



La Ley de Equidad en la Vivienda

¿Algún Propietario ha Discriminado Contra Usted y Qué Puede Usted Hacer Acerca de ello?

Hay dos leyes que hacen ilegal que un propietario discrimine contra usted, basándose en ciertos rasgos personales o características, cuando usted alquila o trata de alquilar un lugar para vivir. Hay la Ley Federal de Equidad en la Vivienda (Fair Housing Act) y la Legislación de Illinois sobre Derechos Humanos (Illinois Human Rights Act). Estas leyes identifican aquellos rasgos o características personales, y especifican qué clase de conducta constituye discriminación ilegal con relación a la vivienda. Estas leyes también proveen medios para que usted pueda quejarse sobre esa conducta y posiblemente le ayuden a obtener alguna reparación o compensación por los daños que le hayan causado. Lo explicaremos en detalle más abajo.

¿Qué rasgos o características personales no pueden ser bases de discriminación?

Un propietario puede tratar en forma diferente a diferentes inquilinos, sin que ello sea conducta ilegal. Pero, prácticamente en todos los asuntos relacionados con la vivienda es ilegal que el propietario trate a los inquilinos en forma diferente por los siguientes rasgos o características personales:

- **su raza**
- **color**
- **religión**
- **sexo**
- **origen nacional**
- **incapacidad** (estado de tener incapacidades físicos o mentales)
- **estado familiar**
“Estado familiar” se aplica si usted es el padre o madre, o la persona con custodia legal de niños menores de edad que viven con usted. “Estado familiar” también se aplica a una persona que está embarazada o que está siguiendo un proceso legal para obtener custodia de un niño menor de edad.

La Legislación de Illinois sobre Derechos Humanos también prohíbe discriminar en cuanto a la vivienda en base a su nacionalidad o la de sus antepasados, edad, su

estado con relación al servicio militar, o su estado civil. Algunos estados y pueblos tienen sus propias leyes con respecto a la vivienda que prohíben discriminación basada en otros factores, como orientación sexual.

¿Qué Clases de Conducta Son Discriminación Ilegal con Relación a la Vivienda?

Generalmente las leyes mencionadas más arriba cubren la mayor parte de las transacciones relacionadas con la vivienda, incluso el arriendo. Sin embargo, la ley no se aplica a ciertos propietarios que son considerados “exceptuados”. Una excepción se aplica a edificios en los cuales vive el propietario, si es que tiene cuatro o menos apartamentos. También, cuando una organización o club provee alojamiento, es legal limitar el uso de esa vivienda sólo a sus miembros. Además, la vivienda que está designada como estrictamente para personas de edad avanzada, puede negarse a arrendar a familias con niños.

La mayor parte de los propietarios no están exceptuados y deben cumplir con estas leyes. Hay muchas formas en que los propietarios pueden discriminar en situaciones relacionadas con el arriendo, si la discriminación está basada en uno o más de las características mencionadas más arriba. Por ejemplo, es ilegal que un propietario:

Se niegue a alquilarle a usted o rehuse hacer los arreglos necesarios de negociación para alquilarle.

Exemplo:

Una compañía administradora no retorna las llamadas de personas con un acento étnico.

Le hace difícil el conseguir un apartamento.

Ejemplos:

- 1) *Un propietario requiere un chequeo de crédito únicamente a las personas que pertenecen a minorías raciales.*
- 2) *Un propietario no le da, a una persona que es*

miembro de una minoría racial, la información necesaria para llenar la solicitud para alquilar, o se demora en darle esa información, y de esa manera lo desalienta de presentar su solicitud.

Lo engaña a usted en cuanto a la disponibilidad de apartamentos para alquilar.

Ejemplos:

- 1) Un propietario tiene apartamentos disponibles, pero le dice a una persona de raza negra que todos los apartamentos ya están alquilados.
- 2) Una compañía administradora no le muestra a usted ciertos apartamentos porque no quiere que ahí vivan niños, o le muestra apartamentos únicamente en ciertos barrios.

Hay ciertas cláusulas o condiciones en el contrato de alquiler, que el propietario no pone para grupos de personas que él prefiere.

Ejemplos:

- 1) El propietario pide un alquiler más alto o más depósito de garantía que él cobra a un inquilino blanco por el mismo apartamento.
- 2) El propietario desaloja a un inquilino porque tiene invitados que son hispanos.

Comete hostigación sexual.

Ejemplos:

- 1) Un propietario ofrece una reducción en el alquiler a cambio de favores sexuales.
- 2) Un propietario hace insinuaciones o demandas sexuales a la inquilina, tocándola, o de otra manera hostigándola por razón de su sexo.

Discriminación en los privilegios, servicios o facilidades que el edificio o complejo de apartamentos ofrece.

Ejemplos:

- 1) Un propietario se niega a permitir a una persona con incapacidades el acceso a la piscina, que está abierta a todos los otros inquilinos.
- 2) Un propietario no hace las reparaciones necesarias, o se demora en hacerlas, porque usted es hispano.

