

Conozca las señales de la discriminación en la vivienda

A las minorías, las familias con hijos y la gente incapacitada a menudo se les niega la vivienda a raíz de la práctica injusta e ilegal conocida como discriminación en la vivienda. Los inquilinos y posibles compradores de casas tienen derecho a igualdad de oportunidad en la vivienda sin importar raza, color de piel, religión, país de origen o sexo, incluyendo gente incapacitada y familias con hijos. Cuando se les niega este derecho es discriminación en la vivienda.

La ley de igualdad en la vivienda es la ley federal que lo protege de la discriminación en la vivienda y su cumplimiento está a cargo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EUA (HUD).

Si usted cree que se le trató injustamente por ser quién es, tiene el derecho de presentar una queja ante HUD. Pero para saber si se infringieron sus derechos, es necesario que conozca las señales de la discriminación en la vivienda. A veces, son obvias y otras son muy sutiles.

Un arrendador o constructor infringe la ley si no alquila o vende a alguien específicamente porque el posible inquilino o comprador pertenece a cierto grupo étnico, como afroamericano, asiáticos/isleños del pacífico, latinos o indígenas norteamericanos. También es ilegal hostigar a los inquilinos con calumnias raciales o sexuales.

Las personas incapacitadas cuentan con protecciones adicionales. En la definición de HUD de incapacidad - o minusvalía - se incluyen personas con incapacidades físicas,

mentales, o de desarrollo, incluyendo deterioros auditivos, visuales o de movilidad, el alcoholismo crónico y las enfermedades mentales, o retraso mental y también aquellos con enfermedades relacionadas al SIDA/VIH o que se están recuperando del abuso de drogas o alcohol. Las personas incapacitadas están protegidas de toda discriminación basada únicamente en dicha incapacidad. Tienen el derecho de llevar a cabo mejoras a residencias alquiladas a su propio costo si fueran necesarias para que puedan vivir en las mismas. También tienen el derecho de solicitar que el arrendador le permita exenciones razonables a los reglamentos de los inquilinos. Por ejemplo, en el caso de un inquilino con deterioro visual se debe dejar de lado el reglamento que no permite animales domésticos.

La ley protege a las familias con niños menores de 18 años. Esta categoría se llama estado familiar y cubre a las mujeres embarazadas, personas que tramiten una adopción y cualquiera que tenga custodia permanente o esporádica de niños menores de 18 años, como padres de crianza o abuelos. Los establecimientos o comunidades residenciales específicamente designados para el uso de personas mayores de 55 años están exentos de este requisito según la ley de personas de edad avanzada (HOPA).

Prohibiciones de la ley sobre la igualdad en la vivienda

La ley federal sobre la igualdad en la vivienda prohíbe varios tipos de conducta discriminatoria que se base únicamente en la raza, color de piel, país de origen, religión, sexo, estado familiar o incapacidad del individuo:

- Rehusarse a vender o alquilar o de alguna forma negociar con un inquilino o comprador interesado. Esto incluye no regresar llamadas o ignorar ofertas firmes de compra.
- Aplicar diferentes términos de venta, alquiler o posesión según la persona. Esto incluye pedir depósitos de seguridad más altos a gente de color que a inquilinos de raza blanca.
- Oposición de profesionales o compañías de bienes raíces a atender clientes minoritarios, dirigir clientes a ciertos vecindarios o hacer declaraciones sobre la composición racial de cierta zona. Esto incluye al agente de bienes raíces que le informa a un cliente de raza blanca que está interesado en cierta residencia, que una familia de minoría vive al lado, o a la compañía que intencionalmente publica avisos donde no puedan ser vistos por minorías.
- Mentir sobre la disponibilidad de una vivienda. Esto incluye decirle a la gente de color, familias o personas incapacitadas que un apartamento ya está alquilado, cuando no es cierto.
- Asustar a la gente para que alquile o venda su propiedad manipulando sus prejuicios. Esta práctica de forzar transacciones, llamada *blockbusting* en inglés, comprende esfuerzos de comprar una propiedad por debajo del valor justo en el mercado diciendo que miembros de un grupo minoritario se van a mudar a esa zona.
- La discriminación por bancos, instituciones de ahorro y préstamo u otras empresas en el financiamiento de la vivienda. Esto incluye el cobro de tasas de interés más altas a clientes minoritarios merecedores de crédito.

