adaptaciones razonables se deben documentar antes de proceder a un desalojo. Un supervisor debe revisar cada advertencia y oferta para asegurarse de que la información se transmita con la explicación adecuada y en un formato y forma que satisfagan las necesidades de comunicación del residente.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Esto significa, a un nivel básico, que la base de cada advertencia y oferta de adaptación razonable (incluida una explicación de por qué el comportamiento es problemático y la finalidad y justificación de la adaptación propuesta) debe expresarse de forma clara, directa, en la lengua elegida por el residente y en dos formatos: verbalmente (o por medio de lengua de señas, según sea necesario) y por escrito. En algunos casos, el momento de la comunicación puede ser importante. Un residente puede estar mejor preparado para recibir información por la mañana, cuando tiene más energía; otro puede estar más lúcido más tarde. Es posible que otros residentes necesiten escuchar la información varias veces, a lo largo de múltiples reuniones con el personal, antes de poder comprender plenamente la naturaleza de la advertencia y la oferta de adaptaciones razonables. Corresponde al proveedor de vivienda asegurarse de que se satisfagan las necesidades de comunicación del residente.

74. Cuando un residente actúa de forma amenazante o violenta contra otros residentes o el personal debido a su discapacidad, ¿podemos desalojarlo o constituiría discriminación por discapacidad?

En parte, esto depende de si el comportamiento constituye una amenaza directa. A pesar de que las leyes de vivienda justa protegen en general a las personas con discapacidad de ser desalojadas por comportamientos relacionados con su discapacidad, existe una excepción a esta regla cuando el comportamiento del residente amenaza con dañar o daña realmente a otra persona, o cuando la continuidad de su residencia podría causar daños sustanciales a la instalación o a la propiedad de otros inquilinos. El proveedor de vivienda debe realizar una evaluación individualizada teniendo en cuenta la naturaleza, duración y gravedad de las potenciales lesiones, así como la probabilidad de que realmente se produzcan lesiones. Esta denominada "excepción por amenaza directa" solo se aplica cuando la amenaza de daños es sustancial y es probable que se produzca, y cuando no existe ninguna adaptación razonable que reduzca o elimine dicha amenaza. Las expresiones generalizadas de ira y los comportamientos que simplemente incomodan a los demás o provocan temores basados en estereotipos o en discriminación no son motivo para negarle la vivienda a una persona con discapacidad.

75. Somos un proveedor de vivienda de transición con la misión de servir a las personas en recuperación. Varios de nuestros residentes fuman y nos han indicado que no están preparados para dejar de fumar durante las fases iniciales de su sobriedad.

Por este motivo, aunque disponemos de un espacio exterior limitado, permitimos fumar en la única área de nuestro patio que está suficientemente alejada de las entradas de los edificios para cumplir los requisitos de distanciamiento aplicables en virtud de la legislación estatal y local. Sin embargo, no todos nuestros residentes fuman, y uno de ellos nos ha indicado que el humo se infiltra en su habitación y le provoca asma.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

No podemos trasladar al residente no fumador a otra habitación, ya que tiene una discapacidad física y necesita las características de accesibilidad de su habitación actual. Nos ha pedido que traslademos el área designada para fumadores o que designemos el edificio como área de no fumadores para adaptarnos a su discapacidad.

¿Cómo lidiamos con esta solicitud?

Es una pregunta difícil. En este caso, la adaptación solicitada podría suponer una alteración fundamental con respecto a la misión del programa de servir a los residentes en recuperación, ya que varios residentes han indicado que impedirles fumar podría poner en peligro su sobriedad. La adaptación también podría suponer una carga excesiva con respecto a la reubicación del área designada para fumadores si no existe una alternativa legalmente viable en virtud de la legislación estatal o las ordenanzas locales. Sin embargo, el proveedor de vivienda debe otorgar la adaptación o intentar encontrar una alternativa que satisfaga las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante.

Para intentar encontrar una solución viable, el proveedor de vivienda debe empezar por recopilar más información y analizar críticamente sus limitaciones y recursos reales. Sin revelar la solicitud, el proveedor de vivienda debe reunirse con los residentes que fuman y averiguar si el área designada para fumadores en el sitio sirve realmente para su recuperación. Según las leyes locales, la distribución del vecindario y la relación del programa con los propietarios y ocupantes vecinos, es posible que los residentes puedan fumar legal y cómodamente en un lugar cercano fuera de las instalaciones (por ejemplo, en un área de acera contigua situada en el lado opuesto del edificio desde la unidad del solicitante). Con la autorización del solicitante, el proveedor de vivienda también debe inspeccionar su habitación o unidad y determinar si hay alguna modificación razonable, como el resellado, la aislación o la colocación de filtros de aire, que reduzca la infiltración de humo y mejore la calidad del aire.

76. Recibimos muchas solicitudes de adaptaciones razonables para traslados de unidad, la mayoría de las cuales no podemos otorgar inmediatamente por falta de vacantes. Por este motivo, tenemos una lista de espera para el traslado de unidades, que funciona por orden de prioridad (cuanto más tiempo lleve un residente esperando un traslado, más arriba estará en la lista). Ahora, uno de nuestros residentes ha solicitado que se le permita saltar al primer puesto de la lista como adaptación razonable. ¿Cómo manejamos esto?

Cuando dos o más solicitudes válidas compiten por una adaptación razonable que está sujeta a una disponibilidad limitada, se puede establecer la prioridad por medio de procedimientos como una lista de espera. Sin embargo, los procedimientos para dar prioridad a las solicitudes de adaptaciones razonables deben ser flexibles y estar sujetos a adaptaciones razonables en sí mismos. Cualquier política o práctica puede ser objeto de una

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

solicitud de adaptación razonable, incluida una política o práctica que en sí misma se refiere a las adaptaciones razonables. Así, un inquilino con una discapacidad puede solicitarle a un proveedor de vivienda que haga una excepción a su práctica de considerar las solicitudes de adaptaciones razonables en el orden en que fueron recibidas.

Si un inquilino solicita que se le traslade al primer puesto de la lista de espera como adaptación razonable, el proveedor de vivienda debe tener en cuenta esa solicitud como tendría en cuenta cualquier otra solicitud de adaptación razonable, evaluando en primer lugar la discapacidad del inquilino y el nexo de esa discapacidad con la necesidad de adaptación solicitada y luego si la solicitud supondría una carga excesiva, incluso con respecto a otros residentes de la lista de espera.

El análisis se centrará en la cuestión de la alteración fundamental, es decir, si permitir que el solicitante se adelante a otros residentes en la lista de espera altera fundamentalmente la naturaleza de la prestación de servicios del proveedor de vivienda a esos residentes. En algunos casos, puede que no sea así; por ejemplo, si un cliente al que se le había asignado previamente un lugar en la lista de espera de traslado de unidad se las arregla bien con una adaptación provisional, es menos probable que el otorgamiento de la excepción de la lista de espera altere fundamentalmente la capacidad del programa para atender a ese cliente previamente incluido en la lista de espera. Por otra parte, si un residente incluido previamente en una lista de espera sigue necesitando urgentemente una nueva unidad, es más probable que el otorgamiento de la excepción a la lista de espera dé lugar a una alteración fundamental.

