

Garantizar modificaciones razonables a los inquilinos que tienen discapacidades mentales

1. ¿Qué son las “modificaciones razonables” en la vivienda?

En California, la legislación estatal y federalⁱ requiere que los propietarios proporcionen “acomodos razonables” y “modificaciones razonables” a inquilinos que tienen discapacidades, a fin de que tengan acceso a las mismas oportunidades.

Una modificación razonable es un cambio físico en la vivienda o área de uso común, necesario para una persona que tiene una discapacidad.

Esta hoja informativa trata sobre los tipos de modificaciones razonables que usted debe ofrecer a los inquilinos o potenciales inquilinos que tienen una discapacidad mental o cognitiva, y cómo responder a este tipo de solicitud.ⁱⁱ

2. ¿Qué proveedores de servicios de vivienda deben cumplir las leyes de la vivienda?

Las leyes estatales y federales de vivienda justa que protegen a las personas que tienen discapacidades se aplican a los proveedores de servicios de vivienda y a cualquier persona que venda o alquile viviendas, como los agentes hipotecarios o inmobiliarios. Las leyes también se aplican a propietarios privados, excepto por los propietarios de viviendas unifamiliares, que viven en ellas y alquilan solo una de las habitaciones.

3. ¿Qué tipos de modificaciones razonables debo ofrecer a los inquilinos que tienen una discapacidad mental o cognitiva?

Usted debe acceder a la solicitud de modificación razonable si es necesaria para que un inquilino o potencial inquilino utilice o disfrute plenamente de la vivienda. El inquilino deberá pagar las modificaciones, a menos que sean necesarias para que la casa sea habitable en los casos que la ley así lo disponga.

Los ejemplos de modificaciones razonables que puede ofrecerle a un inquilino o un solicitante de vivienda que tiene una discapacidad mental o cognitiva incluyen:

- a) La colocación de alfombras o baldosas acústicas para reducir los ruidos que produce el inquilino a causa de su discapacidad.
- b) La instalación de grifos que regulen la temperatura del agua para prevenir quemaduras o un temporizador automático para apagar la estufa a gas, en caso de que la discapacidad dificulte que la persona recuerde realizar estas tareas por cuenta propia.
- c) La instalación de imágenes, letreros con códigos de colores o senderos para personas que tienen una discapacidad que no les permite leer letreros.

4. ¿Cuándo se puede solicitar una modificación razonable?

Un inquilino o solicitante de vivienda puede solicitar una modificación razonable en cualquier momento, desde que solicita el servicio hasta que se muda de la vivienda. Incluso cuando se haya iniciado el procedimiento de desalojo, aún se pueden solicitar modificaciones razonables que le permitan permanecer en la vivienda.

5. ¿Cómo debo responder cuando soliciten una modificación razonable?

Una solicitud de modificación razonable debe incluir la siguiente información:

- a) El hecho de que tienen una discapacidad.
- b) Una descripción de la modificación solicitada.
- c) Una descripción de cómo la modificación los ayudará a vivir en la unidad o a solicitar el servicio de vivienda.

Por lo general, una solicitud de modificación se hace por escrito, pero puede hacerse por cualquier medio, incluso una conversación personal, un llamado telefónico o un mensaje de correo de voz. Es importante responder rápido todas las solicitudes de modificación. Si la persona solicita que responda antes de una fecha determinada y no puede hacerlo, debe informarles que necesita más tiempo para responder y cuándo podrá hacerlo. Una demora indebida para responder o analizar una solicitud de modificación puede interpretarse como un rechazo de la solicitud.

En la respuesta a la solicitud de modificación, usted puede pedirle al inquilino o solicitante cierta información adicional. Si no entiende una de las partes de la solicitud, puede hacer más preguntas. Puede solicitar que la persona que presenta la solicitud describa el trabajo que se hará y garantice que lo hará una persona idónea y con todos los permisos necesarios. También puede pedir una carta del médico u otro proveedor de servicios que confirme que la persona tiene una discapacidad y que las modificaciones son necesarias para que la persona utilice y disfrute la vivienda. La persona no tiene la obligación de revelar su diagnóstico, entregar una copia de su historia clínica o el permiso para que usted hable directamente con un profesional de la salud.

Si considera que la modificación podría impedir que un inquilino u ocupante disfrute de la vivienda en el futuro, puede aprobar la solicitud con la condición de que se restaure la vivienda a su condición original una vez finalizado el contrato de arrendamiento. Esto se aplica sólo a las modificaciones en el interior de la unidad, no a las áreas de uso común. Si impone esta condición, podrá pedirle al inquilino que deposite una suma de dinero apropiada en una cuenta bancaria independiente (“depósito”) para cubrir los gastos de deshacer la modificación.

Si usted considera que una solicitud de modificación no es razonable, debe fundamentar su opinión y proponer una solución. La conversación debe continuar hasta que ambas partes acuerden una solución.

¡Queremos saber su opinión! Después de leer esta hoja informativa, complete esta breve encuesta y dénos su opinión.

Versión en inglés: <http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form54/index.html>

Versión en español: <http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form55/index.html>

La Autoridad de Servicios de Salud Mental de California (CalMHSA) es una organización de los gobiernos del condado que trabajan para mejorar los resultados de la salud mental para individuos, familias y comunidades. Los programas de Prevención e Intervención Temprana implementados por CalMHSA están financiados por los condados a través de la Ley de Servicios de Salud Mental aprobada por votación (Prop. 63). La Prop. 63 proporciona el marco y la base necesaria para llevar los servicios de salud mental a sectores que antes carecían de ellos y a las diversas comunidades de California.

ⁱ Consulte las modificaciones a la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988, 42 U.S.C. §§3601 y siguientes, y la Ley de Vivienda y Empleo Equitativos de California, Código de Gobierno §§12900 y siguientes, y la Ley Unruh, Código Civil §§51 y siguientes. Para obtener más información sobre estas leyes, consulte estas Hojas informativas de DRC: *Fair Housing Rights of Tenants with Mental Health Disabilities in California; How to Challenge Disability-Based Housing Discrimination*. (Derechos de vivienda justa para inquilinos que tienen discapacidades mentales en California: cómo cuestionar la discriminación de las personas que tienen discapacidades en materia de vivienda).

ⁱⁱ Aunque los compradores con una discapacidad también están protegidos por estas leyes, esta hoja informativa se centrará en el otorgamiento de modificaciones razonables a inquilinos y solicitantes de alquiler.

