

# Vivienda y Adaptaciones Razonables para Personas con Discapacidades



## FAQ

La ley de California protege a las personas contra la discriminación en la vivienda. Esta ley se llama Ley de Empleo y Vivienda Justa, o FEHA por sus siglas en inglés. La FEHA otorga a las personas con discapacidades el derecho a pedirle a su propietario u otro proveedor de vivienda que haga una excepción o cambio en las reglas o políticas para que puedan usar y disfrutar de su vivienda. Este tema se conoce comúnmente como “adaptaciones razonables”. Este documento proporciona una descripción general de los derechos y obligaciones en el proceso de adaptaciones razonables respondiendo preguntas frecuentes (FAQs). Estas preguntas frecuentes no abordan todos los problemas y escenarios relacionados con las adaptaciones razonables, y no abordan el tema separado de las “modificaciones razonables” u otras protecciones de vivienda para personas con discapacidades.<sup>1</sup> Para obtener más información sobre modificaciones razonables, visite nuestra hoja informativa en [bit.ly/reasonable-modifications](https://bit.ly/reasonable-modifications).

## 1 | ¿Qué es una adaptación razonable?

Una adaptación razonable es una excepción, cambio o ajuste a las reglas, políticas, prácticas o servicios que es necesario para permitir que un inquilino, residente o solicitante con una discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de la vivienda.<sup>2</sup>

Los ejemplos de adaptaciones razonables para personas con discapacidades pueden incluir, entre otros:

- Asignar un espacio de estacionamiento accesible
- Hacer una excepción a una política de no mascotas para un animal de apoyo emocional
- Cambiar la fecha de vencimiento del alquiler
- Permitir que un tercero firme el contrato de arrendamiento o pague el alquiler
- Permitir que un inquilino tenga un asistente residente
- Detener o retrasar un desalojo
- Dar a alguien más tiempo para desalojar una unidad
- Reubicar a un inquilino a otra unidad
- Permitir tiempo adicional para cumplir con una regla o política
- Exonerar la tarifa por romper un contrato de arrendamiento
- Modificar los términos de un contrato de arrendamiento

1 Las regulaciones con respecto a las adaptaciones razonables y modificaciones razonables se pueden encontrar en el Código de Regulaciones de California, título 2, secciones 12176 a 12185. Se puede encontrar más información sobre las protecciones contra la discriminación en la vivienda relacionada con discapacidades en la hoja informativa del CRD “Discriminación por Discapacidad”, disponible en: <https://bit.ly/3TZIUD1>

2 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(a).

- Proporcionar un aviso adicional al inquilino para inspecciones o reparaciones

Si existe una necesidad relacionada con una discapacidad para una adaptación, los proveedores de vivienda deben otorgar adaptaciones razonables a menos que la solicitud constituya una 1) carga financiera o administrativa excesiva; 2) una alteración fundamental de los servicios u operaciones del proveedor de vivienda; o 3) una amenaza directa para la salud o seguridad de otros o causaría daños sustanciales a la propiedad (ver [pregunta 8](#) y [pregunta 9](#)).<sup>3</sup> El no otorgar una adaptación razonable es un tipo de discriminación en la vivienda.<sup>4</sup>

## 2 | ¿Quién está obligado a considerar las solicitudes de adaptaciones razonables?

La FEHA se aplica a todos los proveedores de vivienda, incluidas las compañías de administración de propiedades, los propietarios y las asociaciones de propietarios (HOA, por sus siglas en inglés).<sup>5</sup> Sin embargo, este requisito también se extiende a cualquier persona o entidad que brinde vivienda o servicios relacionados con la vivienda. Esto incluye autoridades de vivienda pública, universidades públicas, tasadores de viviendas, prestamistas hipotecarios y agentes de bienes raíces.<sup>6</sup>

