

Información sobre la vivienda y el COVID-19 del DFEH



FAQ

Actualmente hay una pandemia de una enfermedad respiratoria causada por un nuevo coronavirus (COVID-19) en California y en otros lugares. El gobernador Newsom declaró un estado de emergencia en California el 4 de marzo de 2020. El Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda (DFEH) da esta guía para ayudar a los proveedores de viviendas, a los inquilinos y a otras personas con las preguntas frecuentes sobre cómo mantener la seguridad de las adaptaciones de viviendas durante la pandemia de COVID-19 y, al mismo tiempo, defender los derechos civiles. Esta guía se basa en información médica pública actual, puede actualizarse periódicamente y reemplaza la guía anterior que se publicó el 13 de abril de 2020. Además, solo da información y no crea ningún derecho ni obligación aparte de los que establecen la Ley de Igualdad en el Empleo y la Vivienda (FEHA), sus regulaciones de aplicación y otras leyes.

Los proveedores de viviendas deben cumplir las últimas directrices del gobierno sobre cómo reducir la transmisión del COVID-19 en las adaptaciones de sus viviendas, incluyendo las directrices de los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC) y del Departamento de Salud Pública de California. También deben cumplir las leyes estatales y federales de derechos civiles, incluyendo la FEHA, que [prohíbe la discriminación y el acoso en la vivienda](#) por motivos de raza, país de origen, discapacidad, fuente de ingresos y otras características.

INFORMACIÓN GENERAL

■ ¿Siguen vigentes las leyes de derechos civiles sobre la vivienda en una pandemia?

Sí. Las leyes de igualdad en la vivienda de California les prohíben a los proveedores de viviendas (incluyendo a los propietarios, las empresas de administración de propiedades y las asociaciones de propietarios [HOA]) discriminar o acosar a los inquilinos, los residentes, las personas que busquen o soliciten vivienda, los propietarios y otras personas por una característica protegida. La FEHA prohíbe la discriminación y el acoso por raza, color, ascendencia, país de origen (incluyendo lugares geográficos de origen, grupos étnicos y afiliaciones tribales), religión, discapacidad física o mental, sexo (incluyendo el embarazo), género, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, información genética, estado civil, estado familiar, fuente de ingresos, o condición de militar o veterano. Además, la Ley de Derechos Civiles Unruh, que se aplica a los proveedores de viviendas que sean empresas de cualquier tipo, protege contra la discriminación relacionada con la edad, la ciudadanía, la lengua materna y la condición de inmigrante, entre otras características.

■ Información sobre la vivienda y el COVID-19 del DFEH

La prohibición de la discriminación y el acoso se aplica a toda conducta que se base en la percepción de la característica protegida de alguien (incluso si es incorrecta) o la característica protegida de otra persona con la que la víctima de la discriminación se relacione.

Por ejemplo, es ilegal que un proveedor de viviendas se niegue a alquilarle, segregue, dé condiciones menos favorables o acose a alguien por su raza o país de origen real o aparente, o por su relación (incluyendo el matrimonio o la convivencia) con alguien según la raza o país de origen real o aparente.

Además, la ley de California exige que los proveedores de viviendas hagan o permitan, en general, adaptaciones y modificaciones razonables para que una persona con discapacidad pueda usar y disfrutar la vivienda.

Un proveedor de viviendas no puede tomar represalias contra alguien que ejerció sus derechos según las leyes de igualdad en la vivienda de California o que ayudó o animó a otra persona a hacerlo, por ejemplo, presentando una queja por discriminación ante el DFEH.

