

Peticiones Para Excepciones Razonables y el Desalojo

Peticiones para Excepciones Razonables a veces pueden detener un desalojo. Esto sería el caso cuando la base para el desalojo está conectado de alguna manera con una incapacidad. Por ejemplo: un desalojo por que la silla de ruedas causa daño debido a pasillos angostos; un desalojo por comportamiento agresivo o perturbador debido a que el inquilino tiene una enfermedad mental; o un desalojo debido a que quejas que la televisión está muy fuerte porque el inquilino es una persona con dificultad de audición. Bajo la Ley, un casero no necesariamente puede desalojar a un inquilino con una incapacidad si es basada en el comportamiento o características relacionadas con la incapacidad. Si el inquilino propone una excepción cual eliminaría o reduciría el impacto de la violación al contrato, el casero tiene que hacer dichas excepciones si no serán indebidamente onerosas.

Si usted recibe una notificación de desalojo en conexión con su incapacidad, usted debería de comunicarse con un abogado inmediatamente o con una organización de vivienda justa para obtener más ayuda. Ellos le podrán ayudar a preparar una petición para una excepción razonable para enfrentar la inquietud/preocupación del proveedor de vivienda. Por ejemplo un inquilino que tiene dificultad con la audición a quien se la ha dado un aviso por violación del contrato debido al ruido puede someter una petición para una excepción razonable para permitirle tiempo a él para que “componga” la violación del contrato por medio de adquirir audífonos para la televisión. O, un inquilino a quien se le desaloja debido a comportamiento agresivo relacionado con una enfermedad mental puede someter una petición para una excepción razonable para permitirle a ella más tiempo para “componer” la violación por medio de obtener la ayuda de un asistente social para que le ayude a controlar su

enfermedad mental. Hay muchas maneras creativas en cuales las peticiones para excepciones razonables se pueden usar para suspender las medidas de desalojo y mantener su tenencia.

Para aprender más sobre vivienda justa

Idaho Legal Aid Services Inc.
Fair Housing Hotline
(Línea de Consejo Legal de Vivienda Justa)
1-866-345-0106 (llamada gratis)
TTY 1-800-245-7573

Un juego de formularios de petición para Excepción Razonable están disponible en el sitio en el web de Idaho Legal Aid en www.idaholegalaid.org.

Para registrar una demanda de vivienda justa:

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)
(Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano) (HUD siglas en inglés)
1-800-669-9777 o 1-800-927-9275 (TDD)

Intermountain Fair Housing Council
(Concilio de Vivienda Justa Intermontaña)
(208) 383-0695 en Boise o
1-800-717-0695 (llamada gratis)



“El trabajo cual proveyó la base para esta publicación fue mantenida por fondos bajo una concesión con el U.S. Department of Housing and Urban Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EEUU). La sustancia y las determinaciones del trabajo son dedicados al público. El autor y publicador son únicamente responsables por la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones no necesariamente reflejan las opiniones del gobierno federal.”



Idaho Legal Aid Services, Inc.

Peticiones Para Excepciones Razonables

Introducción

La Ley Federal de Vivienda Justa (“Ley”) (42 U.S.C. §§ 3601-19) prohíbe la discriminación en la vivienda basada en la raza, color, religión, sexo, origen nacional, estatus familiar, y incapacidad (igual que la preferencia sexual/identidad sexual) si el proveedor de vivienda o el programa recibe fondos federales. Al rehusarse un proveedor de vivienda a hacer una excepción razonable cual es necesaria para concederle a una persona con una incapacidad la oportunidad igual para usar y disfrutar del local constituye discriminación por incapacidad y es una violación de la Ley.

¿Qué es una Excepción Razonable?

Una excepción razonable es alguna excepción o cambio cual el proveedor de vivienda le hace a las reglas, políticas, servicios, o las normas cual le asistirán al residente o solicitante con la incapacidad en hacer uso completo de un programa de vivienda o local. La excepción cual se pide tendrá que ser necesaria para que la persona con la incapacidad pueda disfrutar de su unidad o de usar completamente los servicios cuales se les ofrecen a otros residentes. Ejemplos de excepciones razonables incluyen: permitirle a un animal de asistencia/ayuda en una propiedad de “no mascotas”; permitir un asistente de cuidado personal a vivir con un residente con una incapacidad; el uso de aumentar el tamaño de las letras en las notificaciones del casero; o permitir una asignación de prioridad al primer piso al solicitante con movilidad limitada.

¿Cómo es una Modificación Razonable Diferente de una Excepción?