## 3 | ¿Qué es una “discapacidad” bajo la ley de vivienda justa de California?

Bajo la FEHA, una discapacidad es un deterioro, trastorno o condición mental o física que limita una actividad principal de la vida.<sup>7</sup> “Actividad principal de la vida” se define ampliamente e incluye, por ejemplo, actividades físicas (como caminar, bañarse, pararse, dormir y respirar), actividades mentales (como pensar, leer y concentrarse) y actividades sociales (como interactuar con otros).<sup>8</sup>

## 4 | ¿Qué necesita hacer alguien para solicitar una adaptación razonable?

Una solicitud de adaptación razonable no tiene que hacerse usando palabras o métodos particulares.<sup>9</sup> Si bien un proveedor de vivienda puede preferir que una solicitud se haga de cierta manera, o utilizando formularios particulares, no puede negar una solicitud por no seguir dicho proceso. Una solicitud de adaptación razonable se realiza en el momento en que el solicitante pide la adaptación. Esto incluye una solicitud hecha oralmente, por escrito o a través de un representante, independientemente de si se utiliza el término “adaptación razonable”.

3 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(a), (b).

4 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12927(c)(1); 12176(c), (d)

5 Cal. Code Regs., tit. 2, §§ 12005(v), (w).

6 Gov. Code § 12955(e), (i), (l); Cal. Code Regs., tit. 2, § 12161 (4), (5).

7 Code § 12926(i), (j), (m).

8 Gov. Code § 12926(j)(1)(C), (m)(1)(B).

9 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(f)(3).

### 5 | ¿Cuándo se puede hacer una solicitud de adaptación razonable?

Una solicitud de adaptación razonable puede hacerse en cualquier momento. Esto incluye durante el proceso de solicitud, antes o después de comprar una casa o firmar un contrato de arrendamiento,<sup>10</sup> durante el arrendamiento u ocupación de una casa o unidad de alquiler, durante un litigio, en o después de un juicio, y después de una sentencia en circunstancias apropiadas.<sup>11</sup> Por ejemplo, un inquilino que está siendo desalojado por tener un perro en violación del contrato de arrendamiento solicita una adaptación razonable para un animal de apoyo emocional en el juicio de desalojo. El propietario debe considerar y otorgar la solicitud si existe una necesidad relacionada con la discapacidad para la adaptación, a menos que la solicitud constituya una 1) carga financiera o administrativa excesiva; 2) una alteración fundamental de los servicios u operaciones del proveedor de vivienda; o 3) una amenaza directa para la salud o seguridad de otros o causaría daños sustanciales a la propiedad (ver [pregunta 8](#) y [pregunta 9](#)).<sup>12</sup>

### 6 | ¿Puede un proveedor de vivienda solicitar verificación de que la adaptación solicitada es necesaria?

Sí, pero solo cuando la discapacidad o la necesidad de la adaptación no es obvia o conocida por la persona que considera la solicitud. Por ejemplo, si un inquilino pide que se le asigne la siguiente unidad disponible en el primer piso porque usa una silla de ruedas, la discapacidad y la necesidad de la adaptación serían obvias, y el proveedor de vivienda no debería requerir prueba adicional.<sup>13</sup>

Si la discapacidad de la persona no es aparente o conocida por el proveedor de vivienda, solo pueden pedir la información necesaria para establecer (1) que la persona tiene una discapacidad; (2) una descripción de la adaptación necesaria; y (3) información que muestre la relación entre la discapacidad de la persona y la adaptación solicitada, incluyendo cómo es necesaria para brindarle a la persona con una discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de su vivienda.<sup>14</sup>

Un proveedor de vivienda no puede pedir información sobre el diagnóstico o historial médico de una persona ni exigir que firme una autorización para que el proveedor de vivienda hable con un profesional médico u otro tercero.<sup>15</sup>

