

# La Discriminación de Vivienda es Ilegal

Información importante sobre la ley federal de Vivienda Justa.



**La discriminación de vivienda es contraria a la ley. La única manera de detener la discriminación es reportándola.**

La Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe discriminación en transacciones relacionadas con la vivienda por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad o situación familiar. Muchas leyes estatales y locales también prohíben la discriminación en cuanto a la vivienda en base a numerosas clases adicionales protegidas.

La Ley de Vivienda Justa aplica a una variedad amplia de transacciones sobre viviendas, lo que incluye alquileres, ventas, hipotecas de casas, valoraciones y seguros por parte de propietarios de viviendas. Los propietarios, agentes inmobiliarios, prestamistas, compañías de seguros y condominios, cooperativas y asociaciones de propietarios de viviendas no deben discriminar debido a que una persona pertenezca a una clase protegida.

También es una violación no diseñar y construir viviendas multifamiliares privadas o públicas con cuatro o más unidades de un modo accesible. Esto aplica a edificios diseñados y construidos para primera ocupación después del 13 de marzo de 1991.

## Algunos Signos De Posible Discriminación

- La disponibilidad cambia entre la comunicada telefónicamente y la comunicada cuando realiza la consulta personalmente.
- El proveedor de vivienda se niega a vender, alquilar o mostrar una vivienda disponible o cobró un depósito de seguridad más alto.
- Los anuncios expresan una preferencia por personas solteras o parejas pero la comunidad no califica como vivienda para personas mayores.
- Las familias con niños o las personas con discapacidad se limitan o se dirigen a ciertos edificios o al primer piso.
- El proveedor de vivienda:
  - No hizo o demoró reparaciones o mantenimiento de la propiedad.
  - Limitó el uso de servicios o instalaciones o privilegios.
  - Se negó a hacer adaptaciones razonables o a permitir una modificación razonables para una persona con discapacidad.

## Prestamistas, Tasadores Y Compañías De Seguro No Pueden Discriminar

Las hipotecas de viviendas y los préstamos personales con fines relacionados con la vivienda están cubiertos. Ninguna persona puede debido a raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad o situación familiar del solicitante:

- Negarse a brindar información sobre préstamos.
- Brindar información incompleta o inexacta.
- Rechazar otorgar un préstamo a un solicitante que califica.
- Establecer términos o condiciones diferentes en un préstamo, como tasas de interés, puntos o tarifas diferentes sin relación con el historial de crédito.
- Discriminar en la valoración de la propiedad.
- Rechazar emitir una política de seguro a un propietario de vivienda o a un inquilino.

## Preguntas y Respuestas Frecuentes

### ¿Todos los propietarios deben cumplir con la Ley de Vivienda Justa?

La Ley de Vivienda Justa cubre la mayoría de las viviendas. En algunos casos, la Ley de Vivienda Justa excluye a aquellos edificios ocupados por sus propietarios que no tienen más de cuatro viviendas. Se permite que las comunidades que califican para la exención de "Vivienda para personas mayores" bajo la Ley de Vivienda Justa excluyan a las familias con hijos menores de 18 años.

### ¿Cuál es la definición de discapacidad?

Una discapacidad es un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más de las actividades de mayor importancia en la vida, tales como cuidarse a sí mismo, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender y trabajar. También se incluye un registro de tener dicho impedimento o referirse a alguien como si tuviera ese impedimento cuando no es así. La ley también cubre a una persona que está asociada con una persona con discapacidad.

### ¿Qué es una modificación razonable?

Una "modificación razonable" es un cambio estructural que se realiza a instalaciones existentes que estén ocupadas o que vayan a ser ocupadas por una persona con discapacidad, para que pueda usar y disfrutar enteramente de las instalaciones. Las modificaciones razonables pueden incluir cambios estructurales a los interiores o exteriores de viviendas y a las áreas comunes y de uso público.

Algunos ejemplos de modificaciones razonables incluyen el instalar barras de agarre o rampas, bajar espacios de mostradores y permitir a personas con dificultades auditivas instalar luces estroboscópicas. El residente es responsable del pago de los costos de la modificación. Los inquilinos están obligados a restaurar el interior de la unidad a su estado anterior solo en los casos en que es razonable y que el proveedor de vivienda lo haya solicitado. Es posible que la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 exija que los propietarios que reciben fondos federales paguen las modificaciones razonables.

### ¿Qué es una adaptación razonable?

Una "adaptación razonable" es un cambio, excepción o ajuste a una regla, política, práctica o servicio que puede ser necesaria para que una persona con una discapacidad tenga igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de una vivienda, incluido el espacio de uso común y público. Por ejemplo, adaptaciones razonables incluyen permitir animales de asistencia, aunque existan políticas de "prohibición de mascotas", o crear un espacio de estacionamiento accesible reservado para un residente específico.

### ¿Qué se entiende por "situación familiar"?

"Situación familiar" se refiere a que existen niños menores de 18 en el hogar. Esto incluye mujeres embarazadas y personas en proceso de adopción o custodia de niños. El término niños incluye niños en régimen de acogida y nietos en tanto la persona tenga custodia legal o un permiso escrito.

### ¿Qué acciones están prohibidas por la ley?

La ley prohíbe acciones como negar una vivienda, limitar el acceso a esta, desalentar a personas que busquen una vivienda, establecer regulaciones, tarifas o criterios diferentes porque una persona pertenezca a una clase protegida. La Ley de Vivienda Justa también prohíbe acosar, coaccionar, intimidar o interferir con una persona que ejerce o asiste a otra persona en sus derechos de vivienda justa.

### ¿Esto implica que un propietario debe alquilar o no puede desalojar a una persona que pertenezca a una clase protegida?

No. Un proveedor de vivienda tiene el derecho de rechazar solicitudes de alquiler o desalojar a inquilinos en función de criterios objetivos tales como su historial de crédito o si tuviera malos antecedentes como inquilino. Un proveedor de vivienda debe establecer criterios y aplicarlos de igual manera a cada solicitante o residente.

### ¿Quién me puede ayudar si creo que me han discriminado?

La oficina de vivienda justa y la igualdad de oportunidades (FHEO) administra y hace cumplir las leyes federales y establece políticas que asegúrese de que todos los estadounidenses tengan igual acceso a la vivienda de su elección.

Aprenda más acerca de FHEO, o póngase en contacto con la vivienda discriminación:  
1.800.669.9777 (voz)  
1.800.927.9275 (TTY)  
505.346.6708 (Albuquerque)

Disability.gov brinda información y oportunidades a las comunidades con incapacidades. Para información sobre vivienda en Nuevo México, accede a [www.disability.gov](http://www.disability.gov)

Si usted tiene un problema relacionado de propietario/ arrendatario y necesita asesoramiento legal, póngase en contacto con:

New Mexico Legal Aid 1.866.416.1922  
Law Access New Mexico 1.800.340.9771