Según la composición de la lista de espera y las circunstancias de sus distintos miembros, el proveedor de vivienda puede otorgar la solicitud de excepción de la lista de espera, o puede colocar al solicitante en un lugar intermedio de la lista, por delante de algunos clientes previamente incluidos en la lista de espera, pero por detrás de otros (una adaptación alternativa). Sin embargo, es posible que en algunos casos el proveedor de vivienda deba rechazar la solicitud por motivos de alteración fundamental de la prestación de servicios esenciales relacionados con la vivienda a otros residentes de la lista.

Preguntas y Respuestas: Fin de la Residencia o Estancia

Terminación de la Residencia y Solicitud de Abandono a un Huésped

Las leyes de vivienda justa, las leyes estatales y las constituciones estatal y federal exigen que las personas que abandonan los refugios de emergencia, los programas de vivienda de transición y los programas de vivienda de apoyo permanente sean tratadas con dignidad y equidad.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

77. ¿Un residente puede solicitar adaptaciones razonables durante la terminación del alquiler?

Sí, un residente siempre puede solicitar adaptaciones razonables, incluso cuando se muda. Por ejemplo, un residente con discapacidad puede solicitar más tiempo para mudarse de la unidad o encontrar un nuevo lugar donde vivir, o puede necesitar rescindir el contrato antes de tiempo si su discapacidad le impide continuar residiendo allí.

78. Si una persona se muda repentinamente debido a una hospitalización necesaria u otro motivo relacionado con su discapacidad, ¿podemos seguir cobrándole el mes completo si nuestro programa cobra alquiler?

Según las leyes estatales de propietarios e inquilinos, si un inquilino se muda repentinamente sin avisar con 30 días de antelación como es requerido, normalmente el inquilino debe pagar todo el mes de alquiler.¹ Sin embargo, el propietario también está obligado a mitigar los daños intentando encontrar un inquilino que lo reemplace. Si se encuentra un reemplazo, el inquilino que deja la vivienda solo deberá pagar una parte prorrateada del alquiler por el tiempo que la unidad haya estado vacía.

De acuerdo con las leyes de vivienda justa, si un inquilino debe marcharse repentinamente sin preaviso debido a una discapacidad, el propietario debe eximir al inquilino del alquiler futuro no pagado como medida de adaptación, cuando sea razonable, incluso si no se puede encontrar un inquilino de reemplazo. Seguir cobrándole a un antiguo inquilino después de que rescinda anticipadamente su contrato debido a una discapacidad puede constituir discriminación por discapacidad. Como ocurre con cualquier solicitud de adaptación razonable, la razonabilidad depende de la capacidad del proveedor de vivienda para asumir el costo de la adaptación sin que esta suponga una carga excesiva. Lo razonable en este contexto incluye factores como la dificultad de volver a alquilar la unidad, el monto del alquiler y los recursos financieros y administrativos del propietario.

En la mayoría de los programas de vivienda de apoyo de transición y permanente, suele haber una acumulación de solicitantes interesados a la espera de mudarse, y la parte del alquiler que le corresponde a cada residente suele ser relativamente baja. En estas circunstancias, casi siempre será razonable eximir al residente del pago del alquiler como medida de adaptación si un residente debe mudarse antes de tiempo debido a una discapacidad.

¹ En un alquiler periódico, el inquilino debe dar aviso con una antelación igual a la duración del alquiler, pero no superior a 30 días. Por ejemplo, un inquilino con un contrato de alquiler de mes a mes (el alquiler más común), normalmente debe avisar que desalojará la residencia con una antelación de 30 días. Sin embargo, si el alquiler vence cada dos semanas, solo será necesario un preaviso de dos semanas. Como excepción a esta regla general, algunos contratos de alquiler estipulan específicamente que la rescisión puede notificarse en cualquier momento con una antelación mínima de siete días a la expiración del plazo.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

79. Si la conducta de una persona es un problema grave y no hemos podido resolverlo mediante adaptaciones razonables, ¿con cuánta antelación debemos avisarle a la persona antes de desalojarla de nuestro programa de vivienda de transición?

Un proveedor de vivienda de transición no puede exigirle legalmente a un residente que se marche, independientemente de lo que este haya hecho. Dado que un residente de un programa de vivienda de transición tiene todos los derechos y privilegios que tiene cualquier otro inquilino de California, el proveedor de vivienda debe seguir todos los pasos que debe seguir un propietario para desalojar a un inquilino, salvo en circunstancias especiales. Los alquileres de viviendas de transición también pueden estar protegidos por requisitos de causa justa exigidos por una fuente de financiación o una ordenanza local de control de alquileres, que pueden limitar las bases para el desalojo.

El primer paso en el proceso de desalojo es que el proveedor de vivienda le entregue al residente un aviso de desalojo. Normalmente, el inquilino tiene derecho a un preaviso de 30 o 60 días, pero a veces basta con un preaviso de tres días.² Si un inquilino no paga el alquiler que está obligado a pagar, daña materialmente la propiedad, interfiere sustancialmente con otros inquilinos o utiliza la propiedad para un fin ilícito, como la venta de drogas ilegales, el proveedor de vivienda puede dar un preaviso de tres días. En todos los demás casos, se requiere un preaviso de 30 o 60 días.

Si el residente no desaloja la vivienda antes de que finalice el plazo del aviso, el proveedor de vivienda debe presentar una demanda de desalojo en los tribunales para proceder con el desalojo. Por lo general, el proveedor debe contratar a un abogado para ello. Si el juez falla a favor del proveedor de vivienda, este puede hacer que el alguacil expulse al inquilino por la fuerza. Desalojar a un inquilino sin pasar por este proceso se considera ayudarse a sí mismo y es ilegal.

Otra opción que tienen los proveedores de vivienda de transición para expulsar a un residente muy difícil del programa es la Ley de Mala Conducta del Participante de Vivienda de Transición, que permite una expulsión más rápida del programa, aunque supervisada por un tribunal, y en circunstancias limitadas.

80. ¿Qué es la Ley de Mala Conducta del Participante de Vivienda de Transición?

