



THE COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS
OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
ONE ASHBURTON PLACE
BOSTON, MASSACHUSETTS 02108

MAURA HEALEY
ATTORNEY GENERAL

(617) 727-2200
www.mass.gov/ago

**GUÍA DE LA OFICINA DE LA FISCAL GENERAL SOBRE ADAPTACIONES
RAZONABLES EN LAS VIVIENDAS**

Los residentes de Massachusetts con discapacidades tal vez encuentren obstáculos particulares para lograr y mantener el acceso igualitario a la vivienda, que representa una vía fundamental hacia la seguridad económica. Dado que reconocemos la importancia de acceder a la vivienda, hemos preparado esta guía para informarles a las personas con discapacidades y a los propietarios sobre sus derechos y obligaciones con respecto a la vivienda.

¿Qué es una discapacidad según la ley?

Una persona con discapacidad según las leyes estatales y federales de vivienda justa es una persona que: (1) tiene un impedimento físico o mental que limita de manera sustancial una o más de las actividades principales de la vida, o (2) se considera que tiene dicho impedimento, o (3) tiene antecedentes de un impedimento de ese tipo, incluso si la persona actualmente no tiene una discapacidad. Las actividades principales de la vida incluyen aquellas como respirar, caminar, hablar, oír, ver, dormir, cuidarse, realizar tareas manuales y trabajar. Las personas en proceso de recuperación por un trastorno de consumo de sustancias y que actualmente no estén consumiendo drogas ilegales están cubiertas.

¿Qué leyes existen para proteger a las personas con discapacidades ante la discriminación relacionada con la vivienda?

Las leyes estatales y federales de vivienda justa prohíben que se discrimine a cualquier persona con una discapacidad debido a la discapacidad de esa persona, a la discapacidad percibida o al antecedente de haber tenido una discapacidad. Esto incluye, por ejemplo, imponer diferentes términos y condiciones para un alquiler debido a la discapacidad de una persona, declarar falsamente que una unidad no está disponible para evitar el alquiler a una persona con alguna discapacidad o adoptar una política o práctica que tenga un efecto discriminatorio para una persona con una discapacidad. Estas leyes también exigen que los proveedores de viviendas realicen las adaptaciones o modificaciones razonables que sean necesarias para brindarle a una persona con alguna discapacidad el acceso igualitario y goce pleno de la unidad de vivienda.

¿Qué es una adaptación o modificación razonable en la vivienda?

Una adaptación razonable es un cambio, excepción o ajuste de una norma, política, práctica o servicio que le permita a una persona con una discapacidad contar con la oportunidad igualitaria de usar y gozar de una unidad de vivienda, incluyendo los espacios públicos y comunes. Una

modificación razonable es un cambio estructural realizado en una unidad de vivienda existente que le permita a una persona con una discapacidad acceder de manera igualitaria y gozar plenamente de esa unidad de vivienda.

Diversas leyes estatales y federales requieren que los proveedores de viviendas realicen las adaptaciones y modificaciones razonables que sean necesarias para las personas con discapacidades en función de ofrecerles una oportunidad igualitaria para el uso y goce de la unidad de vivienda. Estas leyes protegen no solo a los inquilinos y a quienes buscan un hogar y tienen discapacidades, sino también a las personas sin discapacidades que viven o están asociadas con personas con discapacidades. Estas leyes además prohíben que los proveedores de viviendas les nieguen la residencia a las personas con discapacidades o les impongan condiciones para la residencia a dichas personas por necesitar que se realice una adaptación o modificación razonable.

¿Quiénes deben cumplir con estos requerimientos?

El requerimiento de ofrecer adaptaciones o modificaciones razonables aplica a las personas, empresas, asociaciones y otros involucrados en la oferta de viviendas y préstamos residenciales, incluyendo los dueños de propiedades, los administradores de viviendas, los propietarios de viviendas y asociaciones de condominios, los agentes de bienes raíces y los servicios de intermediación. En determinadas circunstancias limitadas, según las leyes de Massachusetts, se le puede pedir a un proveedor de vivienda que permita una modificación razonable, pero es posible que no tenga que pagar por la misma.

¿Cuándo es necesaria una adaptación o modificación razonables?

