

Protecciones de vivienda justa para personas con enfermedades mentales graves, trastornos por uso de sustancias y trastornos concurrentes

AGOSTO 2022

INTRODUCCIÓN: Las personas que experimentan la falta de vivienda o corren el riesgo de experimentarla y que padecen de enfermedades mentales o trastornos por uso de sustancias (TUS) a menudo tienen dificultades para obtener vivienda y pueden enfrentar discriminación debido a sus condiciones. Existen leyes federales que protegen a las personas de este tipo de discriminación y aseguran la igualdad de acceso y oportunidades para disfrutar de una vivienda que se adapte a sus necesidades.

Descripción general de la Ley de Vivienda Justa

Las leyes de vivienda justa garantizan que las personas tengan igualdad de acceso a la vivienda y puedan elegir dónde quieren vivir. Las leyes de vivienda justa hacen que sea ilegal la discriminación en las transacciones de vivienda en base a lo siguiente:

- Discapacidad, incluyendo las enfermedades mentales graves (SMI), TUS y trastornos concurrentes (COD)
- Raza
- Color
- Nacionalidad
- Sexo, incluyendo identidad de género y orientación sexual
- Religión
- Situación familiar



Estas protecciones están garantizadas por varias leyes federales de derechos civiles, incluyendo la Ley de Vivienda Justa y sus enmiendas, el Artículo II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.

Además, muchos estados y jurisdicciones locales han dispuesto protecciones adicionales para otras clases protegidas. Los atributos que definen estas clases pueden incluir la edad, la fuente de ingresos y el estado civil, entre otros. Comuníquese con organizaciones locales de derechos de inquilinos o de asistencia legal para obtener más información sobre las protecciones en su localidad.

Protecciones para personas con discapacidades

Muchas personas que padecen de SMI, TUS, y COD se consideran como personas discapacitadas según las leyes de vivienda justa. Un individuo está protegido en sus derechos de vivienda si las condiciones siguientes se cumplen:

- Tiene un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida
 - ↘ Los impedimentos físicos o mentales pueden incluir, pero no se limitan a, enfermedades mentales crónicas; impedimentos auditivos, de movilidad y visuales; cáncer; VIH/SIDA; desafíos del desarrollo mental; adicción al alcohol; o uso de sustancias *en el pasado*
 - ↘ Las actividades principales de la vida pueden incluir funciones como el cuidado personal, caminar, ver, oír, hablar, aprender y trabajar
- Tiene antecedentes de impedimentos
 - ↘ Por ejemplo, antecedentes de hospitalización por enfermedad mental, incluso si no se tiene un diagnóstico actual o se está en rehabilitación de TUS
- Se le considera que tiene un impedimento sustancialmente limitante, incluso el individuo no lo considera así
 - ↘ Por ejemplo, tiene una enfermedad mental que le afecta, pero aunque no limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, se le considera como si lo hiciera; alternatively, usted no tiene ningún impedimento pero es tratado como si lo tuviera

Es importante señalar que las leyes federales de vivienda justa **no** protegen a las personas que en la actualidad usan drogas ilegales, incluso si ese uso de drogas de otra manera cumpliría con los requisitos de limitación sustancial de una actividad importante de la vida.

La decisión de designar si una persona tiene o no una discapacidad según estos criterios evalúa caso por caso. La determinación de una discapacidad no está directamente vinculada a si la persona tiene una

discapacidad documentada para fines de asistencia federal, como el Seguro de Discapacidad del Seguro Social o el Ingreso Suplementario de Seguridad.

Cómo identificar si puede haber discriminación en su contra

Usted está protegido en muchos tipos de vivienda, incluyendo casas, apartamentos, condominios, casas rodantes, dormitorios, hogares de ancianos/instalaciones de vida asistida, vivienda pública, y otras viviendas financiadas por el gobierno federal.

La discriminación puede ocurrir en diferentes etapas del proceso de hallar o mantener una vivienda. Si alguien hace lo siguiente **debido a su discapacidad**, ¡es ilegal!

Violaciones de la Ley de Vivienda Justa y posibles señales de discriminación

Violaciones de la Ley de Vivienda Justa en diferentes puntos del proceso de vivienda	Posibles señales de discriminación
Negarse a alquilarle o venderle una vivienda	Decirle que una unidad no está disponible para alquilar cuando lo está Negarse a responder a solicitudes de vivienda o a mostrarle una unidad a pesar de tener vacantes
Hacer que una vivienda no esté disponible de alguna otra manera	Restringir a las personas con discapacidades a ciertas unidades o secciones de un edificio
Establecer diferentes términos, condiciones o privilegios para la venta o alquiler de una vivienda	Establecer un régimen de alquiler o depósito de seguridad más alto que para otros ocupantes de unidades similares
Proporcionar diferentes servicios o instalaciones de vivienda	No permitirles a los inquilinos con discapacidades acceder a las instalaciones del lugar (por ejemplo, espacios recreativos, lavandería)
Negar la solicitud de una adaptación razonable o una modificación razonable sin justificación	Rechazar una solicitud aunque esté relacionada con una discapacidad y no cause una carga indebida
Desalojo o terminación de un arrendamiento	Negarse a hacer una adaptación razonable que impediría el desalojo

Algunas veces estas acciones pueden ser legales, pero también podrían constituir discriminación basada en su discapacidad.

Presentación de solicitudes de adaptaciones o modificaciones razonables

Usted puede solicitar una adaptación o modificación razonable de su vivienda para darle iguales oportunidades de acceso y disfrute de su hogar.

