



U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT  
WASHINGTON, DC 20410-2000

OFFICE OF FAIR HOUSING  
AND EQUAL OPPORTUNITY

9 de Febrero de 2011

MEMORÁNDUM PARA: Directores de Oficina de FHEO  
Directores Regionales de FHEO

DE: Sara K. Pratt, Secretaria Adjunta para el Cumplimiento de la Ley y los Programas

ASUNTO: Evaluar las Reclamaciones de Discriminación en la Vivienda en contra de las Víctimas de la Violencia Doméstica bajo la Ley de Equidad en la Vivienda [Fair Housing Act] (FHAct) y la Ley de Violencia contra las Mujeres [Violencia contra las Women Act] (VAWA)

---

I. Finalidad

Este memorándum proporciona orientación a la oficina central de Equidad en la Vivienda e Igualdad de Oportunidades [Fair Housing and Equal Opportunity] (FHEO) y al personal de campo para que puedan evaluar las reclamaciones de las víctimas de la violencia doméstica sobre discriminación en la vivienda bajo la Ley de Equidad en la Vivienda (FHAct). Dichas reclamaciones se basan normalmente en el sexo, pero también involucran a otras clases protegidas, particularmente las relacionadas con la raza y el origen nacional. Este memorándum habla sobre la teoría jurídica que apoya dichas reclamaciones y ofrece ejemplos de casos recientes relacionados con alegaciones de discriminación en la vivienda contra víctimas de la violencia doméstica. Este memorándum explica también cómo la Ley de la Violencia contra las Mujeres [Violence Against Women Act] (VAWA)<sup>1</sup> protege a algunas víctimas de la violencia doméstica contra el desahucio, la denegación de vivienda o la interrupción de la asistencia basándose en la violencia perpetrada por sus maltratadores.

II. Antecedentes

Las personas que sobreviven a la violencia doméstica se enfrentan a menudo a la discriminación en la vivienda a causa de su historial o de las acciones de sus maltratadores. El Congreso ha reconocido que las “mujeres y las familias de todo el país sufren discriminación, se les deniega el acceso e incluso son desahuciadas de las viviendas públicas y subsidiadas debido a su

---

<sup>1</sup> Esta orientación se refiere a la Ley de la Violencia contra las Mujeres y Reautorización del Departamento de Justicia de 2005 [Department of Justice Reauthorization Act of 2005] (VAWA 2005), que incluía disposiciones en el Título VI “Oportunidades de Vivienda y Seguridad para Mujeres y Niños Maltratados” (Housing Opportunities and Safety for Battered Women and Children) que son aplicables a los programas de HUD. La versión original de VAWA, aprobada en 1994, no se aplicaba a los programas de HUD. Debe observarse también que HUD publicó recientemente su Disposición Final de VAWA. Ver programas HUD: Enmiendas de Conformidad de la Ley de la Violencia contra las Mujeres; Disposición Final, 75 Fed. Reg. 66246 (27 de Octubre de 2010).

situación de víctimas de la violencia doméstica.”<sup>2</sup> Las autoridades responsables de la Vivienda y los caseros desahucian a las víctimas amparándose en políticas de tolerancia cero al delito, citando la violencia de un miembro del hogar, un invitado u otra persona que esté bajo el “control”<sup>3</sup> de la víctima. Las víctimas son a menudo desahuciadas después de llamar repetidamente a la policía por incidentes de violencia doméstica debido a alegaciones de que han causado trastornos a otros inquilinos. Las víctimas son desahuciadas también por daños a la propiedad causados por sus maltratadores. En muchos de estos casos, las acciones adversas sobre la vivienda castigan a las víctimas por la violencia que han sufrido. Esta “doble victimización”<sup>4</sup> es injusta y, como se explica en esta guía, puede ser ilegal.

Las estadísticas muestran que las mujeres son víctimas por gran mayoría de la violencia doméstica.<sup>5</sup> Se estima que 1.3 millones de mujeres son víctimas de asalto por parte de una pareja íntima cada año, y cerca de 1 de cada 4 mujeres sufrirá la violencia de una pareja íntima durante su vida.<sup>6</sup> Las Estadísticas de la Oficina de Justicia de EE.UU. (U.S. Bureau of Justice Statistics) muestran que el 85% de las víctimas de la violencia doméstica son mujeres.<sup>7</sup> En 2009, era unas cinco veces más probable que las mujeres sufrieran actos de violencia doméstica que los hombres.<sup>8</sup> Estas estadísticas muestran que la discriminación contra las víctimas de la violencia doméstica es casi siempre una discriminación en contra de las mujeres. Por lo tanto, los sobrevivientes de la violencia doméstica a quienes se les deniega una vivienda, se les desahucia o se les priva de ayuda basándose en la violencia presente en sus hogares podrían tener un motivo de acción por discriminación por motivos de sexo al amparo de la Ley de Equidad en la Vivienda.<sup>9</sup>

Además, otras ciertas clases protegidas sufren unas tasas desproporcionadamente altas de violencia doméstica. Por ejemplo, las mujeres afro-norteamericanas y las norteamericanas nativas sufren unas tasas más altas de violencia doméstica que las mujeres blancas. Las mujeres negras sufren la violencia de sus parejas íntimas a una tasa 35% más alta que la de las mujeres blancas, y unas 2.5 veces mayor que la tasa de las mujeres de otras razas.<sup>10</sup> Las mujeres norteamericanas

---

<sup>2</sup> 42 U.S.C. § 14043e(3) (hallazgos publicados en la Ley de la Violencia contra las Mujeres). Observar que la VAWA protege también a los hombres que sean víctimas de la violencia doméstica. Ver programas HUD: Disposiciones de Conformidad con la Ley de Violencia contra las Mujeres; Disposición Final, 75 Fed. Reg. 66246, 66251 (“VAWA 2005 protege a los hombres. Aunque el título de la ley sólo hace referencia a las mujeres, el fundamento de la ley pone en claro que su protección no se aplica exclusivamente a las mujeres.”).

<sup>3</sup> Ver 24 CFR § 5.100.

<sup>4</sup> Ver Lenora M. Lapidus, *Doubly Victimized: Housing Discrimination Against Victims of Domestic Violence*, 11 J. GENDER, SOC. POL’Y & L. 377 (2003).

<sup>5</sup> Nosotros reconocemos que los hombres también sufren violencia doméstica. Sin embargo, debido a la amplia disparidad en la victimización, y debido a que muchas reclamaciones de FHAct se basarán en el impacto dispar de la violencia doméstica sobre las mujeres, nosotros usamos pronombres femeninos a lo largo de esta guía.

<sup>6</sup> Centros para el Control y la Prevención de las Enfermedades (Centers for Disease Control and Prevention), Centro Nacional para la Prevención y el Control de las Lesiones (National Center for Injury Prevention and Control), *Costs of Intimate Partner Violence Against Women in the United States* (2003).

<sup>7</sup> Departamento de Justicia de EE.UU., Programas de la Oficina de Justicia, Datos Estadísticos sobre Delitos de la Agencia de Justicia (U.S. Department of Justice, Office of Justice Programs, Bureau of Justice Statistics Crime Data Brief), *Intimate Partner Violence, 1993-2001* (2003).

<sup>8</sup> Jennifer R. Truman & Michael R. Rand, Departamento de Justicia de los EE.UU. (U.S. Department of Justice), *Criminal Victimization, 2009* (2010).