■ **¿Pueden los proveedores de viviendas ser responsables del acoso de un inquilino o residente por parte de otro inquilino o residente?**

Sí. Además de ser responsables de su propia conducta de acoso o práctica de discriminación en la vivienda, los proveedores de viviendas pueden ser responsables por no tomar medidas rápidas para corregir y poner fin al acoso o la práctica de discriminación en la vivienda por parte de un empleado o agente del proveedor de viviendas o de un tercero, como otro inquilino o residente. Los proveedores de viviendas deben tomar medidas razonables para corregir y poner fin rápidamente a toda conducta de acoso ilegal en la propiedad. Cuando el proveedor de viviendas sepa o debiera saber sobre el acoso y tenga la facultad de prevenir, mitigar o poner fin a la conducta ilegal, dicho proveedor deberá actuar para garantizar que los inquilinos o residentes no sufran el acoso de otro inquilino, otro residente o de un tercero.

■ **¿Qué debe hacer un proveedor de viviendas si se entera de que un inquilino está acosando o amenazando a otro inquilino por su raza, país de origen, discapacidad u otra característica protegida real o aparente?**

Como se explicó arriba, si el proveedor de viviendas tiene la facultad de hacerlo, debe corregir y poner fin a todo acoso discriminatorio cometido por un tercero sobre el que sepa o debiera saber. Por ejemplo, un proveedor de viviendas podría aplicar los términos de un contrato de alquiler o las reglas de la HOA para solucionar o prevenir el acoso discriminatorio. Si el acoso es relativamente menor, darle consejería al acosador puede ser suficiente para poner fin al acoso. Si la consejería no pone fin de inmediato al acoso o no se prevé razonablemente que lo hará, puede ser adecuado tomar medidas más severas, como imponer multas, emitir avisos de cese y desistimiento e incluso rescindir el contrato de alquiler, de residencia o de trabajo del acosador, según el caso. Si la investigación del proveedor de viviendas revela una conducta que puede ser delictiva, como acechar, hacer una amenaza de violencia creíble o agredir, el problema puede exigir la participación de autoridades policiales y judiciales.

■ Información sobre la vivienda y el COVID-19 del DFEH

DISCRIMINACIÓN POR FUENTE DE INGRESOS

■ ¿Deben los proveedores de viviendas participar en un programa de ayuda para el alquiler que pague el alquiler al propietario en nombre de un inquilino que se vea afectado económicamente por el COVID-19?

Como la pandemia de COVID-19 ha tenido un efecto devastador en la economía de muchos californianos, el estado de California, algunas localidades y organizaciones privadas han establecido programas de ayuda para el alquiler para ayudar a los inquilinos a pagar el alquiler y evitar que se queden sin hogar. La FEHA prohíbe la discriminación en la vivienda por la “[fuente de ingresos](#)”. “Fuente de ingresos” se define como “los ingresos legales y verificables que le pagan directamente a un inquilino o a su representante, o al dueño o propietario de la vivienda en nombre del inquilino, incluyendo la asistencia pública federal, estatal o local y subsidios de vivienda locales, estatales o federales, como, entre otros, los vales de ayuda para la vivienda federales...” [Artículo 12955(p) del Código de Gobierno]. Por lo tanto, es ilegal que un propietario u otro proveedor de viviendas rechace a un solicitante, rescinda un alquiler o discrimine de alguna otra manera a alguien por usar un subsidio de vivienda federal, estatal o local u otra ayuda legal para pagar el alquiler.

El hecho de que un proveedor de viviendas deba participar o no en un programa de ayuda para el alquiler por el COVID-19 podría depender de los requisitos del programa, pero un proveedor de viviendas no puede tener una prohibición total para aceptar el pago de un alquiler por parte de dicho programa en nombre de un inquilino. Por ejemplo, es ilegal que un propietario tenga como política no aceptar el pago del alquiler de ningún programa de ayuda para el alquiler estatal o local. De manera similar, si un propietario se niega a aceptar el pago de un programa de ayuda para el alquiler parcial en nombre de un inquilino porque dicho propietario no quiere verificar cierta información, como el alquiler que el inquilino debe, esto sería un acto de discriminación por “fuente de ingresos”.