Por ejemplo, un inquilino con una discapacidad de salud mental solicita ser trasladado a una unidad en una parte más tranquila del complejo de apartamentos. Ni la discapacidad ni la necesidad de la adaptación son obvias o conocidas por el propietario. El propietario puede pedir información limitada sobre la existencia de una discapacidad y la necesidad relacionada con la discapacidad para la solicitud. En respuesta, sería suficiente que el

10 Por ejemplo, un inquilino hace una solicitud de adaptación razonable para tener un animal de apoyo emocional en un edificio de "no mascotas" después de firmar un contrato de arrendamiento. El proveedor de vivienda no puede negar la solicitud porque no se solicitó antes de firmar el contrato de arrendamiento porque una adaptación se puede solicitar en cualquier momento.

11 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(f)(3); § 12176(f)(8) (solicitudes de adaptaciones razonables en juicios de desalojo/retención ilícita).

12 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(a), (b).

13 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(b).

14 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(c), (d).

15 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(e).

inquilino proporcione una nota de un proveedor de atención médica que indique que una unidad más tranquila es necesaria para ayudar al inquilino a manejar los síntomas de su discapacidad.

### 7 | **¿Puede un proveedor de vivienda requerir documentación de la discapacidad o de la necesidad relacionada con la discapacidad de un médico?**

No. La prueba puede provenir de cualquier fuente confiable que esté en posición de saber sobre la discapacidad del individuo o la necesidad relacionada con la discapacidad para la adaptación solicitada.<sup>16</sup> Esto puede incluir un terapeuta, médico, enfermero, proveedor de servicios no médicos como un trabajador social, grupo de apoyo de pares, una declaración creíble del solicitante,<sup>17</sup> o cualquier otro tercero confiable con conocimiento sobre la discapacidad de la persona o la necesidad relacionada con la discapacidad para la adaptación. Esto incluye a un pariente en una relación de cuidado con la persona con una discapacidad.<sup>18</sup>

Por ejemplo, una hija cuida a su madre con demencia. La hija comparte documentación para mostrar por qué su madre necesita una adaptación para asegurar que la hija sea incluida en todas las comunicaciones entre el proveedor de vivienda y su madre.

### 8 | **¿Cuándo puede un proveedor de vivienda negarse a permitir una adaptación razonable solicitada?**

Un proveedor de vivienda puede negar legalmente una solicitud de adaptación razonable por cualquiera de las siguientes razones:

- La persona en cuyo nombre se solicitó la adaptación no tiene una discapacidad o no puede demostrar una necesidad relacionada con la discapacidad para la adaptación.<sup>19</sup>
- La adaptación solicitada causaría una carga financiera y administrativa excesiva.<sup>20</sup> Si una adaptación plantea una carga financiera y administrativa excesiva se determina caso por caso con consideración de varios factores, incluyendo:<sup>21</sup>
  - El costo de la adaptación solicitada
  - Los recursos financieros del proveedor de vivienda
  - Los beneficios que la adaptación proporcionaría a la persona con la discapacidad
  - La disponibilidad de adaptaciones alternativas que satisfarían eficazmente las necesidades de la persona con la discapacidad
- La adaptación solicitada causaría una alteración fundamental que cambiaría la

16 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(g).

17 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(f).

18 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(g).

19 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(a).

20 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(b)(2).

21 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(d).

## Vivienda y Adaptaciones Razonables para Personas con Discapacidades

naturaleza esencial de los servicios u operaciones del proveedor de vivienda.<sup>22</sup> Por ejemplo, si un propietario usualmente no hace compras para los residentes, una solicitud de adaptación razonable para hacer compras para una persona con una discapacidad probablemente sería una alteración fundamental. La adaptación solicitada plantearía una amenaza directa a la salud o seguridad de otros (es decir, un riesgo significativo de daño corporal) o causaría daños físicos sustanciales a la propiedad de otros, y otra adaptación razonable no disminuiría o eliminaría tales riesgos.<sup>23</sup>

### 9 | ¿Cómo se determina si una adaptación solicitada plantea una amenaza directa a la salud o seguridad de otros, o causaría daños físicos sustanciales a la propiedad de otros?