La Ley de Mala Conducta del Participante de Vivienda de Transición (THPMA) se promulgó en 1991 para eludir los largos procesos de desalojo y poder expulsar legalmente a un participante de un programa de vivienda de transición. Esta le permite al operador de

² En California, los inquilinos que hayan residido en una vivienda durante un año o más tienen derecho a recibir un preaviso de 60 días antes de ser desalojados. Los inquilinos que hayan vivido en una residencia menos de un año tienen derecho a recibir un preaviso de 30 días. En el caso de los alquileres protegidos por las garantías de desalojo por causa justa, no servirá un preaviso de 30 o 60 días para el desalojo si no enumera una causa justa admisible para rescindir el contrato.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

un programa de vivienda de transición solicitar una orden de restricción temporal (TRO) que obligue al residente a poner fin a su mala conducta. Tras una audiencia sobre el asunto, la orden de restricción temporal puede ser reemplazada por una orden judicial permanente de hasta un año de duración. Si el residente incumple la TRO o la orden judicial permanente, el operador del programa puede solicitar una modificación de la orden para que se expulse al residente del programa.

Para que el operador del programa pueda recurrir a la THPMA, el residente debe haber estado en el programa menos de seis meses, a menos que haya una acción previa pendiente contra el residente o que ya haya una TRO vigente y sujeta a otras órdenes. Además, el programa de vivienda de transición debe haber firmado un contrato con el residente que contenga las reglas y regulaciones del programa, una declaración del derecho del operador del programa a controlar y acceder a la unidad del programa ocupada por el participante y una reafirmación de los requisitos y procedimientos creados por la THPMA (formulario TH-190).

En casos extremos de maltrato, cuando el operador del programa convence al juez de que antes de que pueda celebrarse una audiencia existe un riesgo de lesiones corporales graves inminentes para otro residente, un empleado o alguien que viva a menos de 100 pies del lugar donde se desarrolla el programa, una TRO le puede exigir al residente que desaloje inmediatamente las instalaciones y permanezca al menos a 200 pies de distancia del centro.

Según la THPMA, el maltrato incluye agresiones físicas o sexuales, o intentos o amenazas de agresiones físicas o sexuales contra otros participantes, empleados del programa o vecinos inmediatos del sitio donde se desarrolla el programa. El maltrato puede ser intencionado o meramente imprudente e incluye poner a otra persona en temor razonable de sufrir lesiones corporales graves inminentes. Según la THPMA, la mala conducta incluye la venta o el consumo de drogas o alcohol, el robo, el incendio provocado y la destrucción de la propiedad ajena, así como la violencia o las amenazas de violencia y el acoso. Aunque el consumo de alcohol se incluye como mala conducta en la THPMA, los programas no deben intentar utilizar la THPMA para eludir las leyes de vivienda justa que protegen el alcoholismo como discapacidad.

81. ¿Cuál es la forma adecuada de poner fin a la residencia de un huésped en un refugio de emergencia?

Refugios de Emergencia: Los huéspedes de los refugios de emergencia subsidiados por el gobierno tienen derecho al debido proceso de la ley antes de ser forzados a abandonar el lugar, incluido el aviso por escrito del motivo de la expulsión, la oportunidad de defenderse y la oportunidad de apelar la decisión. Todos los huéspedes de los refugios de emergencia deben recibir una lista de condiciones para residir en el refugio en el momento de su admisión, y el aviso de rescisión debe hacer referencia a las reglas que han infringido y a la base fáctica específica para determinar que se ha producido una infracción. Según la razón

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

por la que se pida al huésped que se marche, el debido proceso puede adoptar distintas formas. A continuación, se exponen buenas prácticas que cumplen los requisitos mínimos de debido proceso.

Si un huésped de un refugio de emergencia actúa de forma que suponga una amenaza para la salud y la seguridad de otros huéspedes o del personal, como por ejemplo amenazar con atacar a una persona, se le puede pedir que abandone el refugio inmediatamente, siempre y cuando no haya ninguna adaptación razonable que elimine la probabilidad de que dicha amenaza se materialice. En ese caso, el huésped debe recibir un aviso por escrito en el que se le explique con suficiente detalle por qué se le pide que abandone el refugio y se le informe su derecho a volver en una fecha posterior para apelar la decisión y poder volver a residir en el refugio. Cuando sea posible, también se le debe recordar al huésped su derecho a solicitar adaptaciones razonables que mejoren sus posibilidades de que se le permita volver de nuevo al refugio.

Si un huésped comete infracciones leves, debe recibir al menos dos advertencias por escrito y la oportunidad de tener una reunión para discutir las supuestas infracciones. Si las infracciones persisten, se le debe dar un aviso por escrito, donde se deben incluir las razones por las que se le pide que se marche, el derecho a solicitar adaptaciones razonables, el derecho a reunirse tanto con la persona que alegó que se produjeron las infracciones como con un responsable de la toma de decisiones, y el derecho a que haya un defensor presente en la reunión. El huésped también debe tener la oportunidad de apelar la decisión y se le debe permitir quedarse en el refugio mientras esté pendiente la apelación.

Si es posible, todos los huéspedes que se hayan visto obligados a marcharse deben ser remitidos a un refugio alternativo y recibir ayuda para llegar a él.

82. ¿En qué momento se considera abandonada una unidad de un programa de vivienda de transición para que el proveedor de vivienda pueda volver a entrar en ella?

Si un residente se atrasa al menos 14 días consecutivos en el pago del alquiler (en aquellos programas en los que los residentes pagan el alquiler), y el personal del programa cree razonablemente que el residente ha abandonado la propiedad (es decir, el residente no puede ser ubicado o parece haberse trasladado a otro lugar), el operador del programa debe enviarle un "Aviso de Creencia de Abandono" al residente a su última dirección conocida y a cualquier otra dirección en la que razonablemente se pueda esperar que el residente la reciba.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad
por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Ejemplo de Aviso de Creencia de Abandono

Para: [Nombre del residente/inquilino]
[Dirección del residente/inquilino]

El presente aviso se efectúa de conformidad con la Sección 1951.3 del Código Civil en relación con el bien inmueble que usted alquila en [dirección u otra descripción suficiente]. El alquiler de esta propiedad ha vencido y no se ha pagado durante 14 días consecutivos, y el propietario cree que usted ha abandonado la propiedad.

El bien inmueble se considerará abandonado de acuerdo con la Sección 1951.2 del Código Civil y su contrato de alquiler finalizará el [fecha de al menos 15 días después de la entrega personal de la notificación o, si se envía por correo, al menos 18 días después del envío], salvo que antes de dicha fecha el abajo firmante reciba en la dirección indicada a continuación un aviso por escrito de su parte en el que se indique lo siguiente:

Su intención de no abandonar el inmueble.

Una dirección en la que se le pueda notificar por correo certificado cualquier demanda de desalojo del bien inmueble.

Usted debe pagar los alquileres vencidos e impagos de este inmueble, tal y como exige el contrato de alquiler, y su incumplimiento puede dar lugar a un procedimiento judicial en su contra.

Fecha: _____

[Firma y nombre del responsable de la vivienda]

[Dirección a la que el inquilino debe enviar el aviso]

Si no se recibe respuesta dentro del plazo establecido en el aviso, el operador del programa puede entrar en la unidad y alquilársela a otro residente.

