



Sepa reconocer las señales de discriminación en la vivienda



La negación de oportunidades

de vivienda a personas por motivos de raza, color de piel, religión, sexo o país de origen, o por tener hijos pequeños o estar incapacitadas, se conoce como discriminación en la vivienda. Es ilegal según la ley Fair Housing Act.

A ciertas minorías, familias con niños y personas incapacitadas se les niega vivienda a raíz de la práctica injusta e ilegal conocida como discriminación en la vivienda. La ley federal protege a los inquilinos y posibles compradores de vivienda de cualquier raza, color de piel, religión, país de origen o sexo, y también a individuos incapacitados y familias con niños pequeños. Si se infringen sus derechos, existe un recurso. La ley Fair Housing Act (Ley de Justicia en la Vivienda) cuyo cumplimiento está a cargo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés), es la ley que lo protege contra la discriminación en la vivienda. Si usted cree que fue tratado injustamente a raíz de su raza, color de piel, religión, país de origen, sexo, incapacidad o condición familiar, tiene el derecho de presentar una queja ante HUD. Pero para saber si se han infringido sus derechos con respecto a la vivienda justa, debe conocer las señales de discriminación.

Cómo reconocer la discriminación en la vivienda

A veces las señales de discriminación en la vivienda son obvias y otras veces son muy sutiles.

Por ejemplo, un dueño o un promotor inmobiliario infringe la ley si no le alquila o le vende a un inquilino o comprador específicamente por pertenecer a un cierto grupo racial o étnico, como áfrico americano, asiático americano, isleño del pacífico, latino, o indio americano. También es ilegal hostigar a un inquilino por pertenecer a uno de estos grupos.

Los individuos incapacitados tienen protecciones adicionales. La ley define como incapacitados a individuos con incapacidades físicas o mentales, entre otras, de oído, movilidad y visión, y también individuos con VIH/SIDA o que están recuperándose de abuso de alcohol o sustancias controladas, si su incapacidad



les limita considerablemente el poder realizar alguna actividad de vida importante. Las personas incapacitadas están protegidas contra toda discriminación basada únicamente en su incapacidad. También tienen el derecho de modificar a costo propio sus viviendas alquiladas si las modificaciones son razonables y necesarias para poder vivir en ellas. También tienen el derecho de solicitar adaptaciones razonables en los reglamentos o políticas del dueño para poder disfrutar completamente de su hogar. Por ejemplo, no se debe aplicar la política de no permitir mascotas a un inquilino con incapacidad visual que tiene un perro guía. Además, ciertas viviendas multifamiliares deben cumplir con los requisitos de accesibilidad indicados por la ley Fair Housing Act.

La ley protege también a familias con hijos menores de 18 años. Esta categoría se llama "condición familiar" y cubre también a ciertas otras personas, incluso a mujeres embarazadas y a individuos en proceso de obtener custodia legal de un menor de 18 años. Ciertas viviendas para ancianos están exentas de este requisito según lo indica la ley Housing for Older Persons Act (HOPA).

Prohibiciones de la ley Fair Housing Act

La ley federal Fair Housing Act prohíbe varios tipos de comportamiento discriminatorio si se basan en raza, color de piel, país de origen, religión, sexo, condición familiar o incapacidad. Algunos ejemplos de estos comportamientos

discriminatorios son:

- rehusarse a vender, alquilar o en cualquier otro respecto tratar con un inquilino o comprador interesado (incluso no regresar llamadas o ignorar ofertas de compra firmes);
- aplicar términos distintos de venta, alquiler u ocupación para distintas personas (incluso solicitar depósitos más altos a gente de color);
- compañías y profesionales de bienes raíces que se rehúsan a atender a clientes que pertenecen a grupos minoritarios, dirigen a clientes a ciertos vecindarios o afirman algo sobre la composición racial de una zona (incluso un agente de bienes raíces que le dice a un cliente blanco interesado en una vivienda en particular que la familia vecina al lado pertenece a una minoría, o compañías que en sus anuncios sugieren que prefieren que no se presenten personas con niños o de cierta raza o país de origen);
- mentir sobre la disponibilidad de la vivienda (incluso decirle a la gente de color, familias con niños o personas incapacitadas que el apartamento ya está alquilado cuando no es así);
- persuadir a individuos a alquilar o vender su propiedad manipulando sus prejuicios (lo que incluye tratar de comprar la propiedad a un precio inferior al valor justo de mercado diciéndole al dueño que personas pertenecientes a un grupo minoritario están por mudarse a esa zona);
- discriminación en el financiamiento de una vivienda por un banco, institución de ahorro y préstamo u otra empresa (incluso el cobrar tasas de interés más altas a clientes minoritarios con buen crédito que a los clientes blancos);
- hostigar o atemorizar a inquilinos y propietarios para que abandonen sus arrendamientos u hogares (por hostigamiento racial o sexual, agravios, amenazas de violencia, insinuaciones o indirectas sexuales);
- leyes locales de zonificación que impactan injustamente a minorías y que son de naturaleza discriminatoria (incluso leyes que restringen las zonas en que se pueden ubicar hogares de grupo para incapacitados); e
- intentar amenazar o intimidar a personas para que no ejerzan sus derechos o presenten quejas bajo la ley Fair Housing Act.

