



Materiales de Autodefensa del Disability Law Center

Actualizado el mayo 2024

Vivienda

Este documento está diseñado para personas con discapacidad. La información de este es sobre sus derechos legales y sobre cómo autodefenderse como residente en Massachusetts.

Contáctenos para solicitar esta información en un formato alternativo.

**617-723-8455
800-872-9992
mail@dlc-ma.org**

Financiamiento

DLC recibe financiamiento de subvenciones gubernamentales, fundaciones privadas, y contribuciones individuales. Para conocer detalles sobre nuestro financiamiento y nuestros programas, por favor visite nuestro sitio web:

<https://dlc-ma.org>



Vivienda y Adaptación Razonables

Usted aprenderá Sobre:

- **Adaptación y Modificación Razonables**
- **Discriminación por Discapacidad en la Vivienda**
- **Desalojos**
- **Otros Recursos**

Este documento incluye información general sobre asuntos legales y está diseñado para ser usado sólo 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 varios factores. Para problemas legales específicos debe contactar a un abogado.

Adaptación y Modificación Razonables

¿Qué es una Adaptación Razonable?

Una **adaptación razonable** es un cambio en una regla, política, práctica o servicio que es necesaria para brindar a una persona con discapacidad una oportunidad equitativa para usar y disfrutar de una vivienda. Los proveedores de viviendas están obligados a proporcionar adaptaciones razonables para personas con discapacidades.

- Las solicitudes de adaptación razonable se deciden caso por caso.
- Los propietarios usualmente deben de pagar el costo de una adaptación razonable.

No hay una sola lista de lo que son adaptaciones razonables, pero hay muchos **ejemplos**. Estos incluyen levantar una “política de no mascotas” para permitir a un animal de servicio; permitir pagar la renta un par de días tarde a alguien que recibe beneficios después del primer día del mes; mover el espacio de estacionamiento de una persona a un lugar más cercano a la entrada; no usar ciertos químicos para limpiar áreas comunes; brindar a una persona con un trastorno de acumulación compulsiva la oportunidad de recibir tratamiento y dar tiempo para que su apartamento cumpla con los términos de su contrato de arrendamiento; permitir que asistentes vivan ahí; levantar un requisito de referencia como parte del proceso de solicitud para alguien que ha vivido en una instalación o residencia comunitaria; permitir que un inquilino termine su contrato de arrendamiento anticipadamente sin penalización si tiene una necesidad relacionada con su discapacidad para mudarse a un apartamento más apropiado.

¿Qué es una Modificación Razonable?

Una **modificación razonable** es un cambio físico a un edificio o una unidad que una persona con discapacidad necesita para poder tener acceso a toda la propiedad. Esto puede incluir poner rampas en la entrada; bajar gabinetes; instalar alarmas visuales; usar números y letras más grandes o instalar barras de apoyo. Por lo general, un propietario solo tiene que dar permiso para la modificación y el inquilino debe pagar por ella. No obstante, si su edificio tiene 10 o más unidades o usted vive en una vivienda pública o subsidiada, es posible que su casero sea el responsable de pagar por la modificación.

¿Cómo Obtengo una Adaptación Razonable si la Necesito?

- **Deberá realizar una solicitud.** Si no realiza una solicitud, su casero no está obligado a proporcionarle una adaptación. **Su solicitud puede venir de alguien más**, como un miembro de su familia o un proveedor de servicios.
- **Haga la solicitud escrita, féchela y guarde una copia.** Es posible que su casero tenga formularios especiales que pueda utilizar para realizar esto. Si realiza su solicitud verbalmente, envíele una carta confirmando que realizó la solicitud y conserve una copia.
- **Probablemente necesitará ayuda médica.** Su casero puede solicitarle apoyo médico limitado para su solicitud (documento indicando que usted tiene una necesidad relacionada con una discapacidad para la adaptación que ha solicitado). Es posible que desee obtener esto primero y enviarlo con su solicitud de adaptación para ahorrar tiempo. Si su discapacidad y la necesidad de adaptación son obvias, entonces no necesita proporcionar apoyo médico. Por ejemplo, usa una silla de ruedas y necesita una rampa en una entrada con dos estribos.

- **Prepárese para hablar de su solicitud con su casero.** A esto se le llama "proceso interactivo". El propósito del proceso interactivo es determinar qué adaptación proporcionará finalmente el propietario.
- **Los caseros no necesitan proveer la adaptación exactamente como usted la pidió.** Sin embargo, deben proporcionar un ajuste que sea **eficaz**. Eso significa que le brinde igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de su vivienda.

¿El Casero Puede Rechazar mi Solicitud?

Los caseros no tienen que proporcionar adaptaciones que representen una **carga financiera y administrativa indebida**. Esto se decidirá caso por caso. Por ejemplo, lo más probable es que el casero no tenga que instalar un ascensor si el edificio carece de uno.

Los propietarios tampoco tienen que proporcionar adaptaciones que resulten en una **alteración fundamental** en la naturaleza del servicio o actividad proporcionada. Por ejemplo, sería una alteración fundamental pedirle al propietario que le haga sus compras porque no puede salir de su apartamento.

Los propietarios tampoco tienen que proporcionar una adaptación que suponga un **riesgo significativo para la salud o seguridad de otros**. Por lo tanto, los caseros no necesitan tolerar actividades ilegales o que interfieran con los derechos de otros inquilinos. Pero es posible que deban brindarle una adaptación razonable si necesita tiempo para acceder a servicios que lo ayudarán a regular su comportamiento.

