



# Derechos de vivienda justa para personas que viven con discapacidades

El trabajo que brindó las bases para esta publicación fue financiado con fondos provenientes de una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de EE. UU. El contenido y los resultados de este trabajo están dedicados al público. El autor y la editorial son completamente responsables de la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones incluidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del gobierno federal.

## Índice

Sección uno: Cómo utilizar esta guía.....	2
Sección dos: Ley de Vivienda Justa.....	3
Sección tres: Vivienda justa y discapacidad .....	3
Modificación razonable.....	4
Adaptación razonable.....	4
Verificación.....	5
Sección cuatro: Animales de asistencia .....	5
Ejemplos de discriminación ilegal en el acceso a la vivienda contra las personas que poseen animales de asistencia .....	5
Adaptaciones razonables y animales de asistencia.....	6
Cuándo solicitar una adaptación razonable para un animal de asistencia .....	8
Verificación de la discapacidad .....	8
Plantilla para solicitar adaptaciones razonables para un animal de asistencia.....	9
Ejemplo de una solicitud de adaptación razonable para un animal de asistencia .....	9
Sección cinco: Solicitud.....	10
Ejemplos de discriminación en función de la discapacidad al solicitar vivienda .....	10
Adaptaciones razonables al solicitar el arrendamiento.....	12
Cuándo solicitar una adaptación razonable .....	15
Verificación de la discapacidad .....	15
Plantilla para solicitar adaptaciones razonables al postularse para el arrendamiento .....	15
Ejemplo de adaptación razonable relacionada con el historial de arrendamientos, el historial de desalojos y la adicción .....	16
Ejemplo de adaptación razonable relacionada con el historial crediticio .....	17
Ejemplo de adaptación razonable relacionada con antecedentes penales .....	18
Sección seis: Durante el arrendamiento .....	19
Ejemplos de discriminación en función de la discapacidad durante el contrato de arrendamiento.....	19
Modificación razonable.....	20
Adaptación razonable.....	21
Verificación de la discapacidad .....	21
Plantilla para solicitar adaptaciones o modificaciones razonables durante el arrendamiento.....	22
Ejemplo de solicitud de modificación razonable .....	22

Ejemplo de solicitud de adaptación razonable.....	23
Sección siete: Abandono de la vivienda .....	23
Ejemplos de discriminación en función de la discapacidad al mudarse o al recibir un aviso de rescisión .....	24
Rescisión de contrato de arrendamiento y acuerdo de mudanza del inquilino .....	25
Cuando un comportamiento relacionado con la discapacidad es la causa de la posible rescisión del contrato de arrendamiento .....	25
Verificación de la discapacidad .....	27
Plantilla para solicitar adaptaciones o modificaciones razonables al momento de la rescisión o el desalojo.....	27
Ejemplo de una solicitud de adaptación razonable por la cual se pida más tiempo para mudarse.....	28
Ejemplo de adaptación razonable relacionada con un trastorno de acumulación .....	29
Ejemplo de adaptación razonable relacionada con acoso .....	30
Sección ocho: Proceso del arrendador para aprobar o rechazar una solicitud de adaptación o modificación razonable.....	31
Sección nueve: Más información sobre derechos de vivienda justa .....	33

## **Sección uno: Cómo utilizar esta guía**

Esta guía puede ayudar a las personas que viven con discapacidades a comprender sus derechos de acceso a una vivienda justa. Una persona que sufre una discapacidad puede solicitarle al arrendador que realice cambios razonables a la estructura de la unidad o a los procedimientos de arrendamiento. En esta primera sección, se revisa la definición de discapacidad según la Ley de Vivienda Justa. En la primera parte de esta guía, se analizan los derechos de las personas que viven con discapacidades en relación con lo siguiente:

- Animales de asistencia
- Solicitud de vivienda
- Ocupación de la vivienda
- Abandono de la vivienda (lo cual incluye avisos de rescisión y desalojo)

También analizaremos lo siguiente:

- Las responsabilidades del arrendador según la Ley de Vivienda Justa en relación con los solicitantes y los inquilinos que vivan con discapacidades

La Ley de Vivienda Justa genera protecciones en contra de la discriminación en función de una discapacidad y otras clases protegidas. En la última sección de esta guía, se ofrece más información sobre otros tipos de discriminación para la obtención de viviendas.

**NOTA:** Esta guía no hace hincapié en la Ley de Propietarios/Inquilinos. La Ley de Propietarios/Inquilinos describe de qué forma el arrendador debe investigar a los inquilinos, las leyes en torno a los contratos de arrendamiento, la responsabilidad del arrendador de efectuar reparaciones, la responsabilidad del inquilino de cumplir con el contrato de arrendamiento, los procedimientos de abandono de la vivienda y más. Consulte **OregonLawHelp.org** para obtener asistencia legal civil. Allí puede encontrar información sobre la Ley de Propietarios/Inquilinos de Oregon y las sedes de la oficina de Asistencia Legal.

## **Sección dos: Ley de Vivienda Justa**

La Ley de Vivienda Justa es un tipo de ley de Derechos Civiles que se aplica a las viviendas. La Ley de Vivienda Justa mejora el acceso a las viviendas para las clases protegidas. Las clases protegidas son grupos que comparten características en común. Históricamente, las clases protegidas han sufrido discriminación. En el nivel federal, las clases protegidas son raza, color, nacionalidad, religión, sexo, familias con hijos y personas con discapacidad. En Oregon se agregan clases protegidas respecto del estado civil, la orientación sexual, la identidad de género, la fuente de ingresos y las personas que hayan sido víctimas de violencia doméstica. En algunos condados, ciudades y localidades se incorporan más.

El enfoque de la presente guía se encuentra en la vivienda justa y la discapacidad. La Ley de Vivienda Justa brinda a una persona que padezca una discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de su vivienda.

## **Sección tres: Vivienda justa y discapacidad**

La Ley de Vivienda Justa define a la discapacidad como cualquier condición física o mental que impida la realización de cualquier actividad cotidiana como las siguientes:

- Caminar
- Ver
- Escuchar
- Respirar
- Pensar
- Cuidar de uno mismo

La discapacidad incluye a las afecciones médicas crónicas permanentes. Entre los ejemplos se encuentran la esclerosis múltiple (MS, por sus siglas en inglés), la parálisis cerebral, la esquizofrenia, el autismo, el trastorno convulsivo, el asma, el trastorno de estrés postraumático (PTSD, por sus siglas en inglés), el trastorno de déficit de atención

(ADD, por sus siglas en inglés), la depresión, la ansiedad, etc. La discapacidad también incluye al alcoholismo y la adicción a las drogas. El uso ilegal actual de sustancias controladas no reúne los requisitos para que se considere una discapacidad.

El arrendador no tiene permitido tratar a un inquilino o a un solicitante que padezca una discapacidad de manera diferente debido a ella. Por ejemplo, el arrendador no puede rechazar arrendarle a un solicitante debido a que este viva con una discapacidad.

En ocasiones, el inquilino necesita un cambio físico de la unidad debido a la discapacidad. A esto se denomina modificación razonable. En ocasiones un inquilino o solicitante necesita que una política o un procedimiento se aplique de manera diferente debido a su discapacidad. A esto se denomina adaptación razonable.

El solicitante o inquilino puede solicitar al arrendador que se efectúe una adaptación o una modificación razonable al solicitar el arrendamiento de una unidad, al vivir en ella o al abandonarla. No hay un límite para la cantidad de adaptaciones o modificaciones razonables que puede solicitar una persona que presente una discapacidad. Cada solicitud se revisa de manera individual. En la sección ocho, analizamos de qué forma el arrendador evalúa las adaptaciones y las modificaciones razonables.

### **Modificación razonable**

Cuando un inquilino necesita un cambio físico de la unidad debido a su discapacidad, esto se denomina **modificación razonable**. Los ejemplos son los siguientes:

- Una barandilla en la ducha
- Instalación de una rampa de modo que el inquilino pueda ingresar por la puerta delantera
- Una cocina adaptada
- Una ducha de acceso sencillo, con asiento y barandillas

Si la propiedad recibe fondos federales, como un crédito impositivo a la propiedad o a la propiedad pública, entonces en la mayoría de los casos el arrendador debe pagar la modificación. En otros tipos de viviendas, el inquilino es responsable de pagar dichas modificaciones. En ocasiones, el arrendador puede exigirle al inquilino que pague los cambios necesarios para restituir la unidad a su estado anterior después de que la abandone. Por ejemplo, si el inquilino utiliza una silla de ruedas y pagó para que se retirasen los gabinetes del baño de modo que pudiera usar el lavado, el arrendador puede exigirle que pague para que se restituya el baño al estado anterior antes de que abandone la vivienda. El arrendador no puede exigirle al inquilino que pague el cambio del exterior de una unidad o de un área común para que regrese a su estado anterior antes de que la abandone.

### **Adaptación razonable**

Cuando un inquilino o solicitante necesita que una política, norma o procedimiento se aplique de manera diferente debido a su discapacidad, esto se

denomina **adaptación razonable**. En las siguientes cuatro secciones, revisaremos las adaptaciones razonables que pueden pedirse al momento de la solicitud de la vivienda, al vivir en una unidad o bien al abandonarla. En cada una de esas secciones, encontrará ejemplos de adaptaciones razonables.

### **Verificación**

Es posible que las personas que vivan con discapacidades deban proporcionar verificación de dicha discapacidad si solicitan una adaptación o una modificación razonable. Si la discapacidad de una persona resulta obvia, no es necesario brindar una verificación (por ejemplo: alguien que utilice una silla de ruedas debido a su discapacidad no necesita aportar una verificación de que requiere una rampa). La verificación es una documentación que procede de un verificador, el cual es un tercero confiable. La verificación confirma que la persona padece una discapacidad de acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa. La verificación debe indicar por qué el solicitante o el inquilino necesita la adaptación o la modificación para utilizar y disfrutar de manera plena la unidad de arrendamiento. En cada sección, revisaremos qué tipos de documentos resulta recomendable que una persona entregue al arrendador a los fines de la verificación. Además, analizaremos opciones respecto de qué personas utilizar como verificadores.

### **Sección cuatro: Animales de asistencia**

Los animales de asistencia pueden ser sumamente útiles para las personas que viven con discapacidades. Un animal de asistencia puede ser un animal de apoyo emocional, un animal de terapia, un animal de compañía o un animal de servicio.

**Los animales de asistencia no son mascotas.** Un animal de asistencia es una herramienta para una persona que vive con una discapacidad. El animal ayuda a la persona que padece una discapacidad a usar su vivienda y disfrutar de ella. En esta sección, se analiza lo siguiente:

- Ejemplos de discriminación contra animales de asistencia en la vivienda
- Derechos de vivienda justa para las personas que necesitan animales de asistencia

### **Ejemplos de discriminación ilegal en el acceso a la vivienda contra las personas que poseen animales de asistencia**

El arrendador puede decidir si permite que vivan mascotas en las viviendas de arrendamiento. Puede decidir qué razas y tamaños están permitidos. Si una persona posee un animal de asistencia, puede solicitar una excepción de las políticas de mascotas. A esto se denomina adaptación razonable. Tiene como base la discapacidad. Para comprender las modalidades de discriminación contra animales de asistencia, a continuación se presentan algunos ejemplos:

**Ejemplo:** El arrendador se niega a arrendarle a un solicitante que posee un animal de asistencia que es un rottweiler. El arrendador afirma que el animal pesa más de 20 libras y pertenece a una raza agresiva.

**Por qué es ilegal:** El arrendador no tiene permitido rechazar a un solicitante por la raza o el tamaño del animal de asistencia. Si el animal tiene antecedentes de violencia o de daños a una unidad, el arrendador puede rechazar la adaptación razonable. Si actualmente el animal es violento o destructivo, el arrendador puede rechazar la adaptación razonable. De lo contrario, el arrendador tiene la obligación de cumplir con la Ley de Vivienda Justa y permitir que el inquilino tenga al animal de asistencia.

**Ejemplo:** Un arrendador le informa a un inquilino que padece una discapacidad que puede tener al animal de asistencia pero únicamente con la condición de que pague una renta por la mascota y un depósito de renta por la mascota.

**Por qué es ilegal:** Los animales de asistencia no son mascotas. Las rentas y los depósitos por mascotas no se aplican a los animales de asistencia.

**Ejemplo:** La discapacidad del inquilino se agrava. Ya no puede escuchar el sonido del timbre ni cuando se activan las alarmas. El inquilino solicita un animal de asistencia como adaptación razonable. El animal está entrenado para indicar al inquilino cuando alguien se encuentre en la puerta o cuando suene una alarma. El arrendador manifiesta que no se permiten las mascotas. El arrendador rechaza la adaptación razonable.

**Por qué es ilegal:** Si el inquilino es sordo o tiene problemas de audición, un animal de asistencia puede ayudarlo a lograr un acceso igualitario a la vivienda. En este ejemplo, el animal de asistencia también brindará ayuda con aspectos básicos de seguridad. El arrendador debe aprobar la adaptación razonable a menos que el animal presente un comportamiento que sea peligroso o bien que dañe a la propiedad.

Si considera que experimentó discriminación ilegal en el acceso a la vivienda, puede comunicarse con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon, llamando al (800) 424-3247, ext. 2 o enviando mensaje a [information@fhco.org](mailto:information@fhco.org).

### **Adaptaciones razonables y animales de asistencia**

Cuando un inquilino o solicitante necesita que una política, norma o procedimiento se aplique de manera diferente debido a su discapacidad, esto se denomina **adaptación razonable**. Solicitar a un arrendador que permita que una persona que padece una discapacidad posea un animal de asistencia constituye una adaptación razonable. El animal de asistencia debe ayudar a la persona que vive con una discapacidad a lograr un acceso y un disfrute igualitario de la unidad. A continuación se presentan algunos ejemplos de la manera en que los animales de asistencia pueden ayudar:

- Un inquilino padece ansiedad. Un síntoma de la ansiedad es que le provoca aislamiento. Cuando se aísla, tiene problemas para pagar facturas y cuidar de sí mismo. El animal de asistencia le brinda apoyo emocional. El inquilino descubre que no se aísla con la misma frecuencia debido a que debe llevar al perro a caminar varias veces por día. Esto interrumpe el patrón y puede mantener un funcionamiento básico como pagar facturas y cuidar de sí mismo.
- Un inquilino padece un trastorno convulsivo. El animal de asistencia la indica cuándo tendrá una convulsión. La persona entonces comprende que debe solicitar ayuda o colocarse en una posición segura de modo que no se dañe a sí misma cuando presente una convulsión.
- Un solicitante es ciego y necesita un perro lazarillo.
- Un inquilino tiene problemas de equilibrio relacionados con la discapacidad. El animal de asistencia lo ayuda con el equilibrio de modo que no se caiga en la vivienda.

Una persona que padece una o varias discapacidades puede solicitar más de una adaptación razonable. Esto significa que en la vivienda puede haber más de un animal de asistencia. Por ejemplo, en un grupo familiar una madre puede tener PTSD y contar con un animal de asistencia. Su hijo con autismo puede tener su propio animal de asistencia. Una sola persona puede tener varios animales de asistencia. Cada animal debe realizar diferentes funciones relacionadas con la discapacidad o las discapacidades. Cada animal de asistencia debe brindar alivio para un síntoma diferente de la discapacidad o las discapacidades que no brinde el otro animal.

Un inquilino que vive con una discapacidad es responsable de garantizar que el animal de asistencia cumpla con el contrato de arrendamiento y los acuerdos de la adaptación razonable.

Algunos datos generales que se deben tener en cuenta son los siguientes:

- Si el arrendador no permite animales en la unidad de arrendamiento, la persona con un animal de asistencia está obligada por ley a solicitar una adaptación razonable para dicho animal.
- Cuando resulta obvio que alguien necesita un animal de asistencia, el solicitante o inquilino no tiene la obligación de solicitar una adaptación razonable (por ejemplo, un lazarillo para alguien que es ciego).
- La adaptación razonable del animal de asistencia debe establecer una conexión entre la discapacidad y el motivo por el cual es necesario el animal de asistencia para aliviar un síntoma o síntomas de la discapacidad de la persona.
- No se aplican las restricciones respecto del peso y la raza que normalmente se utilizan para las mascotas. Los animales de asistencia no son mascotas.
- Si un animal de asistencia actúa de manera violenta o provoca daños, el arrendador puede solicitar al inquilino que retire al animal de la vivienda.



- Cuando el arrendador verifica el historial de arrendamientos de un solicitante, si descubre que el animal tiene antecedentes de daños o violencia, puede rechazar al animal en particular. El solicitante tiene permitido identificar a un animal de asistencia diferente que pueda llevar adelante la misma función.
- Si el animal de asistencia daña la unidad, el inquilino es responsable de dichos daños.
- El arrendador puede celebrar un acuerdo para animales de asistencia. El acuerdo describe los cuidados que debe tener la persona con el animal. No se permite que el acuerdo sea más restrictivo que un acuerdo para mascotas.
- El arrendador tiene permitido exigir que los animales de asistencia cuenten con una licencia y con vacunas al día.
- El arrendador no tiene permitido cobrar cargos ni depósitos por los animales de asistencia.