Una modificación razonable es un cambio al lugar físico permitiéndole a la persona con la incapacidad a superar los obstáculos cual interfieren con el uso de él o ella del local y/o sus áreas comunes. Ejemplos de modificaciones razonables incluirían: instalación de una rampa para tener acceso con una silla de ruedas; reemplazar los pomos redondos con pomos de palanca que se empujan; o instalar agarraderas en el baño. El proveedor de vivienda no puede negar una petición para una modificación razonable. Sin embargo, la persona que hace la petición podría ser responsable por los costos incurridos para proveer la modificación razonable al local. La persona que hace la petición también puede ser responsable de restaurar la unidad a su condición original. Los proveedores de vivienda quizás pueden ser responsable por estos costos si se reciben fondos federales.

¿Cómo se Define Incapacidad?

Para propósitos de la Ley de Vivienda Justa, una persona es considerada incapacitada si él/ella tiene un impedimento físico o mental cual limita considerablemente una o más de las actividades principales de su vida, se le considera que tiene dicho impedimento. La mayoría de las condiciones tratadas por un médico son consideradas ser una incapacidad.

Viviendas Cubiertas por la Ley

La Ley de Vivienda Justa cubre la mayoría de programas de vivienda y la mayoría de tipos de vivienda, cual incluyen, per no están limitados a: casas, apartamentos, condominios, hogares (asilos) de ancianos, casa móvil, refugios, comunidades de casas móviles, parques de Vehículos Re-

creacionales (RV siglas en inglés) y otros edificios ocupados como residencias.

Consejos para Excepción Razonable

- Haga su petición por escrito y envíela por correo registrado.
- Indique que usted tiene una incapacidad y explique como la excepción le ayudará.
- Incluya una nota de su profesional titulado cual confirma que usted cumple con la definición de la Ley de “incapacitado” y una explicación de la conexión entre su incapacidad y la necesidad para la excepción.
- Usted NO tiene que revelar detalles específicos sobre su incapacidad, tal como la naturaleza (índole) o la severidad de su incapacidad. Su proveedor de vivienda no puede pedirle detalles sobre su incapacidad ni a usted ni al profesional titulado.
- Un proveedor de vivienda puede verificar la necesidad en casos en cuales la incapacidad no es obvia por medio de pedir una carta de comprobante de necesidad del proveedor titulado. Si el proveedor de vivienda tiene su propia carta de comprobante de necesidad o un formulario, esto se le debería dar a la persona quien pide la excepción razonable. El proveedor de vivienda NO debería de comunicarse directamente con el profesional titulado.

Denegación de una Petición

Proveedores de vivienda deben conceder todas las peticiones para excepciones razonables y/o modificaciones cuales se necesitan debido a una incapacidad si la petición no es indebidamente onerosa o una modificación fundamental del programa de vivienda. Si la petición es denegada, usted tiene el derecho de saber las razones por escrito y el derecho de reunirse con el proveedor de vivienda como parte del “proceso interactivo.”

El proceso interactivo involucra al solicitante y al proveedor de vivienda a participar en una conversación para poder llegar a una solución cual cumple con

las necesidades de ambos el inquilino y el proveedor de vivienda. El propósito del proceso interactivo es para encontrar soluciones creativas cual les permite a personas con incapacidades el uso y disfruto por igual a su casa, aún cuando la excepción solicitada originalmente no es viable.

Denegación de una excepción razonable sin involucrarse en el proceso interactivo podría constituir una violación basada en incapacidad. Si un proveedor de vivienda ha denegado su excepción razonable y se rehúsa a reunirse con usted para hablar acerca de excepciones alternativas, usted debería considerar comunicarse con la Línea de Consejo Legal de Vivienda Justa al 1-866-345-0106 o registrar una demanda/querrela de vivienda justa con el U.S. Dept. of Housing & Urban Development (HUD) (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EEUU)(HUD por sus siglas en inglés) o con el Intermountain Fair Housing Council (Concilio de Vivienda Justa Intermontaña).

Ejemplo de una Petición

Estimado _____:

Como una persona con una incapacidad, por la presente pido una excepción razonable para [su domicilio], según la Ley de Vivienda Justa, 42 U.S.C. § 3604, cual requiere que proveedores de vivienda hagan “excepciones razonables en las reglas, políticas, practicas, o servicios, cuando dichas excepciones pueden ser necesarias para brindarle a dicha persona una oportunidad por igual al uso y el disfruto a un local.”

La excepción que pido es: [describa la excepción]. Yo necesito esta excepción porque, debido a mi incapacidad, [describa su necesidad para la excepción y como está relacionada con su incapacidad. Usted no necesita revelar la naturaleza (índole) de su incapacidad].

Por favor responda a esta petición por escrito dentro de siete (7) días.

Atentamente,
