



Información sobre la Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa

Una publicación de United Spinal Association



**United Spinal
Association**



Contenido

Introducción	1
¿A quién protege?	1
Tipos de viviendas que comprende	2
Acciones prohibidas	2
Adaptaciones razonables	4
Cambios en las políticas	7
Requisitos de accesibilidad en construcciones nuevas	7
Procedimiento en caso de reclamos	9
Recursos y daños y perjuicios	11
Casos y acuerdos	12
Preguntas y respuestas	19
Información general	22

United Spinal Association

75-20 Astoria Boulevard
Jackson Heights, NY 11370-1177
Tel. (718) 803-3782 (voz y TDD)
Fax (718) 803-0414
Sitio Web: www.unitedspinal.org
Correo electrónico: info@unitedspinal.org


Oficinas adicionales

111 West Huron Street
Buffalo, NY 14202
Tel. (716) 856-6582
Fax (716) 855-3395

P.O. Box 42938
Philadelphia, PA 19101-2983
Tel. (215) 381-3037
Fax (215) 381-3495



ACERCA DE United Spinal Association



En United Spinal Association trabajamos para mejorar la vida de las personas con lesión o enfermedad de la médula espinal al garantizar una atención médica de calidad, promocionar la investigación, abogar por los derechos civiles y la independencia, educar al público acerca de estos temas y utilizar la ayuda que la sociedad nos ofrece a fin de alcanzar estas metas fundamentales.

United Spinal Association es una organización sin fines de lucro que presta servicios a 2.500 socios de Nueva York, Nueva Jersey, Pensilvania, Connecticut y Maine. United Spinal Association mantiene oficinas en Jackson Heights, Manhattan y Buffalo, Nueva York; Newark, Nueva Jersey y Filadelfia, Pensilvania.

Desde 1946, año en que la United Spinal Association fue fundada, hemos permitido a nuestros socios, al igual que a otras personas con discapacidades, llevar una vida plena y productiva. Hemos participado en la redacción de partes de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades y la Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa (Americans with Disabilities Act y Fair Housing Amendments Act, respectivamente). Nuestro personal promueve el cumplimiento de estas leyes y educa al público al respecto.

Todos nuestros servicios, que abarcan desde consejería sobre los beneficios sociales hasta deportes para personas en sillas de ruedas, son posibles gracias a las donaciones que recibimos.

Introducción

La Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa (FHAA, Fair Housing Amendments Act) fue sancionada el 13 de septiembre de 1988 y entró en vigencia el 12 de marzo de 1989. La Ley reforma el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (Civil Rights Act of 1968), que prohíbe la discriminación basada en la raza, el color, la religión, el sexo o el país de origen en transacciones de venta, alquiler o financiación de viviendas. La FHAA extiende esta protección a personas con una discapacidad y a las familias con hijos.

Esta ley tiene como finalidad aumentar las oportunidades de las personas con discapacidades de acceder a una vivienda. Sin embargo, los ciudadanos deben expresar sus inquietudes, presentar reclamos o entablar demandas si consideran que se han violado sus derechos. El gobierno no tiene otra forma de detectar la discriminación conforme ocurre. En consecuencia, es importante entender esta legislación y la forma en que puede servirle a usted.

La publicación *Información sobre la Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa* resultará útil para que tanto personas con discapacidades como defensores comprendan mejor la FHAA. Este folleto explicará la ley y la manera de hacer que la ley sirva para personas con discapacidades.

¿A quién protege?

La FHAA incorporó a las personas con una “situación de minusvalía”, así como a las familias con hijos, dentro de las clases protegidas por la Ley de Derechos Civiles. La legislación adopta la definición de situación de minusvalía que se encuentra en la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Rehabilitation Act) de 1973, conforme sus modificaciones. Esta definición incluye a toda persona que realmente padezca un impedimento físico o mental, posea antecedentes de tener dicho impedimento o se considere que posee un impedimento que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, como escuchar, ver, hablar, respirar, realizar tareas manuales, caminar, ocuparse de uno mismo, aprender o trabajar.

Tipos de viviendas que comprende

Esta ley se aplica a todo tipo de vivienda, tanto las financiadas con fondos públicos como las financiadas con fondos privados. Algunos ejemplos de tipos de vivienda incluyen, aunque no exclusivamente, condominios, cooperativas, caravanas, propiedades de tiempo compartido y cualquier unidad que esté destinada o se use como residencia. También incluye todo terreno o inmueble desocupado, que se venda o arriende como propiedad residencial.

