



Disability Law Center's Materiales de Autorepresentación Legal

Actualizado en mayo de 2023

Vivienda

Este documento está diseñado para personas con discapacidad. La información es sobre sus derechos legales y cómo abogar por sí mismo como residente en Massachusetts.

Contáctenos para solicitar esta información en un formato alternativo.

617-723-8455
800-872-9992
mail@dlc-ma.org

Financiación

DLC recibe fondos de subvenciones gubernamentales, fundaciones privadas y contribuciones individuales. Para obtener detalles sobre nuestros fondos y programas, por favor visite nuestro sitio web:

<https://dlc-ma.org>



Vivienda y alojamiento razonable

Usted aprenderá sobre:

- **Ajuste y modificación razonables.**
- **Discriminación de vivienda basada en la discapacidad.**
- **Desalojos.**
- **Otros recursos.**

Este documento incluye información general sobre temas legales y está destinado a ser utilizado únicamente con fines informativos. Estos materiales informativos no deben tomarse como asesoramiento legal y no crean una relación abogado-cliente. El resultado de cualquier asunto particular dependerá de diversos factores. Para problemas legales específicos, usted necesitaría comunicarse con un abogado.

Ajuste y modificación razonables

¿Qué es un ajuste razonable?

Un **ajuste razonable** es un cambio en una regla, política, práctica o servicio que es necesario para dar a una persona con discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda. Los proveedores de vivienda están obligados a proporcionar adaptaciones razonables para las personas con discapacidades.

- Las solicitudes de ajustes razonables se deciden caso por caso.
- Los propietarios generalmente tienen que pagar el costo de un ajuste razonable.

No hay una lista única de cosas que son adaptaciones razonables, pero hay muchos **ejemplos**. Estos incluyen renunciar a una “política de no mascotas” para permitir un animal de servicio; permitir que se pague el alquiler un par de días más tarde para alguien que recibe beneficios después del primer día del mes; mover el espacio de estacionamiento de una persona a un espacio que está más cerca de la entrada; no usar ciertos productos químicos para limpiar áreas comunes; dar a una persona con un trastorno de acumulación la oportunidad de recibir tratamiento y dar tiempo para que su apartamento cumpla con los términos de su contrato de arrendamiento; permitir asistentes internos; renunciar a un requisito de referencias como parte del proceso de solicitud para alguien que ha vivido en una instalación o residencia comunitaria; permitir que un inquilino cancele su contrato de arrendamiento antes de tiempo, sin penalidad, si tiene una necesidad relacionada a la discapacidad, para mudarse a un apartamento más apropiado.

¿Qué es una modificación razonable?

Una **modificación razonable** es un cambio físico a un edificio o unidad que una persona con una discapacidad necesita para poder tener acceso a toda la propiedad. Esto puede incluir la rampa de una entrada; bajar los gabinetes; instalar alarmas visuales; usar números y letras en relieve; instalar barras de agarre.

Por lo general, un arrendador sólo tiene que dar permiso para la modificación y el inquilino tiene que pagar por ella. Sin embargo, si su edificio tiene 10 o más unidades o vive en viviendas públicas o subsidiadas, su arrendador puede ser responsable de pagar la modificación.

¿Cómo obtengo un ajuste razonable si necesito uno?

Usted tendrá que hacer la solicitud. Si no hace la solicitud, su arrendador no necesita proporcionarle el ajuste. **Su solicitud puede provenir de otra persona**, como un miembro de la familia o un proveedor de servicios.

Haga la solicitud por escrito, con la fecha, y guarde una copia. Su arrendador puede tener formularios especiales que puede usar para hacer esto. Si hace su solicitud oralmente, haga un seguimiento con una carta que confirme que hizo la solicitud y guarde una copia.

Es probable que necesite obtener apoyo médico. Su arrendador puede pedirle soporte médico limitado para su solicitud (indicando que tiene una necesidad relacionada a la discapacidad para el ajuste que ha solicitado). Quizás desee obtener primero esto y enviarlo con su solicitud de ajuste para ahorrar tiempo. Si su discapacidad y la necesidad del ajuste son obvias, entonces usted no necesita proporcionar soporte médico. Por ejemplo, usted usa una silla de ruedas y necesita una rampa en una entrada con dos escalones.

Esté preparado para discutir su solicitud con su arrendador. Esto se conoce como “proceso interactivo”. El propósito del proceso interactivo es determinar qué ajuste proporcionará el arrendador en última instancia.

No es necesario que los arrendadores proporcionen el ajuste exacto que ha solicitado. Sin embargo, deben proporcionar un ajuste que sea **efectivo**. Esto significa, uno que le dé la misma oportunidad de usar y disfrutar de su vivienda.

¿Puede mi arrendador rechazar mi solicitud?

Los arrendadores no deben proporcionar un ajuste que equivalga a una **carga financiera y administrativa indebida**. Esto se decide caso por caso. Por ejemplo, lo más probable es que un arrendador no tenga que instalar un ascensor si el edificio carecía de uno.

Los arrendadores tampoco tienen que proporcionar ajustes que causen una **alteración fundamental** en la naturaleza del servicio o actividad prestada. Por ejemplo, sería una alteración fundamental pedirle a su arrendador que haga compras de comestibles para usted porque no puede salir de su apartamento.

Los arrendadores tampoco tienen que proporcionar un ajuste que represente un **riesgo significativo para la salud o la seguridad de los demás**. Por lo tanto, los arrendadores no tienen que tolerar actividades ilegales o actividades que interfieran con los derechos de otros inquilinos. Pero es posible que necesiten proporcionarle un ajuste razonable si necesita tiempo para acceder a los servicios que lo ayudarán a regular su conducta.