Para determinar si una adaptación solicitada sería una amenaza directa, el proveedor de vivienda debe examinar las circunstancias individuales de la situación. Esto se llama una evaluación individualizada. La evaluación individualizada debe basarse en evidencia objetiva, no en especulaciones, suposiciones o estereotipos sobre la adaptación solicitada, una discapacidad particular o las personas con discapacidades en general.<sup>24</sup> La evaluación debe considerar:

- La naturaleza, duración y gravedad de la amenaza directa a la seguridad, salud o propiedad de otros
- La probabilidad de que una amenaza directa realmente ocurra
- Si existen adaptaciones razonables adicionales o alternativas que eliminarán la amenaza directa<sup>25</sup>

Por ejemplo, un proveedor de vivienda no puede rechazar todas las adaptaciones para animales de apoyo emocional que sean pitbulls basándose en el estereotipo de que estos animales tienden a ser agresivos. El análisis del proveedor de vivienda debe basarse en una evaluación del animal particular relacionado con la solicitud.<sup>26</sup>

### 10 | ¿Cuándo y cómo debe responder un proveedor de vivienda a una solicitud de adaptación razonable?

El proveedor de vivienda debe considerar las solicitudes de adaptaciones prontamente. El tiempo necesario para responder a una solicitud depende de varios factores, incluyendo si la necesidad de la adaptación es urgente. No responder a una solicitud de adaptación

22 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(b)(1).

23 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(b)(3).

24 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(b)(3)(A).

25 Cal. Code Regs. tit. 2, § 12179(b)(3)(B)(i)-(iii). Un inquilino puede solicitar una adaptación para que se considere evidencia de rehabilitación o mitigación para demostrar que el riesgo se ha reducido o mitigado. Por ejemplo, un inquilino puede demostrar que cambió su medicación o volvió a participar en terapia o comenzó clases de manejo de la ira. Esto también puede enmarcarse como una adaptación condicional, como que el inquilino puede quedarse siempre que continúe asistiendo a terapia en el futuro.

26 Nota: algunas pólizas de seguro de hogar, municipios locales, asociaciones de propietarios y otras entidades tienen políticas que restringen el tamaño o la raza de los animales que pueden vivir en ciertas áreas y propiedades. Si bien estas entidades tienen derecho a tener estas restricciones, también están sujetas a la FEHA y deben otorgar adaptaciones razonables para personas con discapacidades. Esto incluye hacer una excepción a dicha ley o política para un animal de apoyo emocional.

razonable es discriminación ilegal en la vivienda.

Si un proveedor de vivienda no puede otorgar inmediatamente una adaptación solicitada, debe participar en un “proceso interactivo” para encontrar una posible solución.<sup>27</sup> El propósito del proceso interactivo es intercambiar información e identificar, evaluar e implementar una adaptación razonable con el objetivo de llegar a un acuerdo que permita al individuo con una discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda u oportunidad de vivienda.<sup>28</sup> Si el proveedor de vivienda determina que no puede otorgar la solicitud, debe trabajar con el solicitante para tratar de encontrar otra adaptación que sea igualmente efectiva para satisfacer sus necesidades.<sup>29</sup> El proceso interactivo debe ocurrir de manera oportuna, y el proveedor de vivienda debe hacer un esfuerzo justo y honesto para participar en el proceso interactivo y considerar la solicitud.<sup>30</sup>