Acciones prohibidas

La FHAA prohíbe una amplia variedad de actividades que discriminan a personas con discapacidades y familias con hijos en la venta o alquiler de viviendas. A continuación se enumeran específicamente las acciones ilegales:

- Negarse a vender o alquilar una unidad de residencia cuando se ha hecho una oferta de buena fe, en el caso de que la negativa se base en la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, la situación familiar o el país de origen del solicitante.
- Imponer diferentes términos y condiciones o tratar a las personas haciendo distinción en la provisión de servicio debido a la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, la situación familiar o el país de origen.
- Disuadir a una persona de vivir en una comunidad o vecindario, si la restricción se basa en la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, la situación familiar o el país de origen. Esta actividad por lo general se conoce como “dirigir” (*steering*, en inglés).
- Publicitar, publicar avisos o realizar declaraciones de manera tal de negar acceso a una persona si dicha denegación se basa en la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, la situación familiar o el país de origen.

- Falsear la disponibilidad de una vivienda debido a la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, la situación familiar o el país de origen del solicitante.
- Persuadir a propietarios de vender o alquilar una vivienda a precios bajos (*blockbusting*, en inglés) aduciendo que una gran cantidad de personas de una determinada raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen se radicará en la comunidad.

La FHAA amplía esta lista tradicional de actividades prohibidas a acciones que se relacionan directamente con la discriminación basada en la discapacidad. Los siguientes son ejemplos de estas actividades:

- Es ilegal que un propietario se niegue a permitir que un inquilino con una discapacidad realice modificaciones, corriendo este último con los gastos, que permitirían que el inquilino disfrute plenamente de las instalaciones. El propietario puede, en la medida de lo razonable, exigir que el inquilino restaure el interior de las instalaciones a las condiciones en las que se encontraba antes de la modificación. La definición de instalaciones incluye partes interiores y exteriores. Por ende, la negativa a permitir que un inquilino realice modificaciones a un vestíbulo, camino de entrada, estacionamiento o lavadero también es discriminatoria. Esto se analiza con mayor detalle en la sección “adaptaciones razonables”.
- Formular una pregunta destinada a determinar si un solicitante o alguna persona asociada con este último posee una discapacidad es contrario a la ley FHHA. Sin embargo, la Ley sí contempla determinadas averiguaciones, siempre y cuando se hagan a todos los solicitantes, independientemente de si tienen o no una discapacidad.

El proveedor de vivienda puede preguntar:

- Si el solicitante reúne los requisitos financieros para ser propietario o inquilino.
- Si el solicitante califica para tener derecho a una vivienda que está disponible únicamente para personas con una discapacidad o una discapacidad específica.
- Si una persona califica para tener derecho a una prioridad que está disponible únicamente para personas con una discapacidad o una discapacidad específica.
- Si una persona padece de alguna adicción en ese momento.
- Si el solicitante ha sido condenado por elaboración o distribución ilegal de una sustancia controlada.

Adaptaciones razonables

La FHAA exige dos tipos de adaptaciones razonables para permitir que las viviendas existentes sean más accesibles a personas con discapacidades. Estas adaptaciones consisten en modificaciones estructurales y cambios en las políticas.

Modificaciones estructurales

Los proveedores de vivienda deben permitir adaptaciones razonables de instalaciones existentes si dichas adaptaciones son necesarias para que una persona con una discapacidad pueda usar las instalaciones y vivir en ellas. El costo de la modificación correrá por cuenta del residente con una discapacidad.

Adaptación

Las modificaciones pueden realizarse en el interior de la unidad y también en toda área pública y de uso común de un edificio, como vestíbulos, pasillos y lavaderos.

Las modificaciones pueden solicitarse en cualquier tipo de vivienda; sin embargo, en el caso de alquileres, el propietario puede condicionar en forma razonable el permiso para realizar modificaciones a los siguientes factores:

- que el inquilino acepte restaurar el interior de las instalaciones a la condición existente antes de la modificación, exceptuando el desgaste normal por el uso;
- que el inquilino suministre una descripción razonable de las modificaciones propuestas;
- que el inquilino proporcione una garantía razonable de que la obra se efectuará en forma profesional y que se obtendrán todos los permisos de edificación pertinentes.

El inquilino debe saber que el propietario no puede aumentar el depósito de garantía que habitualmente se exige. Sin embargo, en los casos en que sea necesario asegurar con certeza razonable que se dispondrá de los fondos para cualquier tipo de restauración requerida al final del contrato de alquiler, el propietario puede exigirle al inquilino el pago de una suma razonable de dinero, que no deberá exceder el costo de las restauraciones y que se depositará en una cuenta en custodia que devengue intereses, durante un período razonable de tiempo. El interés ganado sobre la cuenta se acumula para beneficio del inquilino. Esto significa que cuando el inquilino con una discapacidad se muda y la unidad se restaura a su condición original, todo dinero que sobre en la cuenta se entregará al inquilino.

es Razonables

Como resultado de estas normas, la FHAA ha creado tres clasificaciones de modificaciones:

- modificaciones que no necesitan restauración;
- modificaciones que deben restaurarse a su condición original pero que no requieren la apertura de una cuenta en custodia;
- modificaciones que deben restaurarse y que son relativamente costosas; por lo tanto, es probable que se exija una cuenta en custodia.

