



# Fair Housing Advocates of Northern California

(415) 457-5025 ▼ TDD: (800) 735-2922 ▼ [www.fairhousingnorcal.org](http://www.fairhousingnorcal.org) ▼ [fhanc@fairhousingnorcal.org](mailto:fhanc@fairhousingnorcal.org)

## **PREGUNTAS FRECUENTES: DISCRIMINACIÓN POR DISCAPACIDAD Y ADAPTACIONES / MODIFICACIONES RAZONABLES**

### ***¿Qué se considera discriminación basada en la discapacidad según la Ley de Vivienda Justa?***

Las personas con discapacidades están protegidas contra la discriminación en base a esas discapacidades, como el negarse a alquilar, ofrecer diferentes términos / condiciones, hacer declaraciones discriminatorias o no proporcionar las adaptaciones o modificaciones razonables necesarias. La Ley establece que es ilegal que los proveedores de vivienda discriminen a los solicitantes o residentes debido a su discapacidad o la discapacidad de cualquier persona asociada con ellos.

### ***¿Cuál es la definición de discapacidad según la Ley de Vivienda Justa?***

Una persona con una discapacidad es 1) una persona con un impedimento físico o mental que limita severamente\* una o más actividades importantes de la vida (como respirar, caminar, ver, aprender, realizar tareas manuales, o cuidarse a sí mismo); 2) una persona considerada a tener tal impedimento; o 3) una persona con un registro de tal impedimento. Las discapacidades físicas y mentales se definen en términos generales, y abarcan muchas condiciones y enfermedades diferentes. Las discapacidades pueden incluir el alcoholismo o un historial de adicción a las drogas; sin embargo, el uso actual de una sustancia controlada no está protegido. (\* La ley de California elimina "severamente" de la definición de discapacidad.)

### ***¿Qué es una adaptación razonable y una modificación razonable?***

Una adaptación razonable es un cambio en las reglas, normas, prácticas o servicios generales de un proveedor de vivienda que pueden ser necesario para que una persona con una discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda. Cada adaptación razonable es altamente individualizada y específicamente diseñada para mejorar los efectos de la discapacidad única de una persona. Debe de haber un nexo o una conexión clara, entre la discapacidad de la persona y la necesidad de la adaptación solicitada. Por ejemplo, un propietario puede tener una norma de no aceptar mascotas; sin embargo, ese propietario tendría que hacer una excepción para un residente discapacitado que requiera la presencia de un animal de asistencia en el hogar. Una modificación razonable es un cambio estructural realizado a propiedades existentes, que son ocupadas o van a ser ocupadas por una persona con una discapacidad, a fin de permitirle a esa persona que disfrute plenamente de la propiedad. Las modificaciones razonables pueden incluir cambios estructurales a los interiores y exteriores de las viviendas.

### ***¿Quién es responsable de pagar cualquier costo asociado con una adaptación o modificación razonable?***

Las adaptaciones razonables a menudo vienen sin costo, ya que son cambios en las normas; sin embargo, cuando hay un costo, el proveedor de vivienda lleva la carga de pagar por ese costo (a menos que constituya una carga financiera excesiva; *vea a continuación*). Para las modificaciones razonables, los inquilinos pagan el costo a menos de que la propiedad esté financiada con fondos federales.

### ***¿Cuáles son algunos ejemplos de solicitudes de adaptaciones y modificaciones razonables?***

Los ejemplos comunes de solicitudes de adaptación razonable incluyen: permitir un animal de asistencia en un edificio con una norma de no aceptar mascotas; permitir que un inquilino con un impedimento de movilidad se transfiera a una unidad en la planta baja o tenga un estacionamiento asignado más cercano a su unidad; y una extensión de tiempo para mudarse para inquilinos con discapacidades físicas / mentales graves. Los ejemplos comunes de solicitudes de modificación razonable incluyen: ampliar una puerta para permitir el acceso de sillas de ruedas; instalar barras de apoyo en los baños; instar rampas; y quitar o bajar los gabinetes de la cocina o del baño para las personas que usan sillas de ruedas.

*A local non-profit helping communities eliminate housing discrimination*



TDD: CALIFORNIA RELAY SERVICE FOR THE HEARING OR SPEECH IMPAIRED: (800) 735-2922  
SE HABLA ESPAÑOL

### ***¿Cuál es la diferencia entre un animal de servicio y un animal de compañía / apoyo emocional?***

Un animal de servicio es definido según la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA\*\*) como un perro o pony en miniatura entrenado para realizar una tarea específica relacionada con la discapacidad. Animales de apoyo emocional o de compañía tienen las mismas protecciones en la vivienda; sin embargo, su misma presencia ayuda a mejorar algunos de los síntomas de una discapacidad, por lo que no hay requisitos de entrenamiento. No hay restricciones en el tamaño o el tipo de animales de apoyo emocional o de compañía. Los proveedores de vivienda no pueden cobrar un depósito o renta adicional como condición para otorgar una solicitud de una adaptación razonable. Sin embargo, el inquilino es responsable por cualquier daño causado por su animal de asistencia.