### 11 | ¿Puede un proveedor de vivienda tener una regla de “no mascotas”?

Sí, pero el proveedor de vivienda debe hacer excepciones a la regla como una adaptación razonable si es necesario para permitir que una persona con una discapacidad tenga la misma oportunidad de disfrutar de la vivienda. Negarse a permitir un animal de asistencia necesario es discriminación ilegal, a menos que el proveedor de vivienda crea que la solicitud constituye una carga financiera o administrativa excesiva, una alteración fundamental o una amenaza directa a las personas o la propiedad (ver preguntas frecuentes Nos. 8 y 9 arriba).<sup>31</sup> Los animales de asistencia no están sujetos a restricciones de raza, tamaño o peso que se aplican ordinariamente a las mascotas, y no se puede cobrar a los inquilinos depósitos por mascotas o alquiler por mascotas por ellos. Los animales de asistencia incluyen tanto animales de servicio como animales de apoyo emocional.<sup>32</sup> (See FAQ No. 12 below.) Para obtener más información, consulte la publicación del CRD sobre animales de servicio.<sup>33</sup>

### 12 | ¿Cuál es la diferencia entre un animal de apoyo emocional y un animal de servicio?

Un animal de apoyo emocional (ESA, por sus siglas en inglés) es un animal que proporciona apoyo emocional, cognitivo u otro similar a una persona con una discapacidad para ayudarla a manejar los síntomas de su discapacidad.<sup>34</sup> Los ESA también se denominan animales de confort o animales de apoyo. Un animal de servicio es un animal entrenado para realizar tareas específicas para ayudar a una persona con una discapacidad, incluida una discapacidad física, sensorial, psiquiátrica, intelectual u otra discapacidad mental.<sup>35</sup>

27 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12177.

28 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12177(a).

29 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12177(c).

30 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12177(a), (d).

31 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(a), (b).

32 Cal. Code Regs. Tit. 2, § 12185.

33 <https://bit.ly/CRD-Housing-ESA>

34 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12005(d)(2); Cal. Code Regs., tit. 2, § 12185(c).

35 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12005(d)(1); Cal. Code Regs., tit. 2, § 12185(b).

Por ejemplo, los perros guía son animales de servicio que ayudan a las personas ciegas o con baja visión con la navegación. Los perros de señal son animales de servicio que alertan a las personas sordas o con problemas de audición sobre los sonidos. Un ESA no es un animal de servicio porque un ESA no está entrenado específicamente para ayudar a una persona con una discapacidad.

Además de las leyes de vivienda justa, existen otras leyes de California y federales que protegen específicamente el derecho de las personas con discapacidades a acceder a negocios, incluida la vivienda, con sus animales de servicio.<sup>36</sup> Por lo tanto, las personas con discapacidades no tienen que solicitar una adaptación razonable para que sus animales de servicio vivan en su hogar. En cambio, los proveedores de vivienda se limitan a hacer dos preguntas para determinar si el animal es un animal de servicio: 1) “¿Es usted un individuo con una discapacidad?” y 2) “¿Cuál es la tarea relacionada con la discapacidad para la que ha sido entrenado el animal?”<sup>37</sup>

### 13 | ¿Qué puede hacer alguien si un proveedor de vivienda se niega a permitir una adaptación razonable o viola de otra manera la Ley de Empleo y Vivienda Justa?

Si cree que un proveedor de vivienda violó sus derechos bajo la FEHA, puede presentar una queja ante el CRD. Debe presentar su queja dentro de un año a partir de las fechas del incidente(s) alegado(s).

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

36 Civil Code § 51 et seq.; Civil Code § 54.1 et seq.; 42 U.S.C. § 12101 et seq.; 28 C.F.R. § 36.302(c).

37 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12185(b).

## PARA PRESENTAR UNA QUEJA

### Departamento de Derechos Civiles

[calcivilrights.ca.gov/complaintprocess](http://calcivilrights.ca.gov/complaintprocess)

Toll Free: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

Servicio de Retransmisión de California (711)

Have a disability that requires a reasonable accommodation? CRD can assist you with your  
¿Tiene una discapacidad que requiere una adaptación razonable? El CRD puede ayudarle con su queja. Para traducciones de esta guía, visite [www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing](http://www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing).