



SUFFOLK
UNIVERSITY
BOSTON

LAW
SCHOOL

Vivienda justa para líderes comunitarios

Escuela de derecho de Suffolk University

Programa de estudio de la discriminación en la obtención
de vivienda

La vivienda justa es su derecho – ¡Utilícelo!

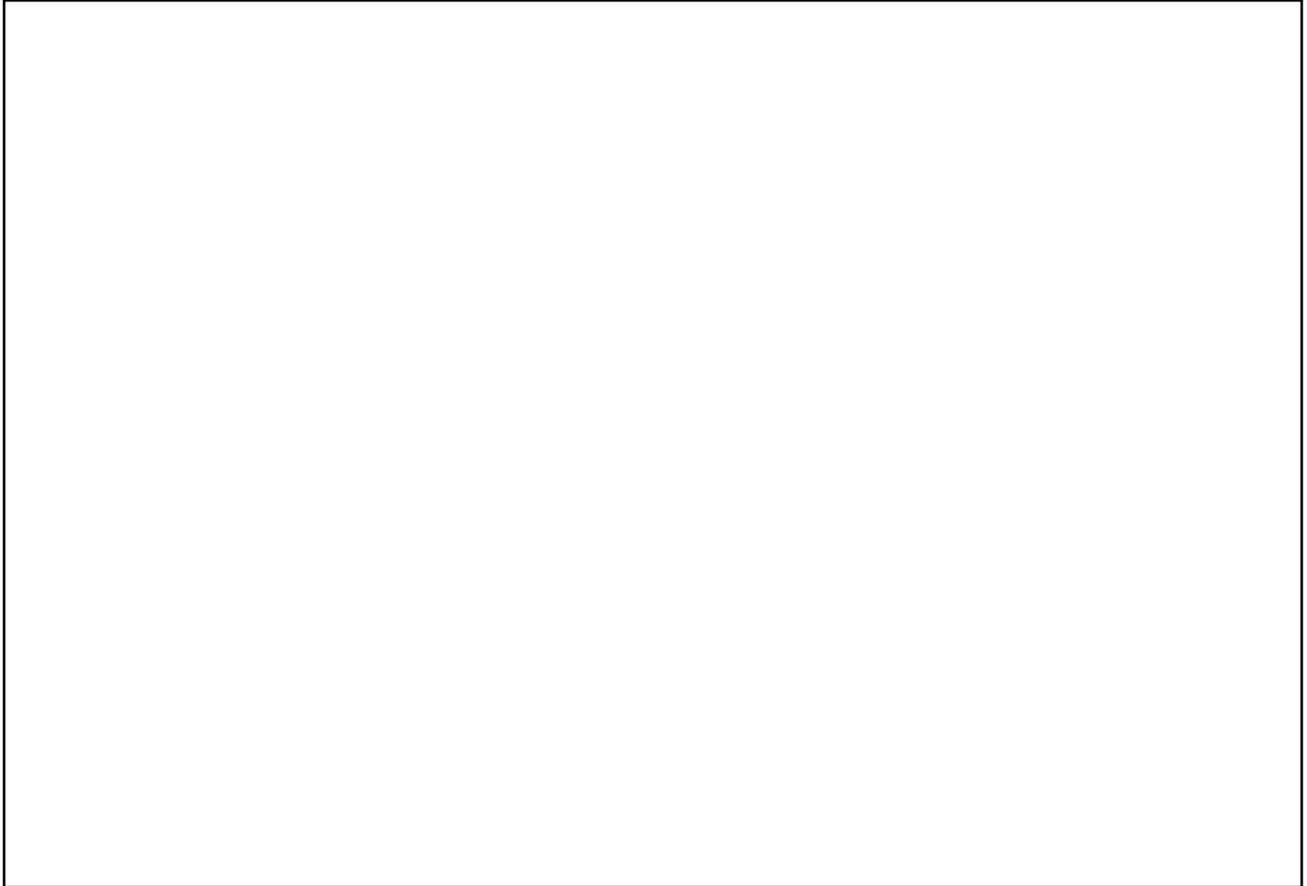
*El trabajo que proporcionó las bases para esta publicación estuvo apoyado mediante fondos por una beca con el Departamento de vivienda y desarrollo urbano de los Estados Unidos. El contenido y los resultados del trabajo están dedicados al público. El (los) autor(es) y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no necesariamente reflejan los puntos de vista del Gobierno federal.

Tabla de contenido

Introducción.....	3
I. ¿Qué es una clase protegida?	6
II. Acciones ilegales (o acciones prohibidas)	19
III. Situaciones hipotéticas.....	22
IV. Detectar la discriminación / Registrar una denuncia	29
V. Formulario de solicitud de intérprete	35

Introducción

Dibuje una casa.



¿Qué dibujó y por qué?

Si usted pudiera vivir en cualquier lugar, ¿dónde viviría?

Si usted pudiera vivir en cualquier lugar en Massachusetts, ¿dónde viviría?, ¿por qué?