Un ejemplo de la primera categoría de modificación sería la ampliación de la puerta de un baño, que no afecta la posibilidad de uso de ningún otro espacio, como por ejemplo un armario. En este caso, una puerta más ancha no afectaría el uso del apartamento por parte del siguiente inquilino.

Una modificación que puede entrar en la segunda categoría sería la eliminación de un mueble de cocina debajo del fregadero. En este caso, el siguiente inquilino probablemente quiera el espacio de almacenamiento debajo del fregadero; por lo tanto, el inquilino con una discapacidad debería restituir el mueble. El costo de reponer un mueble de cocina no sería excesivo, por lo que probablemente no se requiera una cuenta en custodia. Si se reemplazaran todos los muebles de cocina y se bajara la mesada, lo cual obviamente es más costoso, quizás sí se requiera una cuenta en custodia. El ejemplo tradicional de una situación donde puede llegar a necesitarse una cuenta en custodia son aquellos casos en que el inquilino quita una bañera y la cambia por una ducha de baño para sillas de ruedas (tipo *roll-in*).

Recuerde que si bien un propietario puede imponer condiciones para el permiso, no puede denegarlo para el caso de modificaciones que se necesiten a fin de que el inquilino con una discapacidad pueda usar y disfrutar su casa.

Requisitos c

Cambios en las políticas

La FHAA exige que el proveedor de vivienda realice las modificaciones razonables en las normas, políticas, prácticas o servicios que sean necesarias para otorgarles a las personas con discapacidades igualdad de oportunidades para usar y disfrutar del lugar de residencia. Algunos ejemplos de modificaciones que se requerirían son:

- Permitir a un inquilino ciego tener un perro guía aun cuando la política del edificio no admita mascotas. La misma norma se aplicaría a personas que necesiten un animal de servicio, animal de apoyo emocional o animal terapéutico.
- Reservar un espacio de estacionamiento para un inquilino con una discapacidad física. El espacio debe ser de fácil acceso y cercano a una vía accesible cuando otros inquilinos deben estacionar por orden de llegada.
- Dispensar el acatamiento a una norma que permite sólo a los inquilinos usar las instalaciones de lavadero para poder satisfacer las necesidades de un inquilino con una discapacidad que no puede acceder a estas instalaciones permitiéndole realizar el lavado a un amigo/a o asistente de este último.

Resumiendo, toda política o norma que niegue a personas con discapacidades el acceso a una instalación o servicio puede constituir una violación de la FHAA.

Requisitos de accesibilidad en construcciones nuevas

Los lugares de residencia multifamiliares recientemente construidos que tengan cuatro o más unidades deben proporcionar accesibilidad básica para personas con discapacidades, si el edificio estuvo listo para su primera ocupación el 13 de marzo de 1991 o posteriormente. Las características de diseño aquí mencionadas se aplican a todas las unidades en edificios con ascensores y a unidades de planta baja en edificios de varios pisos sin ascensores.

Las casas adosadas de varios pisos están exentas de estos requisitos. Las siguientes son características de diseño accesible que exige la FHAA:

- Al menos una entrada al edificio debe estar en una vía accesible.
- Todas las áreas públicas y de uso común deben ser de fácil acceso.
- Todas las puertas de ingreso a las instalaciones y en su interior deben contar con el ancho suficiente para permitir el paso de personas en sillas de ruedas.
- Todas las instalaciones deben contener una vía accesible hacia la unidad de residencia y dentro de ella.
- Todos los interruptores de luces, tomas de electricidad, termostatos y controles ambientales deben colocarse en una ubicación accesible.
- Deben proporcionarse refuerzos en las paredes de los baños para la posterior instalación de barras de sujeción cerca del inodoro, la tina de baño y la ducha.
- Deben proporcionarse cocinas y baños utilizables para que una persona que usa una silla de ruedas pueda maniobrar en el espacio disponible.

Aunque la FHAA no incluye excepciones a estos requisitos, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, Department of Housing and Urban Development) ha determinado que la cláusula que exige que al menos una entrada al edificio se encuentre en una vía accesible puede exceptuarse si hacerlo resulta inviable debido al terreno o a las características poco comunes del emplazamiento. Por ejemplo, una vía accesible a un edificio construido sobre pilotes resultaría poco viable. La responsabilidad de probar la inviabilidad recae sobre el proyectista o el constructor de la vivienda. El HUD ha indicado que solamente casos infrecuentes reunirán los requisitos para esta excepción.

En un intento por brindar orientación técnica para los constructores, el HUD publicó las Pautas de Accesibilidad para una Vivienda Justa (Fair Housing Accessibility Guidelines). Las pautas no son obligatorias, sino que simplemente brindan orientación técnica para garantizar un nivel mínimo de accesibilidad.

