



GUÍA DE LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA PARA PERSONAS COTIDIANAS

**FAIR HOUSING
LEGAL SUPPORT
CENTER & CLINIC
UIC JOHN MARSHALL
LAW SCHOOL**



TABLA DE CONTENIDO

Introducción	1
I. Leyes Que Prohíben La Discriminacion De Vivienda	2
II. Tipo De Discriminacion Que Es Prohibida Por La Ley	4
III. Actividades Prohibidas Bajo Las Leyes De Vivienda Justa	13
IV. Tipo De Vivienda Cubierta Bajo La Ley De Vivienda Justa	23
V. Recursos Disponibles Bajo Las Leyes De Vivienda Justa	25
Glosario De Terminos	33

INTRODUCCIÓN

La discriminación en la vivienda puede tomar muchas formas. Se han promulgado leyes a nivel federal, estatal y local para prohibir la discriminación en la vivienda, y los abogados y muchos grupos de vivienda justa están trabajando para erradicar el problema. Pero la solución al problema de la vivienda justa no vendrá solamente a través de la labor de abogados y agencias y organizaciones vivienda justa, tendrá que venir de un público consciente y que no esté dispuesto a tolerar el costo de la discriminación en la vivienda.

La discriminación en la vivienda afecta a cada individuo en los Estados Unidos. Agentes de bienes raíces y corredores, banqueros y los prestamistas hipotecarios, compañías de seguros y los desarrolladores (promotores inmobiliarios), los compradores y vendedores de bienes raíces, arrendadores y arrendatarios, todos son afectados por las leyes de vivienda justa y es necesario que conozcan sus derechos y responsabilidades bajo la ley. Los residentes de vecindario y los municipios también se ven afectados por las prácticas de viviendas ilegales que se producen en sus comunidades. Todo el mundo debe conocer la ley.

Esta guía tiene como propósito explicar las leyes de vivienda justa en el lenguaje cotidiano. Lo hace en un formato de preguntas y respuestas. Una mejor comprensión de las leyes de vivienda justa por parte de los ciudadanos es esencial si queremos eliminar la discriminación en la vivienda.

Este folleto sólo intenta responder a las preguntas más generales. Se publicó por primera vez en 1994 y se está revisando periódicamente porque la ley tiene cambios a menudo.

Las personas que tienen un problema de vivienda justa deben ponerse en contacto con un abogado o con una de las muchas agencias u organizaciones que existen en los Estados Unidos para hacer frente a la discriminación de vivienda. También pueden solicitar el asesoramiento de la Clínica Jurídica de Vivienda Justa de la Escuela de Derecho UIC John Marshall.

F. Willis Caruso
Michael P. Seng
Allison Bethel

UIC John Marshall Law School
Fair Housing Legal Support Center & Clinic
315 S. Plymouth Court
Chicago, IL 60604

Phone: 312.987.2397
Fax: 312.427.9438
Email: fairhousingcenter@jmls.edu
www.jmls.edu/fairhousing

I. LEYES QUE PROHÍBEN LA DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA

¿Cuáles son las leyes federales que prohíben la discriminación en la vivienda?

El Congreso ha aprobado varias leyes para prohibir la discriminación en la vivienda.

La primera ley federal que prohibió la discriminación racial en la vivienda fue aprobada por el Congreso en 1866, justo después de la Guerra Civil. Esta ley establece que es ilegal discriminar por motivos de raza en la elaboración de contratos y en el derecho a heredar, comprar, arrendar, vender, poseer y transferir la propiedad inmobiliaria y personal, incluida la vivienda. El Acta de Derechos Civiles de 1866 no se aplicó ampliamente hasta 1968, cuando la Corte Suprema interpretó que esta ley es aplicable a las transacciones privadas de bienes raíces.

En 1968, el Congreso aprobó una ley integral de vivienda justa, y en 1988, el Congreso aprobó una ampliación a la cobertura de esta ley. Como veremos, la Ley de Vivienda Justa de 1968, en su versión modificada en 1988, proporciona recursos importantes para muchas personas que son víctimas de discriminación en la vivienda.

Las leyes de 1866 y 1968, en su versión modificada, no agotan el campo. Un número de otras regulaciones federales pueden aplicarse cuando la discriminación es resultado de una acción gubernamental, cuando fondos federales están involucrados, o en circunstancias especiales, como en los casos de préstamos hipotecarios. La propia Constitución de los Estados Unidos prohíbe la discriminación en general, pero sólo cuando hay una acción gubernamental.

¿Qué leyes estatales y locales prohíben la discriminación en la vivienda?

Casi todos los estados tienen algún tipo de acto de derechos humanos que prohíbe la discriminación en la vivienda. Además, muchos gobiernos locales, grandes y pequeñas ciudades, pueblos y condados han aprobado ordenanzas que prohíben la discriminación en la vivienda. Muchos de estos estatutos y ordenanzas han sido declarados por el gobierno federal como "sustancialmente equivalente" a la Ley Federal de Vivienda Justa. Esto significa que los mismos derechos y recursos existen tanto en la ley estatal y local, como en la ley federal.

Como veremos, algunas leyes estatales y locales ofrecen una mayor protección que las leyes federales. Por lo tanto, es importante verificar no sólo la ley federal, sino también la de su estado y las leyes locales para ver si sus derechos han sido violados y si la ley le ofrecería una mejor solución.

¿A dónde puedo acudir si sospecho que soy una víctima de discriminación en la vivienda?

Es posible que desee contactar a un abogado para recibir asesoramiento. Si no conoce a un abogado o no tiene los recursos para contratar a un abogado, usted tiene varias alternativas.

A nivel federal, usted puede comunicarse con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). HUD tiene una serie de oficinas regionales y cada oficina cuenta con una división de vivienda justa. Un representante de HUD puede responder a sus preguntas, y si usted sospecha que la discriminación ha ocurrido, usted tiene el derecho de presentar una queja con HUD. Usted no necesita un abogado para presentar su queja.

Usted también puede contactar a su agencia estatal o local de derechos humanos. También responderán a sus preguntas y le ayudarán a presentar su queja.

Hay un gran número de organizaciones privadas de vivienda justa que pueden tener la capacidad de ayudarlo. Por ejemplo, en Chicago, puede ponerse en contacto con la Clínica Jurídica de Vivienda Justa de la escuela de derecho UIC John Marshall. Usted también puede solicitar asesoramiento sobre a dónde ir llamando a su colegio de abogados locales u organizaciones de derechos civiles o de servicios legales, como la NAACP, MALDEF, Urban League, The Lawyers Committee for Civil Rights Under Law, o Legal Aid.

Los servicios de muchas de estas organizaciones son gratuitos, así que no dude en ponerse en contacto con ellos para obtener ayuda.

II. TIPOS DE DISCRIMINACION PROHIBIDOS POR LA LEY

¿Las leyes federales garantizan vivienda justa?

No existe ninguna disposición en la Constitución de los Estados Unidos, en ninguna de las leyes federales, ni en cualquier programa de vivienda que asegure que todas las personas tendrán acceso a una vivienda digna, segura y sanitaria como una cuestión de derecho.

Las leyes de vivienda justa no abordan directamente los problemas de las personas desamparadas o de aquellas personas que no pueden pagar una vivienda digna. Prohíben ciertos tipos de discriminación que limitan la elección de las personas en el mercado de la vivienda.

¿Qué tipo de discriminación es ilegal bajo las leyes federales de vivienda justa?

El Acta de Derechos Civiles de 1866 prohíbe la discriminación por motivos de raza o color. La ley de Vivienda Justa de 1968 prohíbe la discriminación por motivos de raza y color y también por razones de religión, sexo y origen nacional. Esta ley se amplió en 1988 para prohibir adicionalmente la discriminación contra las familias con niños y las personas con una discapacidad, tanto física como mental.

La ley federal generalmente no prohíbe la discriminación basada exclusivamente en el estado civil, orientación sexual, edad, riqueza, fuente de ingresos, o clasificaciones similares. Sin embargo, las leyes estatales o locales pueden prohibir estas clases de discriminación más amplias, y deben ser consultadas para ver si proporcionan el alivio que no ofrece la ley federal.

En algunas jurisdicciones, provisiones de “fuente de ingresos” hacen que sea ilegal que los propietarios discriminen a los beneficiarios de bonos bajo la Sección 8. Sin embargo, este tipo de discriminación no es ilegal bajo la ley federal, y por lo tanto, protección bajo la discriminación contra quienes reciben estos bonos depende de si una jurisdicción local protege la “fuente de ingresos” y cómo se define ese término.