<sup>9</sup> La violencia doméstica entre parejas del mismo sexo se analizaría de la misma forma y estaría basada en el sexo y en otras clases protegidas aplicables.

<sup>10</sup> *Id.*, (Repetición de la referencia anterior)

nativas son víctimas de delitos violentos, incluyendo violación y asalto sexual, a una tasa más del doble que la de otros grupos raciales.<sup>11</sup> Las mujeres de ciertos orígenes nacionales y las mujeres inmigrantes sufren también violencia doméstica a tasas desproporcionadas.<sup>12</sup> Esto significa que las víctimas de la violencia doméstica pueden tener también una causa de acción por discriminación por raza u origen nacional bajo la Ley de Equidad en la Vivienda.

### III. La regla “One Strike” de HUD y la Ley de Violencia contra las Mujeres (VAWA)

En 2001, el Departamento hizo público una regla que permitía a las autoridades de la vivienda y a los caseros desahuciar a los inquilinos por actividades delictivas cometidas por cualquier miembro o invitado de un hogar, que se conoce comúnmente como la regla “one strike”.<sup>13</sup> Esta regla permite que los propietarios de viviendas públicas y asistidas de la Sección 8 puedan terminar el alquiler de un inquilino por las actividades delictivas de “un inquilino, de cualquier miembro del hogar del inquilino, de un invitado u otra persona que esté bajo control del inquilino”<sup>14</sup> que “ponga en peligro la salud, seguridad o el derecho a disfrutar pacíficamente del edificio por parte de otros residentes (incluyendo el personal de la administración de la propiedad que reside en el edificio); o... que ponga en peligro la salud, seguridad o el derecho al disfrute pacífico de sus residencias por personas que residan en la inmediata vecindad del edificio.”<sup>15</sup> Podría parecer que esta política permitiría el desahucio de mujeres a causa de los actos violentos de sus esposos, parejas cohabitantes o visitantes. Sin embargo, la Ley de la Violencia contra las Mujeres y Reautorización del Departamento de Justicia de 2005 (VAWA)<sup>16</sup> prohíbe tales desahucios en los programas de viviendas públicas, de justificante, y proyectos basados en la Sección 8. VAWA protege a las víctimas de la violencia doméstica, la violencia en las citas amorosas, el asalto sexual y el acecho.<sup>17</sup>

VAWA estipula que el hecho de ser una víctima de la violencia doméstica, de la violencia en las citas amorosas o el acecho no es una base para denegar ayuda o la admisión a las viviendas asistidas, públicas o de la Sección 8, basadas en los inquilinos y en los proyectos. Es más, los incidentes o las amenazas de maltrato no se interpretarán como violaciones graves o repetidas del alquiler ni como otra “buena causa” para poner fin a la ayuda, el alquiler o los derechos de ocupación de una víctima de malos tratos. Por otra parte, VAWA prohíbe la terminación de la ayuda, el alquiler o los derechos de ocupación basados en la actividad delictiva directamente relacionada con la violencia doméstica, la violencia en las citas amorosas o el acecho, realizado por un miembro del hogar de un inquilino, cualquier invitado u otra persona que esté bajo control del

---

<sup>11</sup> Steven W. Perry, Departamento de Justicia de los EE.UU., NCJ 203097, *A Bureau of Justice Statistics Statistical Profile, 1992-2002: American Indians and Crime* (2004).

<sup>12</sup> Para estadísticas de grupos específicos, ver American Bar Association Commission on Domestic Violence, Encuesta de Estadísticas Recientes, <http://new.abanet.org/domesticviolence/Pages/Statistics.aspx>.

<sup>13</sup> Prueba y Desahucio por Abuso de las Drogas y Otras Actividades Delictivas, 66 Fed. Reg. 28776 (May 24, 2001) (enmiendas 24 CFR pts. 5, 200, 247, 880, 884, 891, 960, 966, y 982) (al que se denomina a menudo la regla de “one strike”).

<sup>14</sup> 24 CFR § 5.100.

<sup>15</sup> 24 CFR § 5.859.

<sup>16</sup> Pub. L. 109-162, 119 Stat. 2960 (2006). Para ver la disposición final del Departamento sobre VAWA, ver los Programas de HUD: Enmiendas de Conformidad de la Ley de Violencia contra las Mujeres; Disposición Final, 75 Fed. Reg. 66246 (27 Oct. de 2010) (enmienda 24 CFR pts. 5, 91, 880, 882, 883, 884, 886, 891, 903, 960, 966, 982, y 983).

<sup>17</sup> Cada uno de estos términos se define en las resoluciones correspondientes de VAWA ynd HUD. Ver Programas de HUD: Enmiendas de Conformidad de la Ley de Violencia contra las Mujeres; Disposición Final, 75 Fed. Reg. 66246, 66258.

inquilino si éste o un miembro inmediato de la familia del inquilino es víctima de esa violencia doméstica, de violencia en una cita amorosa o de acecho.<sup>18</sup>

VAWA permite también que los propietarios y los agentes administradores soliciten a una inquilina la certificación de que es una víctima de la violencia doméstica, de violencia en una cita amorosa o de acecho y de que la incidencia (o incidencias) de amenazas de malos tratos, o el maltrato real, son de buena fe (“bona fide”) para determinar si se pueden aplicar las protecciones ofrecidas bajo VAWA.<sup>19</sup> El Departamento ha publicado unos formularios para que los usen las autoridades de la vivienda y los caseros en las solicitudes de certificación,<sup>20</sup> pero los inquilinos también pueden presentar documentación de terceras partes sobre el maltrato, incluyendo actas de juicios, reportes de la policía o documentación firmada por un empleado, agente o voluntario del proveedor de servicios, abogado o profesional médico de una víctima a los que ésta haya pedido ayuda para resolver el maltrato o los efectos del maltrato.<sup>21</sup> Finalmente, VAWA permite que las autoridades de la vivienda y los caseros puedan bifurcar un alquiler en un caso de violencia doméstica con el fin de desahuciar al maltratador y permitir que la víctima se quede en la vivienda.<sup>22</sup>

Mientras que VAWA proporciona protecciones importantes a las víctimas de la violencia doméstica, su alcance es limitado. Por ejemplo, no tiene en cuenta los daños.<sup>23</sup> Además, VAWA no contempla una causa de acción privada explícita a las mujeres que son desahuciadas ilegalmente. Es más, VAWA sólo protege a las mujeres en programas basados en proyectos de viviendas públicas, programas de justificantes y de la Sección 8, de modo que las víctimas de la violencia doméstica en viviendas privadas no tienen una protección similar por acciones realizadas contra

---

<sup>18</sup> Observar la excepción a estas disposiciones en 24 C.F.R. § 5.2005(d)(2), que establecen que VAWA no limita la autoridad de agencias de vivienda pública (PHA), de los propietarios, o de los agentes administradores para desahuciar o concluir la ayuda a un inquilino si pueden demostrar una amenaza real e inminente a otros inquilinos o a los empleados y proveedores de servicios en la propiedad si no se termina el alquiler de ese inquilino. Sin embargo, esta excepción está limitada por §5.2005(d)(3), que establece que una agencia de viviendas públicas (PHA), un propietario o un agente administrador sólo pueden poner fin a la ayuda cuando no haya otras medidas que puedan reducir o eliminar la amenaza. Entre estas otras acciones se incluyen la transferencia de la víctima a una unidad diferente, prohibir la entrada del perpetrador en la propiedad, ponerse en contacto con las fuerzas de seguridad para aumentar la presencia de la policía o desarrollar otros planes para mantener la propiedad a salvo, o buscar otros remedios legales para evitar que el perpetrador pueda llevar a cabo sus amenazas.

