



3255 Wilshire Blvd., Suite 902
Los Angeles, CA 90010
(213) 389-2077
For California Relay Service TTY: (800) 735-2929
www.mhas-la.org



**VIVIENDA JUSTA:
¡ES LA LEY!**

A nonprofit organization protecting and advancing the legal rights of people with mental disabilities.

Consejo del mes sobre vivienda justa

Consejo #5: Concesión razonable para un solicitante con antecedentes penales

DUEÑO: *"Mi proceso de admisión de inquilinos incluye la comprobación de antecedentes penales. Recientemente, rechacé a un solicitante porque había sido condenado por agresión criminal en el pasado. Él me pidió que hiciera una excepción por él porque el incidente fue hace mucho tiempo y solo ocurrió porque había dejado de tomar sus medicamentos, pero ahora ha vuelto a tomar sus medicamentos y está trabajando con un terapeuta. No tengo ningún problema con alquilar a personas con discapacidades, pero ¿acaso no puedo tener normas establecidas cuando se trata de antecedentes penales?"*

La ley dice: Si la política de un dueño de rechazar a solicitantes con antecedentes penales tiene un impacto desigual entre las personas que pertenecen a una clase protegida, esa política es ilegal, a menos que sea necesaria para atender los intereses legítimos, sustanciales y no discriminatorios del dueño y que no haya una alternativa menos discriminatoria. Además, si los antecedentes penales del solicitante están relacionados con una discapacidad, el dueño debe considerar una solicitud de concesión razonable por parte del solicitante para que tome en cuenta otras formas de evaluar la solvencia del inquilino. Por lo tanto, es muy probable que una política en contra de todos o ciertos tipos de condenas, que no toma en cuenta las circunstancias atenuantes, como la naturaleza, gravedad y antigüedad de la conducta delictiva en cuestión, sea ilegal.

Para más información, vea la Guía del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. sobre el uso de los antecedentes penales por parte de proveedores de viviendas y transacciones inmobiliarias de abril 2016 en https://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF.

Qué hacer: Si la motivación de la política de tomar en cuenta los antecedentes penales es reducir el riesgo a la seguridad y los bienes de los residentes, los dueños deben asegurarse de que sus políticas estén dirigidas a conductas delictivas que indiquen un riesgo demostrable a la seguridad y los bienes de los residentes, y también deben tomar en cuenta las circunstancias atenuantes. En este caso, los antecedentes penales del solicitante están relacionados con una discapacidad y el solicitante ha pedido una concesión razonable para que el dueño tome en cuenta circunstancias atenuantes. Hacer una evaluación individualizada y específica de los hechos para determinar la solvencia de un inquilino, teniendo en cuenta, entre otras cosas, el cambio en las circunstancias, las pruebas de un buen historial de arrendamiento antes o después del incidente, y el tratamiento o la rehabilitación, ayuda a que el dueño reduzca el riesgo de que la política tenga un efecto discriminatorio sobre una o más clases protegidas.

Si un dueño le niega a una persona una concesión razonable o se niega a participar en el proceso interactivo, esa persona puede presentar un reclamo ante una agencia local de vivienda justa, con el Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda de California (DFEH) o con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD).

Para presentar un reclamo ante el HUD, llame al 800-669-9777 o visite www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/complaint-process

Para presentar un reclamo ante el DFEH, llame al 800-884-1684 o visite www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/

Las leyes de vivienda justa prohíben la discriminación a base de las siguientes características: raza, religión, origen nacional, color, sexo, estado civil*, ascendencia*, estado familiar, discapacidad, orientación sexual*, fuente de ingresos* (* indica que está prohibido en California, pero no según la ley federal).

Aviso legal: *El consejo del mes sobre vivienda justa solo tiene fines educativos y no constituye asesoramiento jurídico. Si quiere hacer una consulta legal, póngase en contacto con MHAS, su consejo de vivienda justa local o un abogado de su elección.*

El consejo del mes sobre vivienda justa cuenta con el financiamiento de un subsidio del Programa de Iniciativas de Vivienda Justa del HUD (subsidio n.º FEOI180041-01-00).