Discriminación de vivienda basada en la discapacidad

¿Qué leyes aplican a la discriminación de vivienda por discapacidad?

- Ley Federal de Enmiendas de Vivienda Justa (FHAA) (**a menos que** el edificio tenga 4 o menos unidades **y** esté ocupado por el propietario).
- Leyes Generales de Massachusetts capítulo 151B (**a menos que** el edificio tenga 2 o menos unidades **y** esté ocupado por el propietario).
- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (si el propietario recibe fondos federales).
- Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) Título II (autoridades de vivienda pública) y Título III (refugios; agentes de bienes raíces, SRO, residencias comunitarias).

Estas leyes prohíben a los proveedores de vivienda discriminar en **todas las decisiones que tomen, relacionadas a la vivienda**. Esto incluye decisiones de alquiler, arrendamiento y ventas; tratar a las personas con discapacidades de manera diferente (por ejemplo, cobrar un alquiler más alto o tener diferentes términos de arrendamiento); o acoso basado en la discapacidad. Además, negarse a proporcionar un ajuste razonable o no responder a una solicitud de ajuste razonable puede ser ilegal.

- **Su propietario no puede aumentar su alquiler o tratar de desalojarlo por solicitar un ajuste razonable.**

¿Quién está protegido?

Una **persona con una discapacidad** está protegida contra la discriminación en la vivienda basada en la discapacidad. Esto significa, una persona con un **impedimento físico o mental** que causa una **limitación sustancial** de una o más **actividades principales de la vida**.

Las “actividades principales de la vida” es un **término muy amplio**. Incluye, pero no se limita a, actividades tales como ver, oír, aprender, respirar, trabajar, caminar, cuidar de uno mismo, interactuar con los demás y realizar tareas manuales, así como el funcionamiento de las principales funciones corporales, como el sistema inmunológico, el crecimiento celular normal y las funciones digestivas, neurológicas y respiratorias.

Usted **no** está cubierto si actualmente está usando drogas ilegales. Pero, si se está recuperando de una adicción a las drogas en el pasado, puede estar cubierto si puede demostrar que no ha consumido drogas ilegales recientemente.

Tampoco está cubierto si su conducta representa una amenaza para la salud o la seguridad de otras personas o causa daños físicos sustanciales a la propiedad.

Estos temas se deciden caso por caso.

¿Una persona tiene que divulgar que tiene una discapacidad?

NO. La divulgación solo se exige si una persona necesita un ajuste razonable.

- Los proveedores de vivienda no pueden preguntarle si tiene una discapacidad, excepto en circunstancias muy limitadas, como cuando el tipo específico de vivienda es para personas con discapacidades.

Desalojos

¿Qué debo hacer si recibo un aviso de desalojo?

Si recibe un aviso de desalojo (generalmente llamado Aviso de Retiro), debe tomar medidas rápidamente. Su propietario no puede desalojarlo sin antes ir a la corte. Pero, dependiendo de la razón por la cual su propietario quiere desalojarlo, es posible que no haya mucho tiempo antes de que tenga que comparecer ante la corte.

- Quizás pueda solicitar un **ajuste razonable** para pedirle a su propietario que no lo desaloje si existe una conexión entre su discapacidad y el motivo del desalojo.
- Usted debe hacer su solicitud de ajuste razonable tan pronto como sea posible.
- Si no hay un ajuste razonable viable, aún puede luchar en la corte contra el desalojo, presentando defensas y/o contrademandas.
- **No espere hasta que reciba un aviso de una fecha en la corte – Busque asesoramiento legal tan pronto como sea posible.**

Otros recursos

¿A dónde acudir si aún necesita ayuda legal?

Si necesita representación legal o asesoramiento sobre una solicitud de ajuste o modificación razonable, por favor llame al Disability Law Center (DLC) al 1-800 872-9992 o complete nuestro formulario de admisión en línea en <https://www.dlc-ma.org/ask-for-help/>.

Desafortunadamente, no podemos ayudar a todos los que nos llaman. Si DLC no puede proporcionarle representación legal o asesoramiento, podemos remitirlo a:

- Un programa local de vivienda justa;

- El programa local de servicios legales (consulte <https://www.masslegalservices.org/FindLegalAid>);
- El servicio de referencia de su colegio de abogados local; o
- El Servicio de Referencia de Abogados del Capítulo MA del Gremio Nacional de Abogados (<https://nlgmasslawyers.org/>).

Además, puede obtener información sobre adaptaciones razonables y modificaciones razonables del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos en: https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/reasonable_accommodations_and_modifications.

Si desea presentar una queja de vivienda justa contra un proveedor de vivienda que lo ha discriminado o se ha negado a permitir un ajuste razonable, debe tratar de consultar con un abogado antes de presentar la queja. Hay agencias administrativas donde puede presentar una queja de vivienda, incluso si no tiene un abogado que lo represente. Puede presentar una queja de discriminación bajo la ley estatal y federal ante la Comisión de Massachusetts contra la Discriminación (MCAD). (Consulte <https://www.mass.gov/how-to/how-to-file-a-complaint-of-discrimination>). También puede presentar una queja de discriminación bajo la ley federal con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). (Consulte <https://www.hud.gov/fairhousing/fileacomplaint%20>). También puede tener derecho a presentar una demanda en una corte estatal, incluyendo una corte de vivienda, o una corte federal. Por favor, consulte con un abogado sobre los plazos para presentar su queja.