¿Qué es lo importante para usted cuando está buscando un lugar para vivir?

- La ciudad de Boston reportó lo siguiente en un informe de 2010¹:
 - Se registraron 1397 denuncias entre 2005 y 2010.
 - Algunas de las violaciones de la ley más comunes que se reportaron fueron el negarse a arrendar, el desalojo o la amenaza de desalojo.
 - La mayoría de las denuncias por discriminación se basaron en:
 - La discapacidad (29,4%).
 - La raza (20,7%).
 - La nacionalidad (8%).
 - Niños, situación familiar y asuntos de pintura con plomo (17,7%).

Cada persona calificada tiene el derecho a comprar, arrendar u obtener una hipoteca sin ser objeto de discriminación.

Es ilegal discriminar en la obtención de vivienda con base en la pertenencia a una clase protegida. Para comprender completamente lo que es la discriminación en la obtención de vivienda, debemos comprender

¹ Victoria L. Williams, Comisión para vivienda justa de Boston, Análisis de los impedimentos para la elección de vivienda justa en la ciudad de Boston, 74 (2010).

qué acciones (ejecutadas por aquellos que proporcionan vivienda) son ilegales y cómo se define la “clase protegida”.

I. ¿Qué es una clase protegida?

Una clase protegida es una característica que no puede ser objeto de discriminación. Un proveedor de vivienda no puede tratar a una persona que está en una clase protegida de manera diferente sólo porque está en esa clase protegida. Por ejemplo, un proveedor de vivienda no puede tratar a una persona de manera diferente debido a su raza o al país del que proviene. Bajo la Ley de vivienda justa (FHA, por sus siglas en inglés) y la Ley contra la discriminación de Massachusetts (capítulo 151B), las clases protegidas son:

- Raza
- Color
- Religión
- Sexo
- Discapacidad (el término “minusvalía” se utiliza en el capítulo 151B y la FHA)
- Situación familiar (el término “niños” se utiliza en el capítulo 151B)
- Nacionalidad
- Estado civil
- Identidad de género
- Orientación sexual
- Genealogía
- Edad (40 o mayor)
- Situación militar

- Asistencia pública
- Información genética

Las primeras siete clases están protegidas a nivel federal bajo la FHA. La lista completa está protegida por el territorio autónomo de Massachusetts bajo el capítulo 151B. Esto es importante saberlo porque identifica dónde una persona puede registrar una denuncia (más sobre esto más adelante). La acción prohibida sólo es ilegal si se ejecuta *a causa* de que se pertenece a una de estas clases. Además, la clase protegida del solicitante de la vivienda, *no* la del proveedor de la vivienda, es la que está protegida por la ley.

Por ejemplo: un hombre se niega a arrendar su apartamento a estudiantes. El negarse a arrendar se encuentra en la lista de conductas prohibidas, lo que significa que es ilegal; sin embargo, sólo es ilegal si el hombre se negó a arrendar el apartamento porque el arrendatario estaba en una clase protegida. Revise la lista de clases protegidas que se presenta antes. ¿Aparece allí estudiante? Ni el gobierno federal ni el de Massachusetts han hecho del ser un estudiante una clase protegida, por lo tanto, el hombre puede negarse a arrendar su apartamento a estudiantes.

Ahora, el mismo hombre se niega a arrendar su apartamento a estudiantes mujeres, pero está dispuesto a arrendarlo a estudiantes varones. Sí, él puede negarse a arrendar a estudiantes, lo que no puede, sin embargo, es tratar a las personas de manera diferente con base en su sexo (o a causa de alguna de las clases protegidas). En este escenario, su acción es ilegal porque él se está negando a arrendar a ciertos estudiantes a causa de su sexo, el cual es una clase protegida. Una estudiante mujer estaría protegida por la ley y podría registrar una denuncia por discriminación de vivienda si el proveedor de vivienda se niega a arrendarle a ella no porque sea una estudiante, sino porque sea mujer.

Una denuncia es el documento que una persona somete a una agencia gubernamental que explica por qué una persona piensa que ha sido discriminada. La siguiente es una lista de algunos de los lugares en los que una persona puede registrar una denuncia por discriminación de vivienda: el Departamento de vivienda y de desarrollo urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), la Comisión de Massachusetts contra la discriminación (MCAD, por sus siglas en inglés), la Oficina del Fiscal general de Massachusetts (Mass A.G., por sus siglas

en inglés), la Comisión de vivienda justa de Boston (para denuncias dentro de la ciudad de Boston), la Comisión de Derechos humanos de Cambridge (para denuncias dentro de la ciudad de Cambridge), y en la corte estatal. Hay más información sobre denuncias en la Sección IV.

Las clases protegidas explicadas:

- **Edad**

Esta es una clase protegida por la ley estatal. La edad se define como de 40 o mayor. La vivienda para personas mayores está permitida por la ley, pero bajo ciertas circunstancias.

- **Genealogía**

La genealogía está protegida por la ley estatal. Esto se refiere a la línea de descendencia o linaje de una persona.