Procedimiento en caso de reclamos

Cómo presentar un reclamo

Toda persona que crea haber sufrido discriminación debido a su discapacidad puede presentar un reclamo en la oficina del HUD más cercana a su domicilio. Los reclamos deben presentarse antes de cumplirse un año a partir de la fecha en que ocurrió el acto discriminatorio y pueden realizarse personalmente, por teléfono o por correo. Si la información se suministra por vía telefónica, la oficina del HUD pondrá el reclamo por escrito y lo enviará al reclamante para que éste lo firme.

Algunos estados y localidades poseen Leyes para una Vivienda Justa, que son iguales a la FHAA y se consideran sustancialmente equivalentes. De ser así, el organismo encargado de hacer cumplir la legislación estatal o local puede recibir el reclamo por discriminación. Si una persona agraviada no está segura de si existe una ley estatal o local de esta naturaleza, puede presentar el reclamo ante la oficina del HUD. El HUD lo remitirá al organismo estatal o local si corresponde.

Cada reclamo debe incluir la siguiente información:

- el nombre y la dirección de la parte reclamante;
- el nombre y la dirección de la persona que cometió la supuesta violación;
- la descripción y la dirección de la vivienda en cuestión;
- una declaración concisa de los hechos, incluidas las fechas pertinentes.

Además, el reclamante puede llevar la demanda directamente a un tribunal de distrito federal dentro de los dos años de la fecha en que ocurrió el acto discriminatorio. La FHAA no exige el agotamiento de los recursos administrativos antes de iniciar un proceso ante el tribunal.

Investigación del reclamo

Los reclamos que no se remitan a un organismo estatal o local sustancialmente equivalente deben ser investigados por el HUD dentro de los 100 días a fin de determinar si existe causa razonable para creer que ha ocurrido una práctica discriminatoria en materia de vivienda. Si el HUD no finaliza la investigación antes de los 100 días, el HUD debe notificar por escrito a las personas involucradas en el reclamo y expresar el motivo de la demora.

Por otra parte, dentro del plazo de 100 días, el HUD tiene la obligación de participar en esfuerzos de conciliación, de carácter voluntario, con las partes. Si no se llega a una conciliación y si se determina que existe una causa razonable, el HUD emitirá un cargo formal en nombre del reclamante.

Cumplimiento de la ley

Una vez que se ha emitido un cargo formal, ambas partes tienen 20 días para decidir si llevan el caso al tribunal de distrito federal, donde el reclamante será representado por el Departamento de Justicia. Si el caso no se lleva al tribunal, proseguirá con una fase de averiguación preaudiencia y luego será presentado ante un juez administrativo designado por el HUD dentro de los 120 días posteriores a la presentación del cargo. El juez administrativo debe expedirse dentro de los 60 días posteriores a la audiencia. La decisión del juez administrativo está sujeta a la revisión por parte del HUD y, en última instancia, por parte de los tribunales.

Recursos y daños y perjuicios

Al realizar una determinación de si llevar el caso al tribunal de distrito federal o buscar el recurso administrativo ante el HUD, la parte debe conocer que los recursos son diferentes.

Ambos foros expiden medidas cautelares, como ordenar al proveedor de vivienda que permita las modificaciones o que cambie las normas y políticas, y daños efectivos, como desembolsos varios, honorarios de los abogados y sufrimiento emocional. La diferencia es la compensación monetaria. El tribunal puede ordenar el pago de una compensación punitiva en cualquier monto que sea adecuado, mientras que el juez administrativo únicamente puede imponer multas civiles, que se pagan al gobierno, para reivindicar el interés público. La ley limita el monto de las multas civiles a \$10.000 para una primera infracción, \$25.000 para una segunda infracción cometida dentro de un período de cinco años y \$50.000 si se han cometido dos o más infracciones dentro de los siete años de la acusación. El juez administrativo no está autorizado para otorgar compensación punitiva.



Decisiones y Convenios de Juicios

Desde 1988, varios casos fueron llevados al tribunal en virtud de la Ley para una Vivienda Justa (FHA, Fair Housing Act), 42 U.S.C. 3601 et seq. La sinopsis de casos presentados a continuación incluye los problemas de zonificación, la definición del término “discapacitado”, las políticas que determinan quién es apto para ser inquilino, las adaptaciones razonables y las nuevas construcciones.

Definición de “minusválido” (handicapped)

Baxter contra Ciudad de Belleville,
720 F. Supp. 720 (S.D. Ill. 1989).

La Ciudad de Belleville se negó a otorgarle a Baxter un permiso de uso especial para abrir una residencia destinada a personas con el Síndrome de Inmunodeficiencia Adquirida (SIDA). Baxter alegó que la ciudad violó los derechos que le corresponden por la Ley para una Vivienda Justa (FHA) y solicitó medidas cautelares. El Tribunal tenía que determinar el alcance del término minusválido dentro del significado de la FHA. El Tribunal consideró que la imposibilidad de residir en un hogar grupal debido a la interpretación equivocada de que las personas VIH positivas no pueden interactuar con personas no infectadas por el VIH afecta negativamente una actividad importante de la vida, por lo que las personas que son VIH positivas son minusválidas dentro del significado de la FHA.

