



Disability Law Center's Materiales de Autorepresentación Legal

Actualizado en abril 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 de 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>



Terminar un contrato de arrendamiento residencial como ajuste razonable

Usted aprenderá sobre:

Cuándo un inquilino con una discapacidad puede terminar un contrato de arrendamiento residencial antes de tiempo, debido a las discapacidades del inquilino, sin pagar ninguna multa.

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 contactar a un abogado.

¿Qué es un ajuste razonable? ¿Y quién puede recibir uno?

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 (propietarios, administradores de propiedades, autoridades de vivienda pública, etc.) deben proporcionar ajustes razonables para las personas con discapacidades, a menos que hacerlo sea una “carga administrativa o financiera indebida” para el proveedor de vivienda. Se decide caso por caso si la solicitud de un ajuste es razonable.

Una **persona con una discapacidad** es alguien con un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida. Esto incluye, pero no se limita a: caminar, alcanzar y levantar cosas, respirar, ver, oír, trabajar, aprender, comunicarse y cuidarse a sí mismo, así como el funcionamiento de las principales funciones corporales, como el sistema inmunológico, el crecimiento celular normal y las funciones digestivas, neurológicas y respiratorias.

¿Cuándo puede un inquilino terminar un contrato de arrendamiento anticipadamente como un ajuste razonable?

Esta hoja de información cubre situaciones en las que un inquilino con un contrato de arrendamiento por escrito quiere irse antes de que finalice el contrato de arrendamiento, debido a la discapacidad del inquilino. Si no tiene un contrato de arrendamiento, pero tiene un contrato de alquiler que se renueva mes a mes (un arrendamiento a voluntad), este folleto no aplica a su caso.

Muchos arrendamientos residenciales son por un período de tiempo determinado. (Los más comunes son durante 12 meses. Sin embargo, también podrían ser por algún otro período de tiempo). Estos arrendamientos, que crean un **arrendamiento bajo alquiler**, significan que el inquilino tiene derecho a permanecer en la unidad durante la duración del arrendamiento. Durante ese tiempo, el propietario no puede desalojar al inquilino sin una buena razón (por ejemplo, por no pagar el alquiler o por violar gravemente un término del contrato de arrendamiento).

La otra cara de la restricción de la capacidad del propietario para desalojar al inquilino es que muchos arrendamientos residenciales también restringen la capacidad del inquilino para mudarse antes de que expire el plazo del contrato de arrendamiento, sin pagar una multa financiera y notificar al propietario con anticipación (generalmente 30 o 60 días).

Pero ¿qué pasa si usted, como inquilino, necesita mudarse antes por una razón relacionada a una discapacidad? En ese caso, puede solicitar un ajuste razonable a su propietario que le permita mudarse sin pagar una multa o sin darle al propietario el tipo de aviso que normalmente se exige.

¿Cuáles son las razones aceptables para terminar un contrato de arrendamiento antes de tiempo?

Según la ley federal y la de Massachusetts, los proveedores de vivienda están obligados a conceder la solicitud de un inquilino, de un ajuste razonable, siempre y cuando dicho ajuste no imponga cargas financieras o administrativas indebidas al proveedor de vivienda.

No todas las solicitudes califican como ajustes razonables. Si una solicitud para rescindir un contrato de arrendamiento anticipadamente calificaría como un ajuste razonable, ello depende de todos los hechos y circunstancias. Estos pueden incluir:

- Su discapacidad;
- Si la discapacidad empeoró recientemente;
- La naturaleza de su situación actual de vivienda;
- La(s) razón(es) por las que necesita mudarse de su vivienda actual a otra vivienda;
- Cómo la nueva vivienda se adaptará mejor a sus necesidades relacionadas a la discapacidad; y
- Cuánto tiempo queda antes de que expire el contrato que está tratando de cancelar.

