



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 #8: Solicitud de modificación razonable

DUEÑO: *"Mi inquilina se queja de que hay gente que entra a su apartamento y mueve sus pertenencias. La situación la pone extremadamente ansiosa. Ella me preguntó si puede instalar un sistema de alarma en su unidad porque su terapeuta dijo que esto le daría la sensación de que la unidad está segura. No me gusta que los inquilinos tengan sus propios sistemas de alarma. Es posible que se activen y molesten a los demás inquilinos. ¿Ella tiene derecho a instalar un sistema de alarma? Incluso si ella está dispuesta a pagarlo, no podré controlar a los trabajadores, supervisar la calidad del trabajo o asegurarme de su buen funcionamiento. ¿Puedo rechazar la solicitud?"*

La ley dice: Un dueño debe permitir que un inquilino con discapacidad haga los cambios necesarios a la unidad para que pueda usarla y disfrutarla plenamente. Un cambio a la estructura física de un edificio para garantizar el acceso igualitario a la vivienda a una persona con discapacidad se llama "modificación razonable". Al igual que con las concesiones razonables, un inquilino debe mostrar que existe una conexión entre la discapacidad y la modificación solicitada. Por lo general, es responsabilidad del inquilino correr con los costos de la modificación y los costos razonables de restaurar la unidad a su estado original. En algunas circunstancias, un dueño puede pedirle a un inquilino que haga pagos en una cuenta de plica para asegurarse de que haya fondos disponibles para pagar por la restauración de la unidad al finalizar el periodo de arrendamiento. El inquilino es responsable del mantenimiento y conservación de una modificación que sea usada exclusivamente por él. Si se hace una modificación en un área común o pública que normalmente es mantenida por el dueño, entonces el dueño es responsable del mantenimiento de la modificación. Si se hace una modificación en un área común o pública que no es normalmente mantenida por el dueño, entonces el dueño no es responsable por su mantenimiento. Sin embargo, en las viviendas financiadas por el gobierno federal, los cambios estructurales que un residente con discapacidad necesite deben ser pagados por el dueño, a menos que su implementación sea demasiado difícil o costosa (una "carga indebida") o cambie la naturaleza del negocio (una "alteración fundamental").

Qué hacer: En primer lugar, un dueño debería establecer un procedimiento uniforme para responder las solicitudes de modificaciones razonables de los inquilinos. En este caso, como hay una conexión entre la discapacidad del inquilino y la solicitud de una modificación, el dueño debe permitir la modificación, pero el inquilino asumirá el costo de la instalación. Para proteger el tranquilo disfrute de los demás inquilinos, el dueño tiene el derecho de pedirle al inquilino que se asegure de que el sistema de alarma funcione correctamente para que no se active por casualidad si nadie ha ingresado a la unidad o haga demasiado ruido. Por ejemplo, un dueño tiene derecho a asegurarse de que las alarmas se desactiven después de un tiempo predeterminado para no molestar indebidamente a los demás inquilinos.

Si un dueño se niega a tomar en cuenta una solicitud de modificación razonable o a participar en el proceso interactivo, el inquilino 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).