Para obtener más información sobre los programas de ayuda para el alquiler por el COVID-19 y otras protecciones para los inquilinos en California, visite el sitio web de la iniciativa Housing is Key (La vivienda es clave) de California en housing.ca.gov.

■ ¿Puede un proveedor de viviendas aceptar el pago de ayuda para el alquiler en nombre de algunos inquilinos y no de otros por una característica protegida?

No. Es ilegal que un proveedor de viviendas se niegue a aceptar el pago del alquiler de un inquilino (o en su nombre) por la raza, etnia, país de origen, discapacidad, estado familiar u otra característica protegida del inquilino.

■ Información sobre la vivienda y el COVID-19 del DFEH

DISCRIMINACIÓN POR DISCAPACIDAD Y ADAPTACIONES RAZONABLES

■ **¿Prohíben las leyes de igualdad en la vivienda de California la discriminación y el acoso contra los inquilinos actuales y posibles por una discapacidad real o aparente?**

Sí. Es ilegal que un proveedor de viviendas acose, discrimine o trate de manera menos favorable a un inquilino o residente por una discapacidad real o aparente. Una discapacidad es una condición física o mental que limita una actividad importante de la vida (incluyendo las condiciones de salud mental). El COVID-19 puede generar una discapacidad, sobre todo si se necesita atención hospitalaria, tratamiento médico o supervisión continuos de un proveedor de atención médica. También puede generar una discapacidad si causa condiciones como la neumonía. Además, puede empeorar las discapacidades ya existentes.

■ **¿Puede un proveedor de viviendas preguntar sobre la discapacidad real o aparente de un inquilino relacionada con el COVID-19 a la hora de tomar una decisión sobre la vivienda?**

Es ilegal que un proveedor de viviendas le pregunte a cualquier inquilino actual o posible sobre su discapacidad real o aparente, incluyendo una discapacidad relacionada con el COVID-19. De manera similar, un proveedor de viviendas no puede exigirle a un inquilino que se mude porque cree que el inquilino tiene una discapacidad relacionada con el COVID-19, ni que muestre pruebas de que su discapacidad no está relacionada con el COVID-19.

■ **¿Deben los proveedores de viviendas hacer adaptaciones razonables para las personas con discapacidades que necesitan servicios de apoyo en la vivienda, como la ayuda de un familiar, amigo o proveedor de atención médica, cuando sea necesario para su cuidado por los efectos del COVID-19?**

Sí. Los proveedores de viviendas deben hacer adaptaciones razonables cuando sea necesario para que una persona con discapacidad tenga igualdad de oportunidades para usar y disfrutar una unidad de vivienda y áreas de uso público y común, a menos que permitir las adaptaciones solicitadas implique una carga financiera y administrativa indebida, una alteración fundamental del programa, una amenaza directa a la salud y seguridad de los demás o daños materiales importantes a la propiedad de lo demás.

Las adaptaciones razonables incluyen cambios en las reglas, las políticas o los procedimientos del proveedor de viviendas cuando sea necesario para permitir que inquilino con discapacidad tenga igualdad de oportunidades y pueda disfrutar de la propiedad. Por ejemplo, una adaptación razonable sería que un proveedor de viviendas no aplicara una regla que prohíba que las visitas pasen la noche en la vivienda para atender la solicitud del inquilino de que un familiar, un amigo o un proveedor de atención médica se queden en la unidad de alquiler para cuidar al inquilino por una discapacidad relacionado con el COVID-19.

■ Información sobre la vivienda y el COVID-19 del DFEH

■ Si un inquilino solicita una adaptación razonable por una discapacidad relacionada con el COVID-19, ¿debe presentar una verificación de la discapacidad y la necesidad de la adaptación razonable?

Los proveedores de viviendas no podrán solicitar más información sobre la discapacidad de una persona o su necesidad de una adaptación si la persona (o su representante) presenta información confiable sobre la discapacidad y el motivo por el que la adaptación solicitada es necesaria.