<sup>19</sup> 42 U.S.C. §1437d(u)(1)(A) (programa de vivienda pública), 42 U.S.C. §1437f(ee)(1) (programas de justificantes).

<sup>20</sup> HUD Housing Notice 09-15 transmite la Forma HUD-91066, Certificación de Violencia Doméstica, Violencia en las Citas o Acecho para uso de los propietarios y agentes administradores que administran algunos de los programas basados en los proyectos de Viviendas Multifamiliares de la Sección 8 y Forma HUD-91067, el Apéndice de Alquiler (Lease Addendum) aprobado por HUD, para usarse con el modelo de alquiler pertinente de HUD para el programa cubierto basado en el proyecto de la Sección 8. El Aviso de Vivienda Pública y para Indios Norteamericanos de HUD (HUD Public and Indian Housing Notice) 2006-42 transmite la forma HUD-50066, Certificación de violencia doméstica, violencia en una cita amorosa o acecho, para usarse en el Programa de Vivienda Pública, el Programa de Justificantes de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher Program) [incluyendo los justificantes basados en los proyectos), Programas de Certificación Basados en los Proyectos de la Sección 8, y Programas de Rehabilitación Moderada de la Sección 8. Ver también PIH Notice 2006-23, Implementación de la Ley de Violencia contra las Mujeres y Reautorización del Departamento de Justicia de 2005.

<sup>21</sup> 42 U.S.C. §1437d(u)(1)(C); 42 U.S.C. § 1437f(ee)(1)(c).

<sup>22</sup> 42 U.S.C. §1437d(l)(6)(B); 42 U.S.C. § 1437f(c)(9)(C) .

<sup>23</sup> Entre los remedios disponibles bajo VAWA destacan, por ejemplo, el proceso de agravios tradicional de PIH. Ver los Programas de HUD: Enmiendas de Conformidad de la Ley de la Violencia contra las Mujeres; Disposición Final, 75 Fed. Reg. 66246, 66255.

ellas basadas en esa violencia. Es posible que VAWA no proteja a una mujer que no proporcione la documentación requerida de violencia,<sup>24</sup> mientras que una reclamación de discriminación bajo la Ley de Equidad en la Vivienda no depende de que cumpla con los requisitos de VAWA. En resumen, cuando se deniega una vivienda, se desahucia o se pone fin a la ayuda de una víctima por el hecho de haber sido víctima de la violencia doméstica, la FHAct puede implicarse y puede que nosotros nos veamos obligados a investigar si la denegación está basada, por ejemplo, en la raza o en el sexo.

#### IV. Teorías Legales bajo la Ley de Equidad en la Vivienda: Evidencia Directa, Tratamiento Desigual e Impacto Dispar

*Evidencia directa.* En algunos casos, los caseros imponen políticas aparentemente discriminatorias. Estas políticas tratan de forma explícitamente diferente a las mujeres que a los hombres. Dichas políticas se basan a menudo en estereotipos de género acerca de mujeres maltratadas. Por ejemplo, si un casero le dice a una mujer víctima de violencia doméstica que no acepta a mujeres que tengan un historial previo de violencia doméstica como inquilinas porque ellas siempre vuelven a tener relaciones con el hombre que las maltrataba, esta afirmación es una evidencia directa de discriminación basada en el sexo. Las investigaciones en los casos de evidencia directa deben concentrarse en buscar evidencia sobre si se hizo alguna afirmación discriminatoria, si la afirmación se aplicaba a otras personas para identificar otras víctimas potenciales, y si es un reflejo de una política o práctica por parte del casero. También se aplican las preguntas normales relacionadas con la jurisdicción.

*Tratamiento desigual.* En algunos casos, un casero hace un tratamiento desigual a las víctimas de la violencia doméstica en comparación con las víctimas de otros delitos. O bien, puede que la política aparentemente neutral en cuanto al género de un casero se aplique de forma desigual, dando como resultado un tratamiento diferente basado en el sexo. Por ejemplo, una política de desahucio de una casa por actividades delictivas podría aplicarse selectivamente contra mujeres que han sido maltratadas por sus parejas y no contra los hombres que perpetraron la violencia doméstica. Si hay evidencia de que se está tratando a las mujeres de modo diferente por su situación de víctimas de la violencia doméstica, se aplicará la teoría de tratamiento desigual. Si un investigador encuentra evidencia de tratamiento desigual, la investigación pasa a descubrir las razones del demandado para ver las diferencias y a investigar todas las razones para determinar si la evidencia apoya y o refuta cada una de esas razones. Si se articula una razón (o unas razones) no discriminatoria(s), la investigación pasa de nuevo a examinar la evidencia para determinar si la razón (o razones) se ven apoyadas por la evidencia o es una pretexto para la discriminación.<sup>25</sup>

*Impacto dispar.* En algunos casos, no hay evidencia directa de tratamiento desigual, sino una política de vivienda, un procedimiento o una práctica aparentemente neutral que afecta de forma desproporcionada a las víctimas de la violencia doméstica. En estos casos, lo apropiado sería un

---

<sup>24</sup> Mientras que VAWA 2005 permite a los propietarios y a los PHAs solicitar una certificación de violencia doméstica a las víctimas, la ley dispone también que los propietarios y los PHAs “[a] su criterio . . . pueden ofrecer beneficios a una persona basándose sólo en las declaraciones del individuo u otra evidencia corroborante.” 42 U.S.C.A. § 1437d(u)(1)(D); 42 U.S.C.A. § 1437(f)(ee)(1)(D).

<sup>25</sup> Ver *McDonnell Douglas Corp. v. Green*, 411 U.S. 792 (1973) para una explicación de la fórmula del peso cambiante de la prueba.

análisis de impacto dispar. Los casos de impacto dispar surgen a menudo en el contexto de una política de “tolerancia-cero”, bajo la que todos los miembros de un hogar son desahuciados a causa de la actividad delictiva de un solo miembro del hogar. La teoría es que, aunque se aplique de forma coherente, las mujeres se verán afectadas de forma desproporcionada por esta política debido a que como ocurre con la inmensa mayoría de las víctimas de la violencia doméstica, las mujeres son a menudo desahuciadas como resultado de la violencia de sus maltratadores.

Hay cuatro pasos en un análisis de impacto dispar. Primero, el investigador tiene que identificar las políticas, los procedimientos o las prácticas específicas de un casero que son supuestamente discriminatorias. Este proceso supone tanto la identificación de las políticas, los procedimientos o las prácticas, como el examen de qué tipos de delitos provocan la aplicación de las políticas. Segundo, el investigador tiene que determinar si las políticas, los procedimientos o las prácticas se aplicaron de forma coherente. Este paso es importante porque revela el marco de referencia correcto para la investigación. Si la política se aplica de modo desigual, el análisis apropiado sería el tratamiento desigual, no el impacto dispar. Sin embargo, si la política se aplicó coherentemente a todos los inquilinos, se debe aplicar un análisis del impacto dispar y la investigación debe proceder hasta el siguiente paso.