Del mismo modo, cuando las leyes estatales y locales prohíben

la discriminación en base al “estado matrimonial”, la definición puede variar de una jurisdicción a otra. Por ejemplo, en algunas jurisdicciones, el término “estado matrimonial” sólo se aplica cuando el proveedor de vivienda distingue entre personas que son solteros y los casados. En otras jurisdicciones, “estado matrimonial” aplica a las parejas no casadas que cohabitan.

¿Qué tipo de discriminación por motivo de raza, color u origen nacional está prohibida por las leyes de vivienda justa?

La ley federal y la mayoría de leyes locales y estatales en general prohíben la discriminación basada exclusivamente en motivos de raza, color u origen nacional. Normalmente, la parte reclamante necesita demostrar sólo que la raza, color u origen nacional fue un factor de motivación en la negación de la vivienda. Los tribunales han creado una serie de criterios que se pueden utilizar para demostrar que la discriminación está presente.

Una persona puede ser víctima de discriminación por motivos de raza, color u origen nacional, incluso si la persona no pertenece a un grupo minoritario que tradicionalmente ha sufrido la discriminación como una clase. Por ejemplo, el Tribunal Supremo ha declarado que los blancos pueden ser víctimas de discriminación racial y pueden demandar cuando sus derechos civiles son violados si son perjudicados.

La discriminación basada en el idioma no está específicamente prohibida, pero el idioma puede ir aparejado a la discriminación por raza o nacionalidad de origen. Los no-ciudadanos de Estados Unidos tienen protección por raza o nacionalidad, pero la discriminación contra todos los inmigrantes en forma equitativa no tiene protección bajo la ley federal

¿Qué es la discriminación sexual?

Cualquier tipo de discriminación basada en el género de una persona es prohibida. Sin embargo, según lo definido por los tribunales, la discriminación de género no incluye la discriminación por orientación sexual. Por ejemplo, los homosexuales y las lesbianas pueden ser protegidos contra la discriminación de vivienda en casos de viviendas con subsidios federales o cuando cualquier otra clase protegida también está presente. Algunas leyes estatales y ordenanzas locales sí prohíben expresamente la discriminación por orientación sexual.

El acoso sexual es una forma prohibida de discriminación de género. Si el propietario exige favores sexuales de un inquilino o hace deliberados o reiterados comentarios verbales no solicitados, gestos, o contacto físico que lo convierte en un medio hostil, las leyes de vivienda justa pueden ser invocadas. Los tribunales han proporcionado recursos sustanciales a las víctimas de acoso sexual en los casos de vivienda.

Algunos tribunales han sostenido que el negar el alquiler a víctimas de violencia doméstica es discriminación sexual ilegal bajo la Ley de Vivienda Justa. Algunas leyes estatales o locales pueden prohibir específicamente la discriminación contra las víctimas de violencia doméstica o contra personas bajo las órdenes de protección.

¿Pueden las organizaciones religiosas discriminar a base de la religión?

Discriminación basada en la religión está generalmente prohibida bajo la ley federal de Vivienda Justa. En ocasiones, la discriminación religiosa también puede violar una de las otras categorías de la Ley de Vivienda Justa. Por ejemplo, la discriminación contra los judíos y árabes también puede constituir una discriminación racial bajo la Ley de Derechos Civiles del 1866, según el Tribunal Supremo.

La Ley de Vivienda Justa permite que una organización religiosa limite la venta, alquiler u ocupación de una vivienda a las personas de la misma religión o de dar preferencia a las personas de la misma religión, siempre que la pertenencia a la organización no está limitada por motivos de raza, color u origen nacional. Esta excepción es de interpretación estricta. Por otra parte, si el grupo religioso actúa con fines comerciales, no será excusado de la Ley de Vivienda Justa y puede ser responsable por su acto discriminatorio.

¿Puedo ser excluido de una vivienda porque tengo hijos menores de edad que residen conmigo?

Revisiones a la Ley de Vivienda Justa de 1988 prohíben la discriminación en base al estado familiar. Familias se definen como una o más personas (menores de 18 años) que viven con un padre u otro adulto que tiene la custodia de ellos o que haya sido designado por los padres para tener la custodia de ellos. También incluye a las mujeres embarazadas y familias con padres sustitutos.

Viviendas que están especialmente designadas para adultos de la tercera edad o “personas mayores” pueden excluir a las familias con niños. Sin embargo, para calificar como viviendas para “personas mayores”, la vivienda debe ser exclusivamente ocupada por personas que tengan al menos 62 años de edad o 80 por ciento de las unidades ocupadas debe contener al menos una persona que tiene 55 años de edad o más, y de otro modo la instalación reúne todos los requisitos de HUD. Viviendas para “personas mayores”, no pueden excluir a ninguna de las otras clases protegidas por las leyes de vivienda justa.

¿Puede un propietario restringir las familias con niños a áreas designadas?

No. Un propietario no puede ubicar a los niños en edificios designados o unidades de primer piso por temor a que los niños puedan hacer ruido o a caída de las unidades de segundo piso. En general, los propietarios tampoco pueden prohibirle a los menores el uso de áreas recreativas y otros servicios. Al igual que es ilegal segregar a las personas por su raza, es ilegal separar a las personas porque tienen hijos.

¿Puede un propietario imponer reglas de uso que operan para excluir a los niños?

Un propietario no puede imponer reglas de uso únicamente para excluir a los niños. Sin embargo, la Ley de Vivienda Justa sí permite que los reglamentos locales, estatales o federales establezcan un límite razonable en el máximo número de personas autorizadas a ocupar una unidad, siempre y cuando las restricciones no discriminen específicamente a las familias con niños o a otros grupos protegidos bajo de la ley. La ley no dice nada acerca de las restricciones impuestas por los propietarios privados, pero las regulaciones de HUD establecen que tales restricciones son legales siempre y cuando sean razonables.

La palabra clave es “razonable”. Lo que es razonable depende de las circunstancias. Las reglas que limitan la ocupación de una persona a un dormitorio son claramente sospechosas. Una regulación que restringe la ocupación de dos personas a un dormitorio, probablemente sería razonable bajo las pautas de HUD, pero circunstancias especiales pueden hacer que fuera irrazonable. En cada caso se debe tener en cuenta el tamaño o la configuración de la unidad.

Nada de lo dispuesto en la Ley requiere que el propietario proporcione instalaciones especiales para los niños.

¿Puede un propietario negarse a alquilarle a una familia porque los niños causaran ruidos o daños a la propiedad?

Un propietario no puede estereotipar a familias y no puede asumir que todos los niños hacen ruido o causan daños a la propiedad. Sin embargo, si una familia tiene un historial de perturbaciones o daños causados por los niños, esto puede constituir un terreno neutral para excluir a la familia de la vivienda. Estas exclusiones deben ser examinadas cuidadosamente para estar seguros de que la explicación no es solo un pretexto para discriminar contra los niños.

¿Un propietario tiene un propietario que hacer arreglos especiales para acomodar a las personas con discapacidad?

Dentro de ciertos límites, la respuesta es “sí”. El propietario o el vendedor tienen que hacer arreglos razonables para que una persona con discapacidad tenga las mismas oportunidades de utilizar y disfrutar de una vivienda. Una adaptación razonable es aquella que no impone excesivas cargas financieras o administrativas para el propietario o vendedor. Ejemplos evidentes serían cuando una persona ciega necesita un animal de apoyo o cuando una persona en silla de ruedas necesita un apartamento en primera planta y donde hay uno disponible. También puede ser necesario que los complejos de apartamentos muevan a una persona con discapacidad a la cabeza de una lista de espera para una plaza de estacionamiento conveniente.

Es importante reconocer que las viviendas para “personas mayores” no están excluidas bajo las provisiones de discapacitados de Ley de Vivienda Justa. Por lo tanto, un complejo que arrendará sólo a los adultos mayores activos o móviles violaría la ley. Complejos que requieren que las personas mayores se muden si llegaran a estar discapacitados también se han encontrado en violación de la ley.

Incluso si una modificación fuera costosa o una carga, el propietario o el vendedor no puede negarse a que la persona con discapacidad pague por realizar las modificaciones razonables a su vivienda. La persona con discapacidad debe primero pedirle permiso al propietario y puede ser obligado a dar garantías al propietario que la obra se llevará a cabo adecuadamente. El propietario también puede permitir cambios sólo si el inquilino acepta regresar las instalaciones a su estado original una vez que termine el alquiler, si es razonable hacerlo.

