

# Guía para prevenir la discriminación en la vivienda basada en la fuente del ingreso

La Oficina del Procurador General está emitiendo esta Guía actualizada para ayudar a los residentes y propietarios a comprender las protecciones legales proporcionadas a las personas que reciben subsidios de vivienda a través de programas como “Section 8” y otras formas de asistencia pública. Los programas de subsidios para vivienda desempeñan un papel fundamental para reducir la pobreza y la falta de vivienda y fomentan la estabilidad económica a largo plazo para las personas y las familias en Massachusetts. Al garantizar el acceso a viviendas accesibles, estos programas ayudan a los beneficiarios a mantener condiciones de vida estables, lo que afecta directamente las oportunidades educativas, los resultados de salud y la participación en el empleo. Además, los programas de subsidios para vivienda fortalecen a las comunidades al reducir el desplazamiento y fortalecer la red de seguridad social. Las protecciones legales para los inquilinos que reciben subsidios para vivienda son esenciales para garantizar el éxito de estos programas y el cumplimiento de los proveedores de vivienda es vital para salvaguardar los beneficios que estos programas brindan a las personas, las familias y las comunidades en Massachusetts.

La Oficina del Procurador General hace cumplir las leyes de vivienda justa y protección al consumidor del estado. Si usted cree que se han violado sus derechos, lo alentamos a que presente una queja ante la División de Derechos Civiles del Procurador General. Hay muchas maneras de comunicarse con nosotros:

**En línea:** complete una queja electrónica en <https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint>;

**Por correo:** envíe un formulario de queja de derechos civiles completo a la División de Derechos Civiles en One Ashburton Place, 18th Floor, Boston, MA 02108;

**Por correo electrónico:** envíe un formulario de queja completo por correo electrónico a la División de Derechos Civiles a [civilrights@mass.gov](mailto:civilrights@mass.gov);

**Por teléfono:** llame al (617) 963-2917. La División de Derechos Civiles recibe una gran cantidad de quejas y el tiempo que lleva revisar cada queja puede variar. Haremos todo lo posible para comunicarnos con usted lo antes posible después de recibir su queja.

## LA LEY ANTIDISCRIMINACIÓN DE MASSACHUSETTS

Los requisitos de vivienda justa del Capítulo 151B de la Ley General de Massachusetts, también conocida como Ley Antidiscriminación, prohíben la discriminación contra las personas que reciben asistencia pública federal, estatal o local (por ejemplo, beneficios del Seguro Social o del Programa de asistencia nutricional suplementaria (SNAP)) y subsidios de vivienda (por ejemplo, vales de la Section 8 o Asistencia residencial para familias en transición (RAFT)). Es ilegal según la Ley Antidiscriminación que los proveedores de vivienda discriminen a alguien porque participe en programas de asistencia pública y subsidios de vivienda, o debido a los requisitos de esos programas.

### ¿Qué es un proveedor de vivienda?

Los requisitos de vivienda justa del Capítulo 151B de la Ley General de Massachusetts, también conocida como Ley Antidiscriminación, prohíben la discriminación contra las personas que reciben asistencia pública federal, estatal o local (por ejemplo, beneficios del Seguro Social o SNAP) y subsidios de vivienda (por ejemplo, vales de la Section 8 o RAFT). Es ilegal según la Ley Antidiscriminación que los proveedores de vivienda discriminen a alguien porque participe en programas de asistencia pública y subsidios de vivienda, o debido a los requisitos de esos programas.



## ¿Cuáles son ejemplos de subsidios de vivienda federales, estatales o locales?

Los subsidios para vivienda ayudan a los inquilinos de bajos ingresos pagando parte o la totalidad de su alquiler. Hay varios tipos de programas de subsidios para vivienda en Massachusetts. Los tres programas más grandes son el **Programa de vales para elección de vivienda de la Section 8** financiado por el gobierno federal, el **Programa de vales para alquiler de Massachusetts** financiado por el estado y el **Programa de vales para vivienda alternativa** financiado por el estado, que ayuda a las personas discapacitadas menores de 60 años elegibles para viviendas públicas financiadas por el estado para personas mayores o discapacitadas.

Los programas de asistencia para alquiler temporal o de emergencia también son subsidios para vivienda que ayudan a las personas y familias en riesgo de perder su vivienda o que necesitan ayuda financiera para conseguir una nueva vivienda, ayudando con costos como atrasos en el alquiler, gastos de mudanza y depósitos de seguridad. Hay varios tipos de programas de asistencia para alquiler temporal o de emergencia en Massachusetts, como los programas **HomeBASE** y **Residential Assistance for Families in Transition/Asistencia residencial para familias en transición (“RAFT”)** administrados por el estado, y programas locales como el Fondo de ayuda para el alquiler de la ciudad de Boston. Estos programas están cubiertos por la Ley contra la discriminación.

## PREVENIR LA DISCRIMINACIÓN EN EL PROCESO DE ALQUILER

### ¿Puede un proveedor de vivienda negarse a alquilar a beneficiarios de subsidios de vivienda?

No. Un proveedor de vivienda no puede discriminar a las personas por recibir subsidios de vivienda, incluidas las personas que tienen algún vale de alquiler federal o estatal o que reciben asistencia para alquiler temporal o de emergencia. Esto significa que cuando las personas que reciben subsidios de vivienda buscan vivienda, los propietarios, administradores de propiedades y agentes o corredores inmobiliarios no pueden:

- Negarse a alquilarles una vivienda;
- Negarse a negociar por una vivienda con ellos;
- Interrumpir la comunicación o “desaparecer” en un intento de desentenderse o evitar alquilarles;
- Negarse a cumplir con los requisitos del programa de subsidios para vivienda, por ejemplo, negándose a completar la documentación necesaria, a utilizar sus formularios estándar de contrato de alquiler por escrito, a adherirse a los procedimientos de alquiler requeridos o a permitir las inspecciones de los estándares de vivienda que exige el programa;
- Decirle a una persona que recibe asistencia pública para el alquiler que la vivienda no está disponible para alquilar con el fin de evitar alquilarle una propiedad;
- Utilizar criterios o procedimientos de calificación que excluyan a quienes reciben subsidios para vivienda, por ejemplo, exigiendo a los solicitantes que presenten pruebas de ingresos basados en el empleo o utilizando servicios de verificación de antecedentes que utilizan métodos algorítmicos que desfavorecen o “excluyen” injustamente a los beneficiarios de subsidios para vivienda.

### ¿Es el propietario responsable de las violaciones legales cometidas por su agente de alquiler?

Sí. Si el agente de alquiler de un propietario discrimina a algún inquilino potencial, tanto el agente como el propietario serán responsables de la infracción, independientemente de si el propietario lo sabía o no.



## **PREVENIR LA DISCRIMINACIÓN A TRAVÉS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL PROGRAMA DE SUBSIDIO PARA VIVIENDA**

Los programas de subsidios para vivienda tienen requisitos estándar de solicitud de alquiler, aprobación de arrendamiento y alquiler. Por lo general, los proveedores de vivienda deben cumplir con dichos requisitos. Esto puede significar que, para cumplir con los requisitos de solicitud de alquiler y arrendamiento de un programa de subsidios de vivienda, un proveedor de vivienda puede tener que cambiar sus procedimientos habituales de solicitud y arrendamiento.

### ***¿Puede un proveedor de vivienda exigir a los beneficiarios de subsidios de vivienda la aprobación previa de un administrador de subsidios de vivienda antes de considerar una solicitud de alquiler?***

No. Los proveedores de vivienda no pueden exigir una “aprobación previa” del alquiler de un apartamento u otros términos de alquiler. Como se indicó anteriormente, los programas de subsidios tienen requisitos estándar que se deben cumplir para procesar las solicitudes y aprobar los alquileres, y los proveedores de vivienda generalmente están obligados a seguir ese proceso. Un proveedor de vivienda que se niegue a aceptar o procesar una solicitud sin la “aprobación previa” de un administrador de subsidios está violando la ley.

### ***¿Puede un proveedor de vivienda pasar a otro solicitante de alquiler durante el tiempo en que un administrador de subsidio de vivienda está realizando su proceso de aprobación de un apartamento?***

No. Los proveedores de vivienda no pueden discriminar a los solicitantes debido a los requisitos de un programa de subsidio de vivienda. Esto significa que los proveedores de vivienda deben generalmente reservar un apartamento mientras un administrador de subsidio de vivienda completa los requisitos del proceso de solicitud y arrendamiento. Este proceso puede llevar más tiempo que el proceso de solicitud y arrendamiento habitual de un proveedor de vivienda. Un proveedor de vivienda que pasa a otro solicitante mientras un proveedor de subsidio está trabajando activamente en su proceso de aprobación requerido está violando la ley.

### ***¿Puede un propietario decidir no alquilar una unidad a un titular de vale porque las reparaciones identificadas en una inspección de vivienda son demasiado costosas?***

No. Los administradores de subsidio de vivienda no aprobarán un contrato de alquiler para una unidad de alquiler que no pase una inspección de calidad de vivienda a menos que el propietario haga las reparaciones requeridas. Los proveedores de vivienda no pueden negarse a hacer estas reparaciones debido a los costos involucrados y no pueden negarse a continuar con la solicitud de un titular de vale por ese motivo. Además, los estándares de calidad de vivienda requeridos por los programas de subsidios de vivienda generalmente coinciden con los estándares requeridos en el Código Sanitario del Estado de Massachusetts que se aplica a todos los apartamentos de Massachusetts.

## **PREVENIR LA DISCRIMINACIÓN EN LAS CONDICIONES Y TÉRMINOS DEL ALQUILER**

### ***¿Hay límites sobre lo que los proveedores de vivienda pueden decir o indicar en sus anuncios?***

Sí. Los proveedores de vivienda no pueden hacer declaraciones ni colocar anuncios que discriminen en función de la recepción de subsidios de vivienda. Esto significa que no pueden colocar anuncios que sugieran una preferencia, por ejemplo, para inquilinos sin vales de vivienda u otra asistencia pública para el alquiler. Los siguientes son ejemplos de lenguaje discriminatorio en anuncios de vivienda:

- Se requiere comprobante de ingresos laborales;
- No certificado por la Section 8;
- Debe tener un ingreso anual mínimo de \$65k;
- Se requiere buen crédito, referencias, historial de empleo e ingresos; o
- Debe tener un crédito sólido y un empleo verificable para ser considerado.



La forma en que se publican las viviendas también puede violar la ley. Por ejemplo, los proveedores de viviendas no pueden usar herramientas de marketing en línea para orientar sus anuncios solo a grupos con características específicas, excluyendo a personas con características diferentes que la ley protege. Además, un proveedor de viviendas no puede colocar un anuncio de vivienda que diga que las personas con vales o que reciben asistencia pública para el alquiler no pueden aplicar o que de otra manera las desanime de hacerlo.

### ***¿Puede un proveedor de viviendas exigir prueba de ingresos laborales a un titular de vale como parte del proceso de solicitud?***

No. Los proveedores de viviendas no pueden exigir que un solicitante de un apartamento tenga un tipo particular de ingresos, como ingresos de un trabajo. Esto se debe a que algunos beneficiarios de asistencia pública, como aquellos con beneficios de Ingreso por Discapacidad del Seguro Social (SSDI), pueden no estar empleados, pero aun así pueden estar calificados para alquilar el apartamento.

Además, los proveedores de viviendas no pueden imponer requisitos de ingresos mínimos o de relación alquiler-ingreso que tengan el propósito o el efecto de excluir o desfavorecer injustamente a los beneficiarios de subsidios de vivienda o asistencia pública. Los proveedores de viviendas que eligen usar requisitos de ingresos mínimos deben contar los pagos de la asistencia como ingresos. De manera similar, los proveedores de vivienda que opten por utilizar requisitos de relación alquiler-ingreso no pueden exigir a los solicitantes subsidiados que demuestren la capacidad de pagar más de su parte del alquiler; el monto de cualquier pago de subsidio debe restarse del alquiler total antes de calcular la relación alquiler-ingreso de un solicitante.

Además, los proveedores de vivienda no pueden poner requisitos de ingresos en niveles específicos para descalificar a los beneficiarios de subsidios de vivienda o asistencia pública. La mayoría de los programas de subsidios para vivienda y asistencia pública tienen requisitos de elegibilidad de ingresos máximos. Un proveedor de vivienda puede violar la ley al, por ejemplo, implementar un requisito de ingresos mínimos por encima del límite de ingresos para un programa de subsidios para evitar alquilar a solicitantes subsidiados.

### ***¿Cuál es el límite sobre los tipos de tasas que los proveedores de vivienda pueden cobrar a los beneficiarios de subsidios para vivienda?***

Un proveedor de vivienda nunca puede cobrar una tasa de solicitud o requerir un depósito para mantener, reservar o sacar un apartamento del mercado. Los proveedores de vivienda pueden exigir a los inquilinos que paguen únicamente los siguientes costos para mudarse a un apartamento: el alquiler del primer y último mes, un depósito de seguridad y el costo exacto de cambiar las cerraduras y llaves de la unidad alquilada (si corresponde). Estos requisitos se aplican a todos los solicitantes e inquilinos.

Los proveedores de vivienda deben tener en cuenta que existen restricciones legales adicionales sobre las tasas que pueden cobrar a los beneficiarios del subsidio para vivienda. Por ejemplo, un proveedor de vivienda no puede cobrar un “depósito para alquiler” a un beneficiario de subsidio que exceda la parte del alquiler del inquilino (es decir, el alquiler mensual total menos el monto de cualquier pago del subsidio). Por ejemplo, si el alquiler de un apartamento es de \$2500 por mes, pero el titular de un vale de la Section 8 es responsable de solo \$250 de ese monto, el depósito de alquiler cobrado al titular del vale no puede exceder los \$250. Por este motivo, un proveedor de vivienda generalmente no puede cobrar un depósito de alquiler a un beneficiario de subsidio para vivienda hasta que determine la parte del alquiler del inquilino por el apartamento durante el proceso de aprobación del arrendamiento. Es importante destacar que, debido a que el monto del subsidio que recibe una persona puede cambiar con el tiempo, un proveedor de vivienda no puede cobrar un depósito “estimado” al titular de un vale en función de la parte del alquiler que le corresponde al inquilino de un apartamento anterior.



## RECURSOS DE ASISTENCIA LEGAL

### Servicios legales del Gran Boston

<https://www.gbbs.org/>  
617-371-1234

### Asistencia legal comunitaria

<https://communitylegal.org/>  
855-252-5342

### Centro de Justicia y Restauración De Novo

<https://www.denovo.org/>  
617-661-1010

### Servicios legales MetroWest

<https://mwlegal.org/> 508-  
620-1830

### Asistencia legal Noreste

<https://www.northeastlegalaid.org/>  
978-458-1465

### Servicios legales Condados Costeros del Sur

<https://sccls.org/>  
800-244-9023

## OTROS RECURSOS

### Comisión contra la Discriminación de Massachusetts (MCAD)

Visión general de la discriminación sobre vivienda en Massachusetts:

<https://www.mass.gov/info-details/overview-of-housing-discrimination>

Presente una queja en línea:

<https://www.mass.gov/how-to/how-to-file-a-complaint-of-discrimination>

### Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD)

Derechos, leyes y protecciones de los inquilinos: Massachusetts:

<https://www.hud.gov/states/massachusetts/renting/tenantrights>

Presente una queja en línea: [https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/online-complaint](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint)

### Comisión para la Vivienda Justa de Boston

Reglamentaciones para la vivienda justa de Boston:

<https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/boston-fair-housing-regulations>

Presente una queja en línea:

<https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/how-file-housing-discrimination-complaint>

### Comisión de Derechos Humanos de Cambridge

Información general sobre discriminación en materia de vivienda:

<https://www.cambridgema.gov/Departments/HumanRightsCommission>

Presente una queja en línea:

<https://www.cambridgema.gov/Services/fileadiscriminationcomplaint>

Centro de Vivienda Justa del Gran Boston: <https://www.bostonfairhousing.org/>

Unidad de Vivienda y servicios legales del Gran Boston: <https://www.gbbs.org/our-work/housing>

### Centro de Vivienda Justa de Massachusetts:

<https://www.massfairhousing.org/housing-discrimination/section-8-and-public-assistance>

### Programa de evaluación de discriminación para vivienda de la Fac. de Derecho de la Univ. de Suffolk :

<https://www.suffolk.edu/law/academics-clinics/clinics-experiential-opportunities/housing-discrimination-testing-program>

Vivienda Justa de la Costa Sur: <https://southcoastfairhousing.org/>