Las diferencias entre adaptaciones razonables y modificaciones razonables

Adaptación razonable	Modificación razonable
<p>Las adaptaciones razonables son cambios en las reglas o la forma normal de hacer las cosas</p>	<p>Las modificaciones razonables son cambios físicos en su hogar o áreas comunes</p>
<p>Debe haber una conexión entre la adaptación solicitada y la discapacidad</p>	<p>La modificación solicitada debe estar relacionada con la discapacidad de la persona</p>
<p>Ejemplos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permitir el ingreso un animal de servicio • Permitir procedimientos de aplicación flexibles • Cambiar la fecha de pago del alquiler para que coincida con el recibo de ingresos por incapacidad • Darle a un inquilino tiempo adicional para cumplir con las reglas de construcción 	<p>Ejemplos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizar cambios físicos para que una unidad sea más silenciosa, tales como instalar alfombras o baldosas acústicas • Instalación de avisos gráficos además de avisos con texto
<p>El arrendador no puede cobrar ningún cargo relacionado con proporcionar la adaptación solicitada</p>	<p>En la mayoría de las circunstancias, el arrendador puede requerir que el inquilino pague el costo de la modificación</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las excepciones incluyen si el edificio recibe asistencia financiera federal o si el edificio fue construido para ocupación después de 1991 y la modificación está cubierta bajo los requisitos de construcción en vigor desde ese año • También se le podría exigir al inquilino a restaurar la unidad a la condición que tenía previo a la modificación cuando finalice su arrendamiento

Cómo solicitar una adaptación razonable o modificación razonable

Informe al arrendador que necesita un cambio.

- Usted puede hablar con el arrendador, usar un formulario que le proporcione o redactar una carta con su solicitud
 - ↳ Usted no está obligado a presentar su solicitud por escrito, pero hacerlo ayuda a aclarar la adaptación o modificación que se necesita y asegura tener un registro en el caso de que su solicitud sea denegada o ignorada
- Si necesita ayuda, alguien puede ayudarle a presentar la solicitud o presentarla en su nombre

Asegúrese de decirle al arrendador lo siguiente:

- Que usted tiene una discapacidad
 - ↳ Pero no es necesario describir la naturaleza de su discapacidad ni dar detalles
- La regla, política o barrera física que hay que cambiar
- Cómo esa regla, política, o barrera física le dificulta utilizar o disfrutar de su hogar
- Cómo desea cambiar la regla, política o barrera física
 - ↳ ¡Puede solicitar más de un cambio si lo necesita!

El arrendador puede pedirle una nota del médico u otra prueba de discapacidad si no es evidente. Pero no puede preguntarle acerca de la naturaleza de su discapacidad ni detalles de la misma.

¿El propietario está obligado a hacer el cambio que solicito?

El propietario sólo puede denegar su solicitud si una o más de las siguientes condiciones son ciertas:

- No está relacionada con una discapacidad
- Causa una gran carga financiera o administrativa
- Altera fundamentalmente la vivienda o los servicios
- Es una amenaza directa a la salud o seguridad de otros
- Causa daños físicos considerables a la propiedad de otros

Qué hacer si cree que ha experimentado discriminación en la vivienda

Usted puede presentar una queja de vivienda justa sin costo alguno ante agencias federales, estatales o locales.

Existen límites de tiempo para presentar su queja (típicamente, un año), así que, ¡no espere!

Puede comunicarse con la [Oficina de Igualdad de Oportunidades y Vivienda](#) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) en su área para ayudarle a presentar su queja. Puede presentar su queja en línea, enviar un formulario de queja por correo electrónico o correo postal, o llamar al 1-800-669-9777 o al 1-800-877-8339. HUD provee adaptaciones y asistencia para personas con discapacidades, incluyendo ayudas y servicios auxiliares.

También puede haber un [Programa de Asistencia de Vivienda Justa](#) en su estado que le pueda ayudar.

Más información

[Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y del Departamento de Justicia: Adaptaciones razonables bajo la Ley de Vivienda Justa \[PDF\]](#) | HUD y el Departamento de Justicia de los Estados Unidos

[Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y del Departamento de Justicia: Modificaciones razonables bajo la Ley de Vivienda Justa \[PDF\]](#) | HUD y el Departamento de Justicia de los Estados Unidos

[Vivienda justa para individuos con discapacidades de salud mental, intelectuales o de desarrollo: Guía para proveedores de vivienda \[PDF\]](#) | HUD

[Evaluación de la solicitud de una persona de tener un animal como adaptación razonable bajo la Ley de Vivienda Justa \[PDF\]](#) | HUD

[Animales de ayuda](#) | HUD

Citación recomendada: El Centro de Recursos para Personas Sin Hogar y Obtención de Viviendas, *Protecciones de vivienda justa para personas con enfermedades mentales graves, trastornos por uso de sustancias y trastornos concurrentes*, agosto de 2022, <https://hhrctraining.org/knowledge-resources>.

Descargo de responsabilidades: Este recurso fue apoyado por La Administración de Servicios de Abuso de Sustancias y Salud Mental (SAMHSA, por sus siglas en inglés) del Department of Health and Human Services (HHS, Departamento de Salud y Servicios Humanos) de EE. UU. bajo la subvención 1H79SM083003-01. El contenido es responsabilidad de sus autores y no necesariamente representa las posturas oficiales ni constituye una aprobación por parte de SAMHSA/HHS ni del gobierno de los EE. UU. El Centro de Recursos para Personas sin Hogar y Viviendas (HHRC, por sus siglas en inglés) desea agradecer a Homebase por la contribución de sus conocimientos para el desarrollo de este recurso.



Aprender más sobre el Centro de Recursos para Personas sin Hogar y Viviendas

Brindar capacitación de alta calidad y gratis para profesionales de la salud y la vivienda en prácticas basadas en evidencia que contribuyan a la estabilidad de la vivienda, la recuperación y el fin de la falta de vivienda.

Contacto:

- hhrctraining.org
- info@hhrctraining.org