

Preguntas frecuentes sobre la Ley de Vivienda Justa Hoja informativa del 24-01 Fecha: 6 de agosto de 2024



Preguntas frecuentes de la Oficina de Derechos Humanos del DC (OHR) en ¿Es un caso de Vivienda Justa?

A lo largo de los años, la Oficina de Derechos Humanos del DC (OHR, por sus siglas en inglés) ha llevado a cabo sesiones de alcance comunitario y formación en materia de vivienda justa en todos los rincones de la Ciudad, que permitieron que se interactúe con el público y se respondan sus preguntas y preocupaciones. A continuación, hemos recopilado una lista de preguntas frecuentes para ayudar a las personas a comprender mejor lo que constituye una violación a la Ley de Vivienda Justa. Tenga en cuenta que, aunque estas preguntas frecuentes tratan temas comunes, es posible que no abarquen todas las situaciones posibles. Si cree que tiene una pregunta que deba tratarse, póngase en contacto con ohr.comms@dc.gov.

Preguntas frecuentes n.º 1: Exenciones

- **¿Hay propiedades que estén exentas de la Ley de Vivienda Justa?**
 - Sí. Los propietarios que venden o alquilan su vivienda unifamiliar o que viven en una unidad de un edificio de 4 o menos unidades, las organizaciones religiosas que limitan la venta, el alquiler o la ocupación de una vivienda a las personas de la misma religión, y las instalaciones de viviendas para personas mayores ([Ley de Vivienda para las Personas Mayores, o HOPA, por sus siglas en inglés](#)) que discriminan por razón de la situación familiar.
- **¿Pueden los propietarios de viviendas unifamiliares discriminar en los anuncios?**
 - No, no pueden. Los propietarios de viviendas unifamiliares no pueden discriminar en sus anuncios o declaraciones.
- **¿Pueden las instalaciones de viviendas para personas mayores discriminar por mi raza, religión u otros rasgos protegidos?**
 - No. Aunque la discriminación basada en la situación familiar esté permitida en las viviendas para personas mayores, la discriminación basada en la raza, la religión u otros rasgos protegidos no lo está.

Preguntas frecuentes n.º 2: Exenciones a las adaptaciones razonables frente a las modificaciones razonables

- **¿Qué diferencia hay entre las adaptaciones razonables y las modificaciones razonables?**
 - Las principales diferencias radican en si el cambio es estructural o no estructural, y en quién es responsable del gasto.
 - Una **adaptación razonable** es un cambio en una norma, una política, una práctica o un servicio que se brinda a una persona a petición suya y que le permite utilizar y disfrutar de su vivienda, por lo general, a expensas del proveedor de la vivienda. Algunos ejemplos son, entre otros:
 - La creación de un espacio para estacionar accesible en virtud de la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés)
 - Hacer excepciones a las políticas de prohibición de mascotas
 - Para obtener más ejemplos e información, consulte: [Adaptaciones razonables en virtud de la Ley de Vivienda Justa \[PDF\]](#)
 - Una **modificación razonable** implica cambios estructurales en la vivienda que faciliten su pleno disfrute por parte de una persona con discapacidades, por lo general, a expensas del inquilino. Algunos ejemplos son, entre otros:
 - La instalación de una rampa
 - Bajar las encimeras
 - Ensanchar pasillos o puertas
 - Para obtener más ejemplos e información, consulte: [Modificaciones razonables en virtud de la Ley de Vivienda Justa \[PDF\]](#)
- **¿Existen organizaciones que puedan ayudar con los gastos de una modificación?**
 - Sí, hay varias organizaciones comunitarias (CBO, por sus siglas en inglés) que pueden ayudar con los gastos de una modificación de una vivienda. Para consultar la lista de programas, haga clic [aquí](#).

Preguntas frecuentes n.º 3: Animales de apoyo

- **¿Hay alguna diferencia entre una mascota y un animal de apoyo?**
 - Sí, los animales de apoyo no son mascotas. Existen dos tipos de animales de apoyo: (1) los animales de servicio y (2) otros animales que realicen trabajos, lleven a cabo tareas, presten asistencia o brinden apoyo emocional terapéutico a personas con discapacidades, incluidas discapacidades físicas, sensoriales, psiquiátricas, intelectuales u otras discapacidades mentales que afecten a las principales actividades de la vida (denominados "animales de apoyo").

- **¿Tiene que estar certificado mi animal de apoyo?**
 - No, no es obligación que los animales de apoyo estén certificados ni pasen por un programa de adiestramiento profesional: no se exige certificación. A los proveedores de viviendas solo se les permite exigir (1) que el inquilino presente una verificación de un médico u otro proveedor de atención médica de que este cumple con la definición del Distrito de persona con discapacidad mental o física, y (2) que usted demuestre una conexión entre la discapacidad y la función que el animal de apoyo le brinda. Siempre que un tercero verifique que necesita un animal de servicio, el proveedor de vivienda debe atender su solicitud.

- **¿Pueden denegarme la vivienda porque la propiedad tiene una estricta política de prohibición de mascotas?**
 - No. Debido a que los animales de apoyo no son "mascotas", sino que más bien auxilian, los proveedores de vivienda deben hacer una excepción a su política de prohibición de mascotas para que un inquilino con una discapacidad pueda utilizar y disfrutar con plenitud de su vivienda. Las personas con discapacidades pueden ponerse en contacto con su proveedor de vivienda y presentar una solicitud de adaptaciones razonables para vivir con sus animales de servicio en las propiedades donde no se admiten mascotas y para obtener una exención al pago de una multa por tener un animal u otras normas que excluyan o limiten la función del animal de servicio. La solicitud de adaptaciones razonables puede hacerse de forma oral, por escrito o a través de un tercero.