Para comprender de qué manera el arrendador aprueba o rechaza las solicitudes de adaptaciones razonables, dirijase a la sección ocho de la presente guía.

### **Cuándo solicitar una adaptación razonable para un animal de asistencia**

El solicitante o el inquilino que viva con una discapacidad puede solicitar una adaptación razonable en cualquier momento. Esto significa que un solicitante que padezca una discapacidad puede solicitar una adaptación respecto de su animal de asistencia cuando solicite arrendar la vivienda. Puede solicitar la adaptación después de que se haya aprobado el arrendamiento. Puede solicitar la adaptación mientras ocupe la vivienda.

### **Verificación de la discapacidad**

La verificación debe:

- Pertener a un tercero confiable; se trata de una persona que trabaje con el solicitante y que tenga conocimiento de su discapacidad (por ejemplo: médico, enfermero, consejero, trabajador social, etc.)
- Verificar que la discapacidad cumpla con la definición establecida en la Ley de Vivienda Justa (esta se describe en la sección de introducción de la presente guía)
- Demostrar de qué manera la solicitud de adaptación razonable es necesaria y se relaciona con la discapacidad

La verificación debe realizarse por escrito. El solicitante o el verificador puede entregarla al arrendador por correo electrónico, correo postal o fax.

### **Plantilla para solicitar adaptaciones razonables para un animal de asistencia**

A quien corresponda:

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, solicito una adaptación razonable para que se me permita que mi animal de asistencia viva conmigo. Esta solicitud resulta necesaria para que yo, al ser una persona con una discapacidad, tenga acceso igualitario a mi vivienda/logre un disfrute razonable de ella.

Con esta solicitud, he incluido (*enumere la documentación que verifique la discapacidad y su relación con la solicitud de adaptación razonable*).

Por favor, responda a esta solicitud antes del (*fecha*).

Gracias por su tiempo y consideración,

(Indique su nombre y luego firme)

### **Ejemplo de una solicitud de adaptación razonable para un animal de asistencia**

Estimado Andrés Arrendador:

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, solicito una adaptación razonable para que se me permita que mi animal de asistencia viva conmigo. La presente solicitud es necesaria para que yo, al ser una persona con una discapacidad, disfrute de manera razonable de mi vivienda.

Con esta solicitud, he incluido una carta de mi consejero. En ella se verifica que cumplo con la definición de discapacidad que consta en la Ley de Vivienda Justa y que mi animal de asistencia es necesario para que yo disfrute de manera razonable de mi vivienda.

Por favor, responda a esta solicitud en el plazo de una semana.

Gracias por su tiempo y consideración,

Tomás el Inquilino

## **Sección cinco: Solicitud**

Al solicitar una vivienda, en ocasiones el arrendador tratará a la persona de manera diferente debido a su discapacidad. A veces, el arrendador supone que una persona tiene una discapacidad. Resulta ilegal que el arrendador suponga lo que una persona que vive con una discapacidad puede o no puede hacer, lo que podrá o no podrá hacer o bien lo que necesita o no necesita. Es ilegal que el arrendador trate a una persona de manera diferente porque supone que padece una discapacidad. En esta sección, se analiza lo siguiente:

- Modalidades que puede tener la discriminación en la vivienda debido a una discapacidad al momento de la solicitud
- Derechos de vivienda justa para las personas que viven con discapacidades al solicitar una vivienda

Algunos datos útiles que debe conocer son los siguientes:

- Un solicitante o un inquilino puede solicitar una adaptación o modificación razonable en cualquier momento, incluso mientras solicita el arrendamiento.
- No hay un límite para la cantidad de adaptaciones o modificaciones razonables que puede solicitar una persona que presenta una discapacidad.
- Cada solicitud se revisa de manera individual.
- Si el arrendador no tiene la posibilidad de aprobar una adaptación o una modificación razonable, tiene la obligación de colaborar de buena fe con el solicitante para encontrar una alternativa razonable.

Para comprender de qué manera el arrendador aprueba o rechaza las solicitudes de adaptaciones razonables, dirijase a la sección ocho de la presente guía.

### **Ejemplos de discriminación en función de la discapacidad al solicitar vivienda**

Si un arrendador cobra un cargo de solicitud, debe contar con criterios neutrales de verificación a fin de determinar la elegibilidad de un solicitante. El arrendador examina los antecedentes penales, crediticios, de arrendamientos y de desalojos de los solicitantes. En cuanto a los antecedentes penales, el arrendador debe ser específico acerca de qué tipos de condenas y rangos de fechas aceptará y no aceptará.

En ocasiones la discapacidad de una persona provocó problemas en el pasado. A veces estos problemas del pasado dificultan reunir los requisitos para el arrendamiento. Estos problemas se denominan obstáculos para el arrendamiento. Para comprender las modalidades que puede adquirir la discriminación en el acceso a la vivienda en función de la discapacidad cuando alguien solicita una vivienda, a continuación se incluyen algunos ejemplos:

**Ejemplo:** Un arrendador manifiesta que no puede arrendarle a un solicitante debido a la discapacidad de este o porque el arrendador supone que el solicitante padece una discapacidad.

**Por qué es ilegal:** Los arrendadores no pueden discriminar a un solicitante porque este padezca una discapacidad. Aun así, el solicitante debe reunir los requisitos para el arrendamiento en función de los criterios de verificación. Si el arrendador no le arrienda a alguien porque supone que la persona padece una discapacidad, esto también es ilegal.

**Ejemplo:** Una persona en silla de ruedas llama un arrendador y consulta acerca de los costos de mudanza. El arrendador indica un monto específico correspondiente al depósito de garantía. Cuando el solicitante llega, el arrendador observa que la persona se encuentra en silla de ruedas. Posteriormente el arrendador le indica a la persona que el depósito de garantía es el doble.

**Por qué es ilegal:** Los arrendadores no tienen permitido cobrar un depósito de garantía mayor a una persona porque esta utilice una silla de ruedas.

**Ejemplo:** Se le informa a un solicitante con una discapacidad motriz que tal vez deba volver a consultar los alquileres disponibles en una fecha posterior porque no hay vacantes en la planta baja.

**Por qué es ilegal:** Esto se denomina desvío; cuando un arrendador intenta desviar a una persona de una unidad a otra diferente. El arrendador no tiene permitido suponer lo que un solicitante puede o no puede hacer como resultado de su discapacidad.

**Ejemplo:** Se le indica un solicitante que no reúne los requisitos para arrendar una unidad debido a que el cuidador residente no reúne los requisitos de acuerdo con el historial crediticio.

**Por qué es ilegal:** En ocasiones un cuidador residente constituye una necesidad médica para las personas que viven con una discapacidad. El cuidador no es un inquilino y no se lo debe someter a un proceso de verificación como si lo fuera. El arrendador tiene permitido llevar a cabo una verificación modificada del cuidador. El arrendador puede determinar si el cuidador supone un riesgo para la seguridad de los residentes, el personal o la propiedad. El arrendador lleva a cabo esto analizando los registros de comportamientos anteriores del cuidador. El arrendador tiene permitido corroborar los antecedentes penales del cuidador y algunas partes de su historial de arrendamientos. No obstante, el cuidador no pagará el arrendamiento. El arrendador no puede revisar el historial de pagos de arrendamientos anteriores, los ingresos ni el crédito del cuidador. No se incorpora al cuidador como inquilino en el contrato de arrendamiento. Tampoco es un huésped. El arrendador no puede cobrar depósitos ni

cargos adicionales por el cuidador. Para obtener más información sobre los cuidadores, consulte la sección seis.

**Ejemplo:** Un solicitante necesitará una rampa y la pide al momento de la solicitud. El arrendador rechaza la solicitud manifestando que no cuenta con el dinero para instalar una rampa.

**Por qué es ilegal:** El arrendador no puede negarse a arrendar a una persona porque el solicitante viva con una discapacidad. El solicitante debe reunir los requisitos para el arrendamiento en función de los criterios de verificación. Si el arrendador recibe fondos federales, tiene la obligación de pagar las modificaciones razonables. Si el arrendador no recibe fondos federales, el solicitante deberá pagar la modificación. Para obtener más información sobre modificaciones razonables, consulte la sección seis.