La Ley de Vivienda Justa también requiere que ciertas viviendas multifamiliares de cuatro o más unidades diseñadas o construidas para su primera ocupación después del 31 de Marzo 1991 cumplan con los requisitos de diseño y construcción. Estos requisitos establecen un mínimo de accesibilidad, pero si los requisitos no se cumplen, puede ser costoso para el diseñador o contratista de las unidades. Viviendas que se construyen con fondos públicos pueden tener aún más requisitos de accesibilidad.

¿Quién es una persona con una discapacidad bajo la Ley?

La Ley de Vivienda Justa en términos generales define una “discapacidad” como un impedimento físico o mental que limita sustancialmente las principales actividades de la vida de una persona. Una persona también puede tener una “discapacidad” como se define en la Ley si la persona tiene un historial de tener un impedimento físico o mental, o si la persona es alguien que se considera que tiene un impedimento. Por ejemplo, si un hombre homosexual es negado un apartamento porque el propietario asume que tiene SIDA, cuando en realidad no es así, esto es discriminación en base a “discapacidad” bajo la ley federal. El Tribunal Supremo ha sostenido en el contexto laboral que una persona no está “discapacitada” si el deterioro se puede corregir con medicamentos o dispositivos correctivos, o no limitan sustancialmente una actividad importante de la vida.

¿La adicción de drogas es considerada una “discapacidad”, bajo la Ley de Vivienda Justa?

La Ley de Vivienda Justa específicamente excluye a las personas que actualmente usen drogas o aquellas que están en programas de rehabilitación, si estas personas están usando drogas.

Los alcohólicos son considerados como “discapacitados” bajo la ley. Sin embargo, un propietario puede excluir a un alcohólico, si esa persona viola las normas de conducta neutral que aplican a todos, tal como una prohibición contra el ruido o el comportamiento disruptivo.

¿Puede un propietario excluir a una persona con una enfermedad contagiosa?

La Ley de Vivienda Justa explícitamente permite que el propietario excluya a una persona cuya tenencia constituiría una amenaza directa a la salud o la seguridad de los demás o daría lugar a daños físicos a la propiedad de los demás. Los propietarios, sin embargo, no pueden crear estereotipos de personas. Por lo tanto, una persona que presenta un riesgo significativo de transmitir una enfermedad infecciosa, a la cual una acomodación razonable no eliminaría, podría ser excluida de una vivienda.

Sin embargo, si la enfermedad no es realmente contagiosa, como la tuberculosis no-infecciosa, o si una acomodación razonable redujera el riesgo, el propietario no puede excluir a la persona con discapacidad. La ley claramente protege a las personas con el virus del SIDA (VIH) al igual que las personas que tienen SIDA. Del mismo modo, aunque la preferencia sexual no es protegida por la ley federal, el propietario podría ser declarado culpable de violar la Ley por negarse a alquilar a una persona homosexual por el temor de que pudiera tener SIDA.

¿Puede un propietario negarle alquiler a una persona que tiene antecedentes penales?

La convicción por un delito no es un estado protegido como tal bajo las leyes de vivienda justa. Sin embargo, una regla o regulación de negarse a alquilar a personas con antecedentes penales puede tener un impacto desigual sobre algunas minorías raciales o de otro tipo y por lo tanto puede ser ilegal. Recientemente, muchas comunidades han promulgado ordenanzas “libre de crimen” o reglamentos que tratan de excluir a las personas condenadas por ciertos delitos. Estas normas son igualmente vulnerables si se establecen como un pretexto para discriminar a una clase protegida o que tengan efectos discriminatorios para los grupos protegidos bajo las leyes de vivienda justa.

¿Puede un proveedor de vivienda negarse a alquilar o vender a los no ciudadanos o a las personas que no hablan Inglés?

La Ley Federal de Vivienda Justa no prohíbe la discriminación contra los extranjeros o por razón de idioma. Sin embargo, frecuente discriminación contra los extranjeros y los que no hablan inglés es realmente discriminación en base al origen nacional de la persona. Por ejemplo, un propietario podría acosar particularmente a los mexicano-americanos o hablantes de español. En estos casos, la discriminación violaría las provisiones de origen nacional de las leyes de vivienda justa. La discriminación también puede ocurrir si el propietario es una persona que no habla inglés y por tanto prefiere alquilar a personas con las que él o ella puedan comunicarse.

III. ACTIVIDADES PROHIBIDAS BAJO LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA

¿Si se me niega una vivienda, cómo puedo saber si la decisión fue el resultado de la discriminación ilegal?

En algunos casos, la discriminación ilegal puede ser evidente. El propietario puede decir: “No alquilamos a personas como usted”, o “Lo siento, no le alquilamos a personas con niños,” o “Lo siento, no permitimos mascotas, incluyendo a su perro ayudante.” Estos casos no son poco comunes. Uno podría pensar que debido a que las leyes contra la discriminación han estado en vigencia durante casi cuarenta años, las discriminaciones evidentes ya no ocurren, pero cualquier persona que trabaja en la vivienda justa puede verificar que la gente “dice tonterías”.

Incluso si no hay una declaración expresa, a veces uno se puede dar cuenta por los gestos o el comportamiento de una persona que la discriminación está ocurriendo.

Frecuentemente, sin embargo, la discriminación es difícil de detectar. Una unidad se anuncia para la venta o alquiler y usted hace una cita para verla. Al llegar, le dicen que la unidad fue vendida o alquilada por la mañana. Usted siente que esto puede no ser el caso.

Los tribunales han establecido diversas fórmulas para determinar si el trato desigual ha ocurrido. Si un demandante puede demostrar:

1. que usted pertenece a un grupo protegido, es decir, que es afro-americano, o es una persona con una discapacidad, etc.;
2. que usted solicitó y calificó para alquilar o comprar la propiedad;
3. que usted fue rechazado(a); y
4. que la vivienda siguió estando disponible.

La carga se desplazará hacia el propietario para ofrecer una explicación convincente por el trato desigual. Si el propietario no lo hace, o si la explicación del propietario es un mero pretexto para la discriminación, el tribunal puede determinar que hubo violación de la ley.

¿Qué es una prueba y cómo es la prueba para establecer la discriminación?

Supongamos que se anuncia una vivienda, que usted pertenece a una clase protegida, que va a ver la vivienda y que se le dice que no está disponible o le dicen que sus ingresos no son suficientes para permitirselo. ¿Cómo sabe si el dueño o el vendedor está diciendo la verdad?

Si usted sospecha que lo están rechazando debido a su raza o condición, usted debe buscar inmediatamente ayuda acudiendo a una agencia u organización local de vivienda justa. Si su caso es apropiado, ellos se encargarán de hacer una prueba.

Una prueba significa que la agencia u organización se pondrá en contacto con un probador contratado. Por ejemplo, si usted es una persona de color, se le asignará a una persona blanca que representará (pretenderá) tener una capacidad de ingreso similar a la suya. Este probador preguntará acerca de la unidad para ver si el tratamiento es el mismo que el suyo. Si el probador blanco es informado que la unidad está disponible inmediatamente después de haberle dicho a usted que no está disponible, esto constituye una prueba de discriminación. En algunos casos, múltiples pruebas se llevarán a cabo para determinar si hubo discriminación.

¿Es admisible el testimonio de un probador contratado en un tribunal (corte) o audiencia?

Sí, el Tribunal Supremo ha reconocido que una prueba es la única manera de descubrir la discriminación. Por lo tanto, es legal que los probadores contratados usen identidades falsas y pregunten sobre la disponibilidad de la vivienda. De hecho, los tribunales han sostenido que si los probadores son engañados por el propietario, también tienen derecho a demandar en su propio nombre.

¿Puede demostrarse la discriminación de otra forma además de mostrar trato desigual?

Sí, hay otra forma por medio de la cual se puede comprobar discriminación además de mostrar trato desigual. En algunos casos la discriminación se puede establecer demostrando impacto desigual.

Por ejemplo, una regla que sólo una persona puede ocupar un apartamento de un dormitorio es neutral en apariencia, pero el efecto de la regla puede ser el de excluir a los niños de una vivienda. Del mismo modo, una ordenanza de zonificación que restringe la ocupación de una unidad para personas relacionadas por sangre o matrimonio puede operar para excluir de una casa a las personas con discapacidad.