Discriminación en alquileres

Las prácticas siguientes por parte de dueños de casa o sus

agentes (por ejemplo, agentes o administradores de propiedad) están prohibidas:

- publicación de avisos discriminatorios (por ejemplo, avisos que dicen "Adultos solamente", "No se permiten niños", o "Buscamos buenos inquilinos blancos");
- mentirle a solicitantes minoritarios diciendo que cierta unidad ya está alquilada;
- fijar alquileres, requisitos sobre depósitos de seguridad, o criterios sobre crédito más altos o más bajos para los posibles inquilinos en base a su raza u otra condición protegida;
- no responder a las preguntas de posibles inquilinos que pertenecen a grupos minoritarios;
- no proporcionar una solicitud de alquiler a posibles inquilinos que pertenecen a grupos minoritarios; y
- fomentar que se vayan aquellos inquilinos que tienen mucho tiempo viviendo en la propiedad haciendo alegaciones falsas sobre el efecto que los residentes minoritarios tendrán en el valor de la propiedad, sobre un aumento en comportamiento criminal o antisocial, o sobre un declive en la calidad de las escuelas u otros servicios o establecimientos (conocido en inglés como "blockbusting" y que se hace para que se puedan aumentar los alquileres o para que las unidades puedan convertirse a condominios o cooperativas y puedan venderse).

La ley Fair Housing Act exenta a ciertos tipos de propiedad, incluso ciertas viviendas unifamiliares que se alquilan o se venden sin usar un agente y ciertos edificios, ocupados por el propietario, de cuatro o menos unidades.

Discriminación en la venta de viviendas

Los avisos publicitarios discriminatorios y las declaraciones discriminatorias de un vendedor o agente son ilegales. Por ejemplo, es una infracción de la ley Fair Housing Act que un vendedor publique un aviso clasificado que caracteriza la composición racial de la zona en la que está ubicada la vivienda, o que diga que la casa no se venderá a familias con niños. Esta sección de la ley Fair Housing Act aplica a los avisos sobre viviendas unifamiliares y viviendas ocupadas por el dueño aun cuando la propiedad está exenta de otros componentes de la ley. Además, las siguientes acciones de vendedores y sus agentes son ilegales cuando resultan en una desventaja para una clase protegida:

- mentir o exagerar sobre los términos de la venta para

- desanimar a ciertos compradores o para que el precio les resulte prohibitivo;
- dejar de informar a los posibles compradores sobre todas las propiedades disponibles dentro su precio y ubicación deseada;
- usar tácticas de demora para evitar enseñar la vivienda a un comprador;
- dirigir a posibles compradores solamente a vecindarios racialmente segregados; y
- rehusarse a negociar con compradores interesados.

Discriminación en hipotecas y seguros

Alguna discriminación ilegal es obvia, como en el caso de un dueño de un estacionamiento para autocaravanas que dice que no le alquila a padres de niños pequeños o un agente de bienes raíces que se rehúsa a mostrar viviendas a gente de color. Pero la discriminación en hipotecas y seguros de vivienda es más difícil de reconocer. Los profesionales de hipotecas y seguros tienen prohibido ejercer ciertas prácticas que ponen en desventaja a clases protegidas, entre otras:

- negar préstamos o seguros a posibles compradores de viviendas en ciertos vecindarios;
- estudiar la solicitud de préstamo de un solicitante más que la de otro por su raza;
- dar tasaciones de propiedad artificialmente más bajas en ciertos vecindarios; e
- imponer términos o condiciones de préstamo distintos, como recargos, puntos o tasas de interés más altos o más bajos.