- **Color**

El color es una clase protegida tanto por la ley federal como por la estatal. El color se refiere al tono de la piel (si alguien es de tez clara o de tez oscura). Es importante recordar que las personas pueden y de hecho experimentan discriminación por parte de personas que son de la misma raza. A veces esta discriminación puede estar basada en el color. Recuerde que siempre la clase protegida del solicitante de la vivienda o arrendatario es la que está protegida por las leyes de vivienda justa, *no* la del proveedor de vivienda.

- **Discapacidad** (el término “minusvalía” se utiliza en el capítulo 151B y la FHA)

La discapacidad está protegida por la ley federal y estatal.

Discapacidad significa:

- (1) un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más de las actividades esenciales de la vida de esa persona,
- (2) un registro de tener tal impedimento, o
- (3) ser considerado como que tiene tal impedimento.

Una persona no se considera discapacitada por las leyes de vivienda justa si él o ella está consumiendo drogas ilegales (tal como se define en la sección 102 de la Ley de sustancias controladas (21 U.S.C. 802)).

- *¿Qué es una “actividad esencial de la vida”?*

Actividad esencial de la vida, significa las actividades que son de importancia fundamental para la vida en el día a día. Son ejemplos ver, caminar, respirar, cuidar de uno mismo y hablar. Una persona puede no calificar para recibir beneficios de la seguridad social por discapacidad (SSDI, por sus siglas en inglés), pero puede cumplir con la definición de discapacitado bajo las leyes de vivienda justa.

La discapacidad es una clase protegida, por lo tanto, las personas no pueden tratarse de manera diferente a como se trata a otros arrendatarios o solicitantes de vivienda a causa de su discapacidad, si se presume que tienen una discapacidad cuando no la tienen, o si se asocian con otra persona que tenga una discapacidad.

Un proveedor de vivienda no puede preguntar si alguien que aplica para un apartamento tiene una discapacidad o si una persona con la intención de vivir allí o alguien asociado con quien aplica o residente tienen una discapacidad. Un proveedor de vivienda no puede preguntar sobre la naturaleza o gravedad de la discapacidad de una persona.

Los proveedores de vivienda pueden, sin embargo, hacer preguntas relacionadas con lo siguiente, **siempre que estas consultas las hagan a todos los solicitantes**, incluyendo a aquellos con y sin discapacidad:

- Preguntas sobre la capacidad de quien aplica para cumplir los requisitos del arrendamiento,
- Preguntas para determinar si quien aplica, en la actualidad, es una persona que abusa del consumo ilegal o es adicta a una sustancia controlada,
- Preguntas para determinar si quien aplica califica para vivienda que está legalmente disponible sólo para personas con discapacidad o para personas con un tipo de discapacidad en particular, y

- Preguntas para determinar si quien aplica califica para vivienda que está legalmente disponible, de manera prioritaria, para personas con discapacidad o para personas con una discapacidad en particular.

Ejemplo: un proveedor de vivienda tiene a cargo una vivienda que está limitada legalmente para las personas con enfermedad mental crónica. El proveedor puede solicitar a quienes aplican información necesaria para determinar si tienen una discapacidad mental que los califique para la vivienda. Sin embargo, en esta circunstancia, el proveedor no puede preguntarles a quienes aplican si tienen otros tipos de discapacidades físicas o mentales. Si no es evidente de manera inmediata (sin tener que preguntar) que quien aplica tiene una discapacidad mental crónica, el proveedor puede solicitar información / documentación confiable de la discapacidad mental necesaria para calificar para la vivienda.

- **Adecuación razonable**

Una adecuación razonable es la frase que se utiliza para describir la solicitud de una persona de que ocurra un cambio en la política o procedimiento, de modo que esa persona pueda usar y disfrutar de la propiedad. La solicitud debe estar relacionada con la discapacidad de la persona. Un ejemplo puede ser si una persona tiene un animal de apoyo emocional que es necesario debido a una discapacidad, él o ella puede solicitar que la política de “prohibidas las mascotas” de un edificio no se aplique, de modo que la persona pueda seguir viviendo allí y tener el animal de apoyo emocional necesario.

Un proveedor de vivienda, por lo general, no puede preguntar sobre la naturaleza y gravedad de la discapacidad de una persona. Sin embargo, en respuesta a una solicitud de una adecuación razonable, un proveedor de vivienda puede solicitar información confiable relacionada con la discapacidad que:

- Sea necesaria para verificar que la persona cumple con la definición de discapacidad por la ley (es decir, tiene un impedimento físico o mental que limita de manera sustancial una o más actividades esenciales),

- Describa la adecuación necesaria, y
- Muestre la relación entre la discapacidad de la persona y la necesidad de la adecuación que se solicitó.

