

# Derecho a la vivienda para personas con discapacidades



La Ley de Vivienda Digna le brinda protección

# ¿Tengo derecho a los cambios que necesito para vivir en mi departamento o casa alquilada?

La Ley de Vivienda Digna protege a las personas con discapacidades en la venta o alquiler de una vivienda. La Ley de Vivienda Digna aplica a los proveedores de vivienda y profesionales, como por ejemplo, arrendadores, agentes de bienes raíces, funcionarios a cargo de préstamos hipotecarios y asociaciones de propietarios.

Se define una discapacidad como cualquier impedimento que limite significativamente una actividad vital como caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender y trabajar. Además de las discapacidades físicas, la Ley de Vivienda Digna protege a las personas con discapacidades mentales y emocionales, así como también a las que se están recuperando del abuso de sustancias.

Para que una persona con una discapacidad use y disfrute plenamente de su hogar, es posible que necesite hacer cambios a un departamento o una casa. También es posible que necesite una adaptación a una política, una norma o un procedimiento. Dependiendo de la situación, es posible que la ley le exija a un proveedor de vivienda que permita tales cambios o que se ocupe de realizarlos.

## Problemas comunes

**Los proveedores de vivienda no pueden negarles la vivienda a las personas con discapacidades.**

**Un proveedor de vivienda NO puede negarse a alquilarle una vivienda a usted diciéndole, por ejemplo:**

- “No puedo alquilarle. Tengo miedo de la responsabilidad futura si usted se enferma”.
- “No quiero que alguien con una discapacidad viva en mi edificio”.
- “Lo siento, no hay departamentos disponibles” (si hay un departamento disponible).
- “No permito que la gente que vive en mis departamentos tenga asistentes de atención personal las 24 horas”.
- “No tengo ninguna vivienda para personas con discapacidades. Quizá sea mejor que usted viva en un hogar de ancianos o una casa grupal”.

**Un proveedor de vivienda NO puede negarse a ofrecerle el mismo contrato de alquiler que le ofrece a otros:**

- “Las personas que usan sillas de ruedas dañan los departamentos. Tiene que dejar un depósito de garantía doble”.
- “Solo puede vivir aquí si hay alguien que cuide de usted”.
- “No aceptamos el Ingreso del Seguro Social por Discapacidad”.



**Los proveedores de vivienda no pueden preguntarle sobre su discapacidad, excepto cuando sea necesario hacerlo para verificar la necesidad de una solicitud de adaptación cuando la discapacidad no sea conocida o evidente.**



**Por lo general, un proveedor de vivienda NO puede preguntar:**

- “¿Qué tan grave es su discapacidad?”
- “¿Me permite ver su historia clínica?”
- “¿Tuvo alguna hospitalización debido a una discapacidad mental?”
- “¿Alguna vez estuvo en un programa de rehabilitación por consumo de drogas?”
- “¿Toma medicamentos?”
- “¿Por qué recibe el Ingreso del Seguro Social por Discapacidad?”

**La discriminación que se produce cuando vive en un hogar puede incluir lo siguiente:**

- Exigir que las personas que tienen impedimentos de movilidad vivan en unidades de la planta baja.
- Segregar a las personas con discapacidades a un edificio específico o a una parte de un complejo de departamentos determinada.
- Negarse a responder a las llamadas de mantenimiento o tardar más en responder debido a la discapacidad de un inquilino.
- Prohibir que las personas con discapacidades asistan a las piscinas, a los clubes sociales o a otras áreas comunes.
- Cobrar cargos extra por las llamadas de mantenimiento hechas por personas con discapacidades.
- Negarse a renovar el alquiler de una persona con una discapacidad, cuando los alquileres de las personas sin discapacidades se renuevan normalmente.
- Hacer comentarios o mostrar conductas amenazantes o intimidantes hacia una persona con una discapacidad siendo parte de la administración u otro inquilino.

Si experimentó alguno de estos problemas o tiene preguntas, llame a The Fair Housing Center al 419-243-6163.



# Hablemos sobre los animales de servicio

Los animales de servicio incluyen tanto a los animales que están entrenados para realizar tareas específicas, como a los animales que brindan apoyo emocional. Los animales de servicio incluyen a los perros guías y a los perros entrenados para ayudar a las personas con convulsiones. Los animales de apoyo emocional brindan un beneficio terapéutico a una persona con una discapacidad mediante la compañía y el consuelo.

