

Vivienda y Modificaciones Razonables para Personas con Discapacidades



FAQ

La ley de California protege a las personas contra la discriminación en la vivienda. Esta ley se denomina Ley de Igualdad en el Empleo y la Vivienda (Fair Employment and Housing Act, FEHA). Cuando una persona con discapacidad necesita modificar físicamente su unidad de vivienda o un área común para disfrutar de un acceso igualitario a la vivienda, la FEHA puede exigir al arrendador, a la asociación de propietarios o a otro proveedor de vivienda que apruebe la solicitud. Este tema se conoce comúnmente como “modificaciones razonables”

En este documento, se ofrece una descripción general de las modificaciones razonables al responder a las preguntas frecuentes. Estas preguntas frecuentes no abordan todos los problemas y situaciones relacionados con las modificaciones razonables, ni abordan el tema específico de las “adaptaciones razonables” u otras protecciones de vivienda para personas con discapacidades.¹

1 | ¿Qué es una modificación razonable?

Una modificación razonable es un cambio en las instalaciones físicas de una vivienda existente que brinda a una persona con discapacidad la igualdad de oportunidades para obtener, usar y disfrutar de la vivienda.² Entre los ejemplos de modificaciones razonables, se incluyen los siguientes:

- Instalar una barra de apoyo junto al inodoro o la ducha para que una persona con discapacidad física pueda usar el baño de su unidad de vivienda de forma segura.
- Ensanchar una puerta y bajar la altura de los armarios para que las habitaciones sean más accesibles para un residente que usa una silla de ruedas.
- Instalar una rampa en la entrada u otra zona común de un edificio de apartamentos para permitir el acceso de un inquilino que utilice un dispositivo de asistencia para la movilidad, como un andador.
- Instalar un timbre o una alarma de emergencia con luz intermitente en la unidad de vivienda de una persona sorda.
- Agregar braille a los letreros en espacios comunes de un complejo de viviendas para que una persona ciega pueda acceder a la información.

La FEHA se aplica a todos los proveedores de vivienda, incluidas las empresas de administración de propiedades, los arrendadores y las Asociaciones de propietarios (Homeowners' Association, HOA).³ Los proveedores de vivienda deben permitir que una persona con discapacidad, o alguien en su nombre, tenga la oportunidad de realizar

1 Las regulaciones sobre adaptaciones y modificaciones razonables se pueden encontrar en el Código de Regulaciones de California, Título 2, Secciones 12176 a 12185. Puede encontrar más información sobre las protecciones contra la discriminación en la vivienda relacionada con discapacidades en la hoja de datos del Departamento de Derechos Civiles (Civil Rights Department, CRD) “Discriminación por discapacidad”, disponible en: <https://bit.ly/3TZIUDI>

2 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12176(b).

3 Código de Regulaciones de California, Título 2, Secciones 12005(v), (w), 12167(d).

modificaciones razonables en las instalaciones de una vivienda existente, a menos que se aplique una excepción (véase la pregunta frecuente n.º 6 a continuación).⁴

2 | ¿Qué es una “discapacidad” según la ley de igualdad en la vivienda de California?

Según la FEHA, una discapacidad es un impedimento, trastorno o afección mental o física que limita una actividad importante de la vida.⁵ El término “actividad importante de la vida” se define de manera amplia e incluye, por ejemplo, actividades físicas (como caminar, bañarse y estar de pie), actividades mentales (como pensar, leer y concentrarse) y actividades sociales (como interactuar con otras personas).⁶

3 | ¿Qué debe hacer una persona para solicitar una modificación razonable?

No es necesario utilizar palabras ni métodos específicos para solicitar una modificación razonable.⁷ Se considera que una persona ha hecho una solicitud de modificación razonable en el momento en que, ya sea de forma oral o por escrito, o a través de un representante, pide una modificación en la vivienda debido a una discapacidad, sin importar si utiliza o no la expresión “modificación razonable”. Una solicitud de modificación razonable puede hacerse en cualquier momento, incluso durante el proceso de solicitud, antes de comprar o alquilar, mientras se busca o disfruta de una oportunidad de vivienda, durante la tenencia o el uso de una vivienda, durante un litigio, durante o después del juicio, y después de la sentencia en circunstancias apropiadas.⁸

4 | ¿Puede un proveedor de vivienda solicitar pruebas de que la modificación solicitada es necesaria?

Sí, pero solo cuando la discapacidad o la necesidad de la modificación no sean evidentes o conocidas por la persona que recibe la solicitud. Por ejemplo, si una persona que reside en un condominio le pide a la HOA permiso para instalar una rampa en la entrada del edificio porque utiliza una silla de ruedas, la discapacidad y la necesidad de la modificación serían evidentes, y la HOA no puede exigir pruebas adicionales.⁹

Si la discapacidad de la persona no es evidente ni conocida por la persona que recibe la solicitud, el proveedor de vivienda solo puede solicitar la información necesaria para establecer (1) que la persona tiene una discapacidad; (2) una descripción de la modificación necesaria; e (3) información que demuestre la relación entre la discapacidad de la persona y cómo la modificación solicitada es necesaria para brindarle igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de la vivienda.¹⁰ Un proveedor de vivienda no puede solicitar información

4 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12176(d).

