



## **Vivienda Justa: Lo que significa para todos**



The Housing Council, 75 College Avenue, 4<sup>th</sup> Floor, Rochester NY 14607  
[www.thehousingcouncil.org](http://www.thehousingcouncil.org)

## Leyes de Vivienda Justa prohíben la discriminación en la vivienda a causa de:

- Raza o Color
- Origen Nacional
- Religion
- Sexo
- Estado Familiar (familias con niños)
- Estado Civil
- Discapacidad
- Edad
- Orientación Sexual
- Estado Militar

## ¿Qué no se puede hacer al alquilar o vender?

- Negarse a alquilar o vender una casa o apartamento
- Negarse a negociar la vivienda con un individuo pero hacerlo con otro
- Negar que una casa o apartamento está disponible cuando sí lo está
- Establecer diferentes condiciones o privilegios para venta o alquiler
- Proporcionar diferentes servicios o instalaciones
- Anunciar o hacer cualquier declaración que indique preferencias basadas en raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado familiar, edad o discapacidad

## Específico para Hipotecas

Al comprar una casa, cuando llega el momento de tramitar su hipoteca, es ilegal que un prestamista:

- Negarse hacer un préstamo hipotecario
- No proporcionar información sobre préstamos
- Establecer diferentes condiciones para el préstamo, como una tasa de interés más alta o una tarifa adicional
- Discriminar al tasar el valor de una propiedad



## Protección adicional si tienes una discapacidad...

Usted tiene protección bajo la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa si usted o alguien de su familia tiene una discapacidad física o mental que incluye:

- Audiencia
- Movilidad
- Impedimentos visuales
- Alcohólico en recuperación
- Enfermedad mental crónica
- SIDA o condición relacionada con SIDA
- Discapacidades intelectuales

El inquilino tiene derecho a realizar modificaciones razonables en el apartamento o en las zonas comunes por su propia cuenta. El arrendador debe permitir estas modificaciones, pero no es responsable de pagarlas. Si el propietario solicita la modificación, es responsabilidad del inquilino devolver el apartamento en su estado original al momento de mudarse. El propietario también debe hacer excepciones razonables a las reglas de construcción, como permitir un perro guía cuando de otro modo no se permiten mascotas.

## ¿Cómo protege la Ley de Vivienda Justa a las familias con niños?

Las leyes de Viviendas Justas brindan a las familias con niños menores de 18 años protección específica contra la discriminación en la vivienda.

Los "niños menores de 18 años" incluyen:

- Niños que viven con tutores legales o un adulto designado para cuidar de los niños
- Mujeres embarazadas
- Personas en proceso de obtener la custodia de los niños, como la adopción

## Además de las protecciones proporcionadas por la Ley Federal de Vivienda Justa, es ilegal:

- Negarse a alquilar o vender una casa o apartamento a una familia porque tiene
- Requerir un depósito o cargo de seguridad adicional a familias con niños que no se requiere a otros residentes del departamento, condominio, parque de casa móviles, etc.
- Segregar a familias con niños en ciertas áreas de un complejo de viviendas, parques de casas móviles, etc.
- Limitar el uso de las piscinas, ascensores y otros servicios del complejo de viviendas únicamente a adultos, aunque se permiten reglas de seguridad razonables
- Desalojar a una familia después del nacimiento o adopción de un bebé, a menos que existan requisitos legales de ocupación

## ¿Cuándo las familias con niños pueden ser excluidas de las viviendas?

Las leyes de vivienda justa permiten que la "vivienda para personas mayores" excluya a las familias con niños.

La "Vivienda para personas mayores" está estrictamente definida como:

- Todas las personas que vivan en el conjunto en el complejo de vivienda, incluido ambos cónyuges, deben tener 62 años o más; o
- El 80% de todas las unidades de un complejo deben estar ocupadas por al menos una persona de 55 años o más; o
- Las viviendas han sido financiadas para "personas mayores" por el gobierno estatal o federal.





### **¿Cómo protegen las leyes de Vivienda Justa contra la discriminación basada en su sexo?**

La ley dice que el vendedor, los propietarios, las asociaciones de propietarios, los agentes inmobiliarios, etc. Es posible que no decidas dónde podrás vivir porque eres hombre o mujer.

Además de la protección general proporcionada por la Ley de Vivienda Justa, es ilegal:

- Alquilar, vender o negociar viviendas con mujeres en condiciones diferentes al as de los hombres
- Negarse a reconocer como ingreso cualquier pensión alimenticia o manutención infantil recibida por una mujer u hombre divorciado
- Requerir, directa o implícitamente, favores sexuales a cambio transacciones relacionadas con vivienda o bienes raíces
- Acosar sexualmente a compradores o inquilinos de casas o apartamentos

### **¿Cómo protegen las leyes de Vivienda Justa contra la discriminación basada en su religión?**

La ley de enmiendas a la Vivienda Justa dice que la discriminación basada en la religión es ilegal en la venta o alquiler de la mayoría de las viviendas. Esto significa que, además de las prohibiciones generales de la ley, es ilegal:

- Cuestionar a un posible comprador o inquilino sobre su religión o afiliación religiosa en relación con la compra, venta o alquiler de una vivienda
- Anunciar o publicar una preferencia para vender o alquilar viviendas a personas de una religión en particular, a menos que lo permita la ley
- Negarse a alquilar o vender una casa o apartamento a una persona de una religión o afiliación religiosa particular

Las organizaciones religiosas pueden dar preferencia a sus miembros en la venta, alquiler u ocupación de viviendas o albergues no comerciales, siempre que la membresía en la religión no esté restringida por motivos de raza, color u origen nacional.