Una prueba de impacto discriminatorio no significa que automáticamente la regla o regulación es ilegal. El propietario o municipio todavía puede tratar de argumentar que la norma se justifica por el bienestar de las empresas o las preocupaciones gubernamentales independientes de la discriminación. Sin embargo, la póliza o la práctica pueden ser consideradas ilegales si el propietario o el municipio, puede lograr su propósito legítimo a través de medidas con menos impacto discriminatorio.

Comprobar si hay impacto discriminatorio se hace mediante estadísticas. En muchos casos, puede ser muy difícil convencer a un juez que la póliza es ilegal si el propietario de la vivienda puede demostrar una buena razón para la póliza. La prueba de impacto discriminatorio ha sido aprobada por todas las cortes de apelación federales, pero no ha sido puesta a prueba en la Corte Suprema de los Estados Unidos. HUD ha adoptado una regulación que apoya la teoría de prueba de impacto discriminatorio.

¿Qué es “direccionamiento” y es esto una violación de las leyes gubernamentales de vivienda justa?

Direccionamiento existe cuando un agente de bienes raíces u otro proveedor de vivienda canalizan a personas de una raza a un barrio y a las personas de otra raza a otro barrio. También puede ocurrir en una escala más pequeña cuando ciertas unidades o áreas dentro de un complejo de apartamentos están fuera de los límites de minorías raciales. Esta práctica les niega a los solicitantes acceso a opciones completas de vivienda y a menudo resulta en la creación o el mantenimiento de barrios segregados. Esto es ilegal bajo las leyes de vivienda justa.

El direccionamiento puede ser detectado de varias maneras. Si los solicitantes responden a un anuncio de una propiedad específica y se les dice que tal vez prefieran una casa en un barrio diferente, esto podría ser una indicación de que está ocurriendo direccionamiento. Comentarios como “no creo que se sentiría cómodo en ese barrio”, o “Usted puede que prefiera las escuelas de este barrio,” puede indicar direccionamiento.

Sin embargo, los tribunales han notado direccionamiento racial de casos en los que un agente de bienes raíces o un intermediario solo está respondiendo a las preferencias de un cliente. La línea no es siempre tan clara. Direccionamiento es generalmente establecido a través de un programa integral de pruebas para determinar si los probadores blancos son consistentemente canalizados hacia los barrios blancos y probadores negros son dirigidos a los barrios de negros o barrios que se dice están cambiando.

Los residentes de comunidades y municipios, así como los solicitantes de vivienda sufren daños como resultado de direccionamiento ilegal, y los tribunales han reconocido el derecho de estas personas a quejarse y reclamar daños a personas o empresas que se dedican a estas prácticas de direccionamiento ilegal.

¿Qué es “Acoso Inmobiliario” y es esto una violación de las leyes de vivienda justa?

El acoso inmobiliario o la venta de pánico es un acto ilegal bajo las leyes de vivienda justa. Esta práctica fue particularmente frecuente en los años 1950 y 1960, pero todavía continúa hoy, aunque quizás en una forma un poco más discreta.

El acoso inmobiliario existe cuando agentes de bienes raíces o los desarrolladores de inmuebles inducen a personas que vendan sus casas o se salgan del barrio debido a la posible entrada de personas de otra raza al barrio. Esto resulta en un pánico en donde los propietarios blancos se sienten obligados a salir del barrio y son inducidos a vender sus propiedades a precios reducidos. Las unidades luego son vendidas a compradores negros con una ganancia.

Muchos municipios han respondido al temor del acoso inmobiliario prohibiendo la exhibición de anuncios “En Venta” en barrios que pueden ocasionar pánico en los residentes si hay demasiados anuncios. Los municipios deben tener cuidado en la redacción de estas leyes porque la publicidad es una forma de expresión protegida por la constitución de los Estados Unidos.

¿Pueden las comunidades o los propietarios imponer cuotas a fin de preservar equilibrio racial en un barrio?

“Cuota” es una palabra mala, y si un propietario o municipio adopta una “cuota” para mantener equilibrio racial tal reglamentación seguramente será derribada.

Si los propietarios u otros proveedores de vivienda han sido encontrados culpables de discriminación, pueden ser obligados a que afirmativamente recluten a minorías, como medida temporal, para establecer la “meta” de reclutar ocupantes minoritarios a fin de lograr un equilibrio racial o minoritario adecuado en el edificio o comunidad.

Si un propietario o un municipio nunca han sido encontrados culpables de discriminación, los esfuerzos para lograr un equilibrio racial adecuado pueden ser menos claros. Si la motivación es simplemente la de excluir a las minorías, la práctica es claramente ilegal.

Sin embargo, los proveedores de vivienda o los municipios pueden argumentar que ellos están tratando de crear un ambiente integrado. Podrían citar lo que a menudo se denomina un “punto de inflexión”. Los científicos sociales afirman que cuando una gran afluencia de minorías se muda repentinamente a un barrio previamente de todos blancos, los blancos huirán, los valores de las propiedades caerán y el barrio cambiará. Se supone que esto sucede cuando la población minoritaria cae en cualquier lugar dentro de un rango de 25 a 60 por ciento.

Mientras la ley es muy clara que cualquier tipo de cuota permanente es ilegal, los tribunales han castigado medidas menos drásticas para promover un buen equilibrio racial. Estos esfuerzos pueden incluir publicidad especial para interesar a los compradores blancos en la comunidad y otros proyectos de información y educación dirigidos a reasegurar a los propietarios de viviendas. En algunas comunidades y estados, programas de seguros especiales se han recomendado para proteger a los propietarios de una caída repentina en el valor de las viviendas debido a un cambio en la composición racial del barrio.

¿Qué se entiende por la expresión Redlining “Marcación roja”, es esto ilegal?

La marcación roja o Redlining (prácticas bancarias discriminatorias para ciertos barrios o comunidades marcadas en rojo) es una práctica donde los agentes intermediarios, prestamistas hipotecarios y compañías de seguros cancelan a todo un barrio y se niegan a hacer negocios allí. Ha habido una larga historia de marcación en los barrios afroamericanos. La marcación es ilegal bajo la Ley de Vivienda Justa.

Redlining puede ser difícil de comprobar. Los prestamistas de hipotecas o compañías de seguros generalmente argumentan que el riesgo de pérdida en algunos barrios es simplemente demasiado alto para justificar el costo de hacer negocios allí. No es ilegal que una empresa cobre tarifas más elevadas por los mayores riesgos, y mayores riesgos pueden muy bien existir en algunas comunidades minoritarias. La solución puede depender de cómo la empresa define los límites del vecindario y si estos límites son intencionalmente y estrictamente definidos para incluir a las comunidades minoritarias sólo en las zonas de alto riesgo.

Redlining puede ocurrir cuando diferentes productos son ofrecidos a comunidades de color o cuando ciertas comunidades son objeto de préstamos predatorios o inferiores, o si las modificaciones de préstamos o refinanciamiento no está equivalentemente accesible para toda la comunidad. Redlining también puede ser evidente por el tipo y la extensión de la publicidad en un barrio o comunidades en particular.

¿Es ilegal que una compañía de seguros me niegue seguro de propietario o de alquiler o que me cobre una tarifa más alta, porque mi casa está en un barrio minoritario o por otras razones discriminatorias?

Sí. Mientras que el seguro ha sido tradicionalmente regulado por los estados, los tribunales han declarado que la discriminación por parte de las compañías de seguros o agentes basándose en que la propiedad está en un barrio minoritario o por la clase protegida del propietario o inquilino, está prohibida bajo las leyes de vivienda justa. Algunas pólizas de las aseguradoras, como la de rehusarse a vender seguros en barrios más antiguos, pueden tener un impacto desparejo en los grupos protegidos por las leyes de vivienda justa y ser ilegal.

¿Ha habido mucha publicidad acerca de la discriminación de préstamos hipotecarios?
¿Si soy rechazado por un prestamista, cómo puedo saber si fue discriminación?

R. Estudios recientes han enfocado mucho interés en la discriminación de préstamos hipotecarios. Estos estudios indican que la discriminación de préstamos hipotecarios es un problema significativo en todo el país. Como resultado, agencias de gobierno estatal y federal están centrando atención especial en la discriminación de préstamos hipotecarios.

Si se le niega un préstamo únicamente por su vecindario, esto puede ser evidencia de "marcación" ilegal. Más seguido le dirán a usted que su préstamo fue negado debido a sus bajos ingresos o porque tiene mal crédito. En ese caso y en sí mismo pueden ser buenas razones para que una institución bancaria o de crédito se niegue a prestarle dinero. Pero mucha discreción es puesta en la determinación de quien tiene mal crédito o quien gana muy poco dinero.