Tercero, la investigación tiene que determinar si las políticas, los procedimientos o las prácticas particulares tienen un impacto adverso significativo en las víctimas de la violencia doméstica y, si es así, cuántas de esas víctimas eran mujeres (o miembros de una cierta raza u origen nacional). Normalmente, se usa la evidencia estadística para identificar el alcance del impacto en un grupo protegido contra la discriminación. Estas estadísticas deben ser tan particularizadas como sea posible; podrían demostrar el impacto de la política en lo que respecta a los solicitantes de una propiedad o un edificio específicos, o el impacto en los solicitantes o residentes para todas las operaciones del casero. Por ejemplo, en un caso de discriminación por motivos de sexo, la investigación puede revelar evidencia de que las mujeres de un complejo de apartamentos fueron desahuciadas con más frecuencia que los hombres bajo una política de tolerancia cero a los delitos. No importa que el casero no tuviera intención de discriminar en contra de las mujeres, ni que la política se aplicara de forma coherente. Poder probar una reclamación de impacto dispar no es una ciencia exacta. Las cortes no han llegado a un acuerdo sobre un porcentaje o un coeficiente precisos que establezcan de forma concluyente una presunción razonable. Más bien, lo que constituye un impacto dispar suficiente dependerá de los hechos y circunstancias particulares de cada caso.

Si la investigación revela un impacto dispar basado en el sexo, la raza o el origen nacional, la investigación cambia a descubrir las razones del demandado para imponer una política determinada. Investigar a fondo estas razones tiene una importancia crítica. ¿Por qué se impuso esa política? ¿Qué desenlace específico se pretendió lograr o prevenir? ¿Hubo eventos que lo provocaran? ¿Se consideraron otras alternativas y, en ese caso, por qué se rechazaron? ¿Hay alguna evidencia de que la política fuera eficaz? Lo que constituye una justificación suficiente variará de acuerdo con las circunstancias. En general, la investigación examinará si la justificación ofrecida es verdadera y si se ve apoyada por una justificación comercial sustancial. A efectos de este memorándum, es importante comprender que una investigación debe identificar y evaluar la evidencia que apoya y refuta una justificación.

Aunque haya una justificación suficiente para una política, puede que haya una alternativa menos discriminatoria a disposición del demandado. Una investigación de impacto dispar debe considerar posibles políticas alternativas y analizar si cada política alcanzaría el mismo objetivo con un impacto menos discriminatorio. Por ejemplo, en un caso de desahucio discriminatorio bajo una política de tolerancia cero, un casero podría adoptar una política de desahucio que desahuciará al infractor y no a las víctimas inocentes. Esta política protegería a los inquilinos sin penalizar injustamente a las víctimas de la violencia.

Resumiendo, en los casos de investigación de impacto dispar se debe buscar evidencia de que una política específica de un casero haya causado un impacto sustancial, desproporcionado y adverso en una clase protegida de personas. Probar una reclamación de impacto dispar dependerá generalmente de los datos estadísticos que demuestren la disparidad y una relación de causalidad entre la política y la disparidad; la intención discriminatoria es irrelevante.

#### V. Casos de Equidad en la Vivienda relacionados con la Violencia Doméstica

*Casos de desahucio.* Con frecuencia, a las víctimas se les hace entrega de avisos de desahucio después de incidentes de violencia doméstica. Los caseros mencionan el peligro que el maltratador presenta a otros inquilinos, los daños materiales que causa el maltratador u otras razones para el desahucio. Varios casos se han enfrentado a estos desahucios presentándolos como violaciones de VAWA o de la Ley de Equidad en la Vivienda.

*Alvera v. CBM Group*, Case No. 01-857 (D. Or. 2001).<sup>26</sup> La víctima fue asaltada por su marido en el apartamento de ambos. Ella obtuvo una orden de alejamiento en contra de su marido, y él fue posteriormente arrestado y encarcelado por el asalto. Ella proporcionó una copia de la orden de alejamiento al administrador de la propiedad. El administrador de la propiedad le entregó a ella un aviso de desahucio de 24 horas en base al incidente de violencia doméstica. El aviso especificaba “Usted, alguien bajo su control o su mascota, ha amenazado gravemente con causar inmediatamente lesiones personales, o ha causado lesiones personales al casero o a otros inquilinos.” La víctima presentó entonces una solicitud para un apartamento de una habitación en el mismo edificio. La administración rechazó la solicitud y se negó a aceptar el pago de su alquiler. Después de presentar una segunda solicitud, la administración le dio su aprobación para un apartamento de un dormitorio, pero le advirtió que “cualquier tipo de repetición” de violencia doméstica llevaría a su desahucio.

La víctima presentó una reclamación a través de HUD, que investigó su caso y presentó un cargo de discriminación contra el grupo administrador del apartamento. Ella optó por continuar el caso en una corte federal. Las partes decidieron más tarde llegar a un acuerdo extrajudicial. El decreto de consentimiento, aprobado por la corte de distrito de Oregón en 2001, exige que el grupo administrador acepte no “desahuciar, ni discriminar de ninguna manera contra los inquilinos que hayan sido víctimas de la violencia, incluyendo la violencia doméstica” y cambiar sus políticas en consecuencia. Los empleados del grupo administrador deben participar en cursos de formación sobre discriminación y ley de equidad en la vivienda. El grupo administrador también estuvo de acuerdo en pagar una indemnización compensatoria a la víctima.

---

<sup>26</sup> Se adjunta en este memorándum una copia de la determinación.

*Warren v. Ypsilanti Housing Authority*, Case No. 4:02-cv-40034 (E.D. Mich. 2003). El exnovio de la víctima entró a la fuerza en la casa de ella y la maltrató físicamente. Ella llamó a la policía para reportar el ataque. Cuando Ypsilanti Housing Authority (YHA) se enteró del ataque, trató de desahuciar a la víctima y a su hijo bajo la política de tolerancia cero al delito. El ACLU demandó judicialmente a YHA por discriminación, exponiendo que como las víctimas de la violencia doméstica son casi siempre mujeres, la política de desahuciar a las víctimas de la violencia doméstica basándose en la violencia perpetrada contra ellas tuvo un impacto dispar basado en el sexo, en violación de la Ley Federal de Equidad en la Vivienda y las leyes estatales. Las partes llegaron a un acuerdo extrajudicial, bajo el que YHA estuvo de acuerdo en no desahuciar a las víctimas de la violencia doméstica bajo su política de “one-strike” y pagar una indemnización monetaria a la víctima.

*Bouley v. Young-Sabourin* 394 F. Supp. 2d 675 (D. Vt. 2005). La víctima llamó a la policía después de que su marido la atacara en la casa de ambos. Ella obtuvo una orden de alejamiento en contra de su marido e informó de ello al casero. El casero habló con la víctima acerca del incidente, animándola a resolver la disputa y a buscar ayuda a través de la religión. La víctima le dijo al casero que no dejaría volver a su marido al apartamento y que no estaba interesada en la ayuda religiosa. Entonces, el casero le presentó a ella un aviso de desahucio, afirmando que era “claro que la violencia continuaría”. En una decisión judicial sobre las peticiones de las partes en busca de un juicio sumario, la corte estimó que la víctima había presentado un caso de presunción razonable de discriminación por motivos de sexo bajo la Ley de Equidad en la Vivienda. Más tarde se llegó a un acuerdo extrajudicial.