## Qué es y qué no es discriminación: ejemplos del mundo real

**P: ¿Me pueden rechazar por tener mal crédito?**

**R:** Sí. Su historial crediticio es un método legal para que el propietario juzgue quién puede ser un inquilino confiable. Sin embargo, el propietario debería exigir un informe crediticio a todos los solicitantes

**P: ¿Puede excluir a una persona con un perro guía?**

**R:** No. Se debe hacer adaptaciones razonables para la discapacidad de una persona. Esto incluye permitir la presencia de un perro guía u otro perro de asistencia, incluso si tiene una política de no mascotas.

**P: Recientemente pinté mis apartamentos. ¿Puedo excluir a una persona en silla de ruedas porque puede dañar o marcar las paredes?**

**R:** No. Puede protegerse de daños a su propiedad exigiendo a todos los inquilinos que paguen un depósito de seguridad razonable. Sin embargo, es ilegal exigir un depósito de seguridad más alto a los inquilinos discapacitados.

**P: ¿Puedo establecer un monto mínimo en dólares sobre los ingresos de mis residentes?**

**R:** Sí. Esta cifra debe estar razonablemente relacionada con la asequibilidad del alquiler y debe aplicarse por igual a todos los solicitantes.

**P: ¿Me pueden rechazar un apartamento porque no soy ciudadano estadounidense?**

**R:** No. No puede ser descalificado por motivos de origen nacional.

**P: Estoy buscando inquilinos que puedan hacer jardinería o reparaciones. ¿Puedo mostrar una preferencia o parejas u hombres?**

**R:** No. Sin embargo, en determinadas circunstancias usted puede solicitar que un residente sea responsable de la jardinería o las reparaciones razonables.

**P: Si le alquilo a personas solteras, quiero estar seguro de que casa uno pueda pagar el alquiler en caso de que uno de ellos se muera. ¿Puedo exigir que cada inquilino soltero califique por su cuenta, pero que una pareja casada combine sus ingresos?**

**R:** No. Debe tener un conjunto de criterios para calificar. Debe permitir que los solicitantes solteros combinen sus ingresos para calificar si está permitiendo que los solicitantes casados lo hagan. Puede pedirles a ambos que firmen el contrato de arrendamiento.

**P: ¿Puedo establecer reglas que regulen la conducta de los niños?**

**R:** No. Usted establece reglas que rigen la conducta de los inquilinos en general y debe aplicar esas reglas de manera consistente. Es posible que tenga ciertas reglas que afecten a los niños si la regla se relaciona con la salud y la seguridad.

**P: ¿Puede un propietario limitar el número de niños en cada apartamento?**

**R:** No. El puede limitar el número de ocupantes de cada apartamento, pero no puede limitar específicamente el número de niños. Los límites de ocupación los establecen los códigos de construcción estatales y locales.

# Qué es y qué no es discriminación: más ejemplos del mundo real

**P: Por preocupación por la seguridad de los niños pequeños, ¿Puedo restringir a las familias con niños menores de 18 años a las unidades de la planta baja?**

**R:** No. No puede restringir de ninguna manera el lugar donde viven los inquilinos en función de la presencia de niños en el hogar.

**P: ¿Puedo aumentar el alquiler cuando se agrega una persona adicional a la unidad?**

**R:** Sí. Pero tenga cuidado porque el cargo adicional debe estar relacionado con cualquier costo adicional de tener la persona adicional en la unidad. Si el cargo no tiene una base racional, los tribunales podrían considerarlo un indicador de discriminación contra familias con niños. Cualquier cargo adicional razonable también debe indicarse en el contrato de arrendamiento.

**P: ¿Puedo restringir la edad o el sexo de los niños que comparten habitación?**

**R:** No. No sólo no puedes restringir esto, sino que tampoco debes preguntar sobre la edad o el sexo de los niños, excepto para comprobar si son mayores de 18 años.

**P: Uno de mis inquilinos tiene visitantes de apariencia "turbia". ¿Puedo restringir las visitas de los inquilinos?**

**R:** No. No se puede limitar el derecho de los inquilinos a utilizar libremente sus vivienda. Por supuesto, puede restringir la actividad ilegal en su propiedad y debe comunicarse con la policía para informar cualquier incidente.

**P: ¿Tengo que alquilarle al primer solicitante calificado?**

**R:** No, puede aceptar solicitudes de más de un solicitante y elegir entre los solicitantes calificados, siempre y cuando no utilice criterios prohibidos para seleccionarlos.

**P: En el pasado he tenido problemas con hombres solteros y jóvenes. ¿Tengo que volver a alquilarles?**

**R:** No podrá negarse a alquilarle a una persona de una clase protegida debido a experiencias negativas previas con miembros de ese grupo.

**P: ¿Puedo seguir manteniendo un complejo sólo para adultos?**

**R:** No. Las familias con niños son una clase protegida según la ley federal. Debería averiguar si su complejo califica para la exención como vivienda para personas mayores.

## Qué hacer...

Si es inquilino o comprador de vivienda y cree que puede ser víctima de discriminación en materia de vivienda o simplemente desea una aclaración sobre un problema, llame a la línea directa de vivienda del The Housing Council al 585-546-3700.

Si usted es un propietario, administrador de propiedades o agente de bienes raíces y tiene alguna pregunta sobre las leyes de vivienda justa o una de sus propias políticas, también le recomendamos que llame a nuestra línea directa de vivienda. The Housing Council también imparte clases de administración de propiedades que cubren en profundidad la vivienda justa. Por favor llámenos para inscribirse. Nuestro personal también está disponible para hacer presentaciones a grupos de cualquier tamaño.

