GUÍA SOBRE IGUALDAD EN LA VIVIENDA *para*

Consumidores

HOUSING EQUALITY CENTER of Pennsylvania

La igualdad en la vivienda… ***¡es su derecho!***

¡DENUNCIE LA **DISCRIMINACIÓN!**

Si considera que podría ser víctima de discriminación, comuníquese:

(866) 540-FAIR (3247)

(267) 419-8918

info@equalhousing.org

GUÍA SOBRE IGUALDAD EN LA VIVIENDA *para*

Consumidores

La igualdad en la vivienda… **¡es su derecho!**

La Ley de Igualdad en la Vivienda (Fair Housing Act) se sancionó en 1968, pero en Pensilvania la discriminación relacionada con la vivienda sigue siendo un gran problema. Actualmente, es más sutil. Los consumidores reciben una sonrisa y un apretón de manos, pero se les niegan oportunidades de acceso a la vivienda. Según denuncias locales, se han documentado casos persistentes de discriminación en relación con la vivienda en nuestras comunidades: propietarios con políticas de no aceptación de niños, personas con discapacidades a las que se les niegan adaptaciones y modificaciones razonables que les permitirían vivir independientemente, prestadores de servicios de vivienda que se niegan a devolver llamadas telefónicas de posibles inquilinos que “suenan negros”, refugiados a los que se les niega la vivienda por su nacionalidad, recargos o depósitos adicionales por tener animales de asistencia y compradores a los que se los dirige a diversas comunidades según su raza o nacionalidad.

Esta guía se desarrolló para ayudarlo a comprender mejor sus derechos en virtud de la Ley de Igualdad en la Vivienda y para aumentar su capacidad de reconocer los signos de discriminación en relación con la vivienda.

© 2019 Housing Equality Center de Pensilvania. Todos los derechos reservados.

La Ley de Igualdad en la Vivienda

El Título VIII de la Ley de Derechos Civiles (Civil Rights Act) federal de 1968, según enmienda, se conoce como Ley de Igualdad en la Vivienda (Fair Housing Act). Esta ley establece que es ilegal discriminar en cualquier tipo de transacción relacionada con la vivienda por motivos de:

- Raza
- Color
- Religión
- Nacionalidad
- Sexo
- Discapacidad
- Estado familiar*

* El estado familiar hace referencia a la presencia de niños menores de 18 años de edad en una familia, mujeres embarazadas o cualquier persona en proceso de adoptar un niño u obtener la custodia legal de un niño.

La Ley de Igualdad en la Vivienda abarca todas las transacciones relacionadas con la vivienda, como alquileres, ventas, préstamos hipotecarios, seguro residencial y tasaciones. Las viviendas cubiertas incluyen apartamentos, viviendas privadas, viviendas públicas, condominios, refugios para indigentes, parques para casas rodantes, hogares de ancianos y programas de vivienda de organizaciones sin fines de lucro.

Leyes estatales y locales sobre igualdad en la vivienda

La Ley de Relaciones Humanas de Pensilvania (Pennsylvania Human Relations Act) establece que es ilegal discriminar en cualquier tipo de transacción relacionada con la vivienda por motivos de edad, cuando esta supera los 40 años. Las ordenanzas locales sobre igualdad en la vivienda pueden ampliar las protecciones basándose en la orientación sexual, la identidad de género, el estado civil o la fuente de ingresos, por eso es importante mantenerse informado sobre ordenanzas locales contra la discriminación en las comunidades donde trabaja con viviendas. Los programas de vivienda financiados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) de EE. UU. deben respetar la norma de igualdad de acceso (Equal Access Rule), que prohíbe discriminar por identidad de género, estado civil y orientación sexual.

Pautas para anuncios

Es ilegal imprimir o publicar un anuncio discriminatorio con respecto a la venta o al alquiler de una vivienda que indique preferencia, limitación o discriminación por cualquiera de las clases protegidas mencionadas.

En general, el anuncio de una vivienda debe describir la propiedad en sí, no al posible ocupante. Por ejemplo, un anuncio sobre una unidad residencial que dice “no children” (sin niños) se consideraría discriminatorio, ya que limita la posibilidad de que esa vivienda sea ocupada por familias que tienen hijos y, por lo tanto, viola la disposición de la Ley de Igualdad en la Vivienda con respecto al estado familiar.