En los programas de vivienda de transición en los que los inquilinos no pagan ninguna parte del alquiler, la ley no es explícita en cuanto a cómo determinar si una propiedad ha sido abandonada. Si el "alquiler" se paga en forma de tareas o servicios prestados por el residente al programa, podría ser razonable interpretar catorce días de incumplimiento de las tareas (junto con la ausencia del residente en las instalaciones) como incumplimiento del pago del alquiler. El operador del programa debe seguir el protocolo descrito anteriormente, es decir, enviar el "Aviso de Creencia de Abandono" tal y como se ha descrito anteriormente, modificando las referencias al alquiler.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

En las situaciones en las que el programa de vivienda de transición no exige el pago de un alquiler ni en forma de dinero ni de tareas, la ley es aún menos clara. Sin embargo, incluso en estos programas es aconsejable atenerse lo más posible a la ley descrita anteriormente (consulte el Anexo C). Por ejemplo, si el personal del programa cree razonablemente que la unidad ha sido abandonada (nadie ha visto al residente en varias semanas, y el residente no responde a los mensajes telefónicos y escritos) un miembro del personal debe publicar un "Aviso de Creencia de Abandono" modificado (excluyendo las referencias al alquiler y explicando brevemente la razón de la creencia de abandono).

83. Si un residente está en el hospital por tiempo indefinido, ¿qué opciones tenemos para ocuparnos de la habitación de ese residente si no podemos reservar la unidad en el programa de forma indefinida?

Si reservar la unidad del residente más allá de un período de tiempo definido (30 días, por ejemplo) constituiría una carga excesiva o alteraría fundamentalmente el programa, el proveedor de vivienda puede ofrecer saltarse el proceso formal de desalojo, firmar un acuerdo de rescisión voluntaria y colocar al residente en el primer puesto de alguna lista de espera para que regrese al programa en cuanto reciba el alta hospitalaria. Si es posible, las pertenencias del residente deben guardarse en las instalaciones del programa como adaptación razonable, o el personal del programa debe ayudar a organizar otro tipo de almacenamiento. Esta es la opción más fácil para los proveedores de vivienda, y protege al residente de tener un desalojo en su historial.

Si es imposible obtener el consentimiento del residente y el proveedor de vivienda cree razonablemente que el residente no volverá en un futuro previsible, el proveedor de vivienda puede enviar un Aviso de Creencia de Abandono. Una tercera opción sería esperar a que se retrase el pago del alquiler y proceder a un desalojo formal, pero esto puede llevar mucho tiempo y resultar costoso para el proveedor de vivienda, puede perjudicar al residente en futuras búsquedas de vivienda y debe evitarse siempre que sea posible.

84. ¿Qué debemos hacer con las cosas que deja una persona?

Cuando se dejan objetos personales en una vivienda de un programa de vivienda de transición tras el abandono de un residente, el operador del programa, al igual que todos los propietarios, debe seguir un protocolo establecido para intentar devolvérselos al antiguo residente. El operador del programa debe entregarle personalmente al antiguo residente un "Aviso de Derecho a Reclamar las Pertenencias Abandonadas" o enviárselo por correo a su última dirección conocida, que puede ser el propio programa de vivienda de transición si no se ha facilitado ninguna dirección de envío. Si existe otra dirección en la que el operador del programa cree que es más probable que el antiguo residente reciba el aviso (por ejemplo, la dirección de su trabajador social), también deberá enviarse una copia del aviso allí.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad
por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Ejemplo de Aviso de Derecho a Reclamar las Pertenencias Abandonadas

Para: [Nombre de la persona que se cree que es propietaria de las pertenencias]
Dirección: [Dirección de envío o última residencia]

Cuando desocupó la vivienda que se encuentra en [dirección, incluido el número de apartamento o habitación, si aplica], quedaron las siguientes pertenencias: [descripción de las pertenencias]. Salvo que pague el costo razonable de almacenamiento y tome posesión de las pertenencias a las que tiene derecho a más tardar el [fecha de al menos 15 días después de que el aviso se entregue personalmente o, si se envía por correo, al menos 18 días después del envío], se podrá disponer de estas pertenencias de conformidad con el artículo 1988 del Código Civil. Antes de esta fecha, puede recoger las pertenencias en [dirección de donde se pueden retirar las pertenencias].

Fecha: _____
[Firma y nombre del responsable de la vivienda]

Las pertenencias que se hayan abandonado deben guardarse en un lugar seguro y económico. Los proveedores de vivienda deben mitigar los daños, lo que significa que las pertenencias deben almacenarse de una manera razonable que suponga el menor gasto. Siempre que sea posible, los objetos deben almacenarse en el sitio, sin costo adicional, y solo deben trasladarse fuera del sitio como último recurso. Si el antiguo residente no reclama las pertenencias en el plazo establecido, y se cree razonablemente que estas valen menos de \$700, el propietario puede optar por conservarlas o deshacerse de ellas. Si el valor de las pertenencias es superior a \$700, el proveedor de vivienda debe realizar una venta pública mediante licitación para venderla de conformidad con el §1988 del Código Civil.

Las leyes estatales que rigen la disposición de las pertenencias que quedan tras el abandono de un residente son muy complicadas, e implican determinar si las pertenencias se "perdieron" o se "abandonaron", con un procedimiento ligeramente diferente para gestionar las pertenencias "perdidas". Muchos propietarios no cumplen la ley explícitamente en esta materia. Si un proveedor de vivienda tiene alguna duda, lo mejor es consultar a un abogado.

A pesar de que la ley exige que se le otorgue al residente un plazo mínimo de 15 días a partir del momento en que se le notifica personalmente el derecho a reclamar las pertenencias abandonadas, no prohíbe establecer un plazo mayor. En el contexto de las viviendas de transición, en las que puede resultar difícil encontrar a los residentes tras su abandono, puede ser útil informarles por escrito que tendrán un plazo determinado (por ejemplo, 30 días) desde su abandono para reclamar las pertenencias que se hayan dejado, y que una vez transcurrido dicho plazo se dispondrá de ellas. Si un residente abandona algo, el operador del programa puede enviarle un aviso por correo e informarle el número de días que le quedan para retirar sus pertenencias. Si el residente no dejó una dirección de envío,

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

se le puede enviar el aviso a un trabajador social o contacto de emergencia que el operador del programa crea razonablemente que podría tener contacto con la persona.

Cuando la discapacidad de un antiguo residente le dificulte enormemente reclamar sus pertenencias en el plazo normalmente otorgado, podrá solicitar una prórroga del plazo como adaptación razonable. Por ejemplo, si un residente desocupa su residencia y es ingresado en un hospital psiquiátrico, él mismo, o su trabajador social, un amigo o un familiar en su nombre, puede solicitar que el operador del programa, como adaptación razonable, guarde sus pertenencias durante un período de tiempo más largo. El operador del programa tendría entonces que decidir si el período de tiempo solicitado es razonable, basándose en el espacio de almacenamiento disponible, la cantidad y naturaleza de las pertenencias que se deben almacenar y los recursos del programa.

