



Sistema de protección y defensa de California

Hoja Informativa: Discriminación en la vivienda basada en la discapacidad

Febrero de 2018, Pub. núm. F108.02 - Spanish

Introducción

Esta hoja informativa trata de los derechos de las personas con discapacidades a estar libres de la discriminación en la vivienda basada en la discapacidad en virtud de las leyes federales y de California.

La discriminación en la vivienda contra inquilinos y solicitantes con discapacidades está prohibida por la ley federal en la Ley de Enmiendas de Igualdad en la Vivienda (Fair Housing Amendments Act) (Título 42 del Código de los Estados Unidos [42 U.S.C., United States Code], secciones 3601-3631) y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Rehabilitation Act) federal de 1973 (para viviendas que reciben fondos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. [U.S. Department of Housing and Urban Development] u otra asistencia financiera federal), y bajo la ley de California en la Ley de Empleo y Vivienda Justos (Fair Employment and Housing Act) (Secciones 12955-12956.2 del Código de Gobierno [Government Code]) y la Ley de Personas con Discapacidades (Disabled Persons Act) (Secciones 54.1 y 54.2 del Código Civil [Civil Code]). Estas leyes cubren a los proveedores de vivienda, incluyendo: propietarios, asociaciones de propietarios, agentes de bienes raíces, prestamistas y propietarios y administradores de propiedades de vivienda a largo plazo, incluidas casas de pensión y cuidados, casas colectivas, hogares de vida independiente, refugios para personas sin hogar y, en algunos casos, centros de enfermería.

La discriminación en la vivienda puede adoptar muchas formas. Estas incluyen trato desigual, barreras de acceso, hostigamiento, represalias, declaraciones discriminatorias y falta de adaptaciones y modificaciones razonables. Las adaptaciones son excepciones a las reglas o políticas, y

las modificaciones son cambios físicos a edificios, unidades o terrenos. Las adaptaciones y modificaciones son razonables si son necesarias para brindar a una persona con discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de la vivienda, no alterar fundamentalmente la naturaleza de la vivienda u otros servicios prestados, y no imponer una carga indebida al proveedor de la vivienda.

Las siguientes publicaciones contienen información detallada sobre la discriminación en la vivienda basada en la discapacidad y cómo solicitar adaptaciones y modificaciones razonables como inquilino o solicitante de vivienda:

- Bazelon Center for Mental Health Law, *Lo Que Significa la Igualdad en la Vivienda para las Personas con Discapacidades*
<http://www.disabilityrightsca.org/pubs/BazelonWhatFairHousingMeansForPeopleWithDisabilities1of2.pdf>
- Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia (DOJ, Department of Justice), *Adaptaciones Razonables Conforme a la Ley de Igualdad en la Vivienda*
<https://www.justice.gov/crt/us-department-housing-and-urban-development>
- Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia, *Modificaciones Razonables conforme a la Ley de Igualdad en la Vivienda*
https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7502.PDF
- Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia, *Requisitos de Accesibilidad (Diseño y Construcción) para Viviendas Multifamiliares Cubiertas conforme a la Ley de Igualdad en la Vivienda*
<https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=JOINTSTATEMENT.PDF>
- Disability Rights California, *Adaptaciones Razonables conforme a la Sección 8*
<http://www.disabilityrightsca.org/pubs/541801.pdf>

Quejas y Demandas

Si un propietario, una asociación de condominio u otro proveedor de vivienda se niegan a proporcionar una acomodación o modificación razonable, o si discrimina a una persona con una discapacidad, se puede presentar una demanda o una queja administrativa.

Puede presentar una queja administrativa ante el Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda de California (DFEH, Department of Fair Employment and Housing) en el plazo de un año a partir de la fecha de discriminación más reciente. Puede encontrar información sobre cómo presentar una queja ante el DFEH en <https://www.dfeh.ca.gov/filing-a-complaint-online/>, o llamando al (800) 884-1684 (voz) o (800) 700-2320 (Teléfono de texto [TTY, Teletype]). Puede apelar una decisión del DFEH ante el Director del DFEH en un plazo de 10 días de la decisión. [Consulte el Título 2 del Código de Reglamentos de California \(C.C.R., California Code of Regulations\), Sección 10065.](#)

También puede presentar una queja administrativa ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, Housing and Urban Development) de los EE. UU. en virtud de la Ley de Enmiendas de Igualdad en la Vivienda en el plazo de un año después de la discriminación. Se puede encontrar información sobre cómo presentar una queja ante HUD llamando al 1-800-669-9777 o: https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discrimination.