- Hostigamiento. Los inquilinos y propietarios tienen el derecho de no ser hostigados o atemorizados para forzarlos a abandonar sus contratos de arrendamiento o dejar sus hogares. Esto incluye hostigamiento racial y sexual, como calumnias y amenazas de violencia y insinuaciones e indirectas sexuales.
- Leyes de zonificación locales que surten un efecto injusto sobre las minorías y que por naturaleza son discriminatorias. En ciertas comunidades se han utilizado leyes restringiendo el tamaño o número de ocupantes de una residencia en contra de familias latinas y asiáticas que viven con varias generaciones bajo un mismo techo.
- Intentos de amenaza o intimidación para que las personas no ejerzan sus derechos ni registren quejas según la ley de igualdad en la vivienda.

Discriminación en alquileres

Están prohibidas las siguientes prácticas de arrendadores o sus agentes (agentes de bienes raíces o administradores de propiedad):

- Decir falsamente que una unidad disponible ya fue alquilada.
- Fijar alquileres, requerir depósitos de seguridad, o criterios de crédito más altos o más bajos a posibles inquilinos basándose en su raza u otra circunstancia protegida.
- No responder a las averiguaciones realizadas por posibles inquilinos minoritarios.
- No proporcionar solicitudes de alquiler a posibles inquilinos minoritarios.
- Animar a quienes han sido inquilinos por mucho tiempo para que dejen sus

apartamentos haciendo alegaciones falsas sobre el valor de la propiedad, aumentos en comportamiento criminal o antisocial o la disminución de la calidad de las escuelas u otros servicios o medios. Esto generalmente se hace para poder subir los alquileres o para convertir las unidades en propiedad horizontal o cooperativas para venderlas. (Esta es una forma de la práctica ilegal llamada *blockbusting* en inglés.)

Discriminación en la venta de viviendas

La venta de viviendas unifamiliares por su dueño generalmente está exenta de la ley de igualdad en la vivienda. Sin embargo, el propietario no puede publicar avisos que infrinjan la ley. Por ejemplo, sería una infracción a la ley de igualdad en la vivienda si el vendedor publica un aviso clasificado que caracteriza la composición racial de la zona en la que se encuentra la casa, o informara que no se vendería a familias con niños.

Entre las conductas que son ilegales para agentes de bienes raíces y/o vendedores se incluyen:

- Mentir o exagerar sobre los términos de la venta para desanimar a ciertos compradores o excluirlos del mercado por el precio.
- No informar a un posible comprador sobre *todas* las propiedades disponibles en su escala de precios y ubicaciones deseadas.
- Usar tácticas de demora para evitar mostrar una residencia al comprador.
- Dirigir posibles compradores sólo a vecindarios racialmente segregados.
- Rehusarse a negociar con compradores interesados.

- Convencer a propietarios para que vendan debajo del valor en el mercado manipulando sus prejuicios u opiniones distorsionadas sobre el cambio que puede estar ocurriendo en la composición racial de un vecindario. (Esta es una forma del comportamiento ilegal conocido como *blockbusting*.)

Discriminación en hipotecas y seguros

Cierta discriminación ilegal es obvia, como el propietario de un parque para casas móviles que dice que no le alquilará a los padres con hijos pequeños o el agente de bienes raíces que se rehúsa a mostrarle casas a la gente de color. Pero la discriminación ilegal por parte de la industria hipotecaria o de seguro puede ser más difícil de detectar.

¿Sospecha discriminación en la vivienda?

Si usted cree haber sido víctima de la discriminación en la vivienda o haber sido sujeto a requisitos de crédito y tasación más estrictos que otros solicitantes de hipotecas y seguros que no pertenecen a minorías, llame a HUD al (800) 669-9777 para obtener información sobre cómo presentar una queja. El sitio de Internet de HUD es www.hud.gov.



Esta es una de la serie de publicaciones educativas titulada *Igualdad en la vivienda: es su derecho*

creada por *Consumer Action* con fondos del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de EUA. Entre otras publicaciones de la serie se incluye *La discriminación en la vivienda es ilegal* y *La lucha contra la discriminación en la vivienda*. Tenemos a su disposición versiones en chino, coreano, español y vietnamita. Para obtener mayor información sobre estas publicaciones y cómo individuos y agencias pueden ordenar copias gratis, por favor escriba, o envíe correo electrónico o fax a:

Consumer Action

717 Market St., Suite 310

San Francisco, CA 94103

Fax: (415) 777-5267

523 West Sixth St., Suite 1105

Los Angeles, CA 90014

Fax: (213) 624-0574

Correo electrónico: info@consumer-action.org

Sitio de Internet: www.consumer-action.org



*Igualdad en la vivienda:
Es su derecho*

**Conozca las
señales de la
discriminación
en la vivienda**