EE.UU. contra Southern Management Corporation, *955 F.2d 914 (1992).*

Los Estados Unidos entabló esta demanda en virtud de las disposiciones de la Ley para una Vivienda Justa (FHA) alegando que la negativa de Southern Management

Corporation a alquilar al organismo que dirige un programa de rehabilitación para drogodependientes constituía discriminación ilegal contra las personas “minusválidas”. El Tribunal tenía que determinar si los clientes, que eran adictos en recuperación y otros ex consumidores de drogas que habían cumplido un año sin consumir, estaban incluidos en la definición de “minusválidos”. El Tribunal consideró que el Congreso pretendía reconocer que la adicción es una enfermedad de la cual, mediante rehabilitación, una persona puede recuperarse, y que un individuo que hace un esfuerzo por recuperarse no debe ser objeto de discriminación en materia de vivienda sobre la base de los temores y prejuicios de la sociedad vinculados con la drogadicción. En consecuencia, el Tribunal resolvió que los clientes en rehabilitación eran minusválidos y se los amparó bajo la FHA.

Ordenanzas de zonificación y cláusulas restrictivas

Desarrollo Humano de Erie contra El Consejo de Audiencia de Zonificación del Municipio de Millcreek, Commonwealth Court of Pennsylvania No. 1735 C.D. 1989, *aff'd on other grounds.*

El tribunal de primera instancia consideró que la enmienda del Consejo de Vivienda de Zonificación del Municipio de Millcreek que definía a un hogar grupal como una vivienda donde se brinda alojamiento y comida a no más de cinco residentes permanentes (incluidos los discapacitados y los ancianos) violaba la recientemente modificada Ley para un Vivienda Justa. Al disminuir la disponibilidad de viviendas, la enmienda sobre zonificación constituía una discriminación hacia las personas con discapacidades.

Estados Unidos contra Scott, 788 f. Supp. 1555 (D. Kans.1992).

Los Estados Unidos, en nombre de los vendedores de una propiedad residencial, entabló esta demanda contra diversas partes por violaciones de la Ley para una Vivienda Justa (FHA) alegando interferencia con la venta de la casa de los Haberer a Servicios de Urbanización de Kansas Noroeste (DSNWK, Development Services of Northwest Kansas), organización que opera hogares grupales para personas con discapacidades. Las partes demandadas intentaban bloquear la venta de la casa de los Haberer a DSNWK porque temían que una residencia para personas con discapacidades

provocaría una desvalorización de las propiedades. El tribunal sostuvo que, al intentar aplicar una cláusula restrictiva para evitar que personas con discapacidades residan en su vecindario, las partes demandadas habían, por lo demás, impedido la disponibilidad de un lugar de residencia para DSNWK o se lo habían negado debido a las discapacidades de las personas para las que estaba destinado el lugar una vez que fuera vendido, en violación de la FHA.

Hovsons contra Municipio de Brick,
89 F.3d 1096 (3rd Cir. July 18, 1996).

El tribunal ratificó que el hogar de ancianos era un lugar de residencia según la definición de la FHA y remitió el caso nuevamente al tribunal de distrito con instrucciones de prohibirle al Municipio interferir con la construcción del hogar de ancianos. De esta manera, el tribunal concluyó que la solicitud de salvedad constituía una adaptación razonable ya que no imponía al Municipio una carga económica o administrativa indebida.

Dadian contra Village of Wilmette,
269 F.3d 831 (7th Cir. October 18, 2001).

Los propietarios solicitaron, en virtud de la cláusula de gravosidad del pueblo, la construcción de una entrada para coches al frente debido a su dificultad para caminar. El pueblo rechazó la solicitud al comprobar que uno de los propietarios padecía una dificultad para girar y doblar, lo que se percibió como un peligro al momento de retroceder de la entrada para coches. El tribunal consideró que la petición era razonable dado que guardaba conformidad con la cláusula de gravosidad de la ordenanza y que el pueblo no había cumplido con su responsabilidad de probar que la adaptación podría causar una peligrosidad directa.

**Oconomowoc Residential Programs, Inc.,
y otros contra Ciudad de Milwaukee,**
300 F.3d 775 (7th Cir. August 8, 2002).

La Ciudad denegó a los demandantes la solicitud de una salvedad a una ordenanza municipal que restringía que los hogares grupales operaran dentro de 2.500 pies (762 m) de uno al otro. El tribunal consideró que los demandantes establecieron cumplidamente que una adaptación razonable era necesaria para gozar de vivienda en una comunidad residencial. Así, la responsabilidad de demostrar que la adaptación representaba una incomodidad indebida recayó en la Ciudad. Dado que la Ciudad no presentó pruebas de dicha

incomodidad, los demandantes tienen derecho a la adaptación, una salvedad al requisito de distancia. El tribunal expresó que declinaba tomar una decisión sobre si la FHA o la ADA reemplaza a dichas ordenanzas sobre los espacios.