La Ley de Vivienda Digna brinda amplias protecciones para muchos tipos de animales de servicio, independientemente del tipo de apoyo que brinden.

## Los animales de servicio no son mascotas



**Los animales de servicio no son mascotas; son similares a los dispositivos médicos, como las sillas de ruedas, y permiten a un inquilino el uso y disfrute completo de su vivienda. Cuando un inquilino tiene un animal de servicio, las políticas de “no se permiten mascotas” no aplican, y los proveedores de vivienda NO PUEDEN hacer nada de lo siguiente:**

- Cobrar depósitos por mascota o cargos mensuales por mascota.
- Restringir el tamaño, el tipo y la raza del animal.
- Exigir que el animal esté entrenado o certificado.
- Exigir la castración del animal o que se le corten las uñas.

**Un proveedor de vivienda PUEDE exigir lo siguiente:**

- Que el animal tenga licencia y esté vacunado conforme lo exigen las leyes locales.
- Que el animal de servicio se comporte bien y no represente una amenaza para las personas o la propiedad.
- Que se mantenga una limpieza y disposición adecuada de los residuos del animal.
- Que el inquilino cuide y controle al animal en todo momento.
- Que el inquilino asuma la responsabilidad por los daños que excedan el desgaste normal.



**Su proveedor de vivienda también puede pedir:**

- Verificación de la discapacidad que cumple con los requisitos
- Descripción de la adaptación que se necesita
- Relación entre la discapacidad y la necesidad de adaptación

Esta información solo se debe solicitar si la discapacidad o la necesidad de adaptación no es conocida o evidente. La información será suficiente si demuestra en forma razonable que el animal trabaja, realiza tareas, brinda asistencia o provee apoyo emocional terapéutico.

La información de respaldo razonable, a menudo, consiste en información de un profesional de la salud matriculado, por ejemplo, un médico, un optometrista, un psiquiatra, un psicólogo, un asistente médico, un enfermero practicante, un enfermero, u otro profesional calificado, como un trabajador de casos o un trabajador social. Es posible que el proveedor de vivienda exija que la información de respaldo indique una relación o conexión entre la discapacidad y la necesidad de tener un animal de servicio. Esto aplicará cuando la discapacidad no sea aparente, como en situaciones en las que el animal brinda apoyo emocional terapéutico.

El proveedor de vivienda no puede pedirle su historia clínica, ni preguntar sobre la naturaleza o gravedad de una discapacidad mental o física.



# Adaptación o modificación razonable

Los proveedores de vivienda deben permitir que se realicen adaptaciones y modificaciones, en tanto sean razonables y las solicite una persona que cumpla con los requisitos. Cada solicitud se debe evaluar caso por caso y responder inmediatamente.

**Un cambio a una norma, una política, una práctica o un servicio es una adaptación razonable. Los ejemplos incluyen los siguientes:**

- Permitir un animal de servicio cuando no se admiten mascotas.
- Crear un espacio de estacionamiento reservado para un inquilino con una discapacidad.
- Solicitar una residencia en la planta baja debido a una movilidad limitada.

Los costos mínimos relacionados con una adaptación razonable, por lo general, quedan a cargo del arrendador.

**Un cambio estructural, o una alteración de las instalaciones, es una modificación razonable. Por ejemplo:**

- Instalación de barras de apoyo, rampas o mesadas más bajas.

El inquilino, por lo general, es responsable de pagar los costos de las modificaciones razonables, pero los proveedores de vivienda que reciban fondos federales deberán hacerse cargo de los costos.

Cualquier solicitud de adaptación o modificación razonable puede ser presentada por una persona con una discapacidad o por alguien más en nombre de dicha persona. Esto se puede hacer en cualquier momento, ya sea durante el proceso de solicitud o mientras se es inquilino.

La solicitud se puede presentar en forma verbal o por escrito, pero se recomienda hacerlo por escrito para evitar malentendidos. Es posible que su arrendador tenga una política para abordar tales solicitudes y quizá le proporcione un formulario para que usted presente la solicitud por escrito.

**Un arrendador no puede imponer requisitos adicionales a su adaptación razonable más allá de lo exigido por la Ley de Vivienda Digna.**

**Por ejemplo, su arrendador no puede:**

- Pedir que su médico dé testimonio en un tribunal sobre su necesidad de adaptación.
- Pedir copia de su historia clínica.
- Preguntar sobre la naturaleza o gravedad de su discapacidad.
- Cuestionar su necesidad de adaptación cuando usted haya entregado la verificación de un tercero calificado.