Dependiendo de las circunstancias de la persona, la información para verificar que la persona cumple con la definición de discapacidad por la ley puede proporcionarse, por lo general, por la misma persona (por ejemplo, la prueba de que una persona menor de 65 años de edad recibe el Ingreso de seguridad suplementario o los beneficios del seguro de discapacidad de la Seguridad social o una declaración creíble por parte de la persona). También pueden proporcionar verificación de una discapacidad un médico u otro profesional de la medicina, un grupo de apoyo, una agencia de servicios no médicos, o una tercera parte confiable que esté en condición de saber sobre la discapacidad de la persona. En la mayoría de los casos, **no** son necesarios los registros médicos o la información detallada sobre la naturaleza de la discapacidad de una persona.

- **Modificación razonable**

Una modificación es un cambio en la propiedad física (es decir, colocar una barra de agarre en el baño o bajar los gabinetes en una cocina). Para una modificación, el proveedor de vivienda puede realizar el mismo proceso sobre adecuaciones, como se ha explicado antes.

Una persona con una discapacidad no necesita utilizar la frase “adecuaciones razonables” o “modificación razonable” cuando está haciendo una solicitud, él o ella sólo debe asegurarse de que el proveedor de la vivienda comprenda que la solicitud está relacionada con la discapacidad de la persona. Si eso no está claro, puede que se necesite información adicional de parte de la persona que está haciendo la solicitud. Una persona no tiene que hacer la solicitud por escrito (aunque, a menudo, eso es muy útil). Una persona no tiene que llenar los formularios del proveedor de vivienda con el fin de hacer una solicitud.

Sólo porque una persona tenga una discapacidad no significa que se le permita obtener la adecuación o la modificación razonable. Las solicitudes se pueden negar si una persona no tiene una discapacidad (tal como la define la FHA) o si no hay necesidad relacionada entre la discapacidad y la solicitud. Las solicitudes también se pueden negar si no son razonables, o si implican una carga financiera y administrativa excesiva, o si alteran de manera fundamental la naturaleza del programa. Si se niega una solicitud, un proveedor de vivienda debe discutir si hay una adecuación (o modificación) alternativa que responda de manera eficaz a la necesidad del solicitante. Éste sería un proceso interactivo.

- **Situación familiar**

La situación familiar está protegida bajo la ley federal y estatal (en el capítulo 151B se utiliza el término “niños”). Ésta significa una o más personas, que todavía no han alcanzado la edad de 18 años, que están viviendo en una casa. La protección también se aplica a una persona que está embarazada o en el proceso de obtener la custodia legal de un niño menor de 18 años.

A muchas personas con niños pequeños se les ha dicho que tienen que mudarse o que no pueden arrendar un apartamento porque la pintura contiene plomo. Esto es ilegal. Los arrendadores tienen, por ley (la Ley sobre el plomo de Massachusetts), la obligación de hacer que la vivienda esté libre de plomo si un niño menor de seis años vive o vivirá allí. Un arrendador no puede desalojar o negarse a arrendarle a una persona porque tenga un niño pequeño. Esa persona tendría motivos para registrar una denuncia por vivienda justa.

- **Identidad de género**

La identidad de género está protegida bajo la ley estatal. El término se refiere a la identidad de una persona relacionada con el género, la apariencia o el comportamiento ya sea o no que la apariencia o el comportamiento sean diferentes a lo que tradicionalmente se asocia con la fisiología o el sexo asignado al nacer.

- **Información genética**

Esto rara vez, si acaso alguna vez, se presenta como un asunto relacionado con la vivienda. Ésta es una clase protegida bajo la ley estatal. El capítulo 151B de la Ley general de Massachusetts hace que sea discriminatorio el que una compañía de seguros o un empleador utilicen, de alguna manera, la información genética. En Massachusetts, es ilegal tratar a alguien de manera diferente a causa de los resultados de la prueba genética o de la historia familiar relacionada con la presencia o ausencia de un gen.

“Información genética” es cualquier resultado escrito, grabado, de identificación individual de una prueba genética o la explicación de tal resultado o historia familiar relacionada con la presencia, ausencia, variación, alteración o modificación de un gen o genes humanos. El propósito de la ley es proteger el derecho de una persona a mantener los resultados de las pruebas genéticas en privado y a asegurar que tales resultados no se utilicen en perjuicio de una persona.

- **Estado civil**

El estado civil está protegido bajo la ley estatal. Éste significa tratar a alguien de manera diferente según su estado civil (es decir, si las personas están casadas, solteras, viviendo juntas pero no casadas, viudas, etc.).

- **Situación militar**

La situación militar está protegida bajo la ley estatal. Ésta incluye a los veteranos y a aquellos que actualmente están en servicio.

- **Nacionalidad**

La nacionalidad está protegida por la ley federal y estatal. Ésta significa de qué país es una persona o de dónde son sus ancestros. Esto también podría incluir si una persona es tratada de manera diferente a causa de que tiene un acento, habla un idioma distinto del inglés, o si se cree que una persona es de un lugar en particular o tiene un origen étnico en particular.

- **Asistencia pública**

La recepción de asistencia pública está protegida bajo la ley estatal. Ésta incluye bonos de vivienda tales como un bono de la Sección 8 o MRVP. También incluye los SSI y los SSDI y otras formas de asistencia pública. Algunos programas federales de vivienda también prohíben la discriminación con base en el hecho de que una persona recibe asistencia pública.