5 Código de Gobierno, Secciones 12926 (i), (j), (m).

6 Código de Gobierno, Sección 12926(j)(1)(C), (m)(1)(B)(iii); Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 11065(l).

7 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12176 (f)(3).

8 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12176 (f)(3), Sección 12176 (f)(8) (solicitudes de modificaciones razonables y desalojo por ocupación indebida)

9 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12178(f).

10 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12178(c)-(d).

Vivienda y Modificaciones Razonables para Personas con Discapacidades

sobre el diagnóstico o el historial médico particular de una persona.¹¹

Por ejemplo, un inquilino con una discapacidad mental solicita la instalación de aislamiento acústico en su apartamento, y el arrendador no conoce ni la discapacidad ni la necesidad de aislamiento. El arrendador podría solicitar información limitada sobre la existencia de una discapacidad, así como sobre la necesidad de la solicitud relacionada con la discapacidad. Como respuesta, sería suficiente que el inquilino proporcione una nota de su terapeuta indicando que el aislamiento acústico es necesario porque tiene una discapacidad que le dificulta manejar los ruidos fuertes.

La prueba de la necesidad de la modificación puede presentarse mediante una declaración creíble de la persona que hace la solicitud.¹² Por ejemplo, si un inquilino informa de forma creíble al proveedor de vivienda que tiene una discapacidad auditiva, esa declaración puede respaldar su solicitud para instalar un timbre con luz intermitente. O bien, el inquilino puede demostrar que tiene una discapacidad al presentarle al proveedor de vivienda documentación que respalde que recibe beneficios por discapacidad. Si el inquilino proporciona información confiable que demuestre la necesidad de la modificación solicitada relacionada con la discapacidad, el arrendador no puede solicitar más información.

5 | ¿Puede un proveedor de vivienda exigir documentación médica que acredite la discapacidad o la necesidad relacionada con la discapacidad?

No. La prueba puede provenir de cualquier fuente confiable que conozca la discapacidad de la persona o la necesidad relacionada con la discapacidad para la modificación solicitada.¹³ Esto puede incluir un terapeuta, un médico, un enfermero, un proveedor de servicios no médicos como un trabajador social, un grupo de apoyo entre pares o cualquier otra persona confiable que conozca la discapacidad de la persona o la necesidad relacionada con la discapacidad para la modificación, incluido un familiar que cuide a la persona con discapacidad.¹⁴

6 | ¿Cuándo un proveedor de vivienda puede negarse a permitir una modificación razonable solicitada?

Un proveedor de vivienda puede denegar legalmente una solicitud de modificación razonable por cualquiera de las siguientes razones:

- La persona en cuyo nombre se solicitó la modificación no tiene una discapacidad o no puede demostrar una necesidad relacionada con la discapacidad para la modificación.¹⁵
- El solicitante se niega a proporcionar una descripción del proyecto, compartir planes para que el proyecto se realice de manera competente u obtener los permisos necesarios.¹⁶

11 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12178(e).

12 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12178.

13 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12178(g).

14 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12178(g)-(h).

15 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12179(a).

16 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12179(c)(3).

Vivienda y Modificaciones Razonables para Personas con Discapacidades

- El solicitante se niega a restaurar la unidad que se va a modificar a su estado original (se detalla más adelante) si la restauración es razonable.¹⁷
- El solicitante se niega a pagar la modificación a menos que el proveedor de la vivienda esté obligado a hacerlo (se detalla más adelante).¹⁸
- El solicitante no proporciona una descripción razonable de las modificaciones propuestas ni confirma que la modificación se realizará de manera eficiente.¹⁹

Además, un proveedor de vivienda no tiene la obligación de permitir una modificación que no sea razonable. Una modificación no es razonable si el proveedor de vivienda tiene que pagarla y eso generaría una carga financiera y administrativa excesiva.²⁰ Una modificación tampoco es razonable si implica una alteración fundamental en los servicios u operaciones del proveedor de vivienda.²¹

Un tribunal decidirá, caso por caso, si una modificación solicitada es demasiado costosa o demasiado onerosa para ser administrada, y considerará factores específicos como:

- El costo, si el proveedor de vivienda tiene que pagar la modificación.
- Los recursos financieros del proveedor de vivienda, si tiene la obligación de pagar la modificación.
- El beneficio para la persona con discapacidad.
- Si existen otras modificaciones disponibles que satisfagan las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante.
- Si el proveedor de vivienda forma parte de una organización más grande con mayores recursos y la relación del proveedor de vivienda con dicha organización.
- Si la razón por la que la persona con discapacidad solicitó la modificación se relaciona con la falta de desarrollo, mantenimiento o reparación adecuados de la propiedad por parte del proveedor de vivienda.²²

7 | ¿Cuando alguien solicita una modificación, ¿está protegido contra represalias u otras medidas negativas por parte del proveedor de vivienda?