Si considera que experimentó discriminación ilegal en el acceso a la vivienda, puede comunicarse con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon, llamando al (800) 424-3247, ext. 2 o enviando mensaje a [information@fhco.org](mailto:information@fhco.org).

### **Adaptaciones razonables al solicitar el arrendamiento**

Si una persona pide una adaptación razonable respecto de los criterios de verificación cuando solicita el arrendamiento, normalmente significa que existe un obstáculo para el arrendamiento provocado por la discapacidad. Para el arrendador el obstáculo puede sugerir que el solicitante tal vez no sea un buen inquilino. Resulta importante que el arrendatario pueda demostrar al arrendador que puede ser un buen inquilino. Cuando el obstáculo para el arrendamiento se relaciona con una discapacidad, resulta más adecuado solicitar una adaptación razonable. Realice la solicitud por escrito. Solicite una respuesta por escrito en un plazo de tiempo específico. Conserve una copia. El solicitante deberá hacer lo siguiente:

- Indicar para qué parte de los criterios de verificación no reúne los requisitos.
- Describir que el obstáculo se relaciona con la discapacidad.
- Brindar verificaciones que indiquen que el obstáculo fue provocado por la discapacidad.
- Demostrar qué se modificó o cambió de modo que el obstáculo ya no sea un problema.
- Demostrar que el obstáculo o el comportamiento pasado no constituyen un riesgo para la propiedad, la seguridad de otros inquilinos ni las actividades de negocios del arrendador.

A continuación se incluyen algunos ejemplos de solicitudes de adaptaciones razonables que una persona podría efectuar respecto de los criterios de verificación:

**Ejemplo:** En el registro de arrendamientos de un solicitante constan un desalojo y antecedentes negativos de arrendamientos que se relacionan con una adicción a las drogas que no ha sido controlada. Desde entonces, el solicitante ha buscado tratamiento y ahora se encuentra en recuperación.

**Qué puede hacer el solicitante:** El solicitante puede solicitar una adaptación razonable. Resulta más adecuado hacerlo por escrito. Puede solicitar que el arrendador pase por alto los antecedentes negativos de arrendamientos y desalojos debido a que se relacionaban con su discapacidad. En este caso, la discapacidad del solicitante era la adicción no controlada. Además, el solicitante debe proporcionar una verificación de que se encuentra en recuperación. Podría tratarse de un certificado de graduación de un programa de tratamiento para las drogas, una carta de un consejero especializado en drogas y alcohol o bien una carta de un padrino. Según qué tan reciente sea el desalojo o qué tan negativos sean los antecedentes de arrendamientos, es recomendable que el solicitante analice incluir más cartas de apoyo. En estas cartas, debe constar que las cosas se han modificado en la vida del solicitante y que puede cumplir con un contrato de arrendamiento. Si el solicitante todavía utiliza drogas ilegales o sigue haciendo aquello que provocó un obstáculo para el arrendamiento en primer lugar, cabe la posibilidad de que la solicitud de adaptación no sea razonable. El solicitante no debe indicar ningún problema que el arrendador no encontraría de otro modo en la verificación.

**Ejemplo:** El solicitante tiene un historial crediticio negativo. Su discapacidad se agravó y tuvo que dejar de trabajar. El solicitante tiene deudas médicas que ascienden a grandes montos y se relacionan con el agravamiento de su salud. También tiene otras cuentas por pagar de ese momento en su vida. Desde entonces, el solicitante recibió aprobación para obtener beneficios por discapacidad del Seguro Social y un cupón de opción de vivienda.

**Qué puede hacer el solicitante:** El solicitante puede solicitar una adaptación razonable por la cual el arrendador pase por alto su historial crediticio negativo dado que se relaciona con su discapacidad. Lo más adecuado es que se realice por escrito. El solicitante debe demostrar que la deuda se relaciona con su discapacidad. Puede hacerlo mediante una carta de su médico o de un trabajador social que prestó asistencia a la persona al momento en que se agravó su afección. Es recomendable que el solicitante brinde una verificación respecto de cómo cumplirá con los requisitos del contrato de arrendamiento. Deberá ser una copia del comprobante de ingresos y la documentación del cupón de opción de vivienda. El solicitante también debe demostrar que puede mantenerse al corriente con las facturas habituales. Si el solicitante sigue recibiendo denuncias relativas al cobro de nuevas deudas y por no pagar facturas como la renta y los servicios públicos, entonces probablemente la solicitud no sea razonable.

**Ejemplo:** Un solicitante no reúne los requisitos para una unidad de arrendamiento debido a que en sus antecedentes consta una condena por agresión que tiene tres años de antigüedad. Al momento del cargo por agresión, el solicitante vivía con una afección de salud mental no diagnosticada. Esta afección hacía que ocasionalmente se volviera violento y tuvieron un episodio. Desde entonces, el solicitante recibió un diagnóstico y se encuentra bajo cuidado. Ni antes ni después de este momento tiene ningún otro antecedente penal. Independientemente de esto, reúne los requisitos para el arrendamiento.

**Qué puede hacer el solicitante:** El solicitante puede solicitar una adaptación razonable por la cual el arrendador pase por alto sus antecedentes penales relacionados con su discapacidad. Lo más adecuado es que se realice por escrito. El solicitante debe demostrar que el comportamiento se relacionaba con la discapacidad y ha dejado de ser un problema. Esto significa que debe demostrar que las cosas se han estabilizado. La verificación puede ser una carta de un psiquiatra o trabajador social. También es recomendable que el solicitante indique que no hay otro antecedente penal en los registros antes del incidente ni desde que este se produjo. Además se recomienda que el solicitante proporcione cualquier otra carta de referencia sobre su carácter en la que se indique que podrá cumplir con un contrato de arrendamiento.

Consejos al solicitar una adaptación razonable que se relacione con la solicitud de arrendamiento:

- Es recomendable que el solicitante pida una adaptación razonable por escrito y que conserve una copia.
- Es recomendable que el solicitante demuestre que desde que se produjo el obstáculo las cosas se han estabilizado y ahora puede cumplir con un contrato de arrendamiento.
- El solicitante debe proporcionar una verificación de la manera en que el obstáculo para el arrendamiento se relaciona con su discapacidad.
- Si el obstáculo es más grave, es recomendable que el solicitante también presente documentos adicionales para demostrar que será un inquilino estable (por ejemplo: cartas de apoyo, copias de certificados de graduación de grupos o clases, comprobante de cancelación de deudas, etc.)
- Si el solicitante sigue llevando a cabo el comportamiento que generó los obstáculos para el arrendamiento o en los criterios de verificación (incluso si el comportamiento se relaciona con su discapacidad), puede ser difícil demostrar que pasar por alto el obstáculo es algo razonable.

### **Cuándo solicitar una adaptación razonable**

Algunos solicitantes eligen pedir una adaptación razonable cuando entregan su solicitud al arrendador. Algunos solicitantes eligen pedir una adaptación razonable después de que se rechaza la solicitud. El arrendador no tiene la obligación de mantener disponible la unidad de arrendamiento si alguien utiliza la adaptación razonable como medio de apelación ante la negativa de entregarle la vivienda. Es por este motivo que algunas personas eligen pedir la adaptación razonable cuando entregan la solicitud de arrendamiento.

### **Verificación de la discapacidad**

La verificación debe:

- Pertener a un tercero confiable; se trata de una persona que trabaje con el solicitante y que tenga conocimiento de su discapacidad (por ejemplo: médico, enfermero, consejero, trabajador social, etc.).
- Verificar que la discapacidad cumpla con la definición establecida en la Ley de Vivienda Justa (se describe en la página 3).
- Demostrar de qué manera la solicitud de adaptación razonable es necesaria y se relaciona con la discapacidad.

La verificación debe realizarse por escrito y el solicitante o el verificador pueden entregarla al arrendador por correo electrónico, correo postal o fax.

### **Plantilla para solicitar adaptaciones razonables al postularse para el arrendamiento**

A quien corresponda:

Cuando procese mi solicitud de arrendamiento, observará (*identifique los obstáculos*).

Este obstáculo se relaciona directamente con mi discapacidad. Desde entonces (*identifique qué se ha modificado o cambiado; debe ser capaz de argumentar que la discapacidad ya no producirá un incumplimiento del contrato de arrendamiento*).

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, me gustaría solicitar una adaptación razonable por la cual se pase por alto (*identifique los obstáculos*). Esta solicitud es necesaria para que yo reúna los requisitos para la vivienda.

Con esta solicitud, he incluido (*enumere la documentación que verifique la discapacidad y su relación con la solicitud de adaptación razonable*).