Capacidad para vivir en forma independiente

Cason contra la Autoridad de Vivienda de Rochester, 748 F. Supp. 1002 (W.D.N.Y. 1990).

Cason y otros solicitantes con discapacidades entablaron una demanda contra la Autoridad de Vivienda de Rochester (RHA, Rochester Housing Authority) por violación de la Ley para una Vivienda Justa (FHA). Las normas de selección de la RHA requieren una evaluación de la capacidad de una persona para vivir en forma independiente, que incluía una evaluación en el domicilio y la comunicación de información médica confidencial. Cason recibió una carta de la RHA en la que rechazaban su solicitud debido a su necesidad de una silla de ruedas, su capacidad para caminar sólo distancias cortas con la ayuda de un andador, su dependencia de pañales para adultos y su necesidad de diez horas diarias de servicio de asistencia personal, en resumen, su incapacidad para vivir de manera independiente. El tribunal consideró que el proceso de solicitud de la RHA afecta desfavorablemente a las personas con discapacidades porque se niega vivienda únicamente a los solicitantes con discapacidades sobre la base de una incapacidad para vivir en forma independiente. No se evaluó a las personas sin discapacidades teniendo en cuenta su capacidad para vivir en forma independiente y no se negó vivienda por tales motivos. Por ende, el tribunal determinó que las normas sobre los requisitos a reunir constituían una violación de la FHA.

Amenaza directa a la salud

Asociación de Familiares y Amigos de Pacientes con VIH contra Administración de Regulaciones y Permisos, 740 F. Supp. 95 (D.P.R. 1990).

Este caso involucra una disputa sobre los planes para establecer una residencia destinada a enfermos en las etapas terminales del Síndrome de Inmunodeficiencia Adquirida (SIDA). La solicitud de un permiso de uso especial para abrir una residencia destinada a enfermos terminales de SIDA fue

rechazada con el fundamento de que el terreno sobre el que se ubicaba la residencia estaba zonificado exclusivamente para fines agrícolas.

Los demandantes alegaron que este motivo era un pretexto y que la negativa se basaba en especulaciones infundadas sobre amenazas a la seguridad, en violación de la Ley para una Vivienda Justa (FHA). Los demandados tomaron la postura de que la FHA no impide que una persona niegue vivienda a personas con discapacidad a los fines de preservar la salud y seguridad de la comunidad. Sin embargo, el tribunal consideró que no existe absolutamente ninguna prueba que respalde la conclusión de que la ocupación por parte de diez pacientes terminales de SIDA conlleva una amenaza significativa para la comunidad. Al contrario, el VIH no se transmite fácilmente mediante la sangre, los mosquitos o el contacto casual, y la presencia de la residencia para enfermos terminales no presenta ningún riesgo para la comunidad en general. Por ende, la denegación del permiso de uso especial no puede justificarse por motivos de salud pública.

Adaptaciones razonables

Oxford House contra Town of Babylon,
819 F. Supp. 1179 (E.D.N.Y. 1993).

Oxford House solicitó que Babylon modificara su definición de familia para permitir que un grupo de alcohólicos y consumidores de sustancias en recuperación, no emparentados entre sí, vivieran en una casa que estaba zonificada para una familia única. El tribunal consideró que una adaptación es razonable si no impone una carga administrativa o económica considerable sobre la municipalidad ni genera ningún cambio fundamental en el vecindario. De esta manera, si la vivienda para personas con discapacidades no perjudica al vecindario, la municipalidad debe modificar sus políticas. En este caso, la ciudad debe cambiar la definición de familia. El tribunal realizó la observación de que, en un caso de adaptación razonable, la cuestión no es si la propuesta de la municipalidad es razonable, sino si la adaptación solicitada por la persona con una discapacidad es razonable.

Shapiro contra Cadman Towers, Inc.,
51 F.3d 328 (2nd Cir. 1995)

Shapiro, una inquilina con una discapacidad, solicitó que se le otorgara, como adaptación a su discapacidad, un espacio

de estacionamiento de inmediato en lugar de ser incluida en lista de espera. La Junta Directiva de la cooperativa rechazó la petición, manifestando que cualquier obligación de amparar a Shapiro bajo la Ley para una Vivienda Justa mediaría recién cuando se le concediera un espacio de estacionamiento mediante el proceso normal. El Tribunal sostuvo que un propietario debe realizar todas las adaptaciones razonables necesarias para brindar a las personas con discapacidades la posibilidad de vivir en sus apartamentos; esto significa que los propietarios deben tomar medidas positivas para modificar sus políticas, prácticas y procedimientos de manera tal que no se le niegue oportunidades de vivienda a un inquilino con una discapacidad. Por lo tanto, la asignación inmediata de un espacio de estacionamiento para Shapiro, en lugar de obligarla a permanecer en lista de espera durante un tiempo indeterminado, constituye una adaptación razonable en la política de asignación de espacios por orden de llegada.