Los incumplimientos de estas leyes también pueden resolverse a través de demandas privadas. Tenga en cuenta que los plazos de prescripción restringen el plazo para la presentación de un litigio y podría perder las reclamaciones si no actúa dentro de ese plazo. Estos plazos pueden ser tan cortos como dos años desde la fecha de discriminación. Si está interesado en iniciar un litigio, debe consultar con un abogado lo antes posible.

Si busca menos de \$10,000 en daños monetarios, puede presentar un caso de discriminación ante el Tribunal de Reclamos Menores (Small Claims Court). Se aplican los plazos de prescripción mencionados anteriormente. No puede usar un abogado si va al tribunal de reclamos menores. Para obtener más información, vea Disability Rights California, *Una Guía para el Tribunal de Reclamos Menores: Cómo Demandar si un Negocio o Propietario Discrimina contra Usted Debido a Su Discapacidad*, en: <http://www.disabilityrightsca.org/pubs/520601.pdf>.

Ejemplo de carta al proveedor de vivienda para solicitar una adaptación o modificación razonables

[Fecha]

Estimado [Propietario, Autoridad de Vivienda, Asociación de Propietarios]

Le escribo para solicitar adaptaciones/modificaciones razonables para mi(s) discapacidad/discapacidades.

Vivo en/Estoy solicitando el alquiler de su propiedad en [dirección]. Debido a mi discapacidad, necesito las siguientes adaptaciones: [enumere las adaptaciones/modificaciones].

Mi [médico/psiquiatra/psicólogo/terapeuta/trabajador social/terapeuta ocupacional/otro individuo (describa)] ha considerado estas adaptaciones/modificaciones necesarias a la luz de mi discapacidad. Por favor, consulte la carta adjunta de [nombre del médico o profesional].

Las leyes federales y estatales exigen que el proveedor de vivienda haga adaptaciones razonables para los inquilinos/ocupantes y solicitantes que tienen discapacidades. Por favor, responda a esta solicitud antes del [fecha]. No dude en ponerse en contacto conmigo en el [su número de teléfono y/o dirección de correo electrónico] si tiene alguna pregunta. Gracias.

Atentamente,

[Su nombre]

[Su dirección]

Ejemplo de carta de verificación

[Fecha]

Para [Propietario, Autoridad de Vivienda y Asociación de Propietarios]:

Soy el [médico/psiquiatra/psicólogo/terapeuta/trabajador social/terapeuta ocupacional] de [Su nombre] y estoy familiarizado con su afección. [Él/ella] tiene una discapacidad que causa ciertas limitaciones funcionales. Estas limitaciones incluyen [enumere las limitaciones funcionales que requieren la adaptación solicitada].

[La adaptación solicitada] es necesaria para que ____ viva en la comunidad y use y disfrute de su vivienda al [describa cómo la adaptación ayudará o apoyará al individuo].

Gracias por proporcionar esta adaptación razonable para [Nombre].

Atentamente,
[Nombre y cargo]

¡Queremos saber lo que piensa! Por favor, complete el cuestionario siguiente sobre nuestras publicaciones y díganos qué tal lo estamos haciendo. [\[Participe en la encuesta\]](#)

Para recibir asistencia legal, llame al 800-776-5746 o complete un [formulario de solicitud de asistencia](#). Para cualquier otro propósito, llame al 916-504-5800 (norte de CA); 213-213-8000 (sur de CA).

El financiamiento de Disability Rights California proviene de diversas fuentes; para obtener una lista completa de los donantes, visite

[http://www.disabilityrightsca.org/
Documents/ListofGrantsAndContracts.html](http://www.disabilityrightsca.org/Documents/ListofGrantsAndContracts.html)