Atentamente,

(Indique su nombre y luego firme)



**Ejemplo de adaptación razonable relacionada con el historial de arrendamientos, el historial de desalojos y la adicción**

A quien corresponda:

Cuando procese mi solicitud de arrendamiento, observará que hace un año atrás tuve un desalojo y mi historial de arrendamientos es negativo. Se me solicitó que dejara la vivienda por varias infracciones del contrato de arrendamiento.

Estos obstáculos se relacionan directamente con mi discapacidad. Desde entonces, he llevado cabo un programa de tratamiento para la adicción a las drogas y el alcohol y me he mantenido sobrio.

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, me gustaría solicitar una adaptación razonable por la cual se pase por alto mi historial de desalojos y de arrendamientos negativos. Esta solicitud es necesaria para que yo reúna los requisitos para la vivienda.

Con esta solicitud, he incluido mi certificado de graduación del programa de tratamiento para pacientes hospitalizados, una carta de mi consejero especializado en drogas y alcohol, y una carta de mi empleador en la que se informa mi relación con otros colegas y mi capacidad para cumplir con normas y pautas.

### **Ejemplo de adaptación razonable relacionada con el historial crediticio**

A quien corresponda:

Cuando procese mi solicitud de arrendamiento, observará que adeudo varios montos elevados, entre los cuales se incluyen deudas por pagar correspondientes a gastos médicos y tarjetas de crédito.

Este obstáculo se relaciona directamente con el momento en que mi discapacidad se había agravado y no podía trabajar debido a ello. Desde entonces, obtuve aprobación para recibir beneficios de ingresos por discapacidad del Seguro Social y recibí un cupón según la Sección 8. Desde que comencé a recibir ingresos, he creado un presupuesto mensual y me he mantenido dentro de este sin generar deudas adicionales. No adeudo a ningún arrendador anterior rentas atrasadas.

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, me gustaría solicitar una adaptación razonable por la cual se pase por alto mi historial crediticio.

Con esta solicitud, he incluido una carta de mi proveedor médico en la cual se verifica el momento en que se agravó mi discapacidad y en el que ya no podía trabajar, una copia de mis beneficios de Seguro de Discapacidad del Seguro Social (SSDI, por sus siglas en inglés), una copia de los documentos correspondientes a la Sección 8, copias de mi presupuesto mensual y una carta de mi cuñado, quien me renta una habitación. Él puede verificar que pago mi parte del arrendamiento y los servicios públicos a tiempo y por completo desde que obtuve aprobación del SSDI.

Atentamente,

Pablo el Solicitante

### **Ejemplo de adaptación razonable relacionada con antecedentes penales**

A quien corresponda:

Cuando procese mi solicitud de arrendamiento, observará que hace tres años se me imputaron cargos por agresión.

Este comportamiento estaba directamente relacionado con una discapacidad. En ese momento, padecía una discapacidad que no había sido diagnosticada y que provocó que agrediera a una persona. Desde entonces, recibí un diagnóstico y me encuentro bajo tratamiento por mi afección. Ha dejado de ser un problema. Controlo de manera satisfactoria mi afección.

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, me gustaría solicitar una adaptación razonable por la cual se pase por alto el cargo por agresión. Esta solicitud es necesaria para que yo reúna los requisitos para la vivienda.

Con esta solicitud, he incluido una carta de mi proveedor por la cual se verifica que poco después de ocurrido el episodio se me diagnosticó mi discapacidad. Esta carta también verifica que regularmente recibo tratamiento. Cuando solicite mis antecedentes penales, observará que no tengo ningún otro cargo penal ni antes ni desde el momento del evento. He incluido documentación de los tribunales que indica que he cumplido con todos los términos de mi sentencia. He incluido una carta de apoyo de mi trabajador de caso en la que se indican las cualidades que este ha observado en mí y que harían que sea un buen inquilino.

Gracias por su tiempo y consideración,

Pablo el Solicitante

## **Sección seis: Durante el arrendamiento**

En ocasiones, para vivir en una unidad de arrendamiento con acceso y disfrute equitativo de esta, la persona con discapacidad necesita que se haga algo diferente. En esta sección, se analiza lo siguiente:

- Modalidades que puede adoptar la discriminación en el caso de una persona con una discapacidad mientras vive en una unidad de arrendamiento
- Cómo solicitar modificaciones razonables (realización de cambios físicos en una unidad) debido a una discapacidad
- Cómo solicitar una adaptación razonable (solicitud de un cambio de política, normas o procedimientos) debido a una discapacidad

Algunos datos útiles que debe conocer:

- Un inquilino puede solicitar una adaptación o una modificación razonable en cualquier momento, incluso después de la aprobación o mientras viva en una unidad.
- No hay un límite para la cantidad de adaptaciones o modificaciones razonables que puede solicitar una persona que presenta una discapacidad.
- Cada solicitud se revisa de manera individual.
- Si el arrendador no tiene la posibilidad de aprobar una adaptación o una modificación razonable, tiene la obligación de colaborar de buena fe con el inquilino para encontrar una alternativa razonable.

Para comprender de qué manera el arrendador aprueba o rechaza las solicitudes de adaptaciones razonables, diríjase a la sección ocho de la presente guía.

### **Ejemplos de discriminación en función de la discapacidad durante el contrato de arrendamiento**

A continuación se incluyen algunos ejemplos de discriminación en el acceso a la vivienda en función de la discapacidad cuando una persona es inquilino:

**Ejemplo:** El arrendador no está dispuesto permitir que el inquilino instale una barandilla necesaria para subir y bajar las escaleras.

**Por qué es ilegal:** El arrendador tiene la obligación de permitir que el inquilino con una discapacidad modifique la unidad si esto genera un acceso igualitario para utilizarla. Si el arrendador recibe fondos federales, tiene la obligación de pagar la modificación. Si se trata de un arrendador privado, el inquilino tiene la obligación de pagar la modificación. El arrendador puede exigir que la modificación se efectúe según el código.

**Ejemplo:** Un inquilino con una afección de la memoria solicita al arrendador que le realice una llamada telefónica para recordarle pagar la renta. El arrendador no está dispuesto a hacerlo ya que manifiesta que no es su responsabilidad.

**Por qué es ilegal:** Es posible que el arrendador deba hacer las cosas de manera diferente en el caso de un inquilino que padezca una discapacidad de modo que este pueda conservar la vivienda. Si el arrendador no puede otorgar esta adaptación, entonces debe colaborar con el inquilino para encontrar una alternativa razonable. Por ejemplo, si el arrendador no puede efectuar una llamada telefónica mensual como recordatorio para el inquilino, el arrendador puede ofrecer en su lugar establecer un recordatorio electrónico mensual que se envíe por correo electrónico al inquilino el tercer día del mes.

**Ejemplo:** El arrendador intenta cobrar al inquilino una renta superior porque este tiene un cuidador residente.

**Por qué es ilegal:** Los cuidadores residentes no se consideran inquilinos ni huéspedes. No se incorporan en el contrato de arrendamiento. Un cuidador residente es una herramienta para una persona que vive con una discapacidad, como una silla de ruedas. Se espera que el inquilino se asegure de que el cuidador residente cumpla con las normas del contrato de arrendamiento. El arrendador tiene permitido efectuar una verificación modificada para el cuidador residente a fin de garantizar que este no sea un peligro para los residentes, el personal ni la propiedad. El arrendador no tiene permitido efectuar una verificación formalizada para inquilinos en el caso de un cuidador residente ya que este no es un arrendatario.

Si considera que experimentó discriminación ilegal en el acceso a la vivienda, puede comunicarse con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon, llamando al (800) 424-3247, ext. 2 o enviando mensaje a [information@fhco.org](mailto:information@fhco.org).

### **Modificación razonable**

Solicitar una modificación razonable supone el pedido de un cambio físico en la unidad de arrendamiento. Esta modificación genera el acceso igualitario y/o el disfrute razonable de la unidad de arrendamiento para el inquilino que padece una discapacidad. Algunos ejemplos de modificaciones razonables son los siguientes:

- Se instala una rampa para una persona que utiliza una silla de ruedas
- Se instalan barandillas en un baño
- Se adaptan cocinas y baños

Para solicitar una modificación razonable, la persona debe brindar una verificación de la discapacidad. La verificación de la discapacidad debe mostrar la conexión entre la discapacidad y la solicitud del cambio físico en la unidad. Si la discapacidad y la

necesidad de una modificación resultan obvias, el inquilino no deberá presentar una verificación. Si el arrendador recibe fondos federales, debe pagar la modificación. De lo contrario, constituye la responsabilidad del inquilino pagar la modificación.