Gittleman contra Woodhaven Condominium Ass'n, Inc., 972 F. Supp. 894 (D.N.J. 1997).

Gittleman solicitó a la asociación del condominio un espacio de estacionamiento accesible a modo de adaptación razonable conforme a la FHA. La asociación del condominio rechazó la petición fundamentándose en la escritura original que, según argumentaban, no les concedía las atribuciones para hacerlo. El tribunal consideró que las disposiciones de la escritura original que obligarían a la asociación del condominio a violar –mediante el rechazo de la solicitud de una adaptación– los derechos que le corresponden al residente según la FHA son ilegítimas y el cumplimiento de dichas disposiciones haría responsable a la asociación ante la FHA.

Estados Unidos contra California Mobile Home Park Management Co., 29 F.3d 1413 (9th Cir. 1994).

Un inquilino solicitó que la administración dispensara el acatamiento de una norma que exige que los huéspedes de los inquilinos paguen una tarifa de huésped. La solicitud fue rechazada. El tribunal consideró que si dicha tarifa hace que un inquilino con una discapacidad no pueda costear los servicios de un asistente a domicilio y, de esta manera, se le niega la igualdad de oportunidades para usar y disfrutar la vivienda, entonces la normativa viola la FHA.

Construcciones nuevas

**Baltimore Neighborhoods, Inc.,
y otros contra Rommel Builders, Inc.,
40 F. Supp. 2d 700 (D. Md. 1999).**

El tribunal dictó sentencia declarando la cuestión de puro derecho en nombre de los demandantes ya que las partes demandadas violaron los requisitos de construcciones nuevas estipulados por la FHA. Específicamente, el complejo estaba diseñado con un escalón hacia cada una de las unidades de planta baja, entradas estrechas, espacio libre insuficiente para maniobrar en las cocinas y los baños de las unidades de planta baja, junto con otras violaciones a la FHA.

**Estados Unidos contra Raintree Associates, Ltd.
Partnership, y otros. (D. Nev. 2002).**

El urbanizador, constructor, ingeniero y arquitecto de un condominio en Las Vegas responsable por el proyecto y la construcción del Raintree Village llegó a una arreglo de \$350.000 en un juicio federal. Las violaciones en este caso incluían áreas de uso común inaccesibles, como la piscina, entradas estrechas en las unidades de planta baja, espacio para maniobrar inadecuado en baños y cocinas, y controles ambientales colocados en alturas inaccesibles.

**Estados Unidos contra Foxcroft Partnership,
y otros (N.D. Ill. 2002).**

El urbanizador y constructor de Chicago de un edificio de apartamentos con 118 unidades, Foxcroft Apartments, llegó a un arreglo con el Departamento de Justicia de los Estados Unidos por \$423.000 (\$380.000 para reacondicionar los apartamentos y \$43.000 en concepto de daños y perjuicios y multas). Más de la mitad de las 44 unidades de planta baja se construyeron en violación de la FHA porque incluían escalones en la entrada y puertas estrechas en el interior de las unidades, espacio insuficiente para maniobrar en los baños y las cocinas, ningún refuerzo para barras de sujeción en los baños y controles ambientales inaccesibles.

Preguntas

Respuestas

¿Puede el propietario hacer preguntas específicas acerca de mi discapacidad?

No. Sin embargo, el propietario de una vivienda subsidiada puede hacer preguntas acerca de su discapacidad sólo si la información se usa para determinar si usted reúne los requisitos para acceder a la vivienda destinada específicamente a personas con discapacidades o si usted reúne los requisitos para verse beneficiado con una preferencia federal debido a su discapacidad.

Hace poco alquilé un apartamento en un edificio multifamiliar y el propietario me permite modificar el baño mediante la instalación de una ducha accesible para silla de ruedas (*roll-in*) y la ampliación de la entrada, pero se ha negado a mi solicitud de instalar una rampa de acceso en la entrada principal del edificio. ¿Es esto legal?

No. El propietario no se puede negar a permitir a un inquilino con una discapacidad la realización de modificaciones, por cuenta del inquilino, tanto en la unidad de alquiler como en áreas de uso común. El propietario puede exigir que el inquilino restaure la ducha *roll-in* a su condición original (tina o ducha) pero no puede exigir que se reduzca el ancho de la puerta. Por otro lado, cualquier modificación llevada a cabo en áreas de uso común no necesita ser restaurada al final del contrato de alquiler. (Nota: El propietario no puede exigir que la modificación exceda un costo razonable, como sería el caso de exigir materiales más caros, sino que únicamente puede requerir que la obra cumpla con el código de edificación).