Preguntas frecuentes n.º 4: Uso de los vales de vivienda

- **¿Todos los proveedores de vivienda tienen que aceptar los vales?**
 - Sí. Los proveedores de vivienda deben aceptar todas las formas de vales de vivienda y no pueden publicar anuncios discriminatorios que indiquen una preferencia basada en la fuente de ingresos del inquilino.

- **¿Qué tipos de vales de vivienda deben aceptar los proveedores?**
 - Los proveedores de vivienda deben aceptar todas las formas de ingresos, incluido cualquier vale o subsidio de vivienda, que pague parte o la totalidad del importe del alquiler. Esto incluye, entre otros:
 - Los vales de realojamiento rápido
 - El Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCVP, por sus siglas en inglés) (conocido formalmente como sección 8)
 - El Programa de Asistencia para Alquiler de Emergencia (ERAP, por sus siglas en inglés)

- **¿Puede un proveedor de vivienda comprobar mi crédito si estoy utilizando un vale?**
 - Sí, lo pueden hacer. Sin embargo, un proveedor de vivienda no puede denegar su solicitud de alquiler al basarse en problemas crediticios o la falta de pago del alquiler si esto se produjo antes de que usted recibiera su vale por primera vez.
- **¿Qué pasa si mi vale no cubre el importe total del alquiler? ¿Pueden examinar mis ingresos?**
 - Sí. Si paga una parte del alquiler de su bolsillo, se tendrán en cuenta sus ingresos. Sin embargo, el proveedor de la vivienda solo puede exigirle que cumpla el requisito de ingresos para su parte del alquiler. Sin embargo, si sus ingresos pueden cubrir al menos el 30% del alquiler del que es responsable, no deberían denegar su solicitud al basarse solo en ingresos insuficientes.

Preguntas frecuentes n.º 5: Discriminación vs. problemas entre arrendador e inquilino

- **¿Se considera discriminación que mi arrendador o la oficina de arrendamiento me trate de manera irrespetuosa?**
 - Depende. La discriminación suele implicar acciones adversas basadas en rasgos protegidos. El comportamiento irrespetuoso por sí solo no suele constituir discriminación, a menos que esté vinculado a un rasgo protegido. Por ejemplo, si un arrendador impide a todos los inquilinos utilizar la lavandería, es probable que no se considere una acción discriminatoria. Pero si un propietario solo le impide a usted utilizar la lavandería e hizo comentarios sobre su nacionalidad en el pasado, eso podría considerarse una acción discriminatoria.
- **¿Es discriminatorio que el arrendador no brinde un mantenimiento constante para los inquilinos?**
 - Depende. El hecho de que el proveedor de la vivienda no realice reparaciones constantes en la propiedad no entra necesariamente en la categoría de discriminación. Pero podría ser un asunto que podrían tratar las autoridades competentes, como la [Oficina del Fiscal General del DC](#) o la [Oficina de Defensoría del Inquilino](#). Sin embargo, si observa que se realizan reparaciones en algunas unidades o propiedades pero no en las demás, puede tratarse de discriminación.
- **¿Puede mi arrendador desalojarme porque tuve que llamar varias veces a la policía por un caso de violencia doméstica?**
 - No, no puede. Existen protecciones adicionales para las personas que sufren delitos intrafamiliares (*es decir*, casos de violencia doméstica). No deberían desalojarle porque llame a la policía, pida medidas de seguridad adicionales o necesite que le cambien las cerraduras o puertas debido a un caso de violencia doméstica. Además, si necesita

abandonar la vivienda, tiene derecho a rescindir el contrato: debe dar aviso por escrito con 14 días de anticipación.

Preguntas frecuentes n.º 5: Ciudadanos en fase de reinserción y viviendas

- **¿Puedo presentar una demanda por discriminación si me denegaron una vivienda por haber comprobado mis antecedentes penales?**
 - Tener antecedentes penales no es un rasgo protegido por la Ley de Derechos Humanos del DC, por lo que no puede presentar una demanda por discriminación en virtud de la Ley de Vivienda Justa que se base en tener antecedentes penales. Sin embargo, hay una ley que aborda en concreto el derecho a una vivienda justa para los ciudadanos en fase de reinserción, la Ley de Investigación Justa de Antecedentes Penales para la Vivienda de 2016, comúnmente conocida como "Ban the Box". Esta ley exige a la mayoría de los proveedores de viviendas de alquiler que notifiquen a los solicitantes sus criterios de elegibilidad para alquilar antes de aceptar una tarifa de solicitud y también prohíbe a los proveedores de viviendas exigir la comprobación de sus antecedentes antes de hacer una oferta condicional por la vivienda. Luego de una oferta condicional, los proveedores de vivienda solo pueden tener en cuenta las acusaciones o condenas penales pendientes de los últimos 7 años que figuran en la ley. Los proveedores de vivienda solo pueden retirar una oferta condicional de vivienda luego de considerar los factores enumerados por la ley. Se puede sancionar a los arrendadores que no cumplan con la ley con una multa de entre \$1,000 y \$5,000 en función del número de unidades de alquiler que tengan en el DC. Para obtener más información sobre esta ley y el proceso de presentación de una denuncia por violación de la ley, consulte [Ciudadanos en fase de reinserción y viviendas](#) de la OHR.