Discrimina en los anuncios que ofrecen el apartamento.

Ejemplo:

Un anuncio indica cierta preferencia o cierta objeción a un grupo, al incluir la frase “no se permiten sillas de ruedas” o “no se permiten niños.”

Amenaza, coerce, intimida o interfiere con cualquiera que está ejerciendo sus derechos legales con relación a la vivienda, o que está ayudando a otros a ejercer esos derechos.

Ejemplo:

Un propietario trata de desalojarlo a usted porque ha presentado una queja contra él con relación a la Ley de Equidad en la Vivienda.

¿Qué otros Derechos Tienen las Personas con Incapacidades?

Las leyes arriba mencionadas protegen contra la discriminación a personas con incapacidades físicas o mentales, sólo si la condición física o mental de la persona satisface la definición legal de incapacidad (“disability” o “handicap”). No todas las incapacidades satisfacen necesariamente esa definición. En general, esos términos se aplican a la persona que a) tiene una incapacidad física o mental que dificulta o impide una o más de las **actividades esenciales de la vida diaria** (“major life activities”), o b) tiene una historia previa de tal incapacidad, o c) es considerada como que tiene esa incapacidad.

Ejemplos de actividades esenciales de la vida diaria:

Tener cuidado de uno mismo, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender, trabajar, bañarse, vestirse, comer, interactuar con otros, leer, sentarse, dormir, pensar y concentrarse.

Pueda que usted necesite un abogado para determinar o establecer que usted tiene una incapacidad.

Esas leyes dan a las personas con incapacidades derechos adicionales. La violación de cualquiera de estos derechos en relación a la vivienda se considera como discriminación:

Con ciertas excepciones, un propietario no puede legalmente preguntarle si usted tiene una incapacidad, o la naturaleza o severidad del mismo.

Ejemplo:

Una autoridad de vivienda pública viola la ley si usa un formulario en el cual se pregunta acerca de incapacidades, y requiere a todos los solicitantes firmar un papel autorizando que le den sus records médicos.

El derecho de tener un perro-guía, o un perro de auxilio.

Ejemplo:

Un perro de auxilio es para una persona que necesita estabilidad y que le ayuda a caminar en forma constante.

El derecho de hacer modificaciones razonables al lugar que alquila, si esas modificaciones son necesarias para que el inquilino pueda usar y disfrutar de la residencia.

Generalmente, no se requiere que el propietario pague por esas modificaciones, pero debe permitir que el inquilino las haga con su dinero. Sin embargo, si el edificio fue financiado con fondos federales, el propietario deberá pagar por las modificaciones.

Ejemplos de modificaciones:

instalación de una luz intermitente gracias a la cual una persona sorda sabe que alguien está tocando el timbre de la puerta; la construcción de una rampa que permita a una persona en silla de ruedas entrar a su unidad; el remplazo de los pomos con que se abren las puertas por manijas que se pueden usar por una persona con artritis severa.

El derecho a pedir que el propietario haga excepciones razonables.

Esto significa cambios o excepciones razonables en los reglamentos, prácticas o servicios, cuando esos cambios son necesarios para que la persona con incapacidades tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de la vivienda.

Ejemplos:

El propietario debe reservar un espacio de estacionamiento para el inquilino con una incapacidad física, que normalmente no tendría derecho a tenerlo. Es posible que se pida a un propietario que condone lo que cobraría normalmente al inquilino por tener una persona que lo ayude a atender sus necesidades médicas en la casa.

El derecho de que ciertos tipos de edificios estén designados y construídos de manera que sean fácilmente accesibles a personas con incapacidades.

La ley federal establece que los edificios con cuatro o más unidades de vivienda, ocupados después del 13 de Marzo de 1991, estén designados y construídos de tal manera que sean fácilmente accesibles a las personas con incapacidades. Si un tal edificio tiene uno o más

ascensores, todas las unidades están cubiertas por la ley. Si el edificio no tiene ningún ascensor sólo el piso al nivel de la calle está cubierto por esta ley. La ley tiene ciertos requerimientos de “diseño adaptable” que son muy específicos.

Ejemplos:

Las áreas públicas y comunes deben ser accesibles a las personas con incapacidades. Las puertas y corredores deben ser lo suficientemente anchos para las sillas de ruedas. Todas las unidades deben tener una ruta accesible para entrar a la unidad y dentro de ella; los interruptores de la luz eléctrica, enchufes, termóstatos y otros controles del ambiente deben ser accesibles; las paredes de los baños deben ser suficientemente fuertes para permitir la instalación de barras donde la persona puede agarrarse; y los baños y cocinas diseñados de tal manera que puedan ser usados por personas en silla de ruedas.