Por lo general, si la necesidad de una adaptación no es evidente a primera vista, el proveedor de viviendas puede pedir información sobre la adaptación necesaria y el motivo por el que es necesaria para permitir que la persona tenga igualdad de oportunidades para usar y disfrutar la vivienda. Esta información puede venir de la persona o de cualquier tercero confiable que esté en condiciones de saber sobre la discapacidad de la persona o la necesidad de la adaptación solicitada, incluyendo profesionales médicos, personal de servicios médicos, grupos de apoyo o cuidadores.

En una pandemia, no siempre es fácil que los inquilinos puedan entregar una verificación de discapacidad y necesidad de una adaptación específica por parte de profesionales médicos o personal de servicios médicos que estén trabajando para atender las necesidades urgentes de los pacientes. Los proveedores de viviendas deben mantener la confidencialidad de cualquier información de verificación. No pueden compartirla con otros inquilinos.

DISCRIMINACIÓN POR EDAD

■ ¿Pueden restringirles el uso de las áreas comunes a las personas mayores, o discriminar o segregar a una persona por su edad en una propiedad con inquilinos/residentes de todas las edades?

No. Incluso si un proveedor de viviendas tiene la buena intención de proteger a los inquilinos o residentes mayores, es ilegal discriminar a un inquilino o residente por su edad, negándole el alquiler, dándole condiciones menos favorables, segregándolo o acosándolo. Por ejemplo, en ausencia de una orden de salud pública, es ilegal elegir a los inquilinos mayores para aislarlos por su edad en un área de la propiedad de alquiler, o negarles el acceso a las áreas comunes solo a los inquilinos mayores, incluso si al proveedor de viviendas le preocupa su salud. Sin embargo, los propietarios pueden exigir que todos los inquilinos cumplan las órdenes de salud pública locales, estatales y federales.

■ Información sobre la vivienda y el COVID-19 del DFEH

REPARACIONES E INSTALACIONES

■ ¿Deben los proveedores de viviendas hacer reparaciones en la unidad de un inquilino durante la pandemia de COVID-19?

Sí. Los proveedores de viviendas deben cumplir el Código de Salud y Seguridad para garantizar que las unidades de alquiler cumplan la ley. Sin embargo, los proveedores de viviendas deben usar su criterio y cumplir las órdenes y recomendaciones de salud pública cuando hagan reparaciones para proteger a sus empleados y a los inquilinos de la exposición al COVID-19. Los inquilinos deben seguir las órdenes y recomendaciones de salud pública, incluyendo la de mantener el distanciamiento físico, cuando colaboren con el proveedor de viviendas en las reparaciones.

■ Durante la pandemia, ¿puede un proveedor de viviendas cerrar las instalaciones recreativas para prevenir la propagación del COVID-19?

Sí. Los proveedores de viviendas deben seguir las órdenes y recomendaciones de salud pública locales, estatales y federales, que pueden exigir el cierre de instalaciones recreativas, incluyendo gimnasios, piscinas y casas club, para evitar la propagación del COVID-19. Al seguir dichas órdenes o recomendaciones, el proveedor de viviendas debe tratar a todos los inquilinos por igual. Es ilegal permitir o restringir el acceso a las instalaciones por cualquier estado protegido, incluyendo discapacidad, raza, país de origen o edad.

Si usted cree que fue víctima de discriminación en la vivienda, comuníquese con el DFEH.

PARA PRESENTAR UNA QUEJA

Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda

dfeh.ca.gov

Línea gratuita: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

Si tiene una discapacidad por la que necesita adaptaciones razonables, el DFEH puede ayudarlo escribiendo su informe inicial recibido por teléfono o, en el caso de personas sordas o con problemas de audición o discapacidades del habla, mediante el Servicio de Retransmisión de California (711). También puede comunicarse con nosotros usando la información de arriba.