- **Raza**

La raza es una clase protegida bajo la ley federal y estatal. La raza es una construcción social. El Departamento de vivienda y desarrollo urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) recoge datos relacionados con la raza y utiliza cinco categorías: aborígenes americanos o nativos de Alaska, asiáticos, negros o afroamericanos, nativos de Hawái u otras islas del pacífico, y blancos.

- **Religión**

La religión es una clase protegida bajo la ley federal y estatal. Ésta incluye, pero no se limita a: ateísmo, bahaísmo, budismo, catolicismo, hinduismo, islamismo, testigos de Jehová, judaísmo,

mormonismo, paganismo, sintoísmo, taoísmo y unitarismo. Las personas que no practican ninguna religión también están protegidas.

Es importante recordar que, aunque la religión es una clase protegida, la FHA no obliga a que los proveedores de vivienda se adecúen de manera razonable a las creencias o prácticas religiosas. La FHA sólo prohíbe:

- La aplicación de diferentes términos y condiciones de la vivienda a causa de la religión de una persona,
- El negar una aplicación para vivienda, una residencia, o el desalojar a las personas a causa de su religión,
- El dirigir o restringir a las personas a un área de un edificio o complejo a causa de su religión,
- Los anuncios de viviendas indicando qué tipo de personas se prefieren o no se quieren a causa de la religión,

- **Sexo**

El sexo es una clase protegida bajo la ley federal y estatal. Esto incluye que una persona sea tratada de manera diferente con base en ser mujer u hombre y también incluye el acoso sexual.

El acoso sexual son las acciones verbales, visuales o físicas molestas, de naturaleza sexual, que son graves o invasivas y que afectan las condiciones de vivienda de una persona o crean un ambiente hostil.

- **Orientación sexual**

La orientación sexual está protegida bajo la ley estatal. Algunos programas federales de vivienda también prohíben la discriminación con base en la orientación sexual. Esto incluye si una persona es

bisexual, heterosexual u homosexual. También incluye si se supone que alguien sea bisexual, heterosexual u homosexual.

II. Acciones ilegales (o acciones prohibidas)

Lo que es ilegal lo define la ley. Hay leyes federales, estatales y locales (de la ciudad) que cubren la vivienda. El gobierno federal establece el nivel mínimo de protección (el suelo) y los estados (y ciudades) pueden, luego, añadir más protección si lo deciden (el techo). Aquellos que proveen vivienda deben seguir todas las leyes de vivienda justa en su área.

La Ley de vivienda justa (FHA, por sus siglas en inglés) es la ley federal que establece qué actividad es ilegal, quién está protegido, qué agencias pueden recibir denuncias, quiénes deben cumplir con la ley, y qué podría suceder si se ha determinado que una persona ha violado la ley. En Massachusetts, la ley estatal contra la discriminación se conoce comúnmente como el capítulo 151B. La FHA y el 151B nos dicen qué acciones no puede hacer un vendedor, arrendador, agente de bienes raíces, o cualquier otra persona relacionada con la provisión de viviendas sobre la base de la pertenencia de una persona con respecto a una clase protegida.

¿Cuáles son algunas de las actividades relacionadas con la vivienda que usted piensa son ilegales?

Las siguientes acciones son ilegales bajo la ley federal y estatal:

- Negarse a arrendar o vender.
- Negarse a negociar una vivienda.
- Hacer que la vivienda no esté disponible.
- Negar una vivienda.
- Establecer diferentes términos, condiciones o privilegios para la venta o arrendamiento.
- Proporcionar diferentes servicios o instalaciones de vivienda para las personas.
- Negar falsamente que la vivienda está disponible para inspección, venta o arrendamiento.
- El acoso inmobiliario: con ánimos de lucro, persuadir (o tratar de persuadir) a los propietarios a vender sugiriendo que las personas de una determinada raza (u otra clase protegida) se han mudado o están a punto de mudarse al vecindario).
- Negar el acceso, la pertenencia o la participación en cualquier organización, instalación o servicio relacionado con la venta o el arrendamiento de la vivienda o establecer diferentes términos y condiciones para dicho acceso, pertenencia o participación.
- Hacer, imprimir o publicar cualquier aviso, anuncio o declaración que indique una preferencia o limitación con base en una clase protegida.
- Coaccionar, intimidar, amenazar o interferir con cualquier persona que ejerza un derecho a vivienda justa o que esté asistiendo a alguien que esté ejerciendo ese derecho.

Todas estas acciones son ilegales si se hacen con base en la clase protegida de una persona.

Muchas leyes tienen excepciones y las leyes de vivienda justa no son diferentes. Algunas viviendas pueden no estar cubiertas por las leyes de vivienda justa dependiendo de si el propietario vive allí o no, de cuántas unidades hay en un edificio, entre otros factores. Una organización de vivienda justa puede ayudarle a determinar si la vivienda está cubierta.

III. Situaciones hipotéticas

Situación hipotética 1

Consuelo y Mitchell están buscando un apartamento cerca de donde ambos trabajan. Consuelo llama a un arrendador en relación con un anuncio reciente sobre un apartamento para arrendar. Al escuchar el acento de Consuelo, el arrendador le dice que el apartamento ha sido arrendado. Al día siguiente, Mitchell llama al arrendador, sin darse cuenta de que su esposa había llamado el día anterior. Al no escuchar un acento, el arrendador le dice a Mitchell que él puede ir después, durante esa tarde, para ver el apartamento, ya que todavía está disponible.

¿Son clases protegidas?

¿Es un comportamiento discriminatorio?

Situación hipotética 2

Catherine acaba de recibir un ascenso. Está entusiasmada con la idea de arrendar un apartamento más grande para ella y sus tres hijos. Ella llama al arrendador en relación con un apartamento en arrendamiento en un complejo nuevo. El arrendador le pregunta: “¿quién será el arrendatario?” Catherine responde que serán ella y sus tres hijos, de 2, 6 y 11 años. El arrendador responde, “El apartamento tiene escaleras empinadas que son muy peligrosas para los niños. Lo siento, pero no puedo arrendarle este apartamento a usted”.

¿Son clases protegidas?

¿Es un comportamiento discriminatorio?

Situación hipotética 3

Scenic Springs es un barrio hermoso. Es una comunidad de familias blancas y muchas familias han vivido allí durante generaciones. Una familia no blanca, los Miller, ven una casa que definitivamente pueden costear en Scenic Springs, que se puso recientemente en el mercado. Es la casa de sus sueños con un gran patio donde sus tres hijos podrían jugar. El agente de bienes raíces que muestra la casa les informa a los Miller que probablemente ellos se sentirán más cómodos en un barrio diferente en el otro lado de la ciudad y les da una lista de casas que están en venta allí.

¿Son clases protegidas?

¿Es un comportamiento discriminatorio?

Situación hipotética 4

Roberto y María están muy entusiasmados con un nuevo apartamento que están interesados en arrendar. Su hijo, Jorge, tiene autismo y necesita un lugar con más espacio para su educación en el hogar y la terapia física. La arrendadora, al conocer a la familia, dice que ella puede arrendarles el apartamento, pero que tendrán que sacar una póliza de seguro adicional para cubrir los daños que pueda causar su hijo. Ellos también tendrán que entregar un depósito de garantía más alto que el de otros arrendatarios. Roberto y María no creen que esto sea correcto, pero lo aceptan, porque necesitan el apartamento.

¿Son clases protegidas?

¿Es un comportamiento discriminatorio?

Situación hipotética 5

NhuHan quiere comprar un condominio. Ella visita a un prestamista para averiguar el monto de la hipoteca que puede pagar. El funcionario de préstamos le pregunta a NhuHan si se casará pronto, de modo que su esposo pueda ayudarla a hacer los pagos. NhuHan dice que va a comprar el condominio por su propia cuenta. El prestamista le sugiere que dado que ella va a comprarlo sin un esposo, no debería invertir más de \$130000.

¿Son clases protegidas?

¿Es un comportamiento discriminatorio?

Situación hipotética 6

Ann llama a un administrador de propiedades por un apartamento de dos dormitorios que vio anunciado en Craigslist. El administrador de la propiedad le preguntó Ann si tenía alguna mascota y quiénes vivirían allí. Ann le respondió que no tenía mascotas y que serían ella y sus hijos, de 2 y 4 años. El agente de bienes raíces se disculpó y le informó a Ann que el apartamento no estaba libre de plomo y que, debido a la presencia de plomo en la pintura, no sería seguro para que los niños menores de 6 años vivieran allí. El administrador de la propiedad le informó a Ann que la compañía también tenía apartamentos de dos y tres dormitorios disponibles en otra de sus propiedades, a dos cuadras de distancia, que estaba libre de plomo para los niños.

¿Son clases protegidas?

¿Es un comportamiento discriminatorio?

Situación hipotética 7

El arrendatario es un hombre de 26 años que usa silla de ruedas. Ha vivido en su residencia actual durante 2 años y se está mudando a un nuevo apartamento debido a un nuevo puesto de trabajo, en una nueva ciudad. Él es un arrendatario en buena situación y es un arrendatario a voluntad (sin contrato).

Al darle al dueño de la propiedad la notificación, dentro de los 30 días requeridos de anticipación, de que se iba a mudar, al arrendatario se le dijo que no iba a recibir su depósito de garantía. Cuando le cuestionó al dueño de la propiedad por qué se estaba reteniendo el depósito de garantía, el arrendador le dijo “usted utiliza una silla de ruedas, así que sé que las paredes y las puertas están muy golpeadas. Estoy utilizando el depósito de garantía para arreglar el desastre que causó su silla de ruedas”. El dueño de la propiedad hizo esos comentarios sin inspeccionar la unidad. De hecho, en los 2 años durante los que el cliente ha vivido en la unidad, nunca se ha inspeccionado el lugar.