Igualmente, la ley de Illinois requiere que los edificios con cuatro o más pisos y con diez o más unidades, construídos después del 25 de Septiembre de 1985, cumplan con ciertos standards de acceso. Estos standards están contenidos en el código de accesibilidad de Illinois (Illinois Accessibility Code) el cual se puede obtener por internet en el sitio www.cdb.state.il.us/download/iac.pdf.

¿Cómo Puedo Hacer Valer mis Derechos?

Si usted cree que sus derechos han sido violados, tanto el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) como el Departamento de Derechos Humanos de Illinois (IDHR) están listos para ayudarlo. Usted debe comenzar el proceso presentando una queja a una de estas dos agencias. Para HUD los formularios para presentar una queja se encuentran en internet a www.hud.gov. También pueden obtenerse llamando o escribiendo a la oficina local de HUD Fair Housing Office (oficina para Equidad en la Vivienda) a:

U.S. Department of Housing and Urban
Development
Ralph H. Metcalfe Federal Building
77 W. Jackson Boulevard, Room 2101
Chicago, Illinois 60604-3507.
(312) 353-7776, extension 2453 o

Para presentar una queja (llamada “charge”) ante el IDHR, llame en Chicago al (312) 814-6200 o al (800) 662-3942; TTY: (312) 263-1579, o en Springfield al (217) 785-5100; TTY: (217) 785-5125. El sitio web es: www.state.il.us/dhr. Para presentar la queja bajo la ley local de una ciudad o pueblo, usted debe consultar con su Municipio u Oficina del Alcalde para ver si hay una oficina local de Justicia en la Vivienda (Fair Housing) o Comisión de Derechos Humanos (Human Rights Commission).

Usted deberá presentar su queja o cargo (charge) de discriminación en la vivienda, tan pronto como le sea posible, pero no puede presentarla si ha pasado más de un año después que el acto discriminatorio ha ocurrido o terminado. Asegúrese de dar a la agencia su nombre y dirección, el nombre y dirección de la persona contra la cual presenta su queja (el llamado “demandado,” en inglés “respondent”), la dirección u otra identificación de la vivienda en la que ha ocurrido el problema, una breve descripción del hecho que usted cree ha violado sus derechos, y la fecha o fechas de la violación.

Si usted ha presentado su queja ante el HUD, ellos referirán su caso al IDHR para que lo investigen y avisarán a usted que el caso ha sido referido. El IDHR deberá comenzar a investigar su queja dentro de un plazo de 30 días o el HUD volverá a tomar el caso. La investigación toma a menudo mucho tiempo, hasta 100 días o aún más. Sea paciente pero persistente. Después de la investigación, ya sea el IDHR o HUD determinará si hay una causa razonable para creer que ha ocurrido discriminación. En ese caso habrá una conferencia de conciliación donde la agencia tratará de ver si se puede llegar a un acuerdo entre usted y el demandado “respondent.” Si no se llega a un acuerdo, su caso será presentado en una audiencia administrativa, a menos que usted o el demandado quiera que el caso sea llevado a la corte. En todo caso no hay costos para usted.

Si su caso se va a ver en una audiencia administrativa, los abogados del gobierno representarán a usted en el litigio. Si usted quiere, usted puede intervenir y ser representado por su propio abogado. Después de haber escuchado toda la evidencia el oficial de la audiencia administrativa (hearing officer) decidirá si efectivamente ha ocurrido discriminación. En ese caso le podrán ordenar al respondent que: 1) pague a usted

dinero por el daño causado incluyendo humillación, pena y sufrimiento; 2) cese la discriminación o permita que usted vaya a ocupar esa vivienda; 3) pague al gobierno una multa civil por defender el interés público; y 4) pague honorarios del abogado y otros costos razonables.

Después de haber presentado su queja, usted puede elegir que el caso sea visto en la corte por un juez, en lugar de ser visto por un oficial de la audiencia administrativa. Si usted elige eso, y si HUD o IDHR hallan un motivo razonable para pensar que ha habido discriminación, entonces el fiscal general (Attorney General) que es un abogado del gobierno, ya sea estatal o federal, hará una demanda en la corte y litigará en nombre suyo. Una corte puede ordenar las mismas reparaciones que el oficial de la audiencia administrativa, pero además, una corte puede ordenar que el demandado pague una suma adicional (punitive damages), que es una cantidad pagable a usted como forma de castigar al demandado por conducta maliciosa e intencional.

Si usted prefiere, puede evitar todo el proceso simplemente presentando su propia demanda en la corte, en que usted cubre los gastos, en la corte del distrito federal o en la corte estatal. Usted deberá presentar esa demanda dentro de los dos años después de ocurrida la violación. Usted también puede entablar su propia demanda después de haber presentado su queja ante HUD, IDHR o una agencia local, siempre y cuando usted no haya firmado un acuerdo de conciliación, o la audiencia o juicio no haya aún comenzado. Dada la complejidad de entablar su propia demanda, usted deberá consultar a un abogado. Si usted gana su propio juicio, usted podrá obtener reparaciones similares a las explicadas más arriba.