**Algunas solicitudes de adaptación razonable comunes:**

- Un animal de servicio cuando hay reglas que prohíben otros animales o mascotas.
- Un cambio en la fecha de pago del alquiler para adaptarlo a la fecha de pago del ingreso por discapacidad.
- Más tiempo para mudarse, previa notificación de la finalización del alquiler, para encontrar una vivienda alternativa que sea accesible o que cumpla con las necesidades relacionadas con la discapacidad. Lo razonable sería pedir uno a tres meses adicionales, en virtud de los términos del alquiler actual y el monto del alquiler.
- Un espacio de estacionamiento accesible designado cerca de su departamento: un espacio de estacionamiento designado a su letrero de discapacidad único de la Oficina de Vehículos Motorizados (Bureau of Motor Vehicles, BMV) de Ohio o que de alguna otra manera indique que es para su uso exclusivo.
- Que un proveedor de vivienda haga valer su derecho exclusivo al espacio de estacionamiento accesible designado.



# Derechos y obligaciones del proveedor de vivienda

Un proveedor de vivienda tiene el deber de cumplir con las regulaciones de la Ley de Vivienda Digna y de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades. Es posible que se solicite información relacionada con la discapacidad, como por ejemplo:

- Verificación de la discapacidad que cumple con los requisitos
- Descripción de la adaptación que se necesita
- Relación entre la discapacidad y la necesidad de adaptación

Esta información solo se debe solicitar si la discapacidad o la necesidad de adaptación no es conocida o evidente. Cada solicitud se debe evaluar caso por caso y responder inmediatamente.

En la mayoría de los casos, un proveedor de vivienda no puede pedirle a una persona que le entregue su historia clínica ni preguntar sobre la naturaleza o gravedad del impedimento físico o mental de una persona. No se requiere una adaptación razonable si esta causa:

- Una carga administrativa y financiera indebida
- Una alteración fundamental de las operaciones del arrendador



## The Fair Housing Center

### **Visión**

The Fair Housing Center será una fuerza líder visible en la prevención y la corrección de prácticas discriminatorias.

### **Misión**

The Fair Housing Center es una agencia de derechos civiles sin fines de lucro dedicada a la eliminación de la discriminación en temas de vivienda, la promoción de opciones de vivienda y la creación de comunidades inclusivas con oportunidades. Para lograr nuestra misión, TFHC se dedica a la educación y la extensión, al asesoramiento sobre la vivienda, a la defensa de las políticas de vivienda contra la discriminación, a la investigación y a las medidas de cumplimiento.

# Solicitud de una adaptación o modificación razonable

Puede usar este formulario o ingresar en [toledofhc.org](http://toledofhc.org) para obtener un formulario en línea para presentar una solicitud de una adaptación o modificación razonable.

Fecha: \_\_\_\_\_

Estimado/a \_\_\_\_\_  
(Nombre del arrendador o administrador de la propiedad)

\_\_\_ Solicito una adaptación razonable (un cambio a una política, una norma o un procedimiento).

\_\_\_ Solicito una modificación razonable (un cambio a una estructura o a algo que está conectado a mi hogar).

\_\_\_ Adjunto una carta de verificación de un profesional calificado.

Tengo una discapacidad conforme a lo que se define en las leyes federales y estatales de vivienda digna. Debido a mi discapacidad, necesito: (descripción de la adaptación o modificación)

---

---

---

---

---

---

Le pido que responda a esta solicitud por escrito en el término de 10 días.

Atentamente,

Firma \_\_\_\_\_

Nombre en letra de imprenta: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Ciudad: \_\_\_\_\_ Estado: \_\_\_\_\_ Código postal: \_\_\_\_\_

Número de teléfono: \_\_\_\_\_

Conforme al Título 24 del Código de Regulaciones Federales (Code of Federal Regulations, C.F.R.), secciones 100.203 y 100.204, correspondientes a las regulaciones relacionadas con la vivienda y el desarrollo urbano que implementan la Ley de Vivienda Digna, será ilegal que una persona se niegue a efectuar una modificación o adaptación razonable a las normas, las políticas, las prácticas o los servicios para las personas con discapacidades, a menos que el proveedor pueda demostrar que la solicitud causará una carga indebida o que cumple con otras excepciones limitadas. Conforme a la ley, se define como carga indebida un costo financiero o administrativo no razonable.



326 N. Erie  
Toledo Ohio 43604-1416  
419-243-6163  
[toledofhc.org](http://toledofhc.org)