El arrendatario habló con una familia del mismo complejo que se había mudado durante los últimos seis años y descubrió que la mayor parte de su depósito de garantía le había sido devuelta después de que se hubiera inspeccionado su unidad y de que se habían mudado. Una parte de éste no se devolvió debido a que había un espejo roto en el baño. El arrendatario no está seguro de lo que debe hacer.

¿Son clases protegidas?

¿Es un comportamiento discriminatorio?

IV. Detectar la discriminación / Registrar una denuncia

Hágase a usted mismo tres preguntas cuando esté tratando de decidir si usted, o alguien que conozca, ha sido víctima de discriminación en la obtención de vivienda: 1) está protegido bajo cualquiera de las leyes contra la discriminación, 2) está el apartamento o la casa cubierta por las leyes de vivienda justa, y 3) son las acciones ejecutadas por el arrendador, propietario, administrador de la propiedad u otra persona ilegales bajo la ley.

Si la respuesta a las tres preguntas es sí, se aplican las leyes de vivienda justa. La vivienda justa es su derecho, ¡utilícelo! Si no está seguro de la respuesta a cualquiera de estas preguntas, póngase en contacto con una organización de vivienda justa para obtener ayuda.

Una denuncia es el documento que se registra ante una agencia gubernamental que declara que usted cree que fue víctima de discriminación. Debe resaltar que usted es un miembro de una clase protegida, dónde se ubica la propiedad de modo que se pueda determinar si la vivienda está cubierta por las leyes de vivienda justa y qué sucedió que le hace creer que fue víctima de discriminación. Usted puede sentar una denuncia directamente en una agencia gubernamental (HUD, MCAD, BFHC, etc.) o puede acudir a un abogado o a una organización de vivienda justa para obtener ayuda. Las organizaciones le ayudarán a llenar la denuncia.

En las siguientes tres páginas hay una copia del formulario que una persona debe llenar cuando registra una denuncia ante la Comisión de vivienda justa de Boston (BFHC, por sus siglas en inglés). Una vez que este formulario esté lleno y registrado ante la BFHC, se comenzará una investigación.



City Of Boston

Martin J. Walsh, *Alcalde*

FORMULARIO DE ADMISIÓN DE DISCRIMINACIÓN PARA OBTENER VIVIENDA

Este formulario es SOLAMENTE para propósitos de admisión y no indica que la Oficina de vivienda justa y equidad o sus Comisiones hayan aceptado este reporte como una denuncia válida.

Por favor, marque la casilla correspondiente a continuación, si usted cree que juega un papel en su denuncia

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> Edad | <input type="checkbox"/> Niños | <input type="checkbox"/> Color |
| <input type="checkbox"/> Discapacidad | <input type="checkbox"/> Situación familiar | <input type="checkbox"/> Identidad y expresión de género |
| <input type="checkbox"/> Estado civil | <input type="checkbox"/> Situación militar | <input type="checkbox"/> Nacionalidad |
| <input type="checkbox"/> Raza | <input type="checkbox"/> Religión | <input type="checkbox"/> Represalia |
| <input type="checkbox"/> Sexo | <input type="checkbox"/> Orientación sexual | <input type="checkbox"/> Fuente de ingresos |

INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Nombre y apellido: _____ Fecha _____

Dirección del domicilio: _____ Ciudad _____ Estado _____ Código postal: _____

Teléfono: _____ Dirección de correo electrónico _____

Información adicional de contacto: _____

¿Qué más necesitamos saber sobre usted? (por ejemplo, traducción, adecuación razonable).

¿Quién lo refirió? ¿Cómo se enteró de nuestra oficina? _____

INFORMACIÓN DE LA DENUNCIA:

1) ¿Por qué usted cree que fue víctima de discriminación?

2) ¿Quién cree usted que lo hizo víctima de discriminación? (nombre, dirección y Teléfono).

3) ¿Qué sucedió?

4) **¿Cuándo sucedió la discriminación?** (*fecha*). _____

5) **¿Dónde sucedió la discriminación?**

Calle _____ **Boston, MA** _____

La agencia gubernamental donde se registre una denuncia investigará la denuncia. Ellos no trabajan para usted. Es su trabajo recopilar toda la información relevante y decidir si hay o no suficiente evidencia sobre la probabilidad de que ocurrió la discriminación. Si ellos deciden esto, el caso sigue adelante.

¿Cuánto cuesta registrar una denuncia?

Registrar una denuncia no cuesta dinero.

¿Tengo que ser un ciudadano americano para registrar una denuncia?

No. Sus derechos a vivienda justa no se ven afectados por su situación migratoria. No se debe cuestionar su ciudadanía ni tampoco deben pedírsele copias de su documentación.

¿Necesito a un abogado para registrar una denuncia?

No. Un empleado de admisión en la agencia le asistirá para llenar su formulario.

¿Cuánto tiempo tengo para registrar una denuncia?

