

¿Mis familiares o amigos pueden mudarse conmigo?

En su contrato se indicará quién está autorizado a vivir en su casa. Si usted desea que alguien que se mude a su vivienda o se quede con usted durante un período prolongado, debe pedir permiso al arrendador. Es posible que el arrendador quiera aumentar el alquiler por personas adicionales. Si el arrendador acepta dejar que alguien más se mude de forma permanente o temporal, usted debe obtener el acuerdo por escrito.

Si está embarazada o tiene que incluir a un niño en el contrato de arrendamiento, revise la sección de vivienda justa de este manual cuidadosamente. Un arrendador cubierto por las leyes de vivienda justa no puede discriminar a una mujer embarazada que sea integrante de la familia o a una familia por incluir a un niño en el contrato si se trata del padre/la madre, el tutor legal o la persona designada por el padre/la madre del niño. Esto incluye a los niños en adopción temporal y los nietos. La discriminación puede radicar en que el arrendador diga que la familia tiene que mudarse de la vivienda porque no hay suficiente espacio para todos.

A veces un inquilino queda discapacitado y necesita que un cuidador lo acompañe de forma permanente o durante parte del día. El inquilino puede solicitar que se permita a esa persona mudarse a su vivienda, como una adaptación razonable en vista de su discapacidad. Si el inquilino vive en una vivienda pública, el ingreso del cuidador no debe incluirse como parte del ingreso de la familia a efectos del cálculo del alquiler.

Igualdad de derechos de los inquilinos con discapacidades para disfrutar la vivienda

Los arrendadores no pueden tratar de manera diferente a las personas con discapacidades. Eso significa que es ilegal que se nieguen a alquilar una vivienda a alguien con discapacidad o que le pidan a una persona con discapacidad que haga más de lo que le pedirían a alguien sin discapacidad.

Las leyes de vivienda justa establecen quién reúne los requisitos como persona con discapacidad. Alguien tiene una discapacidad si tiene un impedimento físico o mental que limita su capacidad para realizar una actividad vital importante. Las actividades vitales importantes incluyen caminar, ver, escuchar, respirar, aprender o cuidar de sí mismo. Usted puede reunir los requisitos como alguien con discapacidad incluso si no recibe beneficios de discapacidad de la Administración del Seguro Social.

El objetivo de las leyes de vivienda justa es permitir que las personas con discapacidades vivan de forma independiente en la comunidad. Las personas con discapacidades gozan de protecciones adicionales en virtud de las leyes de vivienda justa que les permiten llevar una vida independiente. Existen dos tipos de protecciones adicionales, uno de ellos se

denomina modificación razonable y el otro adaptación razonable.

¿Qué hago si necesito modificar algo en la unidad que tengo en alquiler?

Una modificación razonable es un cambio en la estructura de un apartamento o casa. Un ejemplo sería instalar una rampa en la puerta principal para alguien que no puede subir escaleras. Otros ejemplos son instalar barras de seguridad, una ducha accesible o una alarma de incendios con luces intermitentes.

Los inquilinos suelen pagar las modificaciones razonables. El arrendador debe pagar si recibe dinero del gobierno federal. Asimismo, el arrendador debe pagar si el edificio fue construido después del 13 de marzo de 1991 y no cumple con las normas de accesibilidad relacionadas con la vivienda justa.

Usted debe pedir permiso al arrendador antes de hacer cualquier modificación. El arrendador debe darle permiso para hacer las modificaciones. Se deben hacer las modificaciones de manera técnica y profesional. El arrendador no puede pedir al inquilino un depósito de garantía adicional. Usted puede tener que pagar para retirar las modificaciones antes de mudarse de la vivienda. Puede tener que depositar dinero en una cuenta de depósito en garantía para demostrar al arrendador que puede cubrir el costo de retirar las modificaciones.

¿Qué es una adaptación razonable?

Una adaptación razonable es un cambio o excepción a una regla. La regla puede ser un plazo de arrendamiento o una política o práctica del arrendador. Un ejemplo sería que el arrendador asigne un puesto de estacionamiento a un inquilino que tiene una discapacidad aun cuando los otros puestos no están asignados sino que son ocupados por los demás inquilinos conforme llegan al edificio. Otro ejemplo sería que un arrendador permita que un inquilino cuente con un animal de asistencia aun cuando en el edificio no se permiten mascotas.

Usted puede pedir modificaciones o adaptaciones razonables en cualquier momento. Puede pedir las cuando hace la solicitud de alquiler del apartamento. Puede pedir las cuando se muda al apartamento y también mientras viva en la propiedad. Puede preguntar si su arrendador lo está desalojando debido a algo relacionado con su discapacidad.

No tiene que pedir las modificaciones o adaptaciones razonables por escrito. Sin embargo, lo mejor es pedir las por escrito de modo que tenga una prueba de la solicitud. Escriba la fecha en la carta. Conserve una copia de la carta, el correo electrónico o el texto. Al final de este manual se incluye un modelo de carta de solicitud de adaptaciones razonables.

Su arrendador puede pedir pruebas de que usted tiene una discapacidad y que su solicitud se relaciona con su discapacidad. Sin embargo, su arrendador no puede pedir pruebas si su discapacidad es obvia. Su arrendador no puede pedirle su diagnóstico o su historia médica.

Su arrendador debe darle una respuesta acerca de su solicitud. Su arrendador puede estar violando la ley si no le da una respuesta en un plazo razonable.

Su arrendador puede rechazar su solicitud si esta le ocasiona dificultades financieras o administrativas excesivas. Su arrendador también puede rechazar su solicitud si esta representa una alteración fundamental de los servicios del arrendador. Las leyes de vivienda justa no protegen a los inquilinos que son una amenaza directa para la salud o la seguridad de otras personas.

¿Qué es el requisito de accesibilidad?

Las viviendas multifamiliares más nuevas deben ser accesibles para las personas con discapacidades. Los requisitos para los edificios con cuatro o más unidades construidos después del 13 de marzo de 1991 son:

- Las áreas públicas y comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidades.
- Las puertas y los pasillos deben ser lo suficientemente amplios para permitir el paso de las sillas de ruedas.
- Todas las unidades deben tener una ruta de fácil acceso a la unidad y a través de la misma; interruptores de luz, tomas eléctricas, termostatos y otros controles ambientales accesibles; paredes de los baños reforzadas para permitir la instalación posterior de las barras de seguridad, y cocinas y baños que puedan ser utilizados por personas en sillas de ruedas.

Si un edificio con cuatro o más unidades no tiene ascensor, los requisitos antes mencionados se aplican a las unidades ubicadas en la planta baja. Estos requisitos para los edificios nuevos no sustituyen ninguna de las normas más estrictas previstos en la ley estatal o local.

Reparaciones en su apartamento o casa

Existen muchas maneras de lograr que su arrendador haga las reparaciones necesarias o de resolver el problema usted mismo si eso no funciona. La mayoría de los arrendadores responderán a las solicitudes de mantenimiento y tendrán un procedimiento para asegurarse de que las reparaciones se hagan de forma oportuna. Cuando el arrendador no responda a sus solicitudes razonables, usted debe considerar todas las opciones.

Garantía de habitabilidad

La “garantía de habitabilidad” es una garantía en el sentido de que el arrendador debe proporcionar condiciones de seguridad e higiene para la unidad en alquiler. La garantía de habitabilidad está implícita por ley en cada contrato de arrendamiento residencial. No