

Vivienda justa — Igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda



Vivienda justa es otra manera de referirse a la capacidad de alquilar o comprar una vivienda sin ser víctima de discriminación. No significa que la vivienda esté en buenas condiciones. La manera de manejar la situación de una vivienda en mal estado se aborda en el capítulo sobre las reparaciones en su apartamento o casa.

¿Qué es la discriminación en la vivienda?

La discriminación en materia de vivienda significa tratar a alguien en forma diferente debido a una característica específica de la persona. Las características específicas se llaman clases protegidas.

¿A quién protege la ley?

La ley protege a los miembros de las clases protegidas. Conforme a lo dispuesto en la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) federal, las clases protegidas cubiertas son:

- Raza, color, origen nacional, religión, sexo, situación familiar (familias con hijos menores de 18 años y mujeres embarazadas) y discapacidad

En Pensilvania, se agregan las siguientes clases protegidas a la Ley de Relaciones Humanas de Pensilvania (Pennsylvania Human Relations Act):

- Edad (40 años en adelante)
- Personas que utilizan un animal de apoyo o guía, porque son ciegas, sordas o tienen una discapacidad física
- Personas que entrenan o manejan animales de apoyo o guía
- Personas que están relacionadas o asociadas con personas que tienen discapacidades

Los municipios locales pueden añadir protecciones adicionales por medio de ordenanzas locales. El gobierno estatal o local puede agregar o ampliar las protecciones contra la discriminación, pero no puede eliminar derechos federales o constitucionales.

En Allentown, Easton y Bethlehem, por ejemplo, las clases protegidas adicionales incluyen:

- Estado civil, orientación sexual, identidad de género y expresión de género

¿Cómo puede ocurrir la discriminación en la vivienda?

La discriminación en la vivienda sucede de muchas maneras diferentes. A continuación se presentan algunos ejemplos:

- Después de reunirse con usted en persona, el arrendador le dice que el alquiler es

más alto de lo que se indicaba en el anuncio.

- Los anuncios que dicen “no se permiten niños” o “no se permiten adolescentes”.
- El arrendador le dice por teléfono que el apartamento está disponible y luego le dice que no lo está cuando se reúne con usted y su pareja del mismo sexo.
- El arrendador dice que no le alquilará a una persona con una discapacidad de salud mental.
- El agente inmobiliario le insinúa que usted encajaría mejor en un vecindario con más residentes afroamericanos.
- El arrendador le cobra un depósito de garantía más elevado a una persona que usa silla de ruedas.
- El arrendador no hace las reparaciones para los inquilinos latinos, pero sí para los inquilinos blancos.
- El arrendador se niega a alquilar a mujeres, porque el apartamento se encuentra en un lugar inseguro.
- El arrendador le cobra un depósito de garantía más elevado a una familia con niños que a una pareja.

¿Qué comportamientos o actividades cubre la ley?

Cubre la mayoría de las transacciones en materia de vivienda. Contempla el alquiler de un apartamento o casa; el trato que le da el arrendador cuando usted está alquilando; la compra de una casa o un condominio o propiedad horizontal; la obtención de una hipoteca; el uso de los servicios de un agente inmobiliario, y los anuncios de vivienda. Es ilegal siempre discriminar en anuncios de vivienda, incluso en anuncios en línea.

¿Qué tipos de vivienda cubre la ley?

La ley se aplica a la mayoría de los tipos de vivienda, incluidas las viviendas privadas, públicas y subsidiadas. La ley se aplica a las comunidades o parques de casas móviles. La ley también se aplica a las viviendas colectivas, viviendas de transición, pensiones y casas de huéspedes, los hogares de ancianos y los alojamientos universitarios. Los albergues para las personas sin hogar normalmente también están cubiertos.

¿Qué tipos de vivienda no cubre la ley?

La ley de vivienda justa cubre la mayoría de los tipos de vivienda, pero algunos tipos no están contemplados en la ley. Es complicado saber qué tipos de vivienda no están cubiertos.

En virtud de la ley de Pensilvania, un arrendador que vive en una de las dos unidades en un edificio puede elegir a los inquilinos sin cumplir con las leyes de vivienda justa. La ley federal no se aplica cuando ese arrendador tiene cuatro o menos unidades en el edificio. Asimismo, un arrendador que es propietario de algunas viviendas unifamiliares puede no estar cubierto por la ley. Un arrendador que es propietario de tres viviendas unifamiliares o menos y las alquila sin utilizar los servicios de un agente inmobiliario puede elegir a los inquilinos sin cumplir con las leyes de vivienda justa.