### **Adaptación razonable**

Solicitar una adaptación razonable supone el pedido de un cambio de una política, una norma o un procedimiento de modo que la persona con la discapacidad tenga acceso y disfrute igualitario de la vivienda. A continuación se incluyen algunos ejemplos de solicitudes de adaptaciones razonables cuando alguien es inquilino:

- Un inquilino padece una afección que interfiere con su capacidad para caminar. El inquilino solicita al arrendador un lugar para estacionar asignado que se encuentre cerca de la unidad, a pesar de que el arrendador normalmente no asigna estos lugares.
- Todos los meses, un inquilino recibe beneficios de ingresos por discapacidad del Seguro Social después de la fecha de vencimiento de la renta. El inquilino puede solicitar que se ajuste la fecha de vencimiento.
- Debido a su discapacidad, el inquilino necesita un cuidador residente. El arrendador tiene derecho a efectuar una verificación modificada del cuidador para garantizar que este no sea un peligro para los residentes, el personal ni la propiedad. El cuidador no se incorpora en el contrato de arrendamiento. No es un inquilino ni un huésped. No paga renta. El inquilino es responsable de garantizar que el cuidador cumpla con las normas del contrato de arrendamiento.
- Un inquilino con un cuidador residente solicita un lugar para estacionar para el cuidador. El cuidador lleva al inquilino a las citas médicas y lo trae de regreso, y el inquilino no puede caminar largas distancias debido a su discapacidad.
- El inquilino considera que el ruido que proviene de una calle cercana agrava su afección de salud mental. En el mismo complejo, hay otro edificio más alejado de la calle y mucho más tranquilo. El inquilino solicita mudarse a una unidad en el edificio más tranquilo.

Para solicitar una adaptación razonable, el inquilino también debe proporcionar al arrendador una verificación de que padece una discapacidad de acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa. Debe demostrar que la adaptación es necesaria para tener un acceso y un disfrute igualitario de la vivienda.

### **Verificación de la discapacidad**

La verificación debe:

- Pertener a un tercero confiable; se trata de una persona que trabaje con el inquilino y que tenga conocimiento de su discapacidad (por ejemplo: médico, enfermero, consejero, trabajador social, etc.)

- Verificar que la discapacidad cumpla con la definición establecida en la Ley de Vivienda Justa (se describe en la página 3)
- Demostrar de qué manera la solicitud de adaptación razonable es necesaria y se relaciona con la discapacidad

La verificación debe realizarse por escrito y el inquilino o el verificador pueden entregarla al arrendador por correo electrónico, correo postal o fax.

### **Plantilla para solicitar adaptaciones o modificaciones razonables durante el arrendamiento**

A quien corresponda:

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, solicito una adaptación/modificación razonable para (*identifique la solicitud*). Esta solicitud resulta necesaria para que yo, al ser una persona con una discapacidad, tenga acceso igualitario a mi vivienda/logre un disfrute razonable de ella.

Con esta solicitud, he incluido (*enumere la documentación que verifique la discapacidad y su relación con la solicitud de adaptación/modificación razonable*).

Por favor, responda a esta solicitud antes del (*fecha*).

Gracias por su tiempo y consideración,

(Indique su nombre y luego firme)

### **Ejemplo de solicitud de modificación razonable**

Estimado Andrés Arrendador:

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, solicito una modificación razonable para que se instalen barandillas en mi baño. Esta solicitud resulta necesaria para que yo, al ser una persona con una discapacidad, pueda tener acceso igualitario en la vivienda.

Con esta solicitud, he incluido una carta de mi médico en la que se verifica mi discapacidad y la necesidad de agregar barandillas en el baño.

Por favor, responda a esta solicitud en el plazo de una semana.

Gracias por su tiempo y consideración,

Tomás el Inquilino

### **Ejemplo de solicitud de adaptación razonable**

Estimado Andrés el Arrendador:

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, solicito una adaptación razonable para que se me permita vivir con un cuidador residente. Esta solicitud resulta necesaria para que yo, al ser una persona con una discapacidad, tenga acceso y disfrute igualitario de mi vivienda.

Con esta solicitud, he incluido una carta de mi médico en la que se verifica mi discapacidad y mi necesidad de vivir con un cuidador de modo que tenga acceso igualitario a la vivienda y disfrute de manera razonable de ella.

Por favor, responda a esta solicitud en el plazo de 10 días hábiles.

Gracias por su tiempo y consideración,  
Tomás el Inquilino

### **Sección siete: Abandono de la vivienda**

En ocasiones un inquilino con una discapacidad debe abandonar la vivienda de manera anticipada. Es posible que deba anular el contrato de arrendamiento por un motivo relacionado con la discapacidad. En otras ocasiones, el arrendador solicita al inquilino que padece una discapacidad que abandone la vivienda. El inquilino puede recibir un aviso de desalojo o rescisión. En esta sección, se analiza lo siguiente:

- Modalidades que puede adquirir la discriminación en el acceso a la vivienda en función de la discapacidad cuando una persona abandona la unidad o se le ha pedido abandonarla
- Cuando una persona que vive con una discapacidad necesita más tiempo para abandonar la vivienda que el que se permite en el aviso de rescisión
- Cuando una persona que vive con una discapacidad ha recibido un aviso de rescisión o desalojo y dicho aviso se relaciona con un comportamiento provocado por la discapacidad

Algunos datos útiles que debe conocer:

- El solicitante o el inquilino puede solicitar una adaptación o una modificación razonable en cualquier momento. Esto incluye el momento en el que se rescinda el contrato de arrendamiento del inquilino o se lo desaloje a este.
- No hay un límite para la cantidad de adaptaciones o modificaciones razonables que puede solicitar una persona que presenta una discapacidad.
- Cada solicitud se revisa de manera individual.



- Si el arrendador no tiene la posibilidad de aprobar una adaptación o una modificación razonable, tiene la obligación de colaborar de buena fe con el inquilino para encontrar una alternativa razonable.
- Algunas personas creen que alguien con una discapacidad no puede ser desalojado. Una persona que padezca una discapacidad puede recibir un desalojo por infringir las normas del contrato de arrendamiento. Una persona que padezca una discapacidad debe cumplir con el contrato de arrendamiento como todos los inquilinos.

Para comprender de qué manera el arrendador aprueba o rechaza las solicitudes de adaptaciones razonables, diríjase a la sección ocho de la presente guía.

### **Ejemplos de discriminación en función de la discapacidad al mudarse o al recibir un aviso de rescisión**

A continuación se incluyen ejemplos de discriminación en el acceso a la vivienda en función de la discapacidad cuando una persona abandona o es obligada a abandonar una vivienda:

**Ejemplo:** La discapacidad del inquilino se agrava. Debe trasladarse a un establecimiento de cuidados. El arrendador no permitirá que el inquilino anule en contrato de arrendamiento sin un cargo por anulación de contrato y una referencia negativa de arrendamiento.

**Por qué es ilegal:** En ocasiones la discapacidad se agrava con el tiempo. Si el inquilino necesita mudarse a una vivienda diferente debido a la discapacidad, el arrendador debe permitirle anular el contrato de arrendamiento. El inquilino debe solicitar una adaptación razonable. El arrendador no debe cobrar un cargo ni brindar una referencia negativa de arrendamiento por anular el contrato con anticipación.

**Ejemplo:** Un inquilino denunció al arrendador por discriminación en el acceso a la vivienda en función de una discapacidad. Después de ello, el arrendador le envió al inquilino un aviso de rescisión.

**Por qué es ilegal:** El inquilino tiene derecho a denunciar al arrendador si sufre discriminación en el acceso a la vivienda. Si un inquilino denuncia al arrendador y luego recibe un aviso de rescisión o bien si el arrendador deja de prestar servicios esenciales, esto podría ser una represalia. Las represalias son ilegales.

**Ejemplo:** Un inquilino que vive con una discapacidad infringió el contrato de arrendamiento. Dicha infracción fue producto de un comportamiento relacionado con la discapacidad. El arrendador emitió un aviso de rescisión de 30 días con un plazo de 14 días para corregir la situación. Corregir el comportamiento llevará al inquilino más de 14 días. El inquilino solicita una adaptación razonable para obtener más tiempo para

resolver el comportamiento. El arrendador no está dispuesto a otorgarle más de 14 días.