Excepciones

Todas las viviendas unifamiliares están cubiertas por las leyes de igualdad en la vivienda cuando son propiedad de personas privadas e interviene un agente inmobiliario, así como todas las viviendas unifamiliares que son propiedad de corporaciones o asociaciones independientemente de la intervención o no de un agente. Todas las viviendas multifamiliares están cubiertas por la Ley, incluidas las comunidades de condominios y casas adosadas. Hay tres excepciones a esta regla:

1. Si la vivienda tiene cuatro unidades o menos, el propietario vive en una de las unidades y no usa los servicios de un agente inmobiliario
2. Hogares de ancianos calificados, que están exentos solo de la disposición de la Ley con respecto al estado familiar. Las comunidades calificadas para ancianos deben cumplir con los siguientes estándares:
   - el 100 % de la comunidad debe tener 62 años de edad o más; o bien,
   - el 80 % de los hogares debe tener al menos un residente de 55 años o más.
3. Las viviendas dirigidas por organizaciones religiosas y clubes privados que limitan la ocupación exclusivamente a sus miembros, pero la organización no puede discriminar por raza.

Además, ninguna vivienda está exenta de las pautas sobre anuncios, que establecen que no se puede producir, imprimir ni publicar un enunciado discriminatorio. Cualquier vivienda exenta que viole estas pautas perderá esa exención y podrá estar sujeta a responsabilidad en virtud de la Ley.

© 2019 Housing Equality Center de Pensilvania. Todos los derechos reservados.

Actividades que pueden indicar discriminación en casos de alquiler, venta, préstamo hipotecario y seguro residencial:

- Tergiversar la disponibilidad de la vivienda
- La información que se le dio personalmente no concuerda con la información que se le dio por teléfono
- El propietario, el prestamista o el asegurador le recibe la solicitud y promete llamarlo, pero no lo hace
- El letrero dice “vacante” pero el propietario dice que se acaba de alquilar
- El propietario impone condiciones pesadas para la ocupación como inquilino
- El agente a cargo del alquiler o de la venta dice que la propiedad no es segura para niños
- Los anuncios indican “preferentemente adultos”, “secciones para familias/adultos” o “sin hijos”
- Desviar la atención del interesado hacia otra propiedad/área o cuando el agente se niega a mostrar una propiedad en un barrio particular o le desaconseja ese barrio por su conformación racial
- Diversos términos y condiciones en comunidades de casas adosadas, condominios o casas prefabricadas con respecto a los niños (por ejemplo, se exige un depósito extra en concepto de seguridad por tener hijos)
- La tasa de interés y los puntos que se ofrecen son mucho más altos que el promedio actual
- La compañía aseguradora o hipotecaria tiene una política que elimina su vivienda de un préstamo o una póliza de esa institución (por ejemplo: “No aseguramos propiedades con techos planos”)
- El presupuesto de una compañía aseguradora es muy diferente en comparación con las demás
- Amenazas, coacción o intimidación hacia alguien que ejerce un derecho de igualdad en la vivienda o que ayuda a otras personas a ejercer tales derechos

Estándares y actividades aceptables en virtud de la Ley

- Las leyes de igualdad en la vivienda no garantizan a nadie el derecho a una vivienda que no pueda pagar
- Los propietarios pueden establecer alquileres según la tendencia del mercado
- Un agente o un propietario puede adoptar y aplicar criterios uniformes, objetivos y no discriminatorios diseñados para evaluar la solvencia de un posible ocupante, como establecer normas sobre ingresos, imponer una verificación de solvencia o realizar una verificación de antecedentes penales
- Un agente o un propietario no está obligado a alquilar una propiedad a consumidores o traficantes de drogas ilegales

© 2019 Housing Equality Center de Pensilvania. Todos los derechos reservados.

Problemas de vivienda relativos a personas con discapacidades

Según la ley, una discapacidad se define como un problema físico o mental que limita considerablemente una o más de las actividades principales en la vida de una persona. Por ejemplo, usuarios de sillas de ruedas, personas no videntes, personas con problemas emocionales, personas con enfermedades mentales, personas con dificultades asociadas a la edad o personas que sufren de VIH/SIDA. No se aplica al uso ilegal de drogas, pero sí protege a quienes actualmente participan en un programa de recuperación o lo han completado satisfactoriamente.

