

Ley de animales de apoyo emocional e igualdad en la vivienda



FAQ

El Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda (Department of Fair Employment and Housing, DFEH) es la agencia de derechos civiles de California. Entre las leyes impuestas por DFEH está la ley de igualdad en el empleo y la vivienda y las reglamentaciones que establece.¹

Estas leyes protegen a los inquilinos y a los residentes de discriminación por motivos de discapacidad, y obliga a los arrendadores, a las empresas de administración de propiedades, a las asociaciones de propietarios y a otros proveedores de vivienda a hacer adaptaciones razonables para que las personas con discapacidades puedan usar y disfrutar la oportunidad de una vivienda. Cuando un proveedor de vivienda no permite mascotas o limita el tipo, tamaño o cantidad de mascotas que alguien puede tener, la ley de California generalmente obliga a que el proveedor de la vivienda haga adaptaciones razonables para que una persona con discapacidades pueda vivir con un animal de apoyo emocional (ESA) que ayuda a controlar la discapacidad.

Para ayudar a los proveedores de vivienda, a los inquilinos, a los residentes y a otras personas a entender y cumplir la ley de California, DFEH responde a preguntas frecuentes sobre los ESA.

1 | ¿Es un ESA una mascota?

No. Un ESA es un animal que da apoyo emocional, cognitivo u otro tipo de apoyo similar a una persona con una discapacidad para ayudarla a controlar los síntomas de la discapacidad. Los ESA también se conocen como animales de consuelo o de apoyo.²

2 | ¿Es un ESA un animal de servicio?

No. Un ESA es diferente de un animal de servicio. Un animal de servicio se refiere a un animal entrenado para hacer tareas específicas para ayudar a una persona con una discapacidad, incluyendo una discapacidad física, sensorial, psiquiátrica, intelectual u otra discapacidad mental. Por ejemplo, los perros guía son animales de servicio que ayudan a las personas con ceguera o baja visión a moverse, y los perros de señas son animales de servicio que advierten a las personas con sordera o deficiencia auditiva de sonidos. Un ESA no es un animal de servicio porque no está entrenado específicamente para ayudar a las personas con discapacidad.³ Para obtener información de las reglas que se aplican a los animales de servicio, que no se incluyen en estas preguntas frecuentes, consulte la sección 12185, del capítulo 2 del Código de Reglamentaciones de California.

1 Código Gubernamental, artículo 12900 y siguientes., Reglamentaciones del Cód. de California, capítulo 2, artículo 11000 y siguientes

2 Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículo 12005(d)

3 Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículo 12005(d)

3 | ¿Pueden los proveedores de vivienda prohibirle a un inquilino o residente tener un ESA?

Los proveedores de vivienda pueden tener reglas sobre mascotas, incluyendo la prohibición de mascotas; pueden prohibir cierto tipo de mascotas, como animales grandes o salvajes, o prohibir actividades molestas causadas por mascotas, como ladridos incesantes.⁴ Sin embargo, si un inquilino o residente necesita un ESA por una discapacidad, el proveedor de la vivienda debe permitirle tener al animal como una adaptación razonable, a menos que pueda demostrar que se aplica una excepción.⁵

4 | ¿Qué es una adaptación razonable?

Una adaptación razonable es un cambio necesario a las reglas o políticas del proveedor de una vivienda que le permita a una persona con una discapacidad tener igualdad de oportunidad para usar y disfrutar de una vivienda. Cuando un proveedor de vivienda tiene reglas que limitan el tipo, el tamaño y la cantidad de mascotas, y un inquilino o residente pide una adaptación razonable para tener un ESA, el proveedor de la vivienda debe permitir el ESA o motivar lo que se conoce como el “proceso interactivo” con el inquilino o el residente para determinar si se permitirá o no el ESA.⁶

5 | Si alguien pide una adaptación razonable para tener un ESA, ¿qué tipo de documentos puede pedir el proveedor de la vivienda?

Si la discapacidad del inquilino o el residente (o la necesidad de la adaptación razonable) no es evidente ni fácilmente identificable, el proveedor de la vivienda podría (aunque no está obligado a hacerlo) pedir documentos que respalden la solicitud de una adaptación razonable para que la persona tenga un ESA. Sin embargo, el inquilino o residente no tiene la obligación de revelar la discapacidad; en cambio, solo es necesario que revele suficiente información para documentar la necesidad de un ESA por una discapacidad.⁷ Los documentos confiables de la discapacidad de una persona o de su necesidad de una adaptación razonable para tener ESA pueden incluir la propia declaración confiable de la persona o recibos de beneficios por discapacidad. Además, estos documentos pueden provenir de cualquier tercero confiable que esté en condiciones de saber sobre la discapacidad de la persona o la necesidad de tener un ESA por una discapacidad, como un proveedor de atención médica, terapeuta, trabajador social, proveedor de servicios no médicos, miembros de algún grupo de apoyo, padre/madre, hijo u otro familiar.⁸ La decisión de si un tercero es confiable o no depende de cada caso y podría tener en cuenta qué tanto el tercero está familiarizado con la discapacidad de la persona o de la necesidad de un ESA por una discapacidad.⁹