*T.J. v. St. Louis Housing Authority* (2005). La víctima sufrió amenazas y acosos sexuales continuos después de terminar la relación con su novio maltratador. Él rompió repetidamente las ventanas del apartamento de ella cuando no le dejaba entrar en el mismo. Ella obtuvo una orden de alejamiento y se lo notificó al casero, quien le entregó a ella un aviso de incumplimiento del alquiler por los daños materiales causados por el exnovio y le exigió a ella que pagara los daños aduciendo que era responsable de su situación doméstica. Finalmente, el novio entró a la fuerza en el apartamento y, después de que ella escapara, lo destruyó. La dirección de la vivienda intentó desahuciarla basándose en este incidente. La víctima presentó una reclamación en HUD, que concilió el caso. El acuerdo de conciliación requirió que la dirección de la vivienda trasladara a la víctima a otro apartamento, que le devolviera el dinero que pagó ella por las ventanas rotas, que prohibiera entrar a su exnovio en la propiedad donde ella vivía y que enviara a sus propios empleados a un curso de concienciación en violencia doméstica.

*Lewis v. North End Village*, Case No. 2:07-cv-10757 (E.D.Mich. 2007). La víctima obtuvo una orden de protección personal en contra del exnovio maltratador. Unos meses después, el exnovio intentó entrar a la fuerza en el apartamento, rompiendo las ventanas y la puerta de entrada. La compañía administradora propietaria del apartamento de ella, desahució a la víctima y a sus hijos basándose en los daños materiales causados por el exnovio. Con la ayuda de ACLU de Michigan, ella presentó una reclamación en la corte federal contra la compañía administradora, alegando discriminación por motivos de sexo bajo FHAct. Posteriormente se llegó a un acuerdo extrajudicial en este caso, en el que la compañía aceptó implantar una nueva política no discriminatoria sobre violencia doméstica y pagar una indemnización monetaria a la víctima.



*Brooklyn Landlord v. R.F.* (Civil Court of Kings County 2007). El exnovio de la víctima continuó acosando, acechando y amenazando a la mujer después de que ella diera por finalizada la relación que mantenían. A finales de abril de 2006, él fue al apartamento de ella en plena noche, mientras daba golpes en la puerta y gritaba. El guardia de seguridad del edificio que llamó la víctima no pudo razonar con el maltratador, quien se fue antes de que llegara la policía. Una semana después, el maltratador volvió al edificio, se enfrentó con el mismo guardia de seguridad y le disparó. La víctima recibió un aviso de desahucio de su casero del programa de la Sección 8 basado en este incidente. La víctima presentó una petición de juicio sumario que expresaba su defensa al amparo de VAWA y argumentaba que el desahucio constituía una discriminación por motivos de sexo prohibida por FHAct. Las partes llegaron a un acuerdo extrajudicial en el que el casero estuvo de acuerdo en tomar medidas para evitar que el exnovio pudiera entrar en la propiedad.

*Jones v. Housing Authority of Salt Lake County* (D. Utah, presentada en 2007). La víctima solicitó y recibió un justificante de la Sección 8 en 2006. Ella y sus hijos se mudaron a una casa en Kearns, Utah más tarde en ese año. Ella permitió que su exmarido, quien previamente la había maltratado, fuera a vivir con ellos en la casa. Poco después, la víctima descubrió que él había comenzado a beber de nuevo. Después de que él abriera de un puñetazo un agujero en la pared, la víctima le pidió a él que se fuera de la casa. Cuando él se negó, ella comunicó a la Dirección de la Vivienda (Housing Authority) que estaba planeando marcharse de la casa con sus hijos para escapar de los malos tratos. La Dirección de la Vivienda le exigió a ella que firmara una notificación de terminación de la ayuda a la vivienda que ella recibía. La víctima solicitó una audiencia para protestar por la terminación, y la Dirección de la Vivienda decidió que la terminación de su ayuda era apropiada, haciendo notar que ella no había llamado nunca a la policía para reportar el comportamiento violento de su marido. Con la ayuda de los Servicios Legales de Utah (Utah Legal Services), ella presentó una reclamación en la corte federal en contra de la Dirección de la Vivienda, alegando que la terminación de sus beneficios infringía las disposiciones de VAWA y de FHAct.

*Cleaves-Milan v. AIMCO Elm Creek LP*, 1:09-cv-06143 (N.D. Ill., presentada el 1 de Octubre de 2009). En 2007, la víctima se mudó a un complejo de apartamentos en Elmhurst, Illinois con su novio y la hija de ella. Pronto, su novio empezó a maltratarla, y ella dio por terminada su relación con él. Él se enojó, consiguió un arma y amenazó con dispararse a sí mismo y a ella. Ella llamó a la policía para que se lo llevara, obtuvo una orden de protección y le quitó del contrato de alquiler con el consentimiento de la administración del edificio. Sin embargo, cuando ella trató de pagar el alquiler, el administrador del edificio le dijo que la iban a desahuciar porque “siempre que se comete un delito en un apartamento se debe desahuciar a los ocupantes”. Con la ayuda del Sargent Shriver National Center on Poverty Law, ella presentó una reclamación contra la compañía administradora por discriminación por motivos de sexo bajo la Ley de Equidad en la Vivienda.

*Casos de transferencia.* Las víctimas también solicitan alguna vez una transferencia dentro de una Dirección de la Vivienda para escapar de un maltratador. Dos casos recientes se han enfrentado a la denegación de estas transferencias como discriminación por motivos de sexo bajo la Ley de Equidad en la Vivienda, con resultados diferentes.

*Blackwell v. H.A. Housing LP*, Civil Action No. 05-cv-01225-LTB-CBS (D. Colo. 2005). El exnovio de la víctima entró a la fuerza en el apartamento de ella y en el plazo de varias horas la violó, la golpeó y la apuñaló. Ella solicitó que la transfirieran a otro complejo. La administración

del edificio no quiso concederla la transferencia, con lo que no tuvo más remedio que esconderse mientras la policía buscaba a su exnovio. Con la ayuda de los Servicios Legales de Colorado (Colorado Legal Services), la víctima presentó una reclamación en la corte federal, alegando que el hecho de no concederla la solicitud de transferencia constituía una discriminación no permisible en base al sexo de acuerdo con la teoría del impacto dispar. Más tarde se llegó a un acuerdo extrajudicial. El casero aceptó implantar una nueva política contra la violencia doméstica, prohibiendo la discriminación contra las víctimas de la violencia doméstica y permitiendo que las víctimas que se encuentren en un peligro físico inminente puedan solicitar una transferencia de emergencia a otra propiedad de la Sección 8.

*Robinson v. Cincinnati Metropolitan Housing Authority*, Case No. 1:08-CV-238 (S.D. Ohio 2008). La víctima se mudó en 2006 con sus hijos a una unidad de vivienda pública de Cincinnati. Empezó a salir con un vecino, que la maltrató físicamente de forma repetida. Cuando ella trató de terminar la relación que mantenía con él, el vecino la golpeó con severidad y la amenazó con matarla si regresaba alguna vez al apartamento. Ella consiguió una orden de protección y solicitó una transferencia de emergencia a Cincinnati Metropolitan Housing Authority (CMHA), pero se la denegaron. La víctima pagaba alquiler por el apartamento pero vivía con amigos y familia por razones de seguridad. Con la ayuda de Legal Aid Society of Southwest Ohio, la víctima presentó una reclamación contra CMHA en una corte federal, alegando que al negarse a conceder sus derechos de ocupación como a otros inquilinos, basándose en las acciones de su maltratador, CMHA discriminó intencionalmente contra ella en base al sexo. La corte rechazó su petición de una orden de alejamiento temporal y de un mandamiento provisional, al encontrar que la política de CMHA permite realizar transferencias de emergencia solamente a las víctimas de delitos federales de odio, y no a las víctimas de la violencia doméstica. La corte también distinguió casos de desahucio basados en la violencia doméstica del caso de la víctima,<sup>27</sup> afirmando que CMHA no violó sus derechos bajo la FHAct al negarle la transferencia.