Adaptaciones razonables

Un cambio en las reglas, las políticas o las prácticas de modo que una persona que tiene una discapacidad pueda usar la propiedad y disfrutarla.

- **Ejemplo 1:** Un propietario debe reservar un espacio de estacionamiento para una persona que tiene una discapacidad aunque todos los demás deban estacionar a medida que van llegando
- **Ejemplo 2:** Un propietario debe permitir que una persona no vidente tenga un perro de guía aunque su política sea no admitir mascotas

Modificaciones razonables

Un cambio en la estructura física de una vivienda de modo que una persona que tiene discapacidades pueda usar la propiedad y disfrutarla.

- **Ejemplo 1:** La instalación de una rampa en una puerta frontal
- **Ejemplo 2:** La instalación de barras de sujeción en el baño

Nota:

En general, el inquilino debe cubrir los costos de las modificaciones razonables. No obstante, si se usan fondos federales para subsidiar la vivienda, entonces el proveedor de la vivienda deberá asumir los costos de las modificaciones.

Siempre que sean razonables, el proveedor de una vivienda deberá aceptar las solicitudes de adaptaciones y modificaciones.

Problemas con respecto al estado familiar

Según la Ley de Igualdad en la Vivienda, es ilegal discriminar a las familias que tienen hijos. Son ejemplos de discriminación ilegal:

- Las políticas que rechazan a niños o dividen la vivienda para que los niños solo puedan acceder a determinadas áreas
- La restricción de niños debido a “condiciones inseguras”
- Las políticas que no admiten que padres e hijos, o niños y niñas, compartan habitaciones

Estos tipos de decisiones dependen de los padres y no puede dictarlas el proveedor de una vivienda. Las políticas de ocupación que son más restrictivas que dos personas por habitación también pueden constituir una violación de la Ley de Igualdad en la Vivienda. En general, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. establece que normalmente es razonable una política de ocupación de dos personas por habitación. Pero la razonabilidad de cualquier política de ocupación puede depender de factores tales como el tamaño de las habitaciones, el tamaño y la disposición generales de la vivienda, la capacidad de sistemas sépticos, de desagüe o de otro tipo, o bien, la existencia de leyes estatales o locales de zonificación.

© 2019 Housing Equality Center de Pensilvania. Todos los derechos reservados.

Housing Equality Center es una organización sin fines de lucro que encabeza la iniciativa de eliminar la discriminación en relación con la vivienda en Pensilvania a través de educación, defensa y la aplicación de leyes sobre igualdad en la vivienda. Ofrecemos ayuda legal a las víctimas de discriminación, realizamos pruebas para determinar la existencia de discriminación, educamos al público, realizamos consultas con proveedores de viviendas y les ofrecemos capacitación, y trabajamos con proveedores de servicios de vivienda y relacionados para garantizar el cumplimiento de las leyes contra la discriminación. Housing Equality Center brinda servicios de asesoramiento, prueba e investigación en relación con la igualdad en la vivienda para víctimas de discriminación en los condados de Bucks, Chester, Delaware, Lehigh, Montgomery, Northampton y Philadelphia de Pensilvania.

HOUSING EQUALITY CENTER of Pennsylvania

Housing Equality Center
(267) 419-8918 o
(866) 540-FAIR (3247)
info@equalhousing.org
equalhousing.org

La financiación con un subsidio del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. permitió llevar a cabo el trabajo que fue la base de esta publicación. El tema y los resultados del trabajo están destinados exclusivamente al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la precisión de los enunciados y las interpretaciones que contiene esta publicación. Tales interpretaciones no necesariamente reflejan la opinión del gobierno federal.

UNITY

QUÉ DEBE HACER SI
ENFRENTA DISCRIMINACIÓN

Si considera que podría ser víctima de discriminación, comuníquese:

(866) 540-FAIR (3247)

(267) 419-8918

info@equalhousing.org

HOUSING EQUALITY CENTER of Pennsylvania

equalhousing.org