**Por qué esto podría ser ilegal:** Existen solo unas pocas razones por las que un arrendador puede negar una adaptación razonable. La solicitud no se considera razonable si el inquilino constituye un peligro para la propiedad u otros inquilinos. La adaptación razonable debe eliminar o reducir considerablemente la amenaza provocada por el comportamiento. Si el inquilino puede demostrar que el comportamiento puede estabilizarse, probablemente resulte razonable solicitar más tiempo. Aun así, el inquilino debe pagar la renta durante este tiempo. El inquilino necesita contar con un plan claro con los plazos y pasos que tomará para resolver el comportamiento. El inquilino deberá cumplir con el plan.

Si considera que experimentó discriminación ilegal en el acceso a la vivienda, puede comunicarse con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon, llamando al (800) 424-3247, ext. 2 o enviando mensaje a [information@fhco.org](mailto:information@fhco.org).

### **Rescisión de contrato de arrendamiento y acuerdo de mudanza del inquilino**

Si el arrendador le brinda al inquilino un aviso de rescisión para que se mude, dicho aviso indicará cuánto tiempo tiene el inquilino para abandonar la vivienda. En ocasiones debido a una discapacidad, es posible que el inquilino necesite más tiempo para mudarse. El inquilino puede necesitar más tiempo para empacar. Puede resultar difícil encontrar una unidad que esté adaptada o bien pueda adaptarse a la discapacidad específica. El inquilino puede solicitar una adaptación razonable por la que se le brinde más tiempo para mudarse. Es importante ser específico en cuanto a la cantidad de tiempo necesaria para mudarse. El inquilino debe demostrar que la solicitud se relaciona con la discapacidad.

### **Cuando un comportamiento relacionado con la discapacidad es la causa de la posible rescisión del contrato de arrendamiento**

En ocasiones la discapacidad de una persona provoca comportamientos que infringen el contrato de arrendamiento. Esto puede hacer que el arrendador emita un aviso de rescisión o desalojo. Los avisos pueden indicar cuánto tiempo tiene el inquilino para resolver el comportamiento. Si el inquilino planea resolver el comportamiento, puede solicitar al arrendador más tiempo que el que indica el aviso. En la adaptación razonable, resulta adecuado que el inquilino:

- Indique qué parte del contrato de arrendamiento se infringe de acuerdo con el aviso de rescisión o desalojo
- Demuestre que el comportamiento se relaciona con la discapacidad del inquilino

- Brinde al arrendador una verificación de que el comportamiento se relaciona con la discapacidad
- Describa el plan para resolver los problemas
- Incluya una línea de tiempo en la que figuren determinados pasos que se llevarán a cabo
- Presente cartas de agencias o personas que lo ayudarán a estabilizar la afección (trabajadores de caso, consejeros, médicos, trabajadores sociales, etc.)

Algunos ejemplos de las modalidades que puede adoptar esto:

**Ejemplo:** Un inquilino que vive con un trastorno de acumulación recibe un aviso de rescisión. La cantidad de objetos que ha acumulado anula el contrato de arrendamiento debido a los riesgos para la seguridad y los problemas de infestaciones que se producen. El arrendador le brinda al inquilino un aviso de rescisión de 30 días con 14 días para corregir la situación. Al inquilino le llevará más de 14 días limpiar la unidad y aprender a controlar la afección.

**Solución:** El inquilino puede solicitar una adaptación razonable para obtener más tiempo para resolver el comportamiento. El inquilino debe incluir una verificación que demuestre que el comportamiento que infringe el contrato de arrendamiento se relaciona con la discapacidad. El inquilino debe elaborar un plan claro que describa qué pasos se llevarán a cabo para remediar la situación. Resulta más adecuado realizar el plan por escrito y entregarlo al arrendador. En él debe incluirse una línea de tiempo. El plan puede incluir asesoramiento terapéutico o la asistencia a clases como “Buried in Treasures” (Sepultado entre tesoros). Se trata de una clase que puede ayudar a las personas a controlar el trastorno de acumulación. Se enseña en muchas agencias en todo el país. Para obtener más información sobre la clase en Oregon, visite <https://multco.us/ads/hoarding>. El inquilino deberá incluir cartas de las agencias y los apoyos que mencione en el plan. Las cartas deben describir el tipo de ayuda que pueden brindar.

**Ejemplo:** Una persona que vive con una afección de salud mental recibe un aviso de rescisión. Su afección se agravó debido a un cambio de medicación. La nueva medicación no es eficaz. En el aviso de rescisión, consta que el inquilino amenazó o acosó a otros inquilinos. Esto infringe las normas del contrato de arrendamiento.

**Solución:** El inquilino debe resolver el comportamiento que infringe las normas del contrato de arrendamiento. Puede solicitar una adaptación razonable y pedir más tiempo para resolver el problema. En la solicitud, se recomienda que describa el plan con pasos y plazos adjuntos. El plan puede incluir la colaboración de un proveedor de atención de la salud mental o un proveedor médico para resolver el problema con la medicación. La solicitud puede incluir un plan por el cual el inquilino asista a un tratamiento para pacientes hospitalizados. Es recomendable que el inquilino incluya

cartas de las agencias y los apoyos que mencione en el plan. Debe incluirse una verificación de la discapacidad y su relación con el comportamiento.

### **Verificación de la discapacidad**

La verificación debe:

- Pertener a un tercero confiable; se trata de una persona que trabaje con el inquilino que padezca la discapacidad y que tenga conocimiento de ella (por ejemplo: médico, enfermero, consejero, trabajador social, etc.)
- Verificar que la discapacidad cumpla con la definición establecida en la Ley de Vivienda Justa (se describe en la página 3)
- Demostrar de qué manera la solicitud de adaptación razonable es necesaria y se relaciona con la discapacidad

La verificación debe realizarse por escrito y el inquilino o el verificador pueden entregarla al arrendador por correo electrónico, correo postal o fax.

### **Plantilla para solicitar adaptaciones o modificaciones razonables al momento de la rescisión o el desalojo**

A quien corresponda:

El (fecha) recibí un (qué tipo de aviso) relacionado con (identifique las infracciones del contrato de arrendamiento que figuran en el aviso). Estas infracciones del contrato de arrendamiento se relacionan directamente con mi discapacidad.

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, solicito una adaptación razonable para (identifique la solicitud). Esta solicitud es necesaria para que yo, al vivir con una discapacidad, conserve la vivienda.

Mi plan para resolver los problemas que se identifican en el aviso de rescisión consiste en (describa con claridad el plan para resolver los problemas, incluya plazos, pasos, agencias/trabajadores de casos/terapeutas/etc. que se emplearán para poder solucionar los inconvenientes).

Con esta solicitud, he incluido (enumere la documentación que verifique la discapacidad, su relación con la solicitud de adaptación razonable y la vinculación con el plan para resolver los problemas).

Por favor, responda a esta solicitud antes del (fecha).

Gracias por su tiempo y consideración,

(Indique su nombre y luego firme)

**Ejemplo de una solicitud de adaptación razonable por la cual se pida más tiempo para mudarse**

Estimado Andrés Arrendador:

El 1.º de febrero de 2019, recibí un aviso de rescisión de 30 días con 14 días para corregir la situación. Me he dado cuenta de que no podré resolver la situación y planeo abandonar la vivienda; sin embargo, necesitaré más de 30 días para encontrar un lugar para vivir adecuado para mí dada mi discapacidad.

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, solicito una adaptación razonable para que se me permita contar con 45 días para mudarme. Esta solicitud resulta necesaria para que yo, al ser una persona con una discapacidad, me mude de manera satisfactoria y encuentre un nuevo lugar para vivir.

Con esta solicitud, he incluido una verificación de mi discapacidad procedente de mi proveedor de atención de la salud mental. En la verificación, se describe por qué necesito 15 días adicionales para abandonar la vivienda satisfactoriamente. Como parte de mi solicitud, también pido que no tome medidas para desalojarme ya que planeo mudarme por voluntad propia.

Por favor, responda a esta solicitud antes del 8 de febrero de 2019.

Gracias por su tiempo y consideración,

Tomás el Inquilino

## **Ejemplo de adaptación razonable relacionada con un trastorno de acumulación**

Estimado Andrés Arrendador:

El 6 de diciembre de 2018, recibí un aviso de rescisión de 30 días con 14 días para corregir la situación y el cual se relaciona con una cantidad excesiva de objetos que provoca problemas de seguridad e infestación. Estas infracciones del contrato de arrendamiento se relacionan directamente con mi discapacidad.

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, solicito una adaptación razonable para que se me otorgue tiempo adicional para resolver mi afección. Esta solicitud es necesaria para que yo, al vivir con una discapacidad, conserve la vivienda.