Una adaptación o modificación solicitada podría ser necesaria cuando hay una relación, o un nexo, identificable entre la adaptación o modificación solicitada y la discapacidad de una persona. Por ejemplo, una persona que tiene dificultades para caminar tal vez necesite un espacio de aparcamiento que esté más cerca de su unidad de vivienda como adaptación razonable para su discapacidad, o una persona con un perro de servicio o un animal de apoyo emocional podría necesitar una excepción a la política de «no mascotas» implementada por el proveedor de la vivienda como adaptación razonable para su discapacidad.

¿Una persona puede solicitar una acomodación antes de mudarse a una unidad de alquiler?

Sí. Las personas con discapacidades podrían solicitar una adaptación o modificación razonable en cualquier momento, antes o durante el alquiler. No importa si el inquilino estaba al tanto de la necesidad de una adaptación antes de mudarse a la unidad, ni tampoco importa en qué momento se realizó la solicitud durante el alquiler. Por ejemplo, una persona con un problema respiratorio podría alquilar una unidad en un edificio en el que se permite fumar en los espacios cerrados y podría solicitar en adaptación cualquier momento, antes o después de mudarse a la unidad, que el propietario realice una acomodación o modificación razonable para mitigar la presencia de humo de segunda mano si eso fuera necesario para brindar a la persona una oportunidad igualitaria de uso y goce de la unidad.

¿Qué información podría pedir un proveedor cuando se solicita una adaptación o modificación razonable?

Un proveedor de vivienda podría solicitar información para evaluar si una adaptación o modificación razonable que se pide es necesaria debido a una discapacidad. Si la discapacidad de una persona es obvia, aparente a simple vista o conocida por alguna otra razón para el proveedor, y si la necesidad de pedir una adaptación o modificación también es aparente a simple vista o conocida, entonces el proveedor podría no solicitar ninguna información adicional. Si la discapacidad, y/o la necesidad relacionada con una discapacidad, para solicitar la adaptación o modificación no es conocida ni obvia, el proveedor podría pedir únicamente la información que sea necesaria en virtud de evaluar la discapacidad, y/o la necesidad relacionada con una discapacidad, para tal adaptación o modificación. Esta información podría ser brindada por la persona que haga la solicitud, un profesional de la medicina, un grupo de apoyo entre pares, una agencia de servicios no médicos o un tercero fiable que esté en posición de saber sobre la discapacidad de la persona. En la mayoría de los casos, los antecedentes médicos de la persona, o la información detallada sobre la discapacidad de una persona, no es necesaria y podría ser inapropiada.

¿Cuándo un proveedor de vivienda puede rechazar una adaptación o modificación solicitada?

Un proveedor de vivienda podría rechazar una adaptación o modificación si la solicitud no fue realizada por una persona con una discapacidad o por alguien en su nombre, o si no hay una necesidad relacionada con una discapacidad para la adaptación o modificación. Además, una solicitud de adaptación o modificación podría rechazarse si el hecho de brindar la adaptación o modificación implicara una dificultad excesiva para el proveedor de la vivienda o alterara de un modo fundamental la naturaleza del programa del proveedor de la vivienda. La determinación respecto de una dificultad excesiva se realiza caso por caso e incluye diversas consideraciones. Si existe una dificultad excesiva respecto de una adaptación o modificación, el proveedor de la vivienda de todos modos debe ofrecer otras adaptaciones o modificaciones razonables que no impongan una dificultad excesiva para ese proveedor particular de vivienda ni constituyan una alteración fundamental del programa.

Además, cuando un proveedor de vivienda rechaza una adaptación o modificación solicitada, el proveedor debería conversar con el inquilino acerca de si hay una adaptación o modificación razonable alternativa que podría solucionar efectivamente las necesidades relacionadas con la discapacidad del inquilino sin alterar de manera fundamental las operaciones del proveedor ni imponer una dificultad excesiva. Como parte de este proceso interactivo, el proveedor de vivienda debería reconocer que la persona que solicita una adaptación o modificación es quien está más familiarizada con su discapacidad y se encuentra en la mejor posición para determinar qué tipo de adaptación o modificación será eficaz para cumplir con las necesidades relacionadas con la discapacidad. Estas conversaciones a menudo resultan en una solución efectiva que no implique una carga excesiva para el proveedor.