Sí. Los proveedores de vivienda no pueden tomar medidas negativas contra una persona que les informa que necesitará una modificación razonable.²³ Por ejemplo, un proveedor de vivienda no puede denegar la solicitud de arrendamiento ni cobrar un depósito de seguridad más alto porque el solicitante pida permiso para una modificación razonable para ampliar la puerta y permitir el acceso en silla de ruedas.

17 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12179(c)(4).

18 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12179(c)(1).

19 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12179(c)(3).

20 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12179(c)(2)(i).

21 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12179(c)(2)(i).

22 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12179(d)(1)-(6).

23 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12176(d).

8 | ¿Los proveedores de vivienda deben pagar por las modificaciones razonables?

Por lo general, no. La persona que solicita la modificación razonable suele ser responsable de pagarla. Sin embargo, un proveedor de vivienda puede ser responsable de pagar una modificación razonable cuando:

- Las modificaciones resultan necesarias porque el proveedor de vivienda no realizó el mantenimiento o la reparación de un elemento de accesibilidad existente, como un ascensor.²⁴
- La unidad está ubicada en ciertos tipos de vivienda asequible subsidiada por el Gobierno, como las unidades de la Sección 8 basadas en proyectos de Elección de Vivienda o la vivienda pública,²⁵ pero esto *no* incluye las viviendas arrendadas con vales de Elección de Vivienda/Sección 8.
- La modificación fue exigida por ley cuando se construyó la propiedad, como si un proveedor de vivienda no cumplió con una ley aplicable que requiere construir una puerta lo suficientemente ancha para permitir el paso de una silla de ruedas.²⁶

9 | ¿Los proveedores de vivienda deben responder a las solicitudes de modificaciones razonables?

Sí. La ley exige que los proveedores de vivienda respondan a todas las solicitudes de modificaciones razonables mediante un proceso interactivo. Aunque el proveedor de vivienda considere que no puede aprobar la solicitud, aun así debe hablar con el inquilino o residente y hacer un esfuerzo de buena fe para determinar si la solicitud o quizás una modificación alternativa podrían funcionar.

Por ejemplo, una persona que usa silla de ruedas se muda a un edificio que tiene tres escalones para ingresar al vestíbulo. El nuevo inquilino solicita que se le permita instalar una rampa para silla de ruedas como modificación razonable. El proveedor de vivienda no puede aprobar la solicitud porque la rampa específica que el nuevo inquilino indicó usar se extendería hasta la acera, lo que infringe el código municipal de la ciudad. El proveedor de vivienda se reúne con el inquilino y, tras dialogar, acuerdan colocar una rampa que satisfaga sus necesidades sin llegar hasta la acera.

10 | ¿Después de modificar una unidad de vivienda o un área común, ¿los inquilinos o residentes deben restaurarla a su condición original antes de mudarse?

It depends. If a tenant or resident asks for a reasonable modification, the housing provider Depende. Si un inquilino o residente solicita una modificación razonable, el proveedor de vivienda puede condicionar la aprobación a su consentimiento para restaurar la unidad a su estado original. En otras palabras, el proveedor de vivienda puede exigir a la persona que solicita la modificación que restaure la unidad para obtener el permiso correspondiente.

24 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12179(d)(6).

25 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12181(h).

26 Código de Regulaciones de California, Título 2, Sección 12179(d)(6).

Vivienda y Modificaciones Razonables para Personas con Discapacidades

Sin embargo, el proveedor de vivienda solo puede exigir la restauración de modificaciones realizadas en el interior de la unidad del inquilino o residente. El proveedor de vivienda no puede exigir la restauración de modificaciones razonables realizadas en áreas comunes o públicas. Además, el proveedor de vivienda no puede exigir la restauración de ninguna modificación razonable si estas se encuentran en condominios u otros “desarrollos de interés común”, en ciertas viviendas subsidiadas o en situaciones en las que el proveedor de vivienda tuvo la obligación de cubrir el costo de la modificación.

11 | ¿Qué puede hacer una persona si un proveedor de vivienda se niega a permitir una modificación razonable o infringe de otro modo la Ley de Igualdad en el Empleo y la Vivienda?

Puede presentar una denuncia ante el Departamento de Derechos Civiles (CRD). También puede considerar contactar a un abogado (como los servicios de asistencia legal gratuita o un abogado particular) o a una organización de vivienda justa para obtener ayuda. Para presentar una denuncia ante el CRD, visite:

<https://calcivilrights.ca.gov/complaintprocess>

PARA PRESENTAR UNA DENUNCIA

Departamento de Derechos Civiles

calcivilrights.ca.gov/complaintprocess

Línea gratuita: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

Si tiene una discapacidad que requiere una adaptación razonable, el CRD puede ayudarle con su denuncia. Comuníquese con nosotros a través de cualquiera de los métodos mencionados anteriormente o, para personas sordas, con dificultades auditivas o con discapacidades del habla, a través del Servicio de Retransmisión de California (711).

Para obtener traducciones adicionales de esta guía, visite:

www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing/