

# Guía de Acomodación Razonables en la Vivienda Bajo la Ley de Vivienda Justa

## Solicitud de Acomodación razonables

Este no es un consejo legal, sino las mejores prácticas según la Ley de Vivienda Justa y el Departamento de Justicia.

### ¿Qué es una "acomodación razonable" en la vivienda?

La Ley Federal de Vivienda Justa (FHA) es una ley federal que prohíbe la discriminación en la vivienda. Una de las muchas protecciones de la FHA es el derecho de las personas con discapacidades a solicitar una acomodación razonable en las reglas, políticas, prácticas o servicios de un proveedor de vivienda.

Siempre que una persona presente una solicitud para que una regla, política, práctica o servicio se cambie o modifique de alguna manera para suministrar a una persona con discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda, dicha solicitud es una solicitud de acomodación razonable.

### ¿Quién puede solicitar una acomodación razonable en la vivienda?

Las personas discapacitadas pueden solicitar un alojamiento razonable. Una persona se considera discapacitada si tiene un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más de sus actividades principales de la vida, si tiene un historial de tener dicho impedimento o si se considera que tiene dicho impedimento. Sin embargo, la definición de discapacitado no incluye el uso ilegal o la adicción a una sustancia controlada. Si la persona con discapacidad se está recuperando de la adicción, entonces, dependiendo de los hechos, se puede considerar que la persona tiene una discapacidad.

Además, una persona sin discapacidad puede presentar una solicitud de acomodación razonable en nombre de una persona con discapacidad, siempre que la persona discapacitada resida o esté asociada con la persona que presenta la solicitud.

### ¿Cómo solicito una acomodación razonable de vivienda?

Se puede solicitar una acomodación razonable en la vivienda ya sea oralmente o por escrito, y la persona que presenta la solicitud no necesita usar las palabras "acomodación razonable". Es posible que no se requiera que la persona que envía la solicitud utilice formularios específicos o que siga procedimientos formales para enviar la solicitud.

Puede hacer su solicitud de acomodación razonable de forma oral. Sin embargo, es mejor presentar las solicitudes de ajustes razonables por escrito para que no haya malentendidos en cuanto a los detalles de la solicitud. Debe firmar y fechar la solicitud y conservar una copia en caso de que haya una disputa con respecto a la solicitud. No es necesario que utilice los formularios del proveedor de vivienda.

¿Qué sucede si no necesito una modificación de una regla, una política, una práctica o un servicio, sino que necesito una modificación física de la propiedad debido a mi discapacidad?

La Ley de Equidad de Vivienda también establece que es ilegal negarse a permitir que una persona con discapacidad haga modificaciones razonables de los locales existentes ocupados o para ser ocupados por dicha persona si tales modificaciones pueden ser necesarias para permitirle el pleno disfrute del local. Es importante tener en cuenta que dichas modificaciones deben realizarse a costo de la persona con una discapacidad que hizo la solicitud, a menos que la vivienda sea una propiedad basada en un proyecto subsidiado por el gobierno federal, en cuyo caso el propietario debe pagar por la modificación. (esto no incluye viviendas subsidiadas por un vale de vivienda de la Sección 8).

Una solicitud de “modificación razonable” no se trata de la misma manera bajo la ley que una solicitud de “acomodación razonable” y existen diferentes reglas que se aplican a dichas solicitudes. Esta guía no aborda las solicitudes de “modificación razonable”.

## Consideración de una solicitud de acomodación razonables

¿Quién debe conceder las solicitudes de acomodación razonables?

Se puede presentar una solicitud de acomodación razonable a cualquier persona o entidad necesaria para suministrar a una persona con una discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda, incluidos, entre otros, propietarios/arrendador, propietarios, agencias públicas, individuos, corporaciones, asociaciones, individuos, o entidades involucradas en la provisión de préstamos para vivienda y residenciales (incluidos propietarios y servicios de corretaje), y compañías de seguros que suministre seguros de propiedad.

¿Qué proceso se debe utilizar al considerar una acomodación razonable?

La persona que recibe una solicitud de acomodación razonable no puede mantener una política general con respecto a dichas solicitudes. En cambio, cada solicitud de acomodación razonable debe considerarse caso por caso para determinar si la concesión de la solicitud es necesaria para suministrar a la persona con una discapacidad que presentó la solicitud igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de su vivienda.

La persona que considera una solicitud de modificación razonable no puede requerir que se utilicen formularios o procedimientos específicos y no puede requerir que la solicitud se realice por escrito o en un momento o lugar específico.

Si el proveedor de vivienda (o la persona que recibe una solicitud de modificación razonable) decide que la solicitud será denegada, primero debe entablar un diálogo interactivo con la persona que solicitó la modificación para explorar cómo se puede otorgar una modificación. Se puede encontrar que un proveedor de vivienda que participa en acciones hostiles o de acoso mientras mantiene un diálogo interactivo con el inquilino no se ha involucrado lo suficiente en el proceso interactivo y se puede considerar que la solicitud de modificación razonable ha sido denegada. Además, tal conducta puede ser una represalia ilegal y es violación de la FHA.

¿Qué tipos de acomodación razonables se pueden solicitar?

Las regulaciones de vivienda justa suministran tres ejemplos en los que sería necesario otorgar un ajuste razonable a una persona con una discapacidad:

- Un inquilino que es ciego y requiere el uso de un perro de servicio en una propiedad que prohíbe las mascotas;
- Un inquilino con una discapacidad motriz que requiera que se le reserve un lugar de estacionamiento cerca de su vivienda; y
- Un inquilino con una discapacidad mental, que tiene miedo de salir de su residencia, para que se le permita pagar el alquiler por correo aunque el proveedor de la vivienda requiera que el alquiler se pague en persona en la oficina de alquiler.

Los tribunales han identificado muchas otras situaciones en las que se debería haber otorgado una modificación razonable, que incluyen:

- El Rechazo de un proveedor de vivienda a renunciar a una política de no mascotas para permitir que el inquilino tenga un animal de servicio (Nota: se discuten las reglas relativas a los animales de servicio como modificaciones razonables en detalle en la Sección III a continuación)
- Un proveedor de vivienda que se negó a renunciar a una tarifa de huésped por un asistente de salud en el hogar residente para un inquilino con una discapacidad
- Un proveedor de vivienda que se negó a asignar inmediatamente un espacio de estacionamiento en el garaje de la propiedad sin tener que ser incluido en la lista de espera
- El Rechazo de un municipio de renunciar a los requisitos mínimos de retroceso de zonificación para permitir la construcción de un camino de entrada en el patio delantero de un residente con una discapacidad
- La falla de un proveedor de vivienda para reparar los baches en el camino de entrada que dificultaron la tarea de un usuario de silla de ruedas para acceder a la propiedad

- El Rechazo de un proveedor de vivienda a permitir que un inquilino con una discapacidad se transfiera de un apartamento de nivel superior a un apartamento de nivel inferior
- El Rechazo de proveedor de vivienda a permitir a un inquilino con una discapacidad aparcar un coche de golf cerca de su residencia y cubrirlo con una lona cuando no esté en uso
- El Rechazo de proveedor de vivienda a renunciar a la regla de no aceptar confirmas por un solicitante con una discapacidad que no podía trabajar y, por lo tanto, no podía cumplir con el requisito de ingresos mínimos del proveedor de vivienda
- El Rechazo de un proveedor de vivienda a permitir que el hijo de un inquilino existente con una discapacidad, que no puede vivir de forma independiente, resida en una propiedad de 55 años o más
- El Rechazo de un municipio a otorgar a un residente con una discapacidad tiempo adicional para mitigar las molestias públicas en su propiedad
- El Rechazo de un municipio a permitir que los cuidadores de un residente con una discapacidad residan en una dependencia en violación de la ley de una vivienda unifamiliar por persona. requisito de zonificación del lote
- El Rechazo de un municipio a otorgar una variación para permitir la colocación de una casa de grupo para que sea utilizada por un grupo de residentes con discapacidades que viven como una "familia única" en un área z ón para uso unifamiliar
- El Rechazo de un municipio a otorgar una variación a la ordenanza de zonificación que requiere el espaciamiento entre hogares grupales
- El Rechazo de un municipio a otorgar una variación para permitir la construcción de un hogar de ancianos en un área dividida principalmente en zonas para uso residencial
- El Rechazo de un proveedor de vivienda a Terminar un procedimiento de desalojo iniciado debido a un comportamiento perturbador de un inquilino con una discapacidad si el desalojo da como resultado que el inquilino con una discapacidad ya no reciba los servicios de salud mental necesarios

Es importante comprender que esta lista no incluye todos los tipos de modificaciones razonables que deben ser concedidas, y cada solicitud debe ser considerada caso por caso para determinar si la concesión de la solicitud puede ser necesaria para brindarle a una persona con discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda.

¿Con qué rapidez se debe considerar una solicitud de acomodación razonable en la vivienda?

La persona que recibe una solicitud de acomodación razonable debe dar una respuesta rápida y una demora indebida, indeterminada o injustificada se puede considerar como una falla en proporcionar la acomodación razonable.

¿Qué tipo de información se le puede exigir que proporcione la persona que solicita una modificación razonable en la vivienda?

Si la persona que solicitó una modificación razonable tiene una discapacidad que es obvia y si la necesidad de la modificación solicitada es obvia, la persona que recibe la solicitud de modificación razonable no puede solicitar ninguna información adicional.

Si la discapacidad de la persona que solicita una modificación razonable no es obvia, la persona que recibe la solicitud puede solicitar información que verifique que la persona está discapacitada según lo define la FHA. Sin embargo, la persona que recibe la solicitud no puede indagar sobre la naturaleza o gravedad de la discapacidad de la persona. La persona que recibe la solicitud también puede solicitar información que describa la modificación solicitada y que muestre la relación entre la discapacidad de la persona y la necesidad de la modificación solicitada.

¿Quién puede verificar la discapacidad de la persona para la que se solicitó una modificación razonable?

Esta información a menudo puede ser proporcionada por la persona que solicitó la modificación, por ejemplo, al presentar una prueba de que la persona recibe beneficios por discapacidad o al presentar una declaración creíble de la persona. Esta información también puede ser verificada por un médico u otro profesional médico, un grupo de apoyo de pares, una agencia de servicios no médicos o un tercero confiable que esté en condiciones de conocer la discapacidad de la persona.

¿Cuándo se puede denegar una solicitud de modificación razonable?

Se puede denegar una solicitud de modificación razonable si no se hizo en nombre de una persona con una discapacidad o si no existe una necesidad de modificación relacionada con la discapacidad.

También se puede denegar una solicitud de modificación razonable si no es "razonable". Una solicitud de modificación razonable no es "razonable" si impone una alteración fundamental en la naturaleza del programa o una carga financiera o administrativa indebida para la parte a la que se envía.

Esto no significa que una solicitud de modificación razonable no pueda incluir ningún costo para la persona que recibe la solicitud. Sin embargo, esos costos deben ser "razonables". Por ejