CONOZCA SUS DERECHOS

LA DISCRIMINACIÓN EN VIVIENDA BASADA EN FUENTE DE INGRESO
PREGUNTAS FRECUENTES

OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS

Introducción

Los residentes de Massachusetts que dependen de la asistencia pública, incluyendo los programas de asistencia para el pago del alquiler, a menudo enfrentan desafíos únicos para obtener una vivienda, lo cual es fundamental para lograr la seguridad económica. Puesto que reconocemos la importancia de tener una vivienda, hemos preparado esta guía para ayudar a informar a los residentes y a los propietarios sobre los derechos y las obligaciones en este tema.

Si usted considera que se han violado sus derechos, le sugerimos que presente una denuncia ante la División de Derechos Civiles de la Fiscalía General. Hay muchas formas en las que puede contactarnos:

EN LÍNEA Complete una denuncia electrónica en E-Complaint.

POR CORREO Envíe un formulario completo de Denuncia por Derechos Civiles a la División de Derechos Civiles en One Ashburton Place, 18th Floor, Boston, MA 02108.

POR CORREO ELECTRÓNICO Envíe por correo electrónico un formulario completo de Denuncia dirigido a la División de Derechos Civiles a civilrights@mass.gov.

POR TELÉFONO Llame al (617) 963-2917

Debido a que la División de Derechos Civiles recibe muchas denuncias, el tiempo que toma la revisión cada una de ellas puede variar. Haremos lo mejor posible para contactarnos con usted cuanto antes tras recibir su denuncia. Si usted ya presentó una denuncia ante la División de Derechos Civiles y desea consultar en qué estado se encuentra, debería contactarnos llamando al mismo numero.

¿Qué son los vales de asistencia para el pago del alquiler?

Los vales de asistencia para el pago del alquiler ayudan a los inquilinos de bajos ingresos pagando una parte o la totalidad de su alquiler. Los vales de asistencia para el pago del alquiler a veces se conocen como vales «móviles» porque el inquilino puede usarlos en la mayoría de los apartamentos. Existen varios tipos de vales de asistencia para el pago del alquiler en Massachusetts. Los tres programas más grandes son el **Programa de Vale de Elección de Vivienda de la Sección 8**, que tiene financiamiento federal; el **Programa de Massachusetts de Vale** para la Vivienda, que tiene financiamiento estatal; y el **Programa de Vale para la Vivienda Alternativa**, que cuenta con financiamiento estatal y ayuda a las personas elegibles menores de 60 años y con discapacidades a vivir en viviendas públicas financiadas por el estado destinadas a personas mayores o discapacitadas. También hay varios programas de asistencia para el pago del alquiler en Massachusetts que ofrecen ayuda financiera de corto plazo para familias desamparadas o familias en riesgo de quedar sin hogar.

¿Qué es un proveedor de vivienda?

Un proveedor de vivienda es cualquier persona o empresa involucrada en hacer que las viviendas estén disponibles para el alquiler, incluyendo a los propietarios, los agentes y representantes de bienes raíces y las empresas de administración de propiedades.

¿Puede un proveedor de vivienda tratar a quienes tienen vales de manera diferente con respecto a otros inquilinos?

No. Un proveedor de vivienda no puede tratar diferente a las personas simplemente porque reciben asistencia pública, lo que incluye a las personas que tienen algún vale federal o estatal para el pago del alquiler. Esto significa que los propietarios, los administradores de propiedades y los agentes o representantes de bienes raíces no pueden:

- Negarse a alquilar viviendas a personas que tienen un vale;
- Negarse a negociar por una vivienda con personas que tienen un vale;
- Establecer términos, condiciones o privilegios diferentes para las personas que tienen un vale;
- Negarse a cumplir algún requerimiento del programa de asistencia para el pago del alquiler, por ejemplo, al negarse a ofrecer el papeleo necesario o al insistir con los pagos en efectivo.
- Decirle a una persona con un vale que una vivienda no está disponible para el alquiler para evitar alquilarle la propiedad;
- Colocar un anuncio de alquiler que diga que las personas con vales no pueden aplicar o que desanime a esas personas de alguna forma para que no apliquen; o
- Usar criterios o procedimientos de calificación que puedan excluir a quienes tienen vales, por ejemplo, al requerir ingresos basados en el empleo o al requerir que quienes tienen vales aprueben controles de crédito o de antecedentes distintos a los que se piden a otros inquilinos.

¿Puede un propietario desanimar a familias con niños para que no apliquen por un apartamento?

No. Los proveedores de vivienda no pueden discriminar en base a la situación de la familia, y eso incluye tratar mal o de manera distinta a los posibles inquilinos que tengan niños en relación a cómo se comportarían con posibles inquilinos sin niños. Existen muchas maneras en que los propietarios pueden aplicar medidas ilegales de discriminación contra las familias. Por ejemplo, es ilegal que un propietario o su agente realicen lo siguiente debido a que un posible inquilino tiene hijos:

- Desanimar a los posibles inquilinos para que no busquen vivienda en un edificio o vecindario en particular, no mostrar o no informarles sobre unidades disponibles para el alquiler en edificios o vecindarios específicos, o desanimarlos a buscar vivienda en edificios o vecindarios específicos;
- Realizar comentarios que sugieran que una unidad para el alquiler no es adecuada para niños (p.ej., decir al solicitante que la unidad no es adecuada para niños porque puede contener plomo o está ubicada en una carretera de alto tránsito);
- Dejar de comunicarse con los solicitantes que le hayan dicho al propietario que tienen hijos; o
- Rechazar a un solicitante calificado porque otros inquilinos en el edificio desean tener vecinos «tranquilos».

¿Puede un proveedor de vivienda alquilar un apartamento que tiene pintura con plomo a un participante de un programa de asistencia para el pago del alquiler?

Un proveedor de vivienda puede alquilar un apartamento que tiene pintura con plomo a una persona con un vale, excepto si un niño menor de 6 años vivirá en el apartamento. Si un niño menor de 6 años vivirá en el un apartamento que tiene pintura con plomo, el proveedor de la vivienda debe eliminar el plomo del apartamento antes de que la familia pueda mudarse. Si una familia que tiene un vale incluye a un niño menor de 6 años, el proveedor de la vivienda, además, deberá certificar ante la autoridad local de vivienda que el apartamento cumple con las leyes relativas a la pintura con plomo antes de que la familia pueda mudarse allí.

¿Puede un proveedor de vivienda exigir pruebas de ingresos por empleo a una persona que tenga un vale como parte del proceso de solicitud?

No. Los proveedores de vivienda no tienen permitido exigir que un solicitante de un apartamento tenga un tipo de ingresos en particular, como por ejemplo ingresos por un empleo. Esto se debe a que algunos beneficiarios de la asistencia pública, como los que tienen beneficios del Seguro Social por Incapacidad (SSDI, por sus siglas en inglés), tal vez no tienen empleo, pero aún pueden estar calificados para alquilar un apartamento.

¿Puede un proveedor de vivienda basarse solamente en el estándar de pago de una autoridad local de vivienda para determinar si una persona que tiene un vale podrá pagar por el alquiler de una unidad?

No. Antes de determinar que una persona que tiene un vale no puede pagar por un apartamento debido a un estándar de pago, los proveedores de vivienda deben considerar las circunstancias específicas de la persona que tiene el vale, incluyendo la cantidad específica de su vale y la disponibilidad de otras formas de ayuda financiera. Las autoridades locales de vivienda calculan la cantidad máxima que se pagará por el alquiler cada mes usando su estándar de pago. Un estándar de pago es el costo del alquiler y de los servicios públicos de un apartamento según el tamaño de las habitaciones y la ubicación geográfica. Las autoridades de vivienda locales pueden usar diferentes estándares de pago, y algunas autoridades locales de vivienda pueden pagar más por el alquiler que otras. Algunas autoridades locales de vivienda también ofrecerán asistencia adicional para ayudar con los servicios públicos y otros gastos de mudanza.

¿Puede un proveedor de vivienda exigir que una persona que tiene un vale obtenga una pre-aprobación por parte de una autoridad de vivienda antes de considerar la solicitud de alquiler?

No. De acuerdo con las leyes de asistencia para el pago del alquiler, una autoridad local solo puede aprobar un apartamento después de que el propietario acepta una solicitud. No es posible según las normas obtener una pre-aprobación. Los proveedores de vivienda estarán violando la legislación de Massachusetts si exigen a una persona que tiene un vale que esté «pre-aprobada» para aplicar por un apartamento.

¿Puede un proveedor de vivienda tratar a una persona de manera diferente porque depende de la asistencia temporal o de emergencia para el alquiler?

No. Es ilegal discriminar a los inquilinos o posibles inquilinos que reciben asistencia temporal y/o de emergencia para el alquiler, incluyendo la asistencia para el pago del alquiler que se brinda a través de los programas Massachusetts Home BASE o RAFT, porque esos programas son de «asistencia pública» y están protegidos por las leyes de Massachusetts.

¿Qué tipos de gastos es posible que se les exija pagar a los inquilinos como parte del proceso de solicitud y alquiler?

Los proveedores de vivienda pueden pedir que los inquilinos paguen solamente los siguientes costos para mudarse a un apartamento: primer y último mes del alquiler, un depósito de garantía, y el costo por cambiar las cerraduras y llaves de la unidad de alquiler. El último mes del alquiler que se cobra a un inquilino no puede ser mayor a la cantidad que se cobra por el primer mes del alquiler. Además, el depósito de garantía no puede ser mayor a la cantidad que se cobra por el primer mes del alquiler. Es contrario a la ley que los proveedores de vivienda exijan otros pagos al inicio de un alquiler. Los proveedores de vivienda que cobren por procesar solicitudes, realizar verificaciones de antecedentes o de crédito, u otros gastos a los titulares de vales, pueden violar la ley de Massachusetts porque es posible que las personas que tienen vales no puedan pagar por esos gastos adicionales o se vean desanimadas para aplicar, a pesar de estar calificadas para alquilar la unidad.

¿Puede un propietario decidir no alquilar una unidad a una persona que tenga un vale porque las reparaciones que se identificaron en la inspección son muy costosas?

No. Los estándares de calidad de vivienda que requieren los programas de vales de asistencia para el pago del alquiler generalmente son los mismos que se requieren en el Código Sanitario del Estado de Massachusetts, y es aplicable a todos los apartamentos en Massachusetts. Esto significa que cuando una inspección de calidad de la vivienda identifica necesidades de reparaciones, esas condiciones pueden ser también violaciones al código sanitario que deberían repararse para alquilar el apartamento a cualquier persona, sin importar su fuente de ingresos.

La autoridad de vivienda local no aprobará una unidad de alquiler que no pase una inspección de calidad a menos que el propietario realice las reparaciones requeridas.
Si los proveedores de vivienda se niegan a realizar estas reparaciones debido al costo y no quieren continuar con la solicitud de una persona que tiene un vale únicamente por esa razón, ellos podrían estar violando la legislación de Massachusetts.

¿Cuáles son algunos ejemplos comunes de publicidades discriminatorias que son ilegales?

Los proveedores de vivienda no pueden realizar afirmaciones o colocar anuncios que discriminen en base a la raza, color, nacionalidad de origen, religión, orientación sexual, identidad de género, condición familiar, discapacidad, fuente de ingresos y otras características en particular. Esto significa que no pueden colocar anuncios que sugieran una preferencia, por ejemplo, inquilinos para la vivienda que no tengan vales, niños o discapacidades. A continuación, hay algunos ejemplos de lenguaje discriminatorio en anuncios para viviendas:

- Perfecto para jóvenes profesionales;
- Solo ocupantes solteros;
- Ideal para personas solteras o estudiantes universitarios;
- Se requiere prueba de ingresos por empleo;
- Sin certificación para la Sección 8;
- Se debe contar con un ingreso anual mínimo de $65k;
- Se requiere buen crédito, referencias, historial de empleo y de ingresos;
- Se debe contar con crédito sólido y empleo comprobable para ser considerado;
- Sin mascotas, sin excepciones; o
- Solo personas que hablan inglés.

El modo en que se publiquen las viviendas también podría estar violando la ley. Por ejemplo, los proveedores de vivienda no pueden utilizar herramientas de comercialización en línea para dirigir sus publicidades solamente a grupos con características específicas, mientras se excluye a personas con características diferentes que estén protegidas por la ley. Por ejemplo, un proveedor de vivienda que publica sus anuncios solamente para profesionales solteros y jóvenes podría estar discriminando de manera ilegal a personas que sean mayores o que tengan familia.

¿Puede un proveedor de vivienda proceder con otro solicitante si un proceso de aprobación de la autoridad local de vivienda para un apartamento avanza con demasiada lentitud?

Depende. No hay plazos límite para completar los procesos de aprobación de un programa de vales. Algunas veces el proceso de aprobación avanza rápidamente; otras veces el proceso de aprobación puede tomar varias semanas o incluso un mes o más. Un proveedor de vivienda que procede con otro solicitante antes de que la autoridad local de vivienda complete el proceso de aprobación, corre el riesgo de violar la legislación de Massachusetts, en particular si la autoridad local de vivienda esté trabajando activamente en el proceso de aprobación. Pero, si el proceso de aprobación se extiende por semanas sin que la autoridad local de vivienda intente organizar una inspección o sin que haya otra comunicación por parte de la autoridad local de vivienda, el proveedor de vivienda puede correr menos riesgo al proceder con un solicitante diferente para el alquiler.

¿Un propietario es responsable por la violación de las leyes que cometen sus agentes de alquiler?

Sí. Si el agente de alquiler de un propietario discrimina a un posible inquilino, ambos, el agente y el propietario, serán responsables por la violación, sin importar si el propietario sabía o no sobre el hecho.

¿Seguirán vigentes los requisitos mencionados cuando termine la emergencia por COVID-19?

Sí. Los derechos y obligaciones que se mencionaron se basan en la legislación de Massachusetts y continuarán siendo válidos durante y después de la emergencia por COVID 19. Estos requisitos no dependen de leyes temporales que se aprobaron durante la emergencia por COVID-19. Por lo tanto, los propietarios deben seguir cumpliendo con estos requisitos.

Los propietarios también deben cumplir con las leyes temporales que se aprobaron durante la emergencia por COVID-19. Para más información sobre las leyes temporales, por favor, lea las advertencias de la Fiscalía General sobre desalojos residenciales durante la pandemia. Las advertencias están disponibles en el siguiente enlace aquí.

Otros Recursos

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

Resumen sobre la Discriminación relacionada con la Vivienda en Massachusetts

Para presentar una denuncia en línea

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés)

Derechos, Leyes y Protecciones de los Inquilinos: Massachusetts

Para presentar una denuncia en línea

Comisión de Vivienda Justa en Boston

Normas de Vivienda Justa en Boston

Para presentar una denuncia en línea

Comisión de Derechos Humanos de Cambridge

Información General sobre la Discriminación relacionada con la Vivienda

Para presentar una denuncia en línea

Otros Recursos

Centro de Vivienda Justa del Área Metropolitana de Boston

Unidad de Servicios Legales para la Vivienda del Área Metropolitana de Boston

Centro de Vivienda Justa de Massachusetts

Programa de Pruebas de Discriminación relacionada con la Vivienda, Escuela de Leyes de la Universidad Suffolk