## VI. Consideraciones prácticas cuando se trabaja con una víctima de la violencia doméstica

Cuando trabaja con una víctima de la violencia doméstica, un investigador debe ser sensible a las circunstancias únicas de la víctima. Ella no es solamente una víctima potencial de discriminación en la vivienda, sino que también en una víctima de malos tratos. A menudo, una víctima que se enfrenta a un desahucio u otra acción adversa basada en la violencia doméstica también se enfrenta a preocupaciones de seguridad urgentes. Puede que ella tenga miedo de que el maltratador vuelva a hacerle daño a ella o a sus hijos. Un investigador debe ser consciente de los recursos que hay disponibles para las víctimas de la violencia doméstica y puede referir a una víctima a una organización de defensa o a la policía.<sup>28</sup> Los investigadores deben entender también que una víctima puede tener reparos para hablar sobre su vida. Las víctimas no confían a menudo en “el sistema” después de haber tenido experiencias negativas con las autoridades de la vivienda, la policía o las cortes. Para poder realizar una investigación eficaz, los investigadores deben ser

---

<sup>27</sup> En su orden denegando la solicitud de Robinson de una orden de alejamiento temporal y de un mandamiento provisional, la corte cita a *Bouley, Lewis, Warren, y Alvera* como casos que “reconocieron que desahuciar a las mujeres en estas situaciones tuvieron el efecto de victimizarlas dos veces: primero sufrieron el maltrato y luego son desahuciadas.” Orden, página 6.

<sup>28</sup> En todo el país se incluye la Línea Abierta Nacional de la Violencia Doméstica (National Domestic Violence Hotline), llamando al 1-800-799-SAFE (7233) o [www.thehotline.org](http://www.thehotline.org), y [www.womenslaw.org](http://www.womenslaw.org). Ambos recursos pueden referir a las víctimas a grupos de defensa o a refugios locales y ofrecer consejos de planificación de seguridad.

pacientes y comprensivos con las víctimas y tratar de no parecer críticos o que están a la defensiva.<sup>29</sup>

## VII. Conclusión

La Ley de la Violencia contra las Mujeres ofrece protección a algunas víctimas de la violencia doméstica que sufren discriminación en la vivienda pero no protegen de la discriminación basada en el sexo u otra clase protegida. Por lo tanto, cuando a una víctima se le deniega una vivienda, es desahuciada o se le deja de ayudar porque ha sufrido una violencia doméstica, nosotros debemos investigar si esa denegación u otra actividad incumplen la Ley de Equidad en la Vivienda. Las víctimas pueden alegar discriminación por motivos de sexo, pero también pueden alegar discriminación basada en otras clases protegidas, como raza u origen nacional.

Las preguntas relativas a este memorándum deben dirigirse a Allison Beach, Office of the Deputy Assistant Secretary for Enforcement and Programs, al (202) 619-8046, extensión 5830.

---

<sup>29</sup>Para más consejos sobre cómo tratar a los sobrevivientes de la violencia doméstica, ver Loretta M. Frederick, *Effective Advocacy on Behalf of Battered Women*, The Battered Women's Justice Project, disponible en [http://www.bwjp.org/files/bwjp/articles/Effective\\_Advocacy\\_Battered\\_Women.pdf](http://www.bwjp.org/files/bwjp/articles/Effective_Advocacy_Battered_Women.pdf).

## DETERMINACIÓN DE CAUSA RAZONABLE

NOMBRE DEL CASO: Alvera v Creekside Village Apartments

NÚMERO DEL CASO: 10-99-0538-8

### I. JURISDICCIÓN

Se presentó una reclamación en el Departamento el 22 de Octubre de 1999, alegando que la Sra. Tiffani Ann Alvera, la demandante, había resultado herida a causa de una acción discriminatoria de los demandados, Creekside Village Apartments, una Sociedad de Responsabilidad Limitada de California; los Socios Colectivos Edward y Dorian Mackay; la empresa CBM Group, Inc.; y los empleados de CBM Group Karen Mock, Administradora Residente de Creekside Village Apartments, e Inez Corenevsky, Administradora Supervisora de la propiedad. Se alega que los demandados eran responsables de negarse discriminatoriamente a alquilar y de términos, condiciones, privilegios o servicios e instalaciones discriminatorios, en incumplimiento de las Secciones 804 (a) y (b) de la Ley de Equidad en la Vivienda. Se alegó que la acción discriminatoria más reciente había ocurrido el 7 de Septiembre de 1999. La propiedad es Creekside Village Apartments, 1953 Spruce Drive, Seaside, Oregón. La propiedad no está exenta bajo la Ley.

Los demandados recibieron ayuda financiera federal del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, Desarrollo Rural (United States Department of Agriculture, Rural Development).

### II. ALEGACIONES DEL DEMANDANTE

La Sra. Alvera alegó que el 2 de Agosto de 1999, fue asaltada físicamente por su marido en la casa de ambos, apartamento 21 en Creekside Village Apartments. Su marido fue encarcelado y la Sra. Alvera obtuvo una orden de alejamiento temporal en contra de él. El 4 de Agosto de 1999, la Sra. Alvera alegó que había recibido un aviso de la administración para que dejara libre su apartamento en 24 horas en el que se exponía que, de conformidad con las leyes de Oregón: "Usted, alguien bajo su control o su mascota, ha amenazado gravemente con causar inmediatamente lesiones personales, o ha causado lesiones personales sustanciales al casero o a otros inquilinos." El aviso especificaba que el incidente fue el asalto a la Sra. Alvera realizado por su marido. La Sra. Alvera alegó además que después de presentar el aviso, los administradores se negaron a aceptar el pago del alquiler de septiembre que ella quería hacer. Los administradores se negaron también a dejar que ella se mudara a un apartamento de un dormitorio; como su marido no iba a vivir más con ella, la Sra. Alvera pensaba que ya no cumplía con las condiciones para vivir en un apartamento de dos dormitorios en este complejo subsidiado de USDA. La Sra. Alvera alegó que la administración discriminó en su contra a causa de su sexo debido a la forma en que ellos interpretaron e hicieron cumplir las leyes del estado de Oregón hacia las víctimas de la violencia doméstica, que tiene un impacto negativo mayor en las mujeres. Ella alegó también que la administración del edificio no habría tratado a un hombre de la misma forma que la trataron a ella.

### III. DEFENSA DEL DEMANDADO

Los demandados argumentaron en su defensa que presentaron a la Sra. Alvera un aviso de 24 horas para que dejara libre su apartamento y que es su política desahuciar a los inquilinos que presentan una amenaza a la seguridad y el bienestar de otros inquilinos del complejo. Cuando una persona del hogar presenta una amenaza, se desahucia a todos los miembros del hogar.

