

Consejo del mes sobre la vivienda justa

Consejo núm. 11: Solicitar una adaptación razonable para reducir la exposición al humo de segunda mano

INQUILINO: *“Yo no fumo, pero los inquilinos del departamento de al lado son fumadores, y el humo se filtra en mi departamento. Desde que los vecinos se mudaron y empezaron a fumar, he tenido varios ataques de asma y ansiedad. Anteriormente, mis discapacidades físicas y mentales estaban bien controladas con medicación. El propietario dice que no puede hacer nada porque no hay restricciones para fumar en este edificio. Ya que el humo de segunda mano de mis vecinos agrava mis discapacidades, ¿puedo pedir una adaptación razonable para reducir mi exposición al humo?”*

La ley dice: Sí, si el humo de segunda mano interfiere con el uso y disfrute de su unidad debido a sus discapacidades, puede solicitar una adaptación razonable. Las leyes de vivienda justa exigen que los propietarios hagan “adaptaciones razonables”, o cambios en las normas o políticas, cuando el cambio sea necesario para permitir que una persona con discapacidad tenga acceso igualitario a la vivienda. El propietario debe conceder la solicitud de adaptación, a menos que cambie la naturaleza del negocio del propietario (una “alteración fundamental”) o sea demasiado difícil o costosa (una “carga excesiva”).

Antes de solicitar una adaptación, compruebe las leyes locales para determinar las restricciones de fumar que existen en su zona. Dado que el humo de segunda mano plantea riesgos para la salud generalmente reconocidos, muchos estados, condados y ciudades han impuesto prohibiciones de fumar en las viviendas de unidades múltiples públicas y/o privadas. Si a sus vecinos no se les permite legalmente fumar en su departamento, puede llamar a la oficina de cumplimiento de los códigos locales y pedirles que investiguen.

Si el hecho de que el vecino fume no viola las leyes locales, pero sí agrava sus discapacidades, las leyes estatales y/o federales de vivienda justa pueden ofrecerle cierta protección. Probablemente no sea razonable que exija a los vecinos que no fumen como adaptación para sus discapacidades. Sin embargo, dependiendo de su situación, podría ser razonable que usted solicite que el propietario 1) acepte la terminación anticipada de su contrato de alquiler, 2) lo traslade a una unidad libre de humo cuando la próxima unidad de este tipo esté disponible, 3) realice inmediatamente las reparaciones relacionadas con la filtración de humo (como la reparación de las rejillas de ventilación defectuosas o el sellado de las juntas de las paredes y el suelo), y/o 4) proporcione un sistema de filtración de aire para su unidad. El propietario debe participar en un proceso interactivo con usted para tratar de encontrar una adaptación que le permita utilizar y disfrutar de su vivienda.

Qué debe hacer: Realice su solicitud de adaptación razonable por escrito (el correo electrónico es una forma aceptable de comunicación escrita), y guarde una copia de su solicitud. Si su discapacidad o necesidad de adaptación no es obvia o su propietario no la conoce, este puede pedir una verificación. Por lo general, esta verificación puede venir de usted (por ejemplo, documentación de recepción de beneficios por discapacidad o una declaración creíble de su parte) o de otra persona que conozca su discapacidad (por ejemplo, un médico, una agencia de servicios, un profesional de la salud o un tercero confiable). El propietario debe aceptar su comprobación creíble y no puede solicitar sus registros médicos ni exigir saber su(s) diagnóstico(s).

Si el propietario rechaza su solicitud y/o se niega a participar de un proceso interactivo, usted puede presentar una queja ante una agencia local de vivienda justa, ante el Departamento de Empleo y Vivienda Justos de California (DFEH, por sus siglas en inglés) o ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés).

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

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

Las leyes de vivienda justa prohíben la discriminación, en cuestiones de vivienda, basada en las siguientes características: raza, religión, origen nacional, color, sexo, situación familiar, discapacidad, estado civil*, ascendencia*, orientación sexual*, identidad de género*, expresión de género*, información genética* y fuente de ingresos*.

*Amparadas por la ley de California, mas no por la ley federal. (En el caso de la mayoría de las viviendas, las leyes de California también prohíben la discriminación basada en la ciudadanía, el estatus migratorio y el idioma primario).

Exención de responsabilidad: *El Consejo del mes sobre la vivienda justa tiene fines exclusivamente educativos y no constituye asesoramiento legal alguno. Si tiene alguna pregunta de índole legal, comuníquese con MHAS, con su consejo local de vivienda justa o con algún otro abogado de su preferencia.*

La campaña “Consejo de Vivienda Justa del mes” se basa en el trabajo con el apoyo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) bajo el subsidio FHIP #FEO119008. Cualquier opinión, hallazgos y conclusiones o recomendaciones expresadas en este material son de los autores y no necesariamente reflejan los puntos de vista del HUD.