### ***¿Cómo solicito una adaptación razonable?***

Se pueden solicitar adaptaciones razonables en cualquier momento, incluso durante el proceso de desalojo, y de ninguna manera en particular. Primero, debe de notificar a su proveedor de vivienda (es decir, al propietario o administrador de la propiedad) sobre la adaptación razonable que está solicitando. En segundo lugar, debe de explicar la conexión entre la adaptación solicitada y los efectos de su discapacidad que requieren la adaptación. No es necesario usar ninguna palabra mágica, incluyendo "adaptación razonable", pero usted debe hacer claro que se le considera discapacitado según la Ley de Vivienda Justa (discapacidad que limita (severamente) una actividad importante de la vida) y explicar adecuadamente por qué es necesaria la adaptación específica solicitada debido a la discapacidad. Si su discapacidad y la necesidad de la adaptación solicitada relacionada con la discapacidad no se conocen o no son evidentes, entonces su proveedor de vivienda puede solicitar una verificación de una persona con experiencia y conocimiento.

### ***¿Qué necesita escribir una persona experta en su carta para verificar mi solicitud?***

La carta de verificación sólo necesita verificar que a usted se le considera discapacitado según la Ley de Vivienda Justa y que su discapacidad requiere la adaptación razonable que ha solicitado. La carta no necesita revelar ningún diagnóstico específico, pero debe de proporcionar detalles suficientes para describir el deterioro y las limitaciones en las actividades principales de la vida. La carta no necesariamente tiene que venir de un médico, puede provenir de cualquier profesional con conocimiento que esté familiarizado con los detalles de su discapacidad y que esté calificado para determinar la necesidad de la adaptación que solicitó, incluido un médico, una enfermera, un terapeuta, un trabajador social o un grupo de apoyo.

### ***¿Cuándo puede un proveedor de vivienda negarse legalmente a otorgar una adaptación razonable?***

Hay casos que le dan derecho a un proveedor de vivienda a negarse a conceder su solicitud. Primero, un proveedor de vivienda puede demostrar que la adaptación sería una carga financiera o administrativa excesiva. El costo debe de ser significativo para que se considere una carga financiera excesiva, midiendo el costo para el proveedor de vivienda, en comparación con el beneficio para el inquilino. Segundo, si el otorgar la solicitud pudiera presentar una amenaza directa a la salud, la seguridad o la tranquilidad de otros, un proveedor de vivienda puede negar la solicitud. Para determinar si una adaptación presentaría una "amenaza directa", un proveedor de vivienda debe considerar: a) la naturaleza, la duración y la gravedad del riesgo de lesiones; b) la probabilidad de reincidencia; y c) si cualquier otra adaptación eliminaría la amenaza. Tercero, la solicitud puede ser negada si pudiera causar una alteración fundamental a la naturaleza de las operaciones comerciales del proveedor de vivienda. Por último, un proveedor de vivienda puede negar la solicitud si no hay un vínculo entre este y la discapacidad del individuo. Si un proveedor de vivienda rechaza su solicitud, todavía está obligado a participar en el proceso interactivo para intentar llegar a una adaptación alternativa.

### ***¿Quién decide que es "razonable"?***

La solicitud es razonable si no representa una carga excesiva para el proveedor de vivienda, altera las operaciones comerciales del proveedor de vivienda o si representa una amenaza directa para la salud, la seguridad o la tranquilidad de otros, y si existe un vínculo entre la discapacidad y la adaptación solicitada. Si la solicitud para una adaptación es razonable según esa definición, entonces el proveedor de vivienda debe otorgar la solicitud para la adaptación.

### ***¿Cuáles son mis opciones si mi proveedor de vivienda me discrimina por causa de mi discapacidad?***

Si cree que ha sido discriminado debido a una discapacidad, incluyendo el negarle una modificación / adaptación razonable, puede presentar una queja administrativa ante el *Department of Housing and Urban Development (HUD\*\*)* o el *California Department of Fair Employment and Housing (DFEH\*\*)* dentro de un año de la fecha del último acto discriminatorio, o una demanda en un tribunal federal o estatal dentro de dos años de la fecha del último acto discriminatorio.

**Para obtener más información y orientación sobre sus derechos de vivienda justa u obtener apoyo con una solicitud para una adaptación razonable, comuníquese con *Fair Housing Advocates of Northern California*: (415) 457-5025 / TDD: (800) 735-2922 / [fhanc@fairhousingnorcal.org](mailto:fhanc@fairhousingnorcal.org) / [www.fairhousingnorcal.org](http://www.fairhousingnorcal.org).**

*Nota: Este material se basa en trabajo apoyado por el Department of Housing and Urban Development (HUD\*\*) bajo el contrato FE01180006. Las opiniones, hallazgos, conclusiones o recomendaciones expresadas en este material son de los autores y no reflejan necesariamente los puntos de vista de HUD.*

\*\* Por sus siglas en inglés