### IV. HALLAZGOS Y CONCLUSIONES

La investigación reveló que la propiedad del sujeto consta de cuarenta unidades y que se financia mediante el programa de Desarrollo Rural de USDA (USDA Rural Development). La propiedad está dirigida a los residentes de ingresos más bajos.

La investigación descubrió que la Sra. Alvera y su anterior marido, el Sr. Humberto Mota, firmaron un contrato de alquiler y se mudaron a una unidad de dos dormitorios del complejo en Noviembre de 1998. Hasta que se produjo el incidente que dio lugar a la reclamación, la Sra. Alvera no fue advertida ni amonestada en lo que concierne a su alquiler con los demandados. Durante este periodo, el Sr. Mota asaltó a la Sra. Alvera, quien llamó a la policía. Sin embargo, los demandados no se enteraron aparentemente de este incidente y no se tomó ninguna medida con respecto a su alquiler. El mes de Marzo de 1999, la demandada Karen Mock pasó a ser administradora residente de Creekside Village Apartments.

La evidencia muestra que el 2 de Agosto de 1999, a aproximadamente las 5:30 am, el Sr. Mota asaltó físicamente a la Sra. Alvera, y la Sra. Alvera tuvo que ir al hospital. La madre de ella, Tamie Alvera, que residía en la unidad 30 del complejo, fue aproximadamente a las 6:00 a.m. a ver a la Sra. Mock para que le diera las llaves del apartamento de su hija y ver si el Sr. Mota se encontraba todavía en el apartamento. En ese momento, Tamie Alvera le dijo a la Sra. Mock que la Sra. Alvera había sido golpeada por el Sr. Mota. La Sra. Mock escribió un informe del incidente y lo envió a la demandada Corenevsky. La investigación reveló que inmediatamente después de salir del hospital, la Sra. Alvera obtuvo una orden de alejamiento contra su marido que ella mostró a la Sra. Mock. La orden de alejamiento establecía que el Sr. Mota no podía ponerse en contacto con la Sra. Alvera en la residencia de ésta, en el trabajo ni dentro de un área de 33 metros (100 pies) de la Sra. Alvera y que no podía ponerse en contacto con ella por teléfono ni por correo. La orden establecía también que el Sr. Mota tendría que abandonar la residencia de ambos y no podría regresar a la misma. La Sra. Alvera habló con la Sra. Mock sobre la posibilidad de quitar al Sr. Mota del contrato de alquiler.

La investigación reveló además que la Sra. Mock fue instruida por la Sra. Corenevsky para que terminara el alquiler de la Sra. Alvera y que presentara un aviso previo de 24 horas de causa de desahucio. El 4 de Agosto de 1999, el CBM Group presentó un aviso previo de 24 horas a la Sra. Alvera y al Sr. Mota. El aviso decía que: "Usted, alguien bajo su control o su mascota, ha amenazado gravemente con causar inmediatamente lesiones personales, o ha causado una lesión personal sustancial al casero o a otros inquilinos." El aviso especificaba que: "el 2 de Agosto de 1999, a las 6 a.m. aproximadamente, se dice que Humberto Mota atacó físicamente a Tiffani Alvera en el apartamento de ambos. Posteriormente, llamaron a la policía".

La investigación estableció que el 4 de Agosto de 1999, la Sra. Alvera presentó una solicitud para una unidad de un dormitorio en el complejo porque sólo había un miembro en el hogar. La evidencia muestra que esta solicitud fue rechazada por los demandados debido al incidente de violencia doméstica por el que la Sra. Alvera recibió un aviso previo de 24 horas. La evidencia mostró que la unidad 18, un apartamento de un dormitorio al que la Sra. Alvera acabó por fin mudándose, estaba disponible el 4 de Agosto de 1999. El 8 de Octubre de 1999, la Sra. Alvera presentó una segunda solicitud para un apartamento de un dormitorio. El 2 de Noviembre, la Sra. Alvera firmó un contrato de alquiler para un apartamento de un dormitorio, donde ella residió hasta que más tarde fuera desahuciada por razones que no estaban directamente relacionadas con las alegaciones de esta demanda.

La evidencia reveló además que el 6 de Agosto de 1999, la Sra. Mock se negó a aceptar el pago de la Sra. Alvera correspondiente al alquiler del mes de agosto. Los demandados comunicaron a la Sra. Alvera hasta principios del mes de Septiembre de 1999 que ellos iban a tratar de conseguir una acción de FED contra ella. El 26 de Octubre de 1999, un abogado que representaba a los demandados escribió a la Sra. Alvera una carta “en relación con su Contrato de Alquiler de la [unidad 21].” La carta decía:

“Como usted sabe, se ha producido recientemente un incidente de violencia entre usted y otro miembro de su hogar. Entendemos que usted ha tomado ya las medidas necesarias para que no se repita otra vez ese incidente.

Le escribimos esta carta para decirle que en Creekside estamos muy preocupados con el efecto que esa conducta puede tener en otros inquilinos del edificio. Su conducta y la conducta del otro inquilino habría sido probablemente motivo suficiente para la terminación de su alquiler. Obviamente, Creekside no desearía tomar esta medida.

Esta carta es para decirle que si se vuelve a producir cualquier tipo de incidente como el que hemos descrito anteriormente, Creekside no tendría más alternativa que presentar una acción de desahucio. Le pedimos su cooperación para que siga manteniendo la orden de alejamiento o que tome las medidas necesarias para asegurarse de que se sigan las disposiciones de su contrato de alquiler.”

No hay ninguna duda de que la única razón para el aviso previo de 24 horas fue la respuesta de los demandados a este incidente de violencia doméstica. La evidencia muestra que ninguno de los demás inquilinos se quejó a los demandados de que su alquiler se había perturbado o de que había sufrido lesiones o temido que podía sufrir lesiones a causa del incidente. La Sra. Mock afirmó que después de que la Sra. Alvera dejara libre el apartamento, se descubrió un agujero en la pared, que podría haber sido causado por el asalto realizado por el Sr. Mota, pero que ella se dio cuenta de este hecho mucho después de haber mandado el aviso previo de 24 horas y que ella no había reportado el agujero a sus superiores.

La investigación no estableció que la Sra. Alvera fuera tratada de forma diferente que a otros inquilinos varones en una situación similar. No había inquilinos varones en una situación similar. Esta evidencia reveló también que hubo al menos tres incidentes de violencia doméstica en

Creekside Village Apartments, y que todos involucraron a víctimas femeninas, pero los demandados sólo conocía el incidente del mes de Agosto de 1999 en el que estaba involucrada la Sra. Alvera. La evidencia mostró que los demandados habían presentado otros tres avisos previos de 24 horas. Un aviso era por actividades delictivas, otro era porque el INS se llevó a toda la familia, y otro porque un inquilino amenazó a otros inquilinos con un bate de béisbol. La evidencia mostró también que el administrador residente presentó seis reportes de incidentes a la alta administración durante el periodo comprendido entre el 1 de Junio de 1999 y el 31 de Enero de 2000. El único reporte de incidentes en el que se produjo violencia, doméstica o de otro tipo, fue aquel en el que estaba involucrada la Sra. Alvera.