Depende de dónde usted haga el registro, dado que diferentes agencias sólo pueden aceptar denuncias dentro de un cierto periodo de tiempo, después de que ocurrió la discriminación.

Por ejemplo, si a unas personas se les dijo que no podían ver un apartamento que estaba para arrendar porque tienen un bebé, ellas podrían registrar una denuncia (con base en la situación familiar) durante el siguiente número de días después de que se les dijo eso:

Corte = 2 años.

HUD = 1 año.

Comisión de Massachusetts contra la discriminación = 300 días.

Comisión de vivienda justa de Boston = 6 meses.

Los lugares como la Escuela de derecho de Suffolk University y el Centro de vivienda justa del gran Boston no figuran aquí porque son agencias que ayudan a las personas a registrar denuncias, no toman determinaciones como las agencias gubernamentales que se presentaron antes.

¿Qué obtengo si gano el caso?

Esto variará dependiendo de un número de factores. Puede encontrarse que las personas tienen el derecho por daños reales y daños punitivos. El monto de dinero variará, dependiendo de los hechos de cada caso.

Una corte o agencia también puede ordenar al infractor pagar los honorarios de su abogado y también puede emitir una orden que prohíba al infractor el discriminar a otras personas en el futuro.

V. Formulario de solicitud de intérprete

(Interpreter Request Form)

Hola, me gustaría hablar con alguien sobre una posible denuncia.
(Hello, I would like to speak with someone about a potential housing complaint.)

Me comunico en (escriba el idioma): _____
(I communicate in (write language))

Mi nombre es: _____
(My name is)

Mi teléfono es: _____
(My phone number is)

Mi dirección de correo electrónico es: _____
(My email is)

Mi dirección es: _____
(My address is)

La mejor manera de ponerse en contacto conmigo es (encierre en un círculo):
(The best way to contact me is (circle))

Por teléfono Correo electrónico Correo físico Contacto alternativo
(Phone) (Email) (Mail) (Alternate contact)

Contacto alternativo: _____
(Alternate contact)

Teléfono del contacto alternativo: _____
(Alternate contact phone number)

Solicitud de adecuación razonable: _____
(Reasonable accommodation request)

El mejor momento o los mejores momentos para encontrarme es / son:
(The best time or times to reach me is/are)

Lunes <input type="checkbox"/> AM <input type="checkbox"/> PM (Monday)	Martes <input type="checkbox"/> AM <input type="checkbox"/> PM (Tuesday)	Miércoles <input type="checkbox"/> AM <input type="checkbox"/> PM (Wednesday)
Jueves <input type="checkbox"/> AM <input type="checkbox"/> PM (Thursday)	Viernes <input type="checkbox"/> AM <input type="checkbox"/> PM (Friday)	Otro: (Other)

Dónde registrar una denuncia de vivienda justa, obtener ayuda para registrar una denuncia o hacer preguntas sobre vivienda justa:

**Suffolk University Law School (clinic)
Housing Discrimination Testing Program**

120 Tremont Street

Boston, MA 02108

Teléfono: 617- 884-7568

Usuarios de TTY, por favor, llamar al Servicio de retransmisión de Massachusetts al 1-800-439-2370

<http://www.suffolk.edu/law/academics/26012.php>

Boston Fair Housing Commission

1 City Hall Plaza, Room 966

Boston, MA 0220

Teléfono: 617-635-4408

Usuarios de TTY, por favor, llamar al Servicio de retransmisión de Massachusetts al 1-800-439-2370

www.cityofboston.gov/civilrights

Cambridge Human Rights Commission

51 Inman Street, 2nd Floor

Cambridge, MA 02139

Teléfono: 617-349-4396

TTY: 617-492-0235

www.cambridgema.gov/HRC

Fair Housing Center of Greater Boston

262 Washington Street

Boston, MA 02108

Teléfono: 617-399-0491

Usuarios de TTY, por favor, llamar al Servicio de retransmisión de Massachusetts al 1-800-439-2370

www.bostonfairhousing.org

HUD FHEO Region I

Thomas P. O'Neill, Jr. Federal Building

10 Causeway Street,

Boston, Massachusetts 02222-1092

Teléfono: 617-994-8300

Línea gratuita: 1-800-827-5005
TTY: 617-565-5453

Mass. Commission Against Discrimination

One Ashburton Place

Boston, MA 02108

Teléfono: 617-994-6000

TTY: 617-994-6196

<http://www.mass.gov/mcad/>

Mass. Fair Housing Center

57 Suffolk Street

Holyoke, MA 01040

Teléfono: 413- 539-9796

Dirección de correo electrónico: info@massfairhousing.org

<http://www.massfairhousing.org/contact-us>

SouthCoast Fair Housing, Inc.

257 Union Street

New Bedford, MA 02740

Teléfono: 774-473-8333

<http://www.southcoastfairhousing.org/>

Si usted piensa que puede haber experimentado una discriminación, ¡haga algo al respecto! Usted puede hacer la diferencia. Usted puede ayudar a detener la discriminación en la obtención de vivienda en nuestra comunidad.