4 Varias leyes protegen la posibilidad de las personas de tener mascotas en ciertos tipos de vivienda. Por ejemplo, la ley de viviendas amigables con las mascotas de California (Código de Salud y Seguridad, artículo 50466) exige que las propiedades financiadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de California, a partir del 2018, les permitan generalmente a los residentes tener mascotas. De manera similar, la ley federal generalmente les permite a los residentes tener mascotas en viviendas “públicas” para personas de bajos ingresos (42 U.S.C., artículo 1437z-3) y en viviendas de alquiler subsidiadas a nivel federal para los adultos mayores o personas con discapacidades (12 U.S.C., artículo 1701r-1 y 24 C.F.R., artículo 5.300 y siguientes).

5 Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículos 12176-12180.

6 Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículos 12176-12180.

7 Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículo 12178

8 Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículo 12178(a)-(e)

9 Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículo 12178(f)-(g)

6 | ¿Debe un ESA estar registrado para calificar para una adaptación razonable?

No. No hay ningún requisito legal de que un animal deba estar “registrado” o “certificado” para poder servir como un ESA. Las empresas que afirman registrar o certificar a los ESA cobran por un servicio que es innecesario para determinar la necesidad de una adaptación razonable.

7 | ¿Las certificaciones, las tarjetas de ID en línea, las etiquetas o los chalecos que viste el animal establecen de manera confiable la necesidad de un ESA por una discapacidad?

Como se explicó de manera más completa en la pregunta 5, cuando la discapacidad de una persona o la necesidad de la adaptación razonable para tener un ESA no es evidente ni fácilmente identificable, el proveedor de la vivienda podría pedir documentos que respalden la solicitud de la persona. La información confiable de la discapacidad de una persona o de la necesidad de una adaptación razonable para que tenga un ESA puede incluir documentos de cualquier tercero confiable que esté en condiciones de saber sobre la discapacidad de la persona o la necesidad de un ESA por discapacidad. Por lo general, un chaleco o etiqueta que vista el animal, una tarjeta de identificación de ESA o un certificado que identifique que el animal es un ESA no establece de manera confiable, por sí mismo, una discapacidad o la necesidad de una adaptación razonable. Sin embargo, hay muchos profesionales de atención médica legítimos y autorizados que prestan servicios en internet. Los documentos obtenidos mediante un servicio en línea basados en una “evaluación personalizada” hecha por un profesional de atención médica autorizado podrían establecer de manera confiable una discapacidad o la necesidad de una adaptación razonable. Para este propósito, una “evaluación personalizada” significa una evaluación basada en información que demuestra que la persona tiene una discapacidad, describe la adaptación necesaria (incluyendo la especie del animal), y describe la relación entre la discapacidad de la persona y de qué manera la adaptación solicitada es necesaria para darle a la persona con discapacidad igualdad en oportunidad para usar y disfrutar una unidad o vivienda.

Si alguien que pide un ESA presenta una certificación u otro documento que no respalda de manera suficiente la discapacidad o la necesidad de un ESA o que no se basó en una evaluación individualizada, el proveedor de la vivienda no puede simplemente denegar la solicitud de adaptación razonable; en cambio, le debe dar a la persona la oportunidad de presentar otra información confiable.¹⁰

8 | ¿Cuándo podría un proveedor de vivienda denegar la solicitud de un ESA que ayude a alguien a controlar su discapacidad?

Después de que un inquilino o residente ha demostrado que necesita un ESA por una discapacidad, el proveedor de la vivienda podría denegar la solicitud solo en las siguientes circunstancias: (a) cuando permitir el ESA causaría una carga financiera y administrativa excesiva para el proveedor de la vivienda, (b) cuando permitir el ESA constituiría una alteración fundamental al negocio del proveedor de la vivienda o (c) cuando el animal constituya una amenaza directa para la salud o la seguridad de otras personas (por ejemplo, un riesgo considerable de daño corporal) o podría causar un daño físico sustancial a la propiedad de otros y ese daño no se puede reducir ni eliminar suficientemente con una adaptación razonable. Esta decisión se debe tomar según cada caso y debe basarse en pruebas creíbles y objetivas, no en estereotipos ni suposiciones.¹¹

¹⁰ Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículo 12185(c)

¹¹ Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículo 12185(c).

9 | ¿Puede alguien tener más de un ESA?

Sí. Cuando un inquilino o residente solicita una adaptación razonable para tener más de un ESA, los proveedores de vivienda, por lo general, deberán seguir la guía de las preguntas 3 a la 8. Si la necesidad de varios ESA no es aparente, el proveedor de la vivienda podría pedir documentos para verificar la necesidad de varios animales por discapacidad o la necesidad de tener más animales si la persona ya tiene uno. Sin embargo, el proveedor de la vivienda podría considerar si el efecto total de tener varios animales en la misma unidad de vivienda representa una carga excesiva o una alteración fundamental del programa de vivienda. Para obtener más información, consulte la pregunta 8 “¿Cuándo podría un proveedor de vivienda denegar la solicitud de un ESA que ayude a alguien a controlar su discapacidad?”.

10 | ¿Puede el proveedor de una vivienda cobrar un cargo o alquiler por tener un ESA?

No. Los proveedores de vivienda no pueden cobrarle a nadie que tenga un ESA un “depósito por mascota” o un “alquiler por mascota” ni ningún otro cargo ni alquiler a causa del ESA, incluso si les cobran a otros inquilinos esas otras tarifas, depósitos o alquiler. Además, el proveedor de una vivienda no podrá exigirle a la persona con un ESA que compre un seguro de responsabilidad civil que cubra al animal. Sin embargo, es posible que a la persona con un ESA se le exija cubrir los costos de reparaciones por daños que el animal cause a las instalaciones, excepto el desgaste normal.¹²

11 | ¿Puede el proveedor de una vivienda limitar la raza, el tamaño o el peso de un ESA?

No. Las restricciones en la raza, el tamaño o el peso de los ESA están prohibidas, incluyendo aquellas impuestas por las compañías de seguros. Sin embargo, dependiendo de cada caso, los proveedores de vivienda podrían denegar una solicitud de un ESA que constituya una amenaza directa a la salud y la seguridad de otras personas o que podría causar un daño físico considerable a la propiedad de otras personas.¹³ Por ejemplo, una política que les prohíba a los inquilinos tener pitbulls sería ilegal; sin embargo, si un pitbull específico gruñe regularmente o ha tratado de morder a otros inquilinos en la propiedad y el riesgo de que muerda a alguien no puede reducirse considerablemente con otra adaptación razonable, podría justificarse que el proveedor de la vivienda le deniegue la adaptación razonable al inquilino para que se quede con ese perro en particular como un ESA. Para obtener más información, consulte la pregunta 8 “¿Cuándo podría un proveedor de vivienda denegar la solicitud de un ESA que ayude a alguien a controlar su discapacidad?”.

12 | Si alguien tiene un ESA como una adaptación razonable, ¿qué reglas puede imponer el proveedor de la vivienda sobre el animal?

Se podrían imponer condiciones razonables sobre el uso de un ESA para garantizar que esté bajo el control de la persona con la discapacidad o de alguien que esté ayudando, como restricciones sobre los desechos y sobre la conducta del animal que podría ser una molestia, siempre que las condiciones no interfieran con el desempeño normal de las tareas del animal. Por ejemplo, los ladridos incesantes de un perro de apoyo emocional podrían ser una infracción a las restricciones razonables sobre las molestias. Estas condiciones no pueden ser más restrictivas que aquellas que se imponen a otros animales en la propiedad.

¹² Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículo 12185(d)

¹³ Código de Reglamentaciones de California, capítulo 2, artículo 12185(d)

13 | ¿Cambió el proyecto de ley 468 la ley de igualdad de vivienda de California en cuanto a los ESA?

No. En 2021 en California, se promulgó el proyecto de ley 468 que, entre otras cosas, les exige a los negocios que venden perros de apoyo emocional, o chalecos, etiquetas certificaciones para ESA que avisen al comprador que un ESA no está entrenado específicamente para ser un perro de servicio y que no tiene los derechos y privilegios de la ley para perros de servicio. (Para obtener más información sobre animales de servicio, como perros guías y perros de señas, consulte la pregunta 2 “¿Es un ESA un animal de servicio?”). El proyecto de ley 468 también contiene algunas condiciones para los proveedores de atención médica que extienden documentos relacionados con la necesidad de una persona de tener un perro de apoyo emocional. Sobre todo, la propuesta de ley 468 expresamente “no restringe ni cambia la ley federal y estatal relacionada con los derechos de una persona de obtener una adaptación razonable y acceso igualitario a vivienda”¹⁴, y la ley de igualdad en el empleo y la vivienda invalida cualquier ley estatal en la medida en que pretenda exigir o permitir cualquier discriminación ilegal sobre vivienda, incluyendo la denegación de adaptaciones razonables.¹⁵ Por lo tanto, los proveedores de vivienda deben permitir adaptaciones razonables para los ESA según las reglas descritas y citadas en estas preguntas frecuentes, incluyendo las reglas vigentes sobre el tipo de documentos que establecen la necesidad de alguien, por su discapacidad, de una adaptación razonable para tener un ESA.

Si cree que ha sido víctima de discriminación, comuníquese con DFEH.

PARA PRESENTAR UNA QUEJA

Department of Fair Employment and Housing (Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda)

dfeh.ca.gov

Llamada sin costo: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

Si usted tiene una discapacidad que necesite una adaptación razonable, DFEH puede ayudarlo con su queja. Comuníquese con nosotros por cualquier medio arriba; las personas con sordera, problemas de audición o discapacidades del habla pueden comunicarse mediante el Servicio de Retransmisión de California (711).

14 Código de Salud y Seguridad, artículo 122319(b).

15 Código Gubernamental, artículo 12955.6.