Refugios de Emergencia: Los refugios de emergencia no se rigen por las leyes de propietarios e inquilinos y, por lo tanto, no deben seguir el protocolo descrito anteriormente. Sin embargo, se recomienda que los refugios establezcan un procedimiento para simplificar la devolución de las pertenencias a su propietario, evitar que se conviertan en responsables de su conversión y reducir los obstáculos de vivienda para las personas con discapacidad. Por ejemplo, un refugio puede poner un aviso de que las pertenencias de los huéspedes se guardarán durante un tiempo limitado (por ejemplo, 14 o 30 días) antes de desecharlas.

Apoyo a los Residentes y Huéspedes en Transición

85. Somos un programa de vivienda de transición con servicios de apoyo para la gestión de casos y la búsqueda de vivienda para los residentes que están en transición fuera de nuestro programa. Uno de nuestros residentes en transición tiene una calificación crediticia muy baja y numerosos eventos de cobro en su informe crediticio como resultado de una época pasada en la que su discapacidad le impedía pagar sus cuentas. Actualmente nuestro residente se las arregla bien y tiene ingresos sustanciales del SSDI para cubrir el precio de mercado de un alquiler, pero ha sido rechazado varias veces como resultado de su calificación crediticia y el informe.

Más allá de encontrar otros anuncios a los que pueda optar este residente, ¿cómo podemos apoyarlo en su búsqueda de vivienda?

Un proveedor de vivienda de transición puede ayudar a los residentes que finalicen el programa a realizar solicitudes de adaptaciones razonables a los posibles propietarios para obtener una excepción a los requisitos del propietario, incluidos los requisitos de calificación crediticia. El proveedor de vivienda puede empezar recordándole al residente su derecho a adaptaciones razonables y ofreciéndose a ayudarlo a presentar una solicitud a los posibles propietarios. Con la autorización del residente, el proveedor de vivienda de asistencia puede redactar una solicitud sencilla, preparar la verificación adjunta basándose en la

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

información del expediente del residente o, si es necesario, ayudar al residente a obtener la verificación de otro proveedor médico o para personas con discapacidad.

Ejemplo de Solicitud de Adaptación o Modificación Razonable

[Fecha]

Estimado [Nombre del posible propietario/A quien corresponda]:

Le escribo en nombre de [Solicitante], [inquilino/solicitante de alquiler] de [dirección del establecimiento] para solicitarle que le otorgue lo siguiente como [adaptación/modificación] razonable para las discapacidades de [Solicitante]:

[Exponga la descripción de las adaptaciones/modificaciones solicitadas]

[Solicitante] es una persona con discapacidad, a causa de la cual [describa los síntomas o limitaciones que motivan la solicitud]. Como resultado de este [síntoma/limitación relacionada con la discapacidad], [Solicitante] necesita [descripción de las adaptaciones/modificaciones] para lograr el pleno uso, beneficio y disfrute de su vivienda. [Si el nexo sigue sin estar claro, proporcione una explicación más general de cómo los síntomas o limitaciones relacionados con la discapacidad del solicitante hacen necesarias las adaptaciones/modificaciones solicitadas].

El [médico/trabajador social/otro proveedor de atención médica o servicios relacionados con discapacidades] ha determinado que las [adaptaciones/modificaciones] antes mencionadas son necesarias por las discapacidades de [Solicitante]. Adjunta encontrará la carta de [proveedor de atención médica o servicios relacionados con discapacidades].

Las leyes federales y estatales exigen a los proveedores de vivienda que adapten razonablemente las viviendas a las personas con discapacidad cuando sea necesario para proporcionarles igualdad de oportunidades en el uso y disfrute de la vivienda. Como proveedor de vivienda, usted está sujeto a estas leyes.

Por favor, responda a esta solicitud antes de [fecha]. No dude en ponerse en contacto conmigo [por teléfono al [número de teléfono]/por correo electrónico a [dirección de correo electrónico]] si tiene alguna pregunta.

Atentamente,

[Nombre y cargo]

Ejemplo de Carta de Verificación

[Fecha]

A [Proveedor de vivienda]:

Soy el [médico/psiquiatra/psicólogo/terapeuta/trabajador social/gestor de casos/otro profesional capacitado] de [Solicitante], y estoy familiarizado con su condición. [Solicitante] tiene una discapacidad que le provoca ciertas limitaciones funcionales, entre ellas [enumere las limitaciones funcionales que justifican la adaptación solicitada].

[La adaptación/modificación solicitada] es necesaria para que [Solicitante] viva en la comunidad y utilice y disfrute su vivienda mediante [describa cómo la adaptación/modificación ayudará o apoyará al solicitante].

Gracias por facilitar esta adaptación razonable para [Solicitante].

Atentamente,

[Nombre y cargo]

86. La solicitud de adaptación razonable de nuestro residente funcionó y encontró un propietario que está dispuesto a renunciar a su requisito de calificación crediticia a efectos de la solicitud de nuestro residente. Sin embargo, a nuestro residente le acaban de otorgar un Vale para la Elección de Vivienda conforme la Sección 8 después de muchos años de estar en la lista de espera, y ahora quiere utilizar dicho vale para cubrir el alquiler. El propietario dice que ya no acepta Vales para la Elección de Vivienda debido a lo difícil que es tratar con nuestra autoridad local de vivienda pública. ¿Cómo podemos convencer al propietario para que cambie de opinión?

Las leyes de vivienda justa de California prohíben la discriminación basada en la fuente de ingresos, por lo que es ilegal que un propietario se niegue a aceptar un Vale para la Elección de Vivienda conforme la Sección 8 de un inquilino que, por lo demás, cumple los requisitos. Aunque a muchos propietarios les resulta difícil entender las reglas del Programa de Vales para la Elección de Vivienda y las burocracias de las autoridades de vivienda, la ley deja en claro que esta no es una excusa válida para ejercer discriminación de fuentes de ingresos. Un proveedor de vivienda de transición que defienda los intereses de un residente que finalice el programa puede recordarles amablemente a los posibles propietarios que negarse a aceptar un subsidio de vivienda es tan ilegal como negarse a aceptar a un solicitante por cualquier otra característica protegida.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Para ayudar a los residentes que finalicen el programa a empezar en buenos términos con los nuevos propietarios y ayudar a los propietarios a recorrer el proceso, los proveedores de vivienda de transición también pueden ofrecer apoyo intensivo a los residentes a medida que completan la Solicitud de Aprobación de Alquiler y cualquier otro papeleo y procesos necesarios para que un propietario nuevo le acepte el vale.

Anexo A

Breve Glosario de Términos

Este breve glosario se ofrece para aclarar las definiciones legales de algunos términos adicionales que son relevantes para los programas e instalaciones tratados en este manual.