Discriminación Basada en Discapacidad en la Vivienda

¿Qué Leyes se Aplican a la Discriminación en la Vivienda basada en la Discapacidad?

- Ley Federal de Enmiendas a la Vivienda Justa (FHAA) (**a menos** que el edificio tenga 4 o menos unidades **y** esté ocupado por el propietario)
- Capítulo 151B de las Leyes Generales de Massachusetts (**a menos** que el edificio tenga 2 o menos unidades **y** esté ocupado por el propietario)
- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (si el propietario recibe fondos federales)
- Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), Título II (autoridades de vivienda pública) y Título III (refugios; agentes de bienes raíces, SROs, residencias comunitarias)

Estas leyes prohíben a los proveedores de vivienda discriminar en **cada una de las decisiones relacionadas que toman acerca de la vivienda**. Esto incluye decisiones de alquiler, arrendamiento y ventas; tratar a las personas con discapacidad de manera diferente (por ejemplo, cobrarles un alquiler más alto o tener diferentes condiciones de arrendamiento); o acoso basado en discapacidad. Además, negarse a proporcionar una adaptación razonable o no responder a una solicitud de adaptación razonable puede ser ilegal.

- **Su casero no puede aumentarle el alquiler ni intentar desalojarlo por solicitar una adaptación razonable.**

¿Quién está Protegido?

Un **individuo con una discapacidad** está protegido contra la discriminación en materia de vivienda por motivos de discapacidad. Esto aplica para una persona con una **discapacidad física o mental** que le causa una **limitación considerable** en una o más **actividades principales de la vida**.

‘Actividades principales de la vida’ es un **término muy amplio**. Incluye, pero no se limita a, actividades como ver, oír, aprender, respirar, trabajar, caminar, cuidarse a sí mismo, interactuar con otros y realizar tareas manuales, así como funciones corporales importantes, como la actividad del sistema inmunológico, el crecimiento celular normal y funciones digestivas, neurológicas y respiratorias.

- **No** está protegido si actualmente consume drogas ilegales. Pero, si se está recuperando de una adicción a las drogas pasada, puede estar protegido si puede demostrar que no ha consumido drogas ilegales recientemente.
- Tampoco está protegido si su conducta representa una amenaza para la salud o la seguridad de otras personas o causa daños físicos considerables a la propiedad.
- Estas cuestiones se deciden caso por caso.

¿Una Persona tiene que Revelar que tiene una Discapacidad Siempre?

NO. La revelación solo se requiere si una persona necesita una adaptación razonable.

- Los proveedores de vivienda no pueden preguntarle si tiene una discapacidad, excepto en circunstancias muy limitadas, como cuando el tipo específico de vivienda es para personas con discapacidad.

Desalojos

¿Qué Debo Hacer si Recibo un Aviso de Desalojo?

Si recibe un aviso de desalojo (comúnmente llamado Aviso de desocupación), debe actuar rápidamente. Su casero no puede desalojarlo sin acudir primero a la corte. Pero, dependiendo del motivo por el cual su arrendador quiere desalojarlo, es posible que no pase mucho tiempo antes de que tenga que comparecer ante el tribunal.

- Es posible que usted pueda solicitar una **adaptación razonable** pidiéndole a su arrendador que no lo desaloje si existe una conexión entre su discapacidad y el motivo del desalojo.
- Debe realizar su solicitud de adaptación razonable lo antes posible.
- Si no existe una adaptación razonable viable, aún puede luchar contra el desalojo en los tribunales presentando defensas y/o contrademandas.
- **No espere hasta recibir el aviso de la fecha de la corte - Busque asesoramiento legal lo antes posible.**

Otros Recursos

¿A dónde Acudir si aún Necesita Ayuda Legal?

Si necesita representación legal o asesoramiento sobre una solicitud de adaptación o modificación razonable, por favor llame al Disability Law Center (DLC) al 1-800 872-9992 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 llaman. Si DLC no puede brindarle representación legal o asesoramiento, podemos referirlo a:

- Un programa local de vivienda justa;
- El programa local de servicios legales (consulte <https://www.masslegalservices.org/FindLegalAid/>);
- Su servicio referencial del colegio de abogados local; o
- Servicio Referencial del Gremio Nacional de Abogados de la Sección MA (<http://www.nlgmasslawyers.org/>).

Además, puede obtener información sobre adaptaciones y modificaciones razonables del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/reasonable_accommodations_and_modifications

Si desea presentar una queja de vivienda justa contra un proveedor de vivienda que lo ha discriminado o se ha negado a permitir una adaptación razonable, debe intentar consultar con un abogado antes de presentar la queja. Existen agencias administrativas donde usted puede presentar una queja de vivienda, incluso si no tiene un abogado que lo represente. Usted puede presentar una queja por discriminación conforme a las leyes estatales y federales ante la Comisión contra la Discriminación de Massachusetts (MCAD). (Consulte <https://www.mass.gov/how-to/how-to-file-a-complaint-of-discrimination>). También puede presentar una queja por discriminación conforme a la ley federal ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD). (Consulte <https://www.hud.gov/fairhousing/fileacomplaint%20>). Además, puede presentar una demanda en un tribunal estatal, incluido el tribunal de vivienda, o en el tribunal federal. Consulte con un abogado los plazos para presentar su queja.