Acabo de presentar una solicitud para un apartamento en un edificio de varios pisos con ascensor y el agente administrador me ha informado que tendré que esperar una unidad de planta baja debido a la discapacidad de mi hijo. No quiero vivir en la planta baja. ¿Puede el agente administrador limitar mis opciones?

No. La administración no puede mantener políticas que limiten las opciones de vivienda para personas con discapacidades.

La Junta de mi Cooperativa se ha rehusado a permitir que mi esposo, que usa silla de ruedas, utilice la piscina pese a su capacidad para acceder a la ésta en forma independiente. ¿Cómo podemos proceder?

Su esposo tiene derecho a usar la piscina o cualquier otra instalación disponible para todos los inquilinos. La junta no puede limitar el uso de la piscina por parte de su esposo basándose en la percepción de que las personas con discapacidades no pueden participar en determinadas actividades. Si la junta sigue negando el acceso, puede presentar un reclamo por discriminación ante el HUD.

¿Puede el propietario exigir un depósito de garantía adicional porque soy discapacitado?

No. El propietario puede exigir a un inquilino con discapacidades que realice modificaciones en su unidad, que afectarían el uso del lugar por parte del siguiente inquilino, que establezca una cuenta en custodia que devengue intereses por un monto equivalente al costo de restauración.

He quedado ciego hace poco tiempo y el edificio en que he vivido durante años tiene una política de no admisión de mascotas. ¿Pueden prohibirme tener un perro?

Si su perro es un perro guía o de servicio, el propietario debe dispensar el acatamiento de esta política y permitirle tener un perro guía o de servicio.

¿Puede el administrador de un edificio preguntarme cómo me desenvolveré en mi apartamento? Específicamente, ¿puede preguntar cómo haré para cocinar, limpiar, desechar la basura o abrir puertas y ventanas?

No. El administrador no puede hacer preguntas que conciernen a su capacidad para vivir independientemente o a la manera en que desempeñará determinadas tareas. Sin embargo, puede hacer preguntas referentes a su capacidad para pagar el alquiler y sus antecedentes como inquilino, siempre y cuando haga estas preguntas a todos los solicitantes.

¿Las casas adosadas están comprendidas dentro la FHA?

No se puede negar a una persona con una discapacidad la oportunidad de comprar o alquilar una casa adosada. Sin embargo, el HUD ha adoptado la postura que las casas adosadas de varios pisos no están comprendidas en la definición de vivienda multifamiliar, y por lo tanto, las pautas para construcción accesible no se aplican (las casas adosadas de un solo piso están comprendidas). Si una persona con una discapacidad compra o alquila una casa adosada, el urbanista o propietario no puede negarse a permitirle realizar modificaciones con los costos a cargo del inquilino.

Creo que he sido discriminado por un proyecto de vivienda pública. ¿Debo presentar un reclamo por discriminación según la FHA o la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación?

Dado que se trata de un proyecto de viviendas que recibe fondos federales, puede presentar un reclamo amparándose en la FHA o la Sección 504. Según la FHA, puede procurar una reparación monetaria y obligar al propietario a que le permita realizar modificaciones haciéndose cargo usted de los gastos. Sin embargo, según la Sección 504, podría exigírsele al propietario pagar las modificaciones.

Informacion General

Office of Fair Housing and Equal Opportunity
(Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades)
Room 5116
Department of Housing and Urban Development
(Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano)
451 Seventh Street, S.W.
Washington, D.C. 20410-2000
(202) 708-2878

Oficinas regionales:

BOSTON (Connecticut, Maine, Massachusetts,
New Hampshire, Rhode Island, Vermont)

HUD - Fair Housing and Equal Opportunity
(FHEO - Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades)
Edificio federal de oficinas de Boston
10 Causeway Street
Boston, Massachusetts 02222-1092
(617) 565-5308

NUEVA YORK (Nueva Jersey, Nueva York)

HUD - Fair Housing and Equal Opportunity
(FHEO - Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades)
26 Federal Plaza
New York, New York 10278-0068
(212) 264-9610 o (800) 496-4294

FILADELFIA (Delaware, Distrito de Columbia,
Maryland, Pensilvania, Virginia, West Virginia)

HUD - Fair Housing and Equal Opportunity
(FHEO - Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades)
The Wanamaker Building
100 Penn Square East
Philadelphia, Pennsylvania 19107
(215) 656-0663 o 1-888-799-2085

*Visite el sitio web del HUD: www.hud.gov,
si desea una lista completa de todas las oficinas del HUD.*





United Spinal Association

75-20 Astoria Boulevard, Jackson Heights, NY 11370-1177