Mi plan para solucionar los problemas que se identifican en el aviso de rescisión consiste en: comunicarme con un consejero de salud mental el 13 de diciembre de 2018, asistir a las clases del programa "Buried in Treasures", que me ayudarán a aprender a controlar mi afección y comenzar a limpiar las habitaciones de mi apartamento. Dada la gravedad de mi afección, demoraré más de 14 días para corregir el problema. El trabajador de servicios para discapacitados me ayudará a ponerme en contacto para recibir servicios adicionales. También estoy dispuesto a permitirle de manera voluntaria que realice inspecciones mensuales de mi apartamento de modo que pueda observar el progreso logrado.

Con esta solicitud, he incluido lo siguiente:

- Una carta de mi médico que analiza mi afección y su relación con el comportamiento que provoca el incumplimiento del contrato de arrendamiento.
- Una carta del proveedor de atención de la salud mental al cual acudiré.
- Una carta para verificar que estoy inscrito en las clases de "Buried in Treasures".
- Un plan con plazos incluidos en el que se indique qué habitaciones y áreas de mi apartamento limpiaré y para qué fechas.

Por favor, responda a esta solicitud antes del 13 de diciembre de 2018.

Gracias por su tiempo y consideración,

Tomás el Inquilino

### **Ejemplo de adaptación razonable relacionada con acoso**

A quien corresponda:

El 15 de enero de 2019, recibí un aviso de rescisión de 24 horas relacionado con el incumplimiento de las normas del contrato de arrendamiento debido a que acosé a otros inquilinos. Estas infracciones del contrato de arrendamiento se relacionan directamente con mi discapacidad.

De acuerdo con lo definido en la Ley de Vivienda Justa, soy una persona que vive con una discapacidad. De conformidad con la Ley de Vivienda Justa, solicito una adaptación razonable para que se me otorgue tiempo para resolver mi afección de salud mental. Esta solicitud es necesaria para que yo, al vivir con una discapacidad, conserve la vivienda.

Mi plan para solucionar los problemas que se identifican en el aviso de rescisión consiste en trabajar estrechamente con mi médico y un profesional de salud mental para encontrar diferentes medicamentos que sean más eficaces. Acepto permanecer alejado de áreas comunes y aislado hasta que se hayan resuelto los problemas con mis medicamentos.

Con esta solicitud, he incluido una carta de mi médico, quien está al tanto de mi afección y puede verificar que mi comportamiento se relaciona con mi discapacidad. He incluido una carta de mi psiquiatra por la cual se verifica que mi comportamiento se relaciona con mi discapacidad y que recientemente cambié de medicamentos, lo que ha generado este problema. Junto con mi médico y mi psiquiatra necesitamos más tiempo para trabajar en equipo para encontrar un tratamiento adecuado.

Gracias por su tiempo y consideración,

Tomás el Inquilino

## **Sección ocho: Proceso del arrendador para aprobar o rechazar una solicitud de adaptación o modificación razonable**

En general el arrendador debe aprobar una solicitud de adaptación o modificación razonable. Puede rechazar la solicitud si esta no resulta “razonable”. “Razonable” hace referencia al efecto que tiene para el arrendador. “Razonable” se relaciona con el costo, la carga y el trabajo adicional que una solicitud impone al arrendador. “Razonable” también guarda vinculación con la seguridad.

“Razonable” no significa que el arrendador decide si la discapacidad de una persona cumple con la definición de discapacidad para la vivienda justa. Esta es la responsabilidad del verificador. “Razonable” no significa que el arrendador puede decidir si un inquilino o solicitante necesita una adaptación o modificación para tener acceso y disfrute igualitario de la unidad.

El arrendador puede rechazar una solicitud de adaptación o modificación razonable si:

- Es demasiado costosa.
- Supone demasiado trabajo adicional para el arrendador e interfiere con la capacidad de este para realizar sus actividades regulares de negocios.
- Se encuentra fuera del alcance de las obligaciones del arrendador.
- Genera un peligro para los residentes, la propiedad y/o el personal.

El arrendador debe:

- Solamente realizar preguntas que sean necesarias para evaluar la necesidad de la adaptación relacionada con la discapacidad.
- Prever que el solicitante o el inquilino brinde una verificación de la discapacidad correspondiente a la adaptación o la modificación razonable, a menos que la discapacidad resulte evidente.
- Prever una verificación que muestre una relación entre la discapacidad y la adaptación o la modificación razonable y que sea necesaria para ingresar en la vivienda y disfrutarla y utilizarla de manera razonable.
- Mantener la confidencialidad de la discapacidad de una persona.

Si una persona es inquilina y el arrendador no puede aceptar la solicitud, este último debe intentar colaborar con el inquilino para encontrar una alternativa razonable.

El arrendador no debe:

- Solicitar información detallada respecto de la naturaleza de la discapacidad.
- Solicitar los registros médicos del solicitante o inquilino.
- Divulgar información sobre la discapacidad de un residente a otros residentes.



## Derechos de vivienda justa para personas que viven con discapacidades

- Exigir que el inquilino o solicitante sea examinado por el proveedor de atención de la salud mental o proveedor médico del arrendador (o cobrarle al solicitante o inquilino dicho examen).
- Exigir que el solicitante o inquilino utilice un formulario específico proporcionado por el arrendador para solicitar una adaptación o modificación razonable o bien para obtener una verificación de la discapacidad.
- Exigir que un verificador informe que la adaptación o la modificación razonable es necesaria para vivir de manera independiente.
- Cobrar depósitos en concepto de escúteres, sillas de ruedas, cuidadores, animales de asistencia o demás elementos necesarios para una adaptación o modificación.
- Cobrar cargos, rentas o depósitos adicionales debido a la discapacidad o la adaptación razonable.

Puede comunicarse con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon si desea:

- Más información sobre los derechos de vivienda justa para personas que viven con discapacidades.
- Información particular de una situación que experimente.
- Asistencia para solicitar una adaptación o modificación razonable.
- Denunciar discriminación ilegal respecto de la vivienda.
- Obtener más información sobre otros tipos de protecciones para la vivienda justa.

Comuníquese con nosotros llamando al (800) 424-3247, ext. 2 o enviando mensaje a [information@fhco.org](mailto:information@fhco.org).

## Sección nueve: Más información sobre derechos de vivienda justa

En virtud de la Ley de Vivienda Justa federal, resulta ilegal que los arrendadores, las asociaciones de propietarios, los agentes de bienes raíces, los corredores hipotecarios, los prestamistas, las compañías aseguradoras y demás personas discriminen a alguien por lo siguiente:

- Raza
- Color
- Religión
- Nacionalidad (el país del que proviene alguien)
- Sexo/género
- Estado familiar (familias con hijos)
- Discapacidad

La Ley de Oregon también incluye:

- Estado civil
- Fuente de ingresos (incluidos cupones en virtud de la Sección 8, asistencia para la vivienda, Asistencia Temporal para Familias Necesitadas [TANF, por sus siglas en inglés], Seguridad de Ingreso Suplementario [SSI, por sus siglas en inglés], SSDI, etc.)
- Orientación sexual
- Identidad de género
- Sobrevivientes de violencia doméstica, agresión sexual o acoso

En algunos condados, ciudades y localidades se incorporan clases protegidas adicionales.

Formular las siguientes preguntas puede ayudar a alguien a comprender si ha experimentado discriminación en el acceso a la vivienda.

- ¿Un solicitante o inquilino recibió un trato diferente respecto de otros solicitantes o inquilinos?

Si la respuesta es *negativa*, tal vez no sea ilegal en función de la Ley de Vivienda Justa.

Si la respuesta es afirmativa, resultará útil responder las siguientes dos preguntas:

- ¿El solicitante o inquilino recibió un trato diferente debido a la raza, el color, la religión, la nacionalidad, el estado civil, el sexo, el estado familiar (familias con hijos), una discapacidad, la fuente de ingresos, la orientación sexual, la identidad de género y/o por ser sobreviviente de violencia doméstica?
- ¿El arrendador cuenta con criterios de verificación que hacen que un solicitante o inquilino no reúna los requisitos para la vivienda debido a la raza, el color, la religión, la nacionalidad, el estado civil, el sexo, el estado familiar (familias con hijos), una discapacidad, la fuente de ingresos, la orientación sexual, la identidad de género y/o por ser sobreviviente de violencia doméstica?

Si un solicitante o inquilino responde de manera afirmativa a cualquiera de estas dos preguntas, puede tratarse de discriminación ilegal en el acceso a la vivienda.

Si considera que experimentó discriminación ilegal en el acceso a la vivienda, puede comunicarse con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon, llamando al (800) 424-3247, ext. 2 o enviando mensaje a [information@fhco.org](mailto:information@fhco.org).