Las siguientes son algunas situaciones en las que terminar el contrato antes de tiempo, para que el inquilino pueda mudarse a una vivienda más adecuada, **podría calificar** como un ajuste razonable:

- Un inquilino con una discapacidad quiere mudarse antes porque la condición médica del inquilino ha empeorado recientemente, y el inquilino ahora requiere un asistente de cuidado personal durante la noche. La unidad actual no es lo suficientemente grande como para que el asistente pase la noche y, por lo tanto, el inquilino debe mudarse a una unidad más grande. (En esta situación, el inquilino primero debe tratar de transferirse a una unidad diferente del mismo propietario, la cual sería lo suficientemente grande. Si no hay éxito, el inquilino puede intentar rescindir el contrato de arrendamiento antes de tiempo).
- Un inquilino con una discapacidad psicológica se siente inseguro en la vivienda actual porque, por ejemplo, se han mudado nuevos vecinos cuyos comportamientos desencadena trastornos de ansiedad o trastorno de estrés postraumático para el inquilino y dicho comportamiento no puede ser mitigado por el propietario emitiendo una carta de advertencia, proporcionando amortiguación de sonido, etc.
- Un inquilino con una discapacidad comienza a ver a un especialista que está muy lejos de la vivienda y el inquilino necesita estar cerca para realizar visitas más frecuentes.
- Un inquilino, que no puede recibir atención adecuada en la vivienda actual, sale de la lista de espera para un centro de vida asistida que ofrece atención las 24 horas. El lugar puede no estar disponible si el inquilino espera hasta el final del período del arrendamiento.

Estos ejemplos representan algunos escenarios comunes en los que un inquilino puede cancelar un contrato de arrendamiento antes de tiempo, sin pagar multas financieras, como una adaptación razonable. También puede haber otros escenarios, dependiendo de los factores anteriormente listados. Cada situación debe examinarse caso por caso.

En general, las solicitudes para mudarse antes de que finalice un contrato de arrendamiento, como un ajuste razonable, tienen **más probabilidades de tener éxito si las discapacidades o condiciones médicas han aparecido por primera vez o han empeorado durante el plazo del contrato de arrendamiento** o si algo ha ocurrido durante el contrato de arrendamiento que hace que la mudanza sea urgente. Si el inquilino sabía acerca de todos los problemas con la vivienda cuando comenzó el contrato de arrendamiento, es posible que tenga que explicar por qué firmó el contrato de arrendamiento en primer lugar.

Por otro lado, una solicitud para mudarse antes, sin pagar una multa, **probablemente no tendrá éxito** si no hay una razón, relacionada a la discapacidad, por la que necesita mudarse y simplemente desea mudarse a un apartamento diferente que le guste más.

¿Qué pasos debe tomar un inquilino para terminar un contrato de arrendamiento antes de tiempo, como ajuste?

Si desea mudarse antes de tiempo sin pagar la multa financiera que un contrato de arrendamiento exige que pague, debe hacer lo siguiente:

1. Solicite formalmente a su arrendador o administrador de propiedades un ajuste razonable que le permita mudarse antes de tiempo sin pagar la multa financiera o sin dar aviso previo completo. Usted debe hablar con su arrendador o administrador de la propiedad lo antes posible sobre por qué desea mudarse antes de tiempo. Lo mejor es hacer esta solicitud por escrito. Guarde una copia de la solicitud por escrito y cualquier comunicación posterior que tenga con el propietario.
2. Si es posible, respalde su solicitud por escrito con una breve carta de su médico habitual u otro profesional médico. Debe explicar por qué es necesario que se mude antes de tiempo para ajustarse a sus discapacidades. El médico o profesional médico debe explicar que su situación actual de vivienda está empeorando sus discapacidades o no está permitiendo que sus discapacidades se aborden de la mejor manera posible. (Consulte 'Sample Letter from a Service Provider' en el sitio web de DLC).
3. Si tiene un cupón móvil (por ejemplo, a través de la Sección 8 o el Programa de Cupones de Alquiler de Massachusetts), coordine tanto con su arrendador privado como con la agencia que administra el cupón. Usted debe cumplir con todas las reglas del programa para conservar su cupón. Pueden exigirle que usted y el propietario firmen un formulario (**un acuerdo de rescisión**) que indique la nueva fecha anticipada en la que finalizará su contrato de arrendamiento. Ellos deben proporcionarle una copia de este formulario. Si planea continuar usando su cupón en su nuevo apartamento, la agencia administradora también debe aprobarlo.

Otros recursos

¿A dónde acudir si aún necesita ayuda legal?

Si necesita representación o asesoramiento legal, por favor llame al Disability Law Center (DLC) al 1-800- 872-9992 y deje un mensaje 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 contactan. 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;

Si desea presentar una queja de vivienda justa contra un propietario que se ha negado a permitirle cancelar su contrato de arrendamiento antes de tiempo como 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.