Es posible que haya fallado en un pago a una tarjeta de crédito o usted puede tener un historial de empleo irregular, pero ¿cómo es interpretada esa historia por la institución de crédito? Un retraso en el pago podría descalificar a candidatos, pero con demasiada frecuencia los solicitantes blancos pueden tener la oportunidad de explicar un retraso de pago, mientras que a los solicitantes Afro-Americanos no se les da la misma oportunidad de explicar. Hoy en día muchos prestamistas usan un "puntaje de crédito" para determinar si su crédito es bueno. El puntaje de crédito es realizado por consultores externos en base a criterios supuestamente "neutrales". En general los factores que se toman en consideración no son revelados al público. El puntaje de crédito puede o no puede ser ilegal, dependiendo de los factores utilizados en el marcador y la forma en que se utiliza el puntaje.

La discriminación en los préstamos hipotecarios es raramente detectada solamente mirando la solicitud de hipoteca de una persona. La discriminación de préstamos hipotecarios es mejor demostrada mediante el establecimiento de un patrón y práctica de una institución de negar préstamos a solicitantes minoritarios cuyas solicitudes no se distinguen de la mayoría de los solicitantes.

El proceso para descubrir discriminación de préstamos

(cont.de pag. 20)

hipotecarios es lento y costoso. Sin embargo, si usted está al borde y sospecha que fue rechazado por una institución, particularmente debido a su estatus protegido bajo las leyes de vivienda justa, debe hablar con alguien en una de las agencias que tratan la vivienda justicia ya sea pública o privada. Ellos pueden tener una historia sobre ese prestamista en particular, o decidir que una investigación o una prueba son justificables.

¿Qué son los préstamos predatorios (abusivos) que violan las leyes de vivienda justa?

No existe una definición precisa de los préstamos abusivos. Un préstamo abusivo puede ser uno que es demasiado costoso para el prestatario en particular. En muchos casos, será un préstamo que no podría esperarse razonablemente que el prestatario pueda pagar. Puede ser caracterizado por altas tasas de interés o tasas de servicio, una multa por pago anticipado, un pago global, u otros términos inconcebibles. A menudo, un préstamo predatorio se produce cuando una persona que está calificada para un préstamo preferencial es dirigida al mercado de hipotecas de alto riesgo.

Préstamos predatorios (abusivos) en sí mismos no violan las leyes de vivienda justa. Sin embargo, los prestamistas abusivos a menudo se aprovechan de los sectores más vulnerables de nuestra sociedad. Si el prestatario ha sido seleccionado por su clase protegida por el prestamista predatorio/abusivo, puede haber una violación de las leyes de vivienda justa, así como una violación de otras leyes federales y estatales que prohíben las prácticas de préstamo predatorias.

Las leyes de vivienda justa ofrecen mejores y más completos auxilios que veracidad-en-préstamos y otras leyes de protección al consumidor. Por lo tanto, suele ser beneficioso para un prestatario que es víctima de un préstamo abusivo que averigüe si también puede haber discriminación ilegal en la transacción.

¿Es ilegal publicar un anuncio discriminatorio de vivienda?

Cualquier aviso publicado, declaración o anuncio impreso que indique una preferencia ilegal bajo las leyes de vivienda justa es en sí mismo ilegal. Esta prohibición se aplica incluso si la vivienda en cuestión, está exenta bajo la Ley de Vivienda Justa.

Esta disposición se refiere a toda la publicidad y no sólo al anuncio en el periódico tradicional. Se aplica a las declaraciones hechas verbalmente a los compradores o inquilinos. Se aplica a las representaciones visuales, así como las declaraciones orales o impresas. Por ejemplo, si un anuncio contiene sólo modelos de color blanco o si el anuncio parece disuadir a las personas con discapacidad de que vivan en ese medio ambiente en particular, el anuncio puede estar en violación de la ley.

Cualquier persona que publique un anuncio es responsable de su contenido. Por lo tanto, los periódicos son estrictamente responsables por el contenido de los anuncios impresos en sus documentos, como son los proveedores de tabloneros de anuncios de la comunidad. Las personas que publican anuncios discriminatorios en el internet son responsables de lo que publican, sin embargo, los tribunales han decidido que los proveedores de sitios de web que no solicitan información específica de las personas que publican anuncios en el internet, no son responsables por los que ponen anuncios discriminatorios y tendrán inmunidad bajo la ley federal del Acto de Decencia de Internet.

¿Hay otras prácticas que están prohibidas por las leyes de vivienda justa?

Además de las prácticas ilegales ya descritas, cualquier otra acción que haga que una vivienda no esté disponible o que discrimine en los términos, condiciones o privilegios de venta o alquiler, o en la prestación de servicios o instalaciones en base a cualquier clasificación prohibida, es ilegal. Del mismo modo, acoso o represalias contra una persona debido a su estatus de protección es una violación de las leyes de vivienda justa. Los propietarios que no toman medidas para proteger a los residentes de acoso o de represalias cuando saben sobre esto, también pueden ser responsables.

IV. TIPO DE VIVIENDA CUBIERTA POR LA LEY DE VIVIENDA JUSTA

¿Las leyes de vivienda justa cubren propiedades comerciales y residenciales?

La Ley de Vivienda Justa del año 1968, y enmendada en 1988, cubre “viviendas” que son estructuras diseñadas u ocupadas como viviendas o terrenos ofrecidos a la venta para residencia. “Vivienda” se define ampliamente y puede incluir un refugio para personas sin hogar o una casa de verano.

La Ley de Derechos Civiles de 1866 es más amplia y cubre todo, como bienes raíces y propiedad personal, bien sea para uso residencial o comercial. Sin embargo, la Ley de Derechos Civiles del año 1866 prohíbe únicamente la discriminación racial.

¿La propiedad residencial es cubierta por la Ley de Derechos Civiles de 1968, según la enmienda?

Tanto la vivienda pública como la privada están cubiertas por la Ley de Vivienda Justa, sin embargo, hay algunas limitaciones/ excepciones. Las organizaciones religiosas y clubes privados pueden restringir las viviendas no comerciales a sus miembros siempre que no discriminen por motivos de raza.

La vivienda que es legítimamente diseñada para las personas mayores pueden excluir a las familias con niños. Sin embargo, los proveedores de vivienda para personas mayores no pueden discriminar contra las personas basándose en cualquiera de las otras clases protegidas. Los hogares de ancianos y centros de vida asistida, donde los ancianos residen durante largos periodos de tiempo, son viviendas cubiertas bajo la Ley de Vivienda Justa.

Pruebas recientes indican que las instalaciones para personas mayores de edad, al igual que muchas otras comunidades de vivienda en los Estados Unidos, participan en la discriminación por origen racial o nacional. También, casos exitosos han sido interpuestos contra las instalaciones para personas mayores de edad que se niegan a hacer adaptaciones para las personas mayores con alguna discapacidad.

(continua de la página 23)

La exclusión de Vivienda Justa conocida como “Señora Murphy” dispone que ciertas secciones de la Ley de Vivienda Justa no se aplique a las viviendas ocupadas por sus propietarios con no más de cuatro unidades. Además, la ley no se aplica a la venta o el alquiler de casas familiares por el propietario de tres o menos casas familiares, si el propietario no cuenta con un agente de bienes raíces o un intermediario, no hace publicidad, y no ha vendido bienes raíces en el último año. Estas exclusiones no aplican cuando hay discriminación en el financiamiento, seguros o discriminación por publicidad.

La Ley de Derechos Civiles del año 1866 y algunas leyes estatales y ordenanzas locales no tienen estas excepciones y pueden incluir viviendas que están excluidas bajo la ley federal.

¿Quién puede ser considerado responsable por discriminación bajo las leyes de vivienda justa?

Cualquier persona que participe en un acto de discriminación prohibida por las leyes de vivienda justa puede ser considerada responsable. Esto incluye a los propietarios, administradores de edificios, vendedores, intermediarios de bienes raíces o agentes, los agentes de seguros, y el personal de préstamo; cualquiera que haya participado en la conducta discriminatoria.

Además, un empleador o socio de una persona que discrimine puede ser considerada responsable. Esto incluye a las sociedades de servicio de bienes raíces, compañías fiduciarias, compañías de desarrollo, los bancos y los supervisores de personal. Estas empresas y supervisores no necesitan haber participado personalmente o haber estado al tanto de la discriminación, siempre y cuando las personas que cometieron la discriminación se encontraban en su empleo y bajo su dirección.

V. RECURSOS DISPONIBLES BAJO LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA

Si un proveedor de vivienda no le alquila o vende y usted quiere la unidad, ¿hay algo que pueda hacer para evitar que la propiedad sea alquilada o vendida a otra persona?

Si usted ha sido discriminado y realmente quiere la unidad, pero tiene temor de perder el alquiler o que se venda, usted debe consultar inmediatamente a un abogado o hablar con alguien en una agencia de vivienda pública o privada u organización imparcial. Un abogado privado inmediatamente puede presentar una demanda si existe suficiente evidencia de discriminación y pedir a la corte una orden de restricción temporal (“TRO” por sus siglas en inglés) para apartar el apartamento.

Una restricción temporal, TRO, es un nombre técnico jurídico dado a una orden que un juez emite contra un proveedor de vivienda para evitar la venta o el alquiler de la unidad hasta que una audiencia pueda ser efectuada y se determine los méritos de su demanda de discriminación. Usted tendrá que comprobar al juez que hay causa razonable y que el acto discriminatorio sí ocurrió.

Una orden judicial preliminar se concede después de una audiencia, pero antes del juicio de la controversia.

Si usted presenta su queja con el departamento de vivienda HUD, la agencia puede solicitar un abogado del Departamento de Justicia para presentar una acción civil y obtener una orden temporal TRO o mandamiento preliminar judicial en espera del resultado de una investigación por HUD. Remedios similares pueden obtenerse a través de una agencia estatal o local que sea “sustancialmente equivalente” a HUD.

Ningún propietario o vendedor quiere verse obligado bajo una orden de TRO o interdicción, aunque por corto período de tiempo y por eso muchos de los reclamos se resuelven antes de la corte.

¿Además de una orden preliminar, que otros remedios puedo obtener si presento un reclamo bajo las leyes de vivienda justa?

Si no pudo asegurar la unidad que usted quería, puede conseguir una orden de la corte solicitando una vivienda similar que esté disponible y que a usted le guste.

Cuando los proveedores de vivienda han sido declarados culpables de actos de discriminación, pueden ser obligados a tomar medidas activas para garantizar que la discriminación no se repita en el futuro. Esto puede consistir en tomar un curso de información en las leyes de vivienda justa, la corrección de los procedimientos discriminatorios, o la aplicación de un plan de acción afirmativo para poner remedio a las injusticias del pasado.

También es posible que usted pueda obtener una indemnización monetaria. Usted puede recibir compensación por cualquiera de los gastos de su bolsillo o inconvenientes que haya sufrido. También podría recibir una cantidad para compensar cualquier dolor, humillación o sufrimiento resultantes de la discriminación, si existe evidencia de que tales lesiones han ocurrido.

Si el proveedor de la vivienda es encontrado culpable de conducta imprudente o intencional, quizá usted pueda recaudar daños punitivos, que es la indemnización concedida para castigar a los acusados por su mala conducta. Los daños punitivos pueden o no estar disponibles para usted dependiendo si usted eligió presentar su queja ante una agencia o ir a la corte. Además, en algunos casos, una multa puede ser impuesta en contra del acusado y sería pagada al gobierno.

¿Quién puede presentar una demanda por discriminación en la vivienda?

Cualquier persona que sufra daños como resultado de una práctica discriminatoria en la vivienda puede presentar una demanda conforme a las leyes de vivienda justa. Un daño puede ser económico, si tiene que pagar un alquiler más alto o incurrir en gastos como resultado directo de la discriminación, pero no siempre es el caso.

Si se les negó el derecho a vivir donde quería, o se vio obligado a vivir en un barrio en el que las minorías son excluidas, usted puede ser un demandante. Por ejemplo, la Corte Suprema sostuvo que las personas blancas podrían demandar si la calidad de vida se ve disminuida porque los Afroamericanos no podían vivir en su edificio de apartamentos o en el vecindario.

En algunos casos, los controladores que han recibido información falsa o engañosa pueden ser demandantes. Los propietarios que no están autorizados a vender o alquilar la propiedad a minorías también pueden demandar. Los residentes del vecindario y los pueblos que han sido afectados por las pólizas de "direccionamiento" de un agente de bienes raíces pueden demandar. Organizaciones de vivienda justa que se ven obligadas a gastar tiempo y esfuerzos ayudando a la igualdad de acceso a la vivienda justa también pueden presentar denuncias.

El propósito de las leyes de vivienda justa es permitir a grupos y personas individuales amplia jurisdicción para poder presentar denuncias ante los departamentos de vivienda justa como HUD, estatales, o presentar demandas en una corte estatal o federal.

¿Cuáles son las ventajas de presentar una demanda privada en un tribunal estatal o federal?

Los particulares pueden hacer cumplir las leyes de vivienda justa mediante la presentación de una demanda en el estado o las cortes federales. Una demanda privada puede ser presentada incluso mientras la investigación avanza con el departamento de HUD o en una agencia estatal o local de derechos humanos. Los particulares pueden representarse a sí mismos en la corte, pero los procedimientos judiciales pueden ser complicados y es mejor estar representado en la corte por un abogado. En casos apropiados, el tribunal puede nombrar un abogado para representarle en su demanda si es persona de bajos recursos.

Una demanda es instituida mediante la presentación de una denuncia y el pago de los gastos de trámite en la corte. Si el demandante es pobre, puede ser exento de pagar dichos gastos de corte. Una copia de la demanda deberá ser entregada a los acusados. Las reglas del Tribunal de Justicia explican cómo se hace esto.

Ambas partes tienen derecho a presentar pruebas. Eso significa que la otra parte puede obtener cualquier documento que usted tenga, hacer preguntas escritas y tomar su declaración, lo que significa que a usted le pueden hacer preguntas bajo juramento. Usted puede ser obligado a revelar todos sus testigos y ellos pueden ser interrogados. Por supuesto, usted puede hacerle lo mismo al acusado. El propósito de la presentación de pruebas es que ambas partes sepan qué evidencia tienen con el fin de evitar sorpresas durante el juicio.

En ocasiones, demandas puede ser eliminadas mediante la presentación de una moción escrita a la corte, pero si hay un desacuerdo en los hechos, el caso tendrá que ir a juicio. Si los daños son tema de litigio, cualquiera de las partes puede solicitar un juicio con jurado. Además, muchos casos se resuelven antes del juicio.

Si un caso tiene éxito, el tribunal podría ordenar que cese la discriminación y que al demandante se le permita alquilar o comprar la unidad. Los demandantes que ganan su caso también pueden recibir indemnización por daños compensatorios y punitivos para castigar a los acusados y recompensar los gastos del demandante y honorarios de abogados.

Bajo la ley federal de Vivienda Justa, el perjudicado tiene dos

(continua de la página 28)

años después de la práctica discriminatoria para presentar una demanda civil ante los tribunales.

La ventaja de presentar una demanda civil es que usted está representado por su propio abogado, puede solicitar un juicio con jurado, y no tiene que esperar a que un abogado o agencia del gobierno actúe de su parte. La desventaja de una demanda en la corte es que las demandas pueden tardar mucho tiempo y son costosas.

¿Cuál es mi alternativa a una demanda?

Usted puede presentar una queja administrativa bajo la Ley de Vivienda Justa de HUD o con una agencia estatal o local.

Si usted presenta una queja ante HUD, HUD podría recurrir a una agencia estatal o local “sustancialmente equivalente”. Usted tiene un año después de que el acto de discriminación se haya producido para presentar una queja con HUD. Además, presentar una queja con HUD suspende el plazo de dos años que usted tiene para presentar un recurso en un tribunal estatal o federal. Una queja puede ser presentada ante el HUD a pesar de que una demanda privada está pendiente en los tribunales.

Una vez que se presenta una demanda, HUD o la agencia estatal tratará de conciliar la denuncia. Si se llega a un acuerdo entre las partes, esto termina el caso. Si no se llega a un acuerdo un investigador estatal o federal investigará la queja y hará una recomendación por escrito. La ley de Vivienda Justa establece que las investigaciones deben llevarse a cabo en 100 días, pero las investigaciones a menudo toman más tiempo.

Si HUD o una agencia estatal determina que existe “causa probable” para creer que hubo discriminación, se formulará una acusación. Si se cree que no hay “causa probable”, la queja será retirada. Si la queja es retirada, la parte reclamante todavía puede, si así lo desea, presentar una demanda privada en un tribunal estatal o federal si lo desea.

¿Qué sucede si una acusación administrativa es pronunciada?

Si una acusación es pronunciada por el departamento HUD, o una agencia local substancialmente similar, la parte reclamante tiene veinte días para decidir si un abogado del gobierno presentará o no una demanda en la corte.

Si el reclamante decide ir a la corte, el abogado del gobierno se encargará de la demanda, aunque el reclamante podrá pedir que un abogado privado pueda actuar de su parte también en el juicio. El abogado del gobierno puede pedir a la corte que emita una orden judicial para detener la discriminación y se puede reclamar daños y perjuicios compensatorios y punitivos para el reclamante. El abogado del gobierno también puede solicitar penalidades civiles contra los acusados que serán pagados al gobierno. Si usted está representado por un abogado privado, usted también puede tener la posibilidad de recuperar los honorarios de su abogado.

La otra alternativa es tener una audiencia dentro de HUD o la agencia estatal. La audiencia será dirigida por un juez de derecho administrativo (ALJ, por sus siglas en Ingles), que es una persona contratada por la agencia específicamente para escuchar los casos de discriminación. Un abogado empleado de HUD o la agencia estatal se encargarán del caso. Usted puede pedir que un abogado privado le represente si así lo desea.

La ley impone límites estrictos de tiempo cuando la audiencia debe llevarse a cabo. Con HUD, el reclamante en un proceso de HUD puede otorgar compensación por daños y perjuicios, pero no daños punitivos. El juez también puede imponer una multa civil a la parte demandada que se debe pagar al gobierno. También puede recuperar los honorarios de su abogado, si un abogado privado lo representa.

La ventaja de un juicio ante un juez de derecho administrativo es que el procedimiento es rápido. La desventaja es que el reclamante no puede cobrar daños y perjuicios punitivos ante un juez de derecho administrativo de HUD, lo que le puede ser otorgado si la acción es presentada ante un tribunal.

Algunas agencias estatales pueden ofrecer mayor alivio, incluyendo los daños punitivos.

¿Cuál es el mejor procedimiento?

No hay un procedimiento “mejor”. Cada procedimiento tiene ciertas ventajas y desventajas. Las partes reclamantes deben discutir sus opciones con un abogado o consejero para determinar el mejor procedimiento de acuerdo con las circunstancias individuales.

¿Cuánto cuesta presentar una demanda de vivienda justa?

Si usted procede a través de la vía administrativa ante HUD o una agencia del estado, no hay ningún cargo por presentar una queja. Usted no necesita contratar a un abogado para presentar una queja ante una agencia, sin embargo, puede ser favorable, aunque no es necesario, tener su propio abogado durante el proceso de conciliación.

Después de que una investigación se lleva a cabo y si se encuentra “causa probable”, usted puede estar representado en forma gratuita en el procedimiento de HUD por un abogado del gobierno. También puede estar representado por un abogado particular y si su caso tiene éxito, el acusado puede ser obligado a pagar los honorarios de su abogado.

Si usted presenta una demanda en un tribunal estatal o federal, existe un factor de costo que debe ser considerado. Generalmente, usted debe pagar los gastos de tramitación para presentar una queja ante el tribunal. Puede haber un costo involucrado en el intento de servir la demanda al demandado. La presentación de pruebas en una demanda civil también puede ser muy costosa.

Sin embargo, si usted es pobre, puede pedir al tribunal que lo excuse de pagar los gastos de tramitación de la demanda. Además, muchas comunidades tienen grupos de vivienda justa que pueden litigar su caso y ayudar a absorber parte del costo.

Los abogados pueden ser costosos, pero si el demandante tiene éxito, el acusado puede ser obligado a pagar los honorarios de los abogados del demandante. Si el demandante pierde, el tribunal no exigirá al demandante que pague por los honorarios de los abogados del acusado, a menos que la demanda haya sido totalmente frívola o presentada de mala fe. La razón por la cual existe una diferencia en el trato entre los demandantes y los demandados es que el Congreso quiso animar a los demandantes para que tomen medidas cuando

(cont,de pag. 32)

legítimamente sienten que han sufrido discriminación.

Si un demandante pierde, el abogado del demandante no recibirá honorarios de los abogados del acusado. Muchos abogados toman el riesgo y llevan el caso con la contingencia de que si el demandante pierde, el abogado no será pagado. Pero esto es un tema tratado en el acuerdo escrito entre el demandante y el abogado. Algunos grupos privados de vivienda justa tienen abogados internos o abogados externos a los que pueden referir a clientes que buscan representación.

¿Por qué debo interponer una demanda de vivienda justa?

Esta es una pregunta que debe ser respondida individualmente en cada caso. Interponer una queja tiene su costo. Puede llevar mucho tiempo y ser emocionalmente agotadora.

Por otra parte, usted debe determinar la gravedad de los daños que sufrió y cuánto desea la vivienda. También debe tener en cuenta el gran costo social que impone la discriminación. Si a los proveedores de vivienda se les permite discriminar sin repercusiones, entonces el problema en la sociedad sería cada vez mayor.

Estos no son factores fáciles de balancear. Con frecuencia las personas que sufren discriminación sufren mayores daños de los que se imaginan. Por esta razón, es generalmente prudente hablar de la situación con otras personas con experiencia en asuntos de vivienda justa y así tomar la decisión correcta para usted.

¿Qué sucede si soy víctima de acoso o represalias (venganza) en mi contra porque he presentado una queja de vivienda justa?

La ley trata por separado la intimidación ilegal o el tomar represalias (venganza) contra cualquier persona que haya presentado una demanda de vivienda justa. Incluso si el demandante presentó una demanda de vivienda justa que fue luego eliminada, esa persona puede presentar nuevamente un reclamo si el proveedor de vivienda toma alguna acción en contra de la persona por haber presentado una queja. Hay una serie de recursos que están disponibles para desalentar dicha conducta.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Acoso: El acoso puede violar las leyes de vivienda justa si se hace en contra de una clase protegida. El acoso es generalmente de dos tipos: Esto por eso/retribución, por ejemplo, una oferta de alquiler a cambio de favores sexuales; o un ambiente hostil, es decir, el acoso es suficientemente grave o dominante para crear un ambiente hostil o abusivo para el inquilino.

Acusado: La persona o personas que son demandados en un juicio de vivienda justa privada. Cualquier persona que participó o fue el responsable de la discriminación puede ser señalada como el acusado.

Agente: Una persona que actúa como su agente entre un comprador y un vendedor de bienes raíces para negociar un contrato para el alquiler, la compra o venta de propiedades.

Agente De Bienes Raíces: Una persona que es un agente de bienes raíces, o tasador que es miembro de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios

Ampliación de la Ley de 1988: Esta ley amplió la Ley de Vivienda justa de 1968 al prohibir la discriminación en base al estado familiar (tener niños menores de 18 años) y por incapacidad y al ampliar los recursos disponibles para las personas agraviadas.

Amparo (Mandato Judicial): Una orden de un tribunal ordenando a un acusado a hacer algo, o a dejar de hacer algo. Un requerimiento (mandato judicial) puede normalmente ser impuesto después de que haya una audiencia.

Clase Protegida: Las personas protegidas de la discriminación bajo las leyes de vivienda justa.

Conciliación: Conciliación se refiere a los esfuerzos de HUD o una agencia estatal para intentar la resolución de una queja de vivienda justa sin una audiencia, asegurando un acuerdo entre las partes.

Cuota: Una cuota es un número específico de unidades que se reservan para las minorías solicitantes. A menudo, a las minorías no se les permite exceder la cuota. Las cuotas son generalmente ilegales bajo las leyes de vivienda justa. Las cuotas se distinguen de los objetivos, que generalmente son legales y establecen metas a alcanzar.

Daños Punitivos: Se trata de la indemnización concedida a un demandante para castigar a un acusado por actos de discriminación intencional, maliciosa o imprudente.

Demandante: La persona o personas que presentan una demanda privada de vivienda justa. Cualquier persona que se lesiona por un acto de discriminación puede ser un demandante.

Departamento De Vivienda Y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés): Es la agencia federal encargada de hacer y cumplir las leyes de vivienda justa.

Direccionamiento: Direccionamiento ocurre cuando miembros de una clase protegida son mostrados casas que solamente están ubicadas en ciertas áreas o vecindarios.

Discriminación A Personas Discapacitadas: Una persona con una discapacidad es una persona con un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o varias de las principales actividades de la vida de esa persona, o alguien que tiene un historial de haber sufrido dicha discapacidad, o que se considera que tiene tal discapacidad. No se incluyen a las personas que actualmente usan ilegalmente o son adictos a las drogas.