Las comunidades y los edificios de vivienda para personas de edad avanzada no están en la obligación de alquilar a familias con niños. Pero los edificios y las comunidades para personas de edad avanzada deben cumplir con ciertas normas. En algunas situaciones, los grupos religiosos y los clubes privados que alquilan vivienda a sus miembros no tienen que cumplir con las leyes de vivienda justa. Usted debe consultar a un abogado o a un defensor de los derechos a vivienda justa antes de dar por sentado que la ley no le protege o no cubre su situación.

¿Qué sucede si no hablo inglés?

El arrendador no puede tratar a los solicitantes o inquilinos de manera diferente porque no hablen inglés o tengan acento. El arrendador solo puede pedir comprobante de ciudadanía si se lo pide a todos los solicitantes o inquilinos. No se lo puede pedir solamente a los solicitantes que tengan acento o que sean de una raza o un origen nacional determinado.

Si está embarazada o tienen niños:

Es ilegal que el arrendador trate a las familias niños de modo diferente. A menos que un edificio o una comunidad reúna los requisitos como vivienda para personas de edad avanzada, el arrendador no puede discriminar por motivos del estado familiar. Eso significa que el arrendador no puede discriminar a las familias en las que uno o más niños menores de 18 años viven con uno de los padres, el tutor legal o la persona designada por el padre/la madre o el tutor legal. La protección en virtud del estado familiar también se aplica a las mujeres embarazadas y a cualquier persona que tenga la custodia legal de un niño menor de 18 años.

Puede leer más acerca de la discriminación ilegal en la sección “Manejo de las situaciones que surgen mientras alquila”.

¿Puedo presentar una queja si creo que he sido víctima de discriminación?

Si cree que se le está negando el derecho a la vivienda o se le está desalojando o acosando porque es miembro de una clase protegida, usted puede recibir protección conforme a la Ley de Vivienda Justa y las leyes de vivienda justa estatales o locales. Si usted tiene una discapacidad, es posible que tenga que solicitar adaptaciones para su discapacidad. Si su arrendador rechaza la solicitud o no responde a la misma, usted puede presentar una queja por discriminación.

Reúna todas las pruebas que demuestren que fue objeto de discriminación. Estas pruebas pueden ser mensajes de texto, correos electrónicos, cartas o mensajes de voz. Si ha sido víctima de discriminación al alquilar un apartamento, conserve una copia del anuncio. Escriba la dirección de la propiedad y el nombre, la dirección y el número de teléfono del arrendador.

Presentación de quejas en virtud de la Ley de Vivienda Justa

Si cree que se han violado sus derechos conforme a lo dispuesto en Ley de Vivienda Justa o la Ley de Relaciones Humanas de Pensilvania, debe presentar una queja ya sea al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) o a la Comisión de Relaciones Humanas de Pensilvania (PHRC, por sus siglas en inglés) tan pronto como sea posible. El plazo para presentar una queja al HUD es de **un año** a partir de la fecha de la medida o el incidente discriminatorio. El plazo para presentar una queja ante la PHRC es de **180 días** a partir de la fecha de la medida o el incidente discriminatorio. Algunas ciudades, tales como Allentown, Easton y Bethlehem, tienen Comisiones de Relaciones Humanas que se encargan de las quejas relacionadas con la vivienda justa.

En busca de un apartamento o casa para alquilar

¿Cómo puedo encontrar un apartamento o casa para alquilar?

Pregunte a sus amigos si hay avisos de vivienda en alquiler en su vecindario, y verifique si hay avisos en su propio vecindario. Revise la sección de avisos clasificados de los periódicos locales que cubren las comunidades aledañas. Revise las listas de apartamentos en Internet. La biblioteca pública de la zona tiene copias de los periódicos locales disponibles, así como también acceso gratuito a Internet.

Cuando encuentre apartamentos o casas que pueda costear, empiece a verlos. Recuerde que no hay una unidad perfecta ni un arrendador perfecto. Debe tomar notas sobre los alrededores (vecindario, parques, centros comerciales, acceso a las vías principales, línea de autobús, etc.) y la calidad de la unidad en alquiler. Sus notas pueden ayudarle para comparar diferentes apartamentos o casas.

¿Cómo debo comenzar a buscar un apartamento o casa?

Usted tiene una mejor oportunidad de conseguir un buen lugar si sabe lo que necesita y planifica para obtenerlo. Comience su búsqueda respondiendo las siguientes preguntas:

¿Cuánto puede permitirse pagar por alquiler, servicios públicos (gas, electricidad, agua, alcantarillado, recolección de basura, reciclaje, calefacción, cable) y otras necesidades? Una regla general es que el alquiler debe equivaler al sueldo bruto de una semana (antes de deducciones) o aproximadamente una cuarta parte de su ingreso bruto mensual. Mientras más dedique de su ingreso mensual a pagar la renta, menos tendrá para comprar otras cosas necesarias y pagar las facturas. Si tiene problemas para manejar el dinero o atenerse a un presupuesto, existe asesoramiento en materia de crédito disponible para ayudarle.