Modificaciones razonables y adaptaciones razonables

La ley Fair Housing Act requiere modificaciones razonables y adaptaciones razonables cuando son necesarias para proporcionarle a un individuo incapacitado el uso y placer completo de su vivienda. La ley protege al comprador e inquilino incapacitado, a las familias con una persona incapacitada y a toda persona asociada con un comprador o inquilino incapacitado.

Modificaciones razonables: La ley Fair Housing Act requiere que la persona que proporciona una vivienda permita, a costo propio de la persona incapacitada, modificaciones razonables dentro del espacio de vivienda personal y también en los espacios

de uso común. Las modificaciones son cambios físicos a la propiedad. Para que quede demostrado que cierta modificación solicitada puede ser necesaria, debe haber una relación identificable entre la modificación solicitada y la incapacidad del individuo. Además, la modificación debe ser razonable. Ejemplos de modificaciones razonables incluyen:

- instalación de una rampa que permita el acceso de sillas de rueda;
- ampliación de puertas de entrada para que los cuartos sean más accesibles a las personas en sillas de rueda;
- instalación de barras de seguridad en los baños; o
- reducción en la altura de los gabinetes de la cocina para que resulten accesibles a personas en sillas de rueda.

Adaptación razonable: La ley Fair Housing Act requiere que la persona que proporciona una vivienda realice adaptaciones razonables a las reglas, políticas, prácticas o servicios cuando sean necesarias para proporcionarle al individuo incapacitado el uso y placer completo de la vivienda, incluso de los espacios públicos y de uso en común. Para que quede demostrado que cierta adaptación solicitada puede ser necesaria, debe haber una relación identificable entre la adaptación solicitada y la incapacidad del individuo. Además, el otorgamiento de la adaptación debe ser razonable, o sea, no debe imponerle al proveedor una carga financiera y administrativa excesiva ni alterar fundamentalmente la naturaleza de sus operaciones. Ejemplos de adaptaciones razonables incluyen:

- un proveedor de vivienda cuya política no permite mascotas no la aplica a un inquilino que necesita un animal de asistencia; o
- un edificio de apartamentos que no asigna los espacios de estacionamiento le asigna uno directamente al frente de su unidad a un inquilino que sufre de un impedimento de movilidad.

Requisitos de diseño y construcción

La ley Fair Housing Act requiere que las viviendas multifamiliares públicas y privadas con cuatro o más unidades, diseñadas y construidas para haber sido ocupadas por primera vez después del 31 de marzo, 1991, se construyan de tal forma que permitan el acceso a personas incapacitadas. Todo individuo que participe en el diseño y/o construcción de viviendas

multifamiliares cubiertas podrá considerarse responsable de infracciones de la ley Fair Housing Act, incluso los constructores, promotores inmobiliarios y arquitectos. Los requisitos de diseño y construcción accesible comprenden, entre otros:

- áreas de uso público o en común de la vivienda deben ser accesibles a personas incapacitadas;
- puertas diseñadas para permitir el paso hacia adentro y en el interior de la vivienda deben tener el ancho suficiente para permitir el paso de personas en silla de ruedas;
- se debe proporcionar una ruta accesible hacia adentro y a través de la vivienda;
- los interruptores y demás controles deben estar en lugares accesibles;
- en las paredes del baño deben haber refuerzos que permitan la instalación posterior de barras de seguridad; o
- cocinas y baños deben poder utilizarse de tal forma que un individuo en silla de ruedas pueda maniobrar dentro del espacio.

¿Sospecha discriminación en la vivienda?

Comuníquese con HUD. Llame al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) al 800-669-9777 o visite su sitio web (www.hud.gov) para presentar una queja u obtener respuestas a sus preguntas sobre discriminación en la vivienda. El sitio web de HUD también contiene una lista de las oficinas regionales de HUD sobre justicia en la vivienda; entidades asociadas e información y formularios para presentar una queja sobre justicia en la vivienda. Visite www.hud.gov/fairhousing para obtener más información.

VIVA LIBRE... de discriminación en la vivienda

Sobre esta publicación: Esta publicación fue creada por Consumer Action con fondos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD). Está disponible también en otros idiomas.
© Consumer Action 2011



consumer action
Education and advocacy since 1971