La política de los demandados, expresada por la demandada Corenevsky, es que allí donde haya cualquier amenaza o acto de violencia por parte de un inquilino, o sus invitados, el hogar es desahuciado. Ella afirmó que la propiedad tiene una política de “tolerancia cero” para la violencia o las amenazas de violencia, y esta política fue reafirmada por el Coordinado de ADA/504 para CBM Group. La Sra. Corenevsky afirmó que: “Como es a menudo el caso en una situación de violencia doméstica, la víctima no toma las medidas necesarias para evitar que se vuelvan a producir acciones violentas, sometiendo a otros inquilinos a ser testigos de una escena que se repite una y otra vez. Las razones por las que nosotros adoptamos una postura tan firme en estos casos de violencia es mantener un entorno de vida pacífico para todos los inquilinos.”

A nivel nacional, cada año desde 1992 hasta 1996 unas 8 de cada 1,000 mujeres y 1 de cada 1,000 hombres son víctimas de la violencia por parte de una persona íntima—el cónyuge actual o anterior, una novia o un novio. Las estadísticas nacionales muestran también que, aunque las mujeres tengan menos probabilidades que los hombres de sufrir delitos violentos en general, tienen de 5 a 8 veces más probabilidades que los hombres de sufrir malos tratos por parte de una persona con quien tengan una relación íntima. Otros estudios nacionales han encontrado que es hasta diez veces más probable que las mujeres reciban malos tratos por una persona con quien tengan una relación íntima que los hombres.

Las estadísticas nacionales muestran que del 90% al 95% de las víctimas de la violencia doméstica son mujeres. Unas estimaciones a nivel nacional muestran que al menos un millón de mujeres al año son víctimas de la violencia doméstica. Una Evaluación de las Necesidades en Casos de Violencia Doméstica en Oregón en 1998 expresaba que más de una de cada ocho (13.3 %) mujeres dentro de este estado fueron víctimas de maltrato físico por un íntimo durante el año anterior. La evidencia obtenida durante la investigación mostró que el 93% de las víctimas de la violencia doméstica reportadas a Clatsop County en 1999 eran mujeres. La Evaluación de las Necesidades en la Violencia Doméstica de Oregón de 1998 (1998 Oregon Domestic Violence Needs Assessment) comparó las estadísticas de Oregón con las estadísticas nacionales en la preponderancia de la violencia doméstica y descubrió que eran comparables. Unos estudios nacionales que usaron una metodología similar reportaron que 1 de cada 9 y hasta 1 de cada 12 mujeres habían sido víctimas de asaltos físicos por parte de una pareja íntima dentro del año previo. Esto se compara con el estudio de Oregón al encontrar que 1 de cada 10 mujeres de Oregón han sido víctimas de asaltos físicos.

Estas estadísticas demuestran que la política de los demandados de desahuciar a todos los miembros de un hogar a causa de un incidente de violencia doméstica, tanto si el miembro del hogar es una

víctima como un perpetrador de violencia doméstica, tiene un impacto adverso basado en el sexo, debido al número desproporcionado de mujeres que son víctimas de la violencia doméstica.

Los demandados han presentado varias razones para justificar su política. Una explicación dada por los demandados es la necesidad de proteger a otros inquilinos tanto de las amenazas de violencia o de la misma violencia como de las molestias que se causa a los inquilinos. Sin embargo, la evidencia no respalda esta forma de pensar. En el caso de la Sra. Alvera, no hubo otros inquilinos que se quejaron del incidente en cuestión y la evidencia muestra que el único inquilino que estuvo al tanto del incidente fue la madre de la Sra. Alvera. No se registraron otras quejas ni reportes de incidentes que involucraran violencia doméstica a pesar de que evidencia muestra que se produjeron incidentes de violencia doméstica en el complejo. Además, no había evidencia en la investigación que apoyara una suposición de que haya una mayor probabilidad de que las personas que viven en la inmediata vecindad de un hogar donde se producen incidentes de violencia doméstica se conviertan ellos mismos en víctimas de esa violencia.

Los demandados expresaron también que su política es coherente y cumple con las disposiciones de la agencia de Desarrollo Rural (Rural Development) en lo que concierne a las propiedades financiadas por dicha agencia. Desarrollo Rural ha implementado regulaciones y procedimientos que estipulan que: “Las acciones o conductas de los inquilinos o miembros que perturban la habitabilidad del proyecto al presentar una amenaza directa para la salud o la seguridad de cualquier persona, o el derecho de cualquier inquilino o miembro al disfrute tranquilo de las instalaciones...” es motivo suficiente para poner fin al alquiler. Sin embargo, las regulaciones y políticas de Desarrollo Rural estipulan también: “No se intenta que esta disposición sobre violación del alquiler material se aplique a miembros inocentes del hogar del inquilino que no participen en actividades ilegales, ni sean responsables del control de otro miembro o invitado del hogar.” El representante de Desarrollo Rural responsable de la monitorización de Creekside Village Apartments dijo que el reglamento protege a las partes inocentes.

La demandada Corenevsky afirmó también que una de las razones por las que los demandados desahucian a todos los miembros del hogar es porque una TRO no detiene la violencia, y hay muchos hombres que no le tienen miedo a las TRO. Los resultados de estudios a nivel nacional sobre la eficacia de una orden de alejamiento a la hora de prevenir futuros incidentes de violencia doméstica son diversos. Un estudio mostró que en los seis meses posteriores a la expedición de una orden de alejamiento, el 65% de las mujeres que obtuvieron la orden reportaron que no tuvieron más problemas de violencia doméstica. Otro estudio mostró que ocurrieron futuros incidentes de violencia incluso después de haber logrado una orden de alejamiento. Sin embargo, las razones de los demandados se basan en generalizaciones que no tienen en cuenta las circunstancias individuales de la inquilina que es una víctima femenina ni todas las medidas que ella puede haber tomado para prevenir la repetición de la violencia. Por ejemplo, en el caso de la Sra. Alvera, el Sr. Mota fue encarcelado, después salió aparentemente del país y no ha vuelto a tener más contacto con la Sra. Alvera.

Al entregar un preaviso de 24 horas, los demandados también se apoyaban aparentemente en las leyes del estado de Oregón, ORS 90.400(3), que permiten a los caseros presentar un aviso para que un inquilino deje vacante la propiedad en menos de 24 horas si el casero u otros inquilinos sufren lesiones personales sustanciales. Sin embargo, esa ley, y la historia legislativa que hay detrás de la



misma, no buscan que se aplique a las víctimas inocentes de la violencia. Durante el proceso legislativo los testigos testificaron que: “Hay una preocupación especial acerca de las mujeres maltratadas que pueden ser desahuciadas bajo esta disposición a causa de la conducta vergonzosa de un novio maltratador; se les castigará por partida doble; primero al ser golpeadas por el novio y luego al ser desahuciadas a causa de los malos tratos del novio.”

La evidencia tomada en su totalidad establece que una política de desahucio de víctimas inocentes de la violencia doméstica a causa de esa violencia tiene un impacto adverso desproporcionado en las mujeres y no se ve respaldada por una razón válida comercial, de salud o de seguridad por los demandados.

## V. CONCLUSIÓN

Por las razones precedentes, el Departamento encuentra causa razonable para creer que se ha discriminado en contra de la demandante a causa de su sexo en violación de la Ley de Equidad en la Vivienda. Una copia del Reporte de Investigación Final (Final Investigative Report) se encuentra disponible solicitando el Reporte por escrito a Fair Housing Hub, Northwest/Alaska Area, U.S. Department of Housing and Urban Development, 909 First Avenue, Suite 205, Seattle, Washington 98104.

4/13/01

Judith A. Keeler Date

Judith A. Keeler

Director, Seattle Fair Housing Hub