

Conozca sus derechos de vivienda justa cuando enfrenta un desalojo

La Ley de Vivienda Justa (la Ley) prohíbe la discriminación por cualquiera de las siguientes características protegidas:

- Raza
- Color
- Religión
- Sexo (incluida orientación sexual o identidad de género [LGBTQ+])
- Origen nacional (país de origen o ascendencia)
- Discapacidad (una alteración física o mental que limita en forma sustancial las actividades de la vida o las funciones corporales principales de una persona considerada con tal discapacidad o con registro de tal discapacidad)
- Estatus familiar (padres o tutores que viven con niños menores de 18 años o embarazo)

Un propietario no puede decidir desalojarlo debido total o parcialmente a una de estas características. No importa que pudiera tener derecho a hacerlo por *otros* motivos. Si la decisión de desalojo se basó en parte en uno de *estos* motivos, el propietario está violando la Ley de Vivienda Justa. Incluso si usted está atrasado con el alquiler y es susceptible de ser desalojado, el propietario no puede elegir *qué* inquilino desalojar en función de ninguna de las características protegidas.

¿Cuáles son los tipos frecuentes de discriminación?

La discriminación tiene muchas formas. A veces es evidente y fácil de identificar, pero, en muchos casos, es difícil de distinguir o está oculta. Entre los tipos frecuentes de discriminación, se incluyen:

- Tratar a una persona diferente debido a una característica protegida.
 - Ejemplo: Un propietario desaloja a un inquilino negro porque no pagó el alquiler, pero no desaloja a un inquilino blanco que no pagó el alquiler.
- Acosar a un inquilino por su sexo u otra característica protegida.
 - Ejemplo: Un propietario le dice a una inquilina que no la desalojará por no pagar el alquiler si le hace favores sexuales.
 - Ejemplo: Un administrador de alquileres somete reiteradamente a un inquilino a comentarios desagradables sobre la raza, el sexo, la discapacidad u otra característica protegida del inquilino y esta conducta es grave o generalizada.
- Hacer una declaración discriminatoria sobre un solicitante o un inquilino.
 - Ejemplo: Un proveedor de vivienda dice que planea desalojar a inquilinos de un origen nacional, una religión o de una característica protegida determinada.
- Negarse a cambiar o exceptuar una norma, política, práctica o servicio que un solicitante o un inquilino necesite debido a una discapacidad (denominado adaptación razonable).
 - Ejemplo: Un inquilino con una discapacidad está atrasado con el alquiler por tener gastos médicos relacionados con la discapacidad y solicita a una agencia local ayuda de emergencia relacionada con la discapacidad. La agencia le otorga al inquilino un formulario que indica que los pagos de ayuda de emergencia comenzarán en un plazo de 30 días. El inquilino solicita al proveedor de vivienda que le otorgue 30 días

adicionales para poder utilizar la ayuda de emergencia para pagar el alquiler. Rechazar esta solicitud puede ser una denegación ilegal de una adaptación razonable.

- Aplicar una política que perjudique a un grupo de personas con una determinada característica protegida más que a otras personas que no pertenezcan a ese mismo grupo, si la política no cumple un propósito legítimo importante o en casos en que el propósito de la política podría lograrse de otro modo menos discriminatorio.
 - Ejemplo: Una ciudad tiene una ordenanza que exige que los propietarios desalojen a los inquilinos cuando se llame a la policía varias veces para que vaya a su casa. La ciudad establece que el motivo de esta ordenanza es reducir el delito. Sin embargo, no hay pruebas de que la ordenanza haya reducido el delito. Una mujer llama al 9-1-1 varias veces para solicitar protección policial porque es víctima de violencia doméstica. Puesto que las mujeres son víctimas de violencia doméstica con más frecuencia que los hombres, esta ordenanza perjudica muchísimo más a las mujeres que a los hombres. Hay dos motivos por los cuales esta ordenanza discrimina por cuestiones de sexo. En primer lugar, no logra el propósito establecido porque no reduce el delito. En segundo lugar, hay muchas otras maneras de cumplir el propósito de reducir el delito que serían menos discriminatorias.

¿Qué puede hacer si considera que se han violado sus derechos de vivienda justa?

Si considera que se han violado sus derechos, debe presentar una denuncia de vivienda justa ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD). Para presentar una denuncia, puede llamar al HUD al 1-800-669-977 o visitar [How to File a Complaint](#) (Cómo presentar una denuncia) en el sitio web del HUD. Para personas con dominio limitado del inglés, hay material y asistencia en otros idiomas frecuentes. Las personas sordas o con dificultades auditivas pueden comunicarse con el Departamento mediante el Servicio Federal de Retransmisión llamando al 800-877-8339. Debe presentar una denuncia ante el HUD lo antes posible. Quizás el HUD no pueda ayudarle si la denuncia se presenta más de un año después del último acto discriminatorio. También puede presentar una denuncia ante una agencia de vivienda justa local o estatal. El siguiente enlace del sitio web del HUD contiene una lista de agencias de vivienda justa locales y estatales financiadas por el HUD:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/partners/FHAP/agencies.

¿Existen organizaciones privadas que pueden ayudarle si enfrenta un desalojo por discriminación?

Sí. Puede comunicarse con una organización de vivienda justa de su localidad. El HUD financia organizaciones de vivienda justa para ayudar a las personas que enfrentan una posible discriminación. Una organización de vivienda justa puede ayudarle de diversas formas, como ayudarle a hablar con el propietario, realizar una investigación, incluidas pruebas, para identificar la discriminación o ayudarle a presentar una denuncia de vivienda justa ante el HUD o una agencia de vivienda justa estatal o local. El sitio web del HUD contiene una lista de organizaciones locales de vivienda justa en:

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

¿Qué sucede cuando presenta una denuncia ante el HUD o una agencia de vivienda justa estatal o local?

Si presenta una denuncia ante el HUD, le solicitarán que cuente los hechos y proporcione documentos que avalen la denuncia de discriminación. El HUD también averiguará los hechos y reunirá documentos del proveedor de vivienda. Durante toda la investigación, el HUD intentará resolver la denuncia de vivienda justa con el proveedor de vivienda mediante un proceso voluntario denominado conciliación. Si el HUD halla motivos fundados para considerar que hubo discriminación, emitirá una acusación de discriminación contra el proveedor de vivienda. Los procesos utilizados por las agencias de vivienda justa estatales y locales son iguales o muy similares a los procedimientos del HUD.

¿El HUD o la agencia de vivienda justa estatal o local pueden hacer algo para detener el desalojo?

El HUD puede solicitar al proveedor de vivienda que detenga el desalojo durante la investigación. Si el proveedor de vivienda se rehúsa a detener el desalojo, el HUD puede solicitar al Departamento de Justicia de los EE. UU. que inicie una demanda ante un tribunal federal para suspender el desalojo hasta que finalice la investigación. Las agencias de vivienda justa estatales y locales pueden tomar medidas equivalentes o similares, incluido presentar una medida cautelar en un tribunal estatal para detener un desalojo mientras la investigación está en proceso.