Sin hogar

Según la definición del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD), el término *sin hogar* se refiere a las personas que experimentan alguna de las siguientes formas de inestabilidad en cuanto a la vivienda:

1. cualquier persona o familia que carezca de una residencia nocturna fija, regular y adecuada;
2. cualquier persona o familia cuya residencia nocturna principal sea una de las siguientes:
 - a. un refugio supervisado, público o privado, diseñado para proporcionar vivienda temporal (incluidos los hoteles de asistencia social, los refugios colectivos y las viviendas de transición para personas con enfermedades mentales);
 - b. una institución, que no sea una prisión o un centro de detención, que proporcione una residencia temporal para personas destinadas a ser internadas; o
 - c. un lugar público o privado no diseñado ni utilizado normalmente como vivienda habitual para personas (incluidos un carro, un parque, un edificio abandonado, una estación de autobús o tren, un aeropuerto o un camping); y
 - d. un lugar público o privado no diseñado ni utilizado normalmente como vivienda habitual para personas (incluidos un carro, un parque, un edificio abandonado, una estación de autobús o tren, un aeropuerto o un camping).³

³ 41 CFR 102-75.1160; *también vea* 24 CFR 91.5.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Esta definición es amplia y engloba tanto a las personas que viven completamente sin un refugio construido con fines residenciales, como a las que pueden residir temporalmente en refugios, instituciones y programas de vivienda de transición, pero sin un lugar permanente al que llamen hogar. A efectos de elegibilidad para la ayuda a las personas sin hogar, las regulaciones del HUD también establecen que el término incluye a cualquier persona o familia que vaya a perder de forma inminente su residencia nocturna principal, sin que se haya identificado ninguna residencia posterior y sin recursos o redes de apoyo para obtener otra vivienda permanente.

A pesar de que existe un movimiento creciente para sustituir el término "sin hogar" por otros como "sin vivienda" o "sin casa" en el lenguaje cotidiano, el término "sin hogar" sigue teniendo un significado jurídico sustancial y la mayoría de las leyes estatales y federales promulgadas para abordar el problema de las personas sin hogar hacen referencia a él como un concepto definitorio.

Refugio de Emergencia

Un *refugio de emergencia* es una instalación con lugar para pasar la noche cuyo objetivo principal es proporcionar refugio temporal a personas sin hogar.⁴ En la práctica, los refugios para personas sin hogar pueden ofrecer vivienda por noche, por semana o por períodos de 30, 60 o 90 días. Los refugios de emergencia suelen proporcionar un catre o una cama en lugar de una habitación privada.

Viviendas de Transición

Las *viviendas de transición* son viviendas destinadas a facilitar la transición de personas y familias sin hogar a viviendas permanentes, normalmente en un plazo de 24 meses.⁵ En la mayoría de los casos, los programas de vivienda de transición acogen a residentes procedentes de refugios de emergencia, y no de otros contextos de falta de vivienda.

En California, los programas de vivienda de transición deben incluir un entorno de vida estructurado, así como programas integrales de servicios sociales con servicios individualizados de gestión de casos diseñados para ayudar a los residentes a obtener las habilidades necesarias para una vida independiente en una vivienda permanente. Estos programas de servicios sociales pueden incluir servicios médicos ambulatorios, tratamientos de recuperación del uso de sustancias, capacitación en habilidades para la vida, servicios de asistencia para el empleo y la capacitación, y otros elementos de educación o desarrollo de habilidades independientes. Los programas de vivienda de transición deben establecer reglas y regulaciones que especifiquen un período de ocupación de al menos 30 días y no más de 24 meses, y la participación continuada en un programa

⁴ 24 CFR 91.5

⁵ 42 USCS §11384 (b)

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

de vivienda de transición debe supeditarse al cumplimiento de las reglas y regulaciones del programa.⁶

Viviendas de Apoyo Permanente

Las *viviendas de apoyo permanente* son un tipo de viviendas permanentes en las que se proporciona asistencia con la vivienda y servicios de apoyo de forma conjunta para ayudar a los hogares con al menos un miembro con discapacidad a lograr la estabilidad en cuanto a la vivienda.⁷ La asistencia con la vivienda puede incluir asistencia con el alquiler a largo plazo. Los servicios de apoyo pueden incluir la gestión de casos, servicios de salud mental, servicios médicos ambulatorios, tratamientos de recuperación del uso de sustancias, servicios educativos, capacitaciones para la preparación para el empleo, capacitación en habilidades para la vida y cualquier otro servicio necesario para que los residentes puedan vivir de la forma más independiente posible durante su participación en el programa.⁸ Las viviendas de apoyo permanente suelen financiarse a través del Programa Continuum of Care del HUD.

Programa Continuum of Care y Sistema de Entrada Coordinada

Continuum of Care (CoC) es un programa de subsidios administrado por el HUD en virtud de la Ley McKinney-Vento de Asistencia a las Personas Sin Hogar, pero también se llama así a los programas de vivienda y servicios de apoyo que se financian con el objetivo de ayudar a las personas y familias a superar la falta de vivienda para obtener y mantener una vivienda permanente. Los CoC deben utilizar *Sistemas de Entrada Coordinada (CES)*, también conocidos como *Sistemas de Evaluación Coordinada*, diseñados para proporcionar una evaluación inicial y exhaustiva de las necesidades de las personas y familias a las que atienden los CoC.⁹

Sistema de Información para la Gestión de las Personas Sin Hogar

Los *Sistemas de Información para la Gestión de las Personas Sin Hogar (HMIS)* son utilizados por los CoC, de acuerdo con los requisitos del HUD, para recopilar datos voluntarios de las personas y familias que reciben servicios de los CoC.

⁶ Código de Salud y Seguridad de California §50582.

⁷ 24 CFR 578.37(a)(1)(i).

⁸ *Vea, en general*, 24 CFR §578.53.

⁹ 24 CFR §578.7.

Anexo B

Resumen de Leyes de Vivienda Justa y Discapacidad

A continuación, se ofrece una explicación resumida de cada una de las principales leyes de vivienda justa y otras leyes de discapacidad pertinentes para los programas e instalaciones que se abordan en este manual.

Leyes Federales de Vivienda Justa y Otras Leyes que Protegen las Oportunidades de Vivienda de las Personas con Discapacidad

Ley de Rehabilitación de 1973 – Sección 504

Todo programa de vivienda que reciba fondos federales está sujeto a la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.¹⁰ Esta ley prohíbe la discriminación de las personas con discapacidad y tiene por objeto garantizar que estas personas no queden excluidas de la participación en ningún programa o actividad que reciba ayuda financiera federal, ni se les nieguen sus beneficios. De conformidad con la Sección 504, los proveedores de vivienda que reciben fondos federales, incluidos los refugios de emergencia y los programas de vivienda de apoyo permanente y de transición, deben garantizar que sus programas sean accesibles tanto física como programáticamente para las personas con discapacidad.

Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa de 1988

En 1968, el Congreso aprobó la Ley de Vivienda Justa, que ofrecía protección contra la discriminación en cuanto a la vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo u origen nacional.¹¹ En 1988, el Congreso tomó medidas para añadir a las personas con discapacidad y a las familias con hijos menores a estas clases protegidas mediante la aprobación de la Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa de 1988 (FHAA). La FHAA prohíbe la discriminación por todas estas características en la venta o alquiler de cualquier tipo de vivienda, y con respecto a todos sus términos, condiciones o privilegios, independientemente de que el proveedor de vivienda reciba o no financiación federal. Por lo tanto, se aplica a los programas de vivienda de transición, y también se ha interpretado que se aplica ampliamente en el contexto de los refugios de emergencia, según las expectativas e intenciones de las personas que permanezcan en el refugio, la duración de su permanencia y si la persona protegida lo considera su residencia.¹²

¹⁰ 29 USC §794.

¹¹ 42 USC. §§3601 *et seq.*

¹² *Turning Point, Inc. v. City of Caldwell*, 74 F.3d 941 (9th Cir. 1996) (refugio para personas sin hogar); *Woods v. Foster*, 884 F. Supp. 1169, 1174 (D. Ill. 1995); *Connecticut Hosp. v. City of New London*, 129 F. Supp. 2d 123, 134 (D. Conn. 2001).

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA) – Títulos II y III

La Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA) se promulgó en 1990. Al igual que la Ley federal de Enmiendas de Vivienda Justa y la Sección 504, la ADA pretende ofrecer más oportunidades a las personas con discapacidad eliminando la discriminación y obligando al acceso. Esta ley no se aplica a las viviendas residenciales en general, pero sí a determinados tipos de viviendas y refugios.

Título II

El Título II de la ADA amplía los mandatos de la Sección 504 a todas las entidades gubernamentales estatales y locales. Este establece que "ninguna persona con discapacidad que reúna los requisitos necesarios será excluida, por razón de su discapacidad, de participar en los servicios, programas o actividades de una entidad pública, ni se le negarán sus beneficios, ni será objeto de discriminación por parte de dicha entidad".¹³ El Título II se aplica a cualquier vivienda de transición o refugio de emergencia gestionado o financiado por un gobierno estatal o local, y prohíbe la discriminación que excluiría a una persona cualificada de participar en programas o actividades debido a su discapacidad. Para evitar este tipo de discriminación, el Título II obliga a las entidades cubiertas a realizar adaptaciones razonables en las políticas y prácticas, y modificaciones razonables en las estructuras de los edificios para reducir los obstáculos al acceso. El Título II también obliga a los proveedores de vivienda que reciben financiación estatal o local a pagar determinadas modificaciones físicas razonables.¹⁴

La ADA exige que las personas con discapacidad puedan acceder a programas y viviendas en el entorno más integrado posible.¹⁵ Establece que "una entidad pública administrará los servicios, programas y actividades en el entorno más integrado y adecuado a las necesidades de las personas con discapacidad cualificadas".¹⁶ El entorno más integrado se define como "...un entorno que permite a las personas con discapacidad interactuar con personas sin discapacidad en la mayor medida posible".¹⁷

¹³ 42 U.S.C. § 12132.

¹⁴ 28 C.F.R. Parte 35.150(c).

¹⁵ *Olmstead v. L.C.*, 527 US 581(1999). La sentencia de la Corte Suprema en el caso *Olmstead* interpretó que la ADA obliga a los estados a ubicar a las personas con discapacidad en entornos comunitarios en lugar de instituciones siempre y cuando los profesionales de tratamiento del estado¹ hayan determinado que una ubicación en la comunidad es adecuada, la persona afectada no se oponga al traslado de la atención institucional a un entorno menos restrictivo y la ubicación pueda adaptarse razonablemente, teniendo en cuenta los recursos de los que dispone el estado y las necesidades de otras personas con discapacidad.

¹⁶ 28 C.F.R. §130(d).

¹⁷ 28 C.F.R. pt. 35, App. A, p. 450.

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Título III

El Título III de la ADA prohíbe discriminar a las personas con discapacidad o a quienes estén relacionados con personas con discapacidad en cualquier establecimiento público de propiedad privada, incluidos los refugios para personas sin hogar. Los establecimientos públicos también incluyen bibliotecas, consultorios médicos, museos, guarderías, estaciones de transporte público, oficinas de cualquier proveedor de servicios y oficinas de alquiler o sedes de programas, u otros lugares abiertos al público.

Además de exigir que los programas de vivienda proporcionen adaptaciones razonables a las personas con discapacidad, el Título III exige que los establecimientos públicos, como los refugios de emergencia o las oficinas o espacios públicos de un programa de vivienda de transición, eliminen todos los obstáculos físicos de todos sus edificios en la medida en que dicha eliminación sea fácil de llevar a cabo y no suponga una carga excesiva.¹⁸

Leyes de Vivienda Justa de California

Ley de Vivienda y Empleo Justo (FEHA)

Al igual que las leyes federales de vivienda justa, la Ley de Vivienda y Empleo Justo de California (FEHA) y sus regulaciones de aplicación prohíben la discriminación en el empleo o la vivienda por motivos de discapacidad mental o física, así como todas las demás categorías protegidas en virtud de la FHAA, y siete categorías adicionales (estado civil, ascendencia, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, información genética y fuente de ingresos).

Al igual que la FHAA, la FEHA establece requisitos de adaptaciones razonables y modificaciones razonables para los empleadores y proveedores de vivienda cubiertos.¹⁹ Sin embargo, como ya se ha indicado anteriormente, la definición de discapacidad de California es más amplia que la definición federal. La FEHA se aplica a los programas de vivienda de apoyo permanente, a los programas de vivienda de transición y a cualquier refugio de emergencia en el que una persona haya residido durante un tiempo considerable.

Ley de Derechos Civiles de Unruh

La Ley de Derechos Civiles de Unruh establece que todas las personas, independientemente de su sexo, raza, color, religión, ascendencia, origen nacional, discapacidad, condición médica, información genética, estado civil u orientación sexual, o cualquier característica personal similar, tienen derecho a adaptaciones completas e igualitarias y están protegidas contra la discriminación por esas características en todos

¹⁸ 28 C.F.R. parte 36

¹⁹ Código de Gobierno De California, § 12900 *et. seq.*

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

los establecimientos comerciales, incluidos la vivienda y los establecimientos públicos.²⁰ Toda violación a la ADA se considera también una violación a la Ley Unruh.²¹

Sección 11135 del Código de Gobierno

La Sección 11135 del Código de Gobierno de California y sus regulaciones de aplicación funcionan como una ley estatal análoga a la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación ya que prohíbe la discriminación por discapacidad por parte de cualquier programa que reciba financiación estatal.

²⁰ Código Civil de California, § 51-53.

²¹ Código Civil de California, § 51(f).