¿Puede un propietario desanimar a las personas con discapacidades para que no presenten solicitudes para un apartamento en función de evitar tener que implementar una adaptación o modificación razonable?

No. Los proveedores de viviendas no pueden discriminar sobre la base de una discapacidad, y eso incluye tratar peor o de manera diferente a los posibles inquilinos que tengan discapacidades en relación a cómo se comportarían con posibles inquilinos sin discapacidades. Existen muchas maneras en que los propietarios pueden ejercer una discriminación ilegal contra las personas con discapacidades en la etapa de presentación de la aplicación. Por ejemplo, es ilegal que un propietario o su agente realicen lo siguiente porque un posible inquilino tiene una discapacidad:

- Desanimar a los posibles inquilinos para que no busquen vivienda en un edificio o vecindario en particular, no mostrarles o informarles a los posibles inquilinos sobre unidades disponibles para alquilar en edificios o vecindarios específicos o sugerir a los potenciales inquilinos que busquen vivienda en edificios o vecindarios específicos;
- Dejar de comunicarse con los solicitantes que le digan al propietario que tienen una discapacidad; o
- Rechazar a un solicitante admisible porque pidió una adaptación o modificación razonable en su aplicación para la vivienda.

Cómo presentar una reclamación en la Oficina de la Fiscal General

Si usted considera que sus derechos fueron vulnerados, le sugerimos que alerte a la División de Derechos Civiles de la Oficina de la Fiscal General mediante la presentación de su reclamo. Hay muchas formas en las que nos puede contactar:

En línea: Complete su formulario de reclamación electrónicamente en <https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint>;

Por correo: Envíe un formulario completo de Reclamación sobre Derechos Civiles a Civil Rights Division [División de Derechos Civiles], One Ashburton Place, 18th Floor, Boston, MA 02108;

Por correo electrónico: Envíe por correo electrónico un formulario completo a la División de Derechos Civiles a civilrights@mass.gov; o

Por teléfono: Llame al (617) 963-2917.

Si necesita una adaptación debido a una discapacidad para poder presentar una reclamación, por favor contáctese con nuestra Coordinadora de Asuntos relacionados con la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés), Bethany Brown, al (617) 963-2939 o Bethany.h.brown@mass.gov.

Dado que la División de Derechos Civiles recibe muchas reclamaciones, el tiempo necesario para revisar cada una de ellas puede variar. Haremos todo lo posible para contactarnos con usted cuanto antes luego de recibir su reclamación. Si ya presentó una reclamación ante la División de Derechos Civiles y desea consultar en qué estado se encuentra, debería contactarnos llamando al (617) 963-2917.

Otros Recursos

Comisión de Massachusetts Contra la Discriminación (MCAD, por sus siglas en inglés)

Resumen sobre la Discriminación relacionada con la Vivienda en Massachusetts:

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

Presentar una reclamación 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, por sus siglas en inglés)

Derechos, Leyes y Protecciones de los Inquilinos: Massachusetts:

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

Presentar una reclamación en línea:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

Comisión de Boston para la Vivienda Justa

Normas de Vivienda Justa en Boston: <https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/boston-fair-housing-regulations>

Presentar una reclamación 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 relacionada con la Vivienda:

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

Presentar una reclamación en línea:

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

Oficina de Massachusetts sobre Discapacidad (MOD, por sus siglas en inglés)

Derechos por Discapacidad relacionados con la Vivienda: <https://www.mass.gov/info-details/disability-rights-in-housing>

Otros Recursos

Ayuda Legal Comunitaria: <https://communitylegal.org/what-we-do/housing-and-homelessness/>

Unidad de Servicios Legales para la Vivienda - Área Metropolitana de Boston:
<https://www.gbls.org/our-work/housing>

Centro de Vivienda Justa de Massachusetts: <https://www.massfairhousing.org/housing-discrimination/disability>

Vivienda Justa - South Coast: <http://southcoastfairhousing.org/about/>

Programa Piloto sobre Discriminación relacionada con la Vivienda, Escuela de Leyes de la Universidad de Suffolk: <https://www.suffolk.edu/law/academics-clinics/clinics-experiential-opportunities/housing-discrimination-testing-program>