Discriminación En Base Al Estado Civil: Algunos estado y leyes locales prohíben la discriminación basada en el estado civil. Algunas de estas leyes pueden aplicarse sólo si los individuos solteros reciben un trato diferente a las parejas casadas. Sin embargo, la prohibición puede ser más amplia en algunas jurisdicciones, y el estado marital puede incluir a las parejas que cohabitan.

Discriminación En Base Al Estado Familiar: La Ley de Vivienda Justicia define el “estado familiar” como una o más personas (que no hayan alcanzado la edad de 18 años) siendo su domicilio con un padre o persona que tenga la custodia legal, o la persona designada por los padres, o la persona que tenga la custodia con el permiso escrito de los padres u otra persona. También se aplica a las mujeres embarazadas o alguien en el proceso de obtener la custodia legal de un menor.

Discriminación Racial: En el marco del 1866 Ley de Derechos Civiles, el término “raza” puede incluir ciertos tipos de discriminación étnica si ese tipo de discriminación se pensó como-“racial” en el siglo 19 (XIX).

Fuente De Ingresos: Algunas leyes estatales y locales prohíben la discriminación basada en la fuente de ingresos, que puede incluir cosas como la manutención de los hijos o la asistencia social o el Seguro Social I. En algunas jurisdicciones, “la fuente de ingresos” también ha sido sujeta a incluir bonos vales de la Sección 8.

Impacto Desigual: Una regla o reglamento legal que puede ser aparentemente neutral pero cuando se implementa tiene un impacto discriminatorio sobre una clase protegida.

Indemnización: Los daños que una víctima de discriminación en la vivienda puede recuperar para compensar por los daños sufridos. Daños y perjuicios compensatorios (indemnización) puede incluir gastos de su bolsillo, compensación por la pérdida de derechos, y compensación por humillación y angustia emocional.

Juez De Derecho Administrativo (ALJ por sus siglas en inglés): El oficial empleado por el departamento de HUD o una agencia estatal de vivienda justa, que preside una audiencia administrativa y decide si un acto de discriminación ha tenido lugar y si es así, el remedio que debe imponerse.

Legitimación Procesal: Una persona normalmente tiene “legitimación procesal” para presentar una queja de vivienda justa si esa persona invoca que él o ella sufrieron daños como resultado de una práctica discriminatoria de vivienda.

Ley De Derechos Civiles De 1866: Esta ley fue aprobada después de la Guerra Civil de los Estados Unidos y le da a todas las personas el mismo derecho de los ciudadanos blancos a establecer y hacer cumplir contratos, y le da a todos los ciudadanos los mismos derechos que los ciudadanos blancos a heredar, comprar, arrendar, vender, mantener y transferir bienes raíces y propiedad personal.

Ley De Vivienda Justa De 1968: Esta ley prohíbe la discriminación en la vivienda residencial basada en raza, color, religión, sexo y nacionalidad de origen

Leyes De Zonificación: Municipalidades frecuentemente pasan leyes de zonificación para regular la densidad o el tipo de edificación o actividades que puede tomar lugar en un vecindario.

Normas De Ocupación: Municipios y propietarios con frecuencia regulan el número de personas que pueden ocupar una unidad. Dichas normas deben ser razonables para pasar el control de la Ley de Vivienda justa.

Marcación Roja (Redlining): Marcación roja ocurre cuando los prestamistas o compañías de seguros se niegan a hacer negocios en un barrio en particular.

Modificación Razonable: Bajo la Ley de Vivienda Justicia, a un inquilino se le debe permitir hacer modificaciones en una unidad si es necesaria por la discapacidad del inquilino. El inquilino debe pagar por la modificación y, en algunos casos, devolver la propiedad a su estado original cuando el inquilino la desocupe.

Orden De Restricción Temporal (TRO por sus siglas en inglés): Es una orden de emergencia que dura solo 10 días y que evita que el acusado haga algo. Puede ser emitida sin que la corte haga primero una audiencia formal. En un caso de vivienda justicia, un TRO puede prevenir que el dueño de la propiedad rente o venda la unidad hasta que una audiencia pueda ejecutarse para determinar si la discriminación ha ocurrido.

Pánico De Vecindad (Blockbusting): acoso inmobiliario o tráfico de pánico ocurre cuando los agentes de bienes y raíces atemorizan a los vecinos a salir de un barrio por temor a una rápida afluencia de personas pertenecientes a minorías.

Penalidad Civil: Es una penalidad monetaria que puede ser impuesta cuando un acusado es encontrado culpable de actos discriminatorios intencionales, maliciosos o imprudentes. La penalidad es pagada al gobierno, no al demandante.

Préstamos Hipotecarios Abusivos: Préstamos abusivos de vivienda pueden violar la Ley de Vivienda justa, si se hacen en contra de una clase protegida. No existe una definición única de un préstamo predatorio (abusivo). Es generalmente un préstamo que un prestatario (el que pide el préstamo) no se espera que sea capaz de pagar. Puede contener altas tasas de interés, altas tarifas, multas por pago anticipado, pagos globales, u otros términos (condiciones) inconcebibles. Un préstamo también puede ser abusivo si el prestatario se hubiera calificado para un préstamo convencional, pero fue dirigido a un préstamo de alto riesgo.

Prueba(S): Es un proceso investigativo y aprobado por las cortes por medio del cual personas que no están buscando vivienda solicitan y se hacen pasar por aspirantes de una unidad de vivienda para así comprobar si miembros de diferentes clases son tratados de forma diferente.

Sustancialmente Equivalente: Una agencia estatal o local puede ser certificada como sustancialmente equivalente a HUD si los derechos sustantivos, procesos, remedios, y disponibilidad de una revisión judicial bajo la norma estatal son sustancialmente equivalentes a aquellos bajo la ley federal de Vivienda Justa.

Tratamiento Desigual: Tratamiento desigual se produce cuando un propietario de vivienda trata a un miembro de una clase protegida diferente de las demás personas.

Vivienda: La Ley de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en “viviendas”. Una vivienda es un edificio o estructura o parte del mismo que se destina para uso residencial, o terrenos baldíos que se ofrece en venta o alquiler para la construcción de una vivienda.

Vivienda Para Personas Mayores: Conforme a la Ley de Vivienda de Vivienda, la vivienda para las personas mayores de edad puede excluir las familias con niños. Si todas las unidades están ocupadas por personas mayores de 62 años o si el 80% de las unidades están ocupadas por al menos una persona mayor de 55 años de edad, un complejo de viviendas puede calificar como viviendas para personas mayores.

Vivienda Razonable (Ajuste Razonable): Conforme a la Ley de Vivienda Justa, un proveedor de vivienda debe acomodar razonablemente a las personas con discapacidad. Una adaptación (Un ajuste) razonable es algo que el propietario puede suministrar para hacer la vivienda más accesible a las personas con discapacidad y que no implicará un costo irrazonable, o una carga administrativa.

Clínica Jurídica de Vivienda Justa UIC John Marshall Law School

La Clínica y Centro de Apoyo Legal para la Vivienda Justa de la Escuela de Derecho “UIC John Marshall” fue establecida en 1992. El Centro de Apoyo educa y entrena al público sobre las leyes de vivienda justa y provee asistencia legal a organizaciones públicas y privadas, y al público en general que buscan eliminar prácticas discriminatorias en la vivienda.

La Clínica está dedicada exclusivamente al entrenamiento sobre las leyes y su cumplimiento. Su carácter tan peculiar le permite a la clínica ser de asistencia para que todas las personas puedan recibir y mantener la vivienda de su preferencia y de esa forma fortalecer y crear mejores barrios y comunidades.

Oportunidad de Viviendas Equitativas

El trabajo que proporciono la base para esta publicación fue financiado por una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos. La sustancia y el contenido están dedicados al público en general. Los autores y quienes lo publican son los únicos responsables por el contenido, exactitud e interpretaciones expresadas en esta publicación. Dichas interpretaciones no reflejan la opinión del gobierno.

UIC John Marshall Law School
Fair Housing Legal Support Center & Clinic
315 S. Plymouth Court
Chicago, IL 60604

Phone: 312.987.2397 | Fax: 312.427.9438

Email: fairhousingcenter@jmls.edu

www.jmls.edu/fairhousing

**FAIR HOUSING
LEGAL SUPPORT
CENTER & CLINIC
UIC JOHN MARSHALL
LAW SCHOOL**