Anexo C

Ley de Propietarios e Inquilinos en Viviendas de Transición

Existe la creencia generalizada entre los proveedores de vivienda de transición de que los programas de vivienda de transición, por diversas razones, no deben seguir las leyes estatales de California sobre propietarios e inquilinos. Esta creencia es incorrecta, como se explica en las siguientes preguntas y respuestas.

1. Nuestro programa de vivienda de transición no utiliza un contrato de alquiler y nos referimos a nuestros clientes como "participantes del programa", no como "inquilinos", entonces ¿por qué estamos sujetos a la ley de propietarios e inquilinos?

El Código Civil de California §1940(a) establece claramente que el Capítulo 2 del Código Civil, en el que se encuentra la mayor parte de la legislación estatal sobre propietarios e inquilinos, se aplica a "*todas las personas* que alquilen viviendas ubicadas en este estado, incluidos inquilinos, locatarios, huéspedes, alojados y otros, *cualquiera sea su denominación*" (la cursiva es nuestra). Esto significa que las palabras utilizadas por un programa de vivienda para describir a sus clientes no alteran la naturaleza de la relación propietario-inquilino. En §1940(b) se contempla una serie de excepciones, como los hoteles con servicio de limpieza, pero los programas de vivienda de transición no se encuentran entre ellas.

2. Pero los clientes de nuestro programa no pagan alquiler, entonces ¿por qué deberían ser considerados inquilinos?

El intercambio de dinero no es la única forma de alquiler. El alquiler también puede adoptar la forma de tareas realizadas, por lo que cualquier programa en el que los participantes contribuyan a la comunidad como parte del acuerdo para vivir allí es, de hecho, "aceptar un alquiler".

3. ¿Y si los residentes no realizan tareas domésticas y una agencia les paga el alquiler completo? ¿Se los sigue considerando inquilinos?

Según las leyes de California, las viviendas de transición no se definen por ningún requisito de que los residentes paguen, y la Ley de Mala Conducta del Participante de Vivienda de Transición (vea # 74) deja en claro que las leyes de desalojo se aplican a todos los programas de vivienda de transición independientemente de si se paga un alquiler o no.²² Además, la ley de propietarios e inquilinos se aplica generalmente a toda contratación de bienes inmuebles, sin importar si el alquiler lo paga el inquilino o un

²² Código de Salud y Seguridad de California, §50582(c)

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

tercero. Los proveedores de vivienda deben asumir que las leyes sobre propietarios e inquilinos son aplicables en general a las cuestiones jurídicas que surgen en el contexto de la vivienda de transición, a menos que exista una ley contraria que se aplique específicamente a la vivienda de transición.

4. De acuerdo, la ley de propietarios e inquilinos de California se aplica a los programas de vivienda de transición. Pero ¿no podemos establecer como condición de los acuerdos del programa que se rescinda el contrato de los residentes inmediatamente si violan las reglas del programa?

No. Ningún propietario, proveedor de vivienda de transición, otro proveedor de vivienda o inquilino puede ignorar el derecho del inquilino a recibir un aviso y celebrar una audiencia, u optar por no cumplir con ello. El artículo 1953 del Código Civil de California enumera varios derechos que California considera tan importantes que no pueden modificarse ni se puede renunciar a ellos mediante un contrato de arrendamiento o alquiler, y los derechos de aviso y audiencia se encuentran entre los enumerados.

5. Si se le pide a un participante que abandone el programa de vivienda de transición dentro de los primeros 30 días, ¿hay que seguir el proceso estándar de desalojo?

En términos generales, sí, todos los propietarios, incluidos los proveedores de vivienda de transición, deben seguir el proceso de desalojo establecido en el código civil, incluso si el residente ha vivido allí menos de 30 días, cuando el proveedor de vivienda y el residente han firmado un acuerdo para la ocupación de la vivienda.

La idea de que se necesitan 30 días para establecer la condición de inquilino es un mito popular que parece remontarse a los §1940 y §1940.1 del Código Civil de California, junto con el §7280 del Código Tributario de California. En conjunto, estos estatutos establecen que, aunque en general los residentes de hoteles residenciales no son inquilinos, si las personas permanecen más de 30 días, sí son inquilinos. En los estatutos no se menciona ningún otro requisito que exija que una persona deba vivir en algún lugar durante 30 días antes de convertirse en inquilino (excepto en lo que respecta a las casas móviles).

6. Entonces, ¿qué hacemos si tenemos un participante en el programa que está teniendo un comportamiento tan malo que está interfiriendo con la administración de nuestro programa o realmente amenazando a la gente?

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

En California, hay dos maneras de desalojar legalmente a un residente de un programa de vivienda de transición: mediante el procedimiento estándar de desalojo, o mediante la Ley de Mala Conducta del Participante de Vivienda de Transición. Como siempre, si el comportamiento problemático del residente se debe a una discapacidad, el proveedor de vivienda debe hacer las adaptaciones razonables para que el residente pueda permanecer en su vivienda.

Anexo D

Oficinas Regionales del HUD en California

A continuación, figura una lista de las oficinas regionales de California. Para más información sobre las leyes de vivienda justa, dirijase a cualquiera de estas oficinas.

Oficina Regional de San Francisco

One Sansome Street, Suite 1200
San Francisco, CA 94104
Teléfono: (415) 489-6400
Fax: (415) 489-6419
TTY: Marque 7-1-1 (No disponible en todas las áreas).

Jurisdicción: condados de San Francisco, Alameda, Alpine, Amador, Butte, Calaveras, Colusa, Contra Costa, Del Norte, El Dorado, Fresno, Glenn, Humboldt, Kings, Lake, Lassen, Madera, Marin, Mariposa, Modoc, Monterey, Mendocino, Merced, Napa, Nevada, Placer, Plumas, Sacramento, San Joaquín, San Mateo, Santa Clara, Sonoma, Solano, Santa Cruz, San Benito, Shasta, Sierra, Siskiyou, Stanislaus, Sutter, Tehama, Trinity, Tulare, Tuolumne, Yolo y Yuba.

Oficina Local de Los Ángeles

300 North Los Ángeles Street, Suite 4054
Los Ángeles, CA 90012
Teléfono: (213) 894-8000
Fax: (213) 894-8107
TTY: (213) 894-8133 o marque 7-1-1 (No disponible en todas las áreas).

Jurisdicción: condados de Los Ángeles, San Bernardino, Riverside, Orange, Ventura, Santa Bárbara, San Luis Obispo, Kern, Mono, Inyo, San Diego e Imperial

Oficina Local de Santa Ana

34 Civic Center Plaza
Room 7015
Santa Ana, CA 92701-4003
Teléfono: (213) 894-8000
Fax: (202) 485-5705
TTY: (213) 894-8133 o marque 7-1-1 (No disponible en todas las áreas).

Vivienda Justa para Personas con Discapacidad

por Mental Health Advocacy Services, Inc.

Jurisdicción: condados de Orange, San Bernardino y Riverside

Correo electrónico para todas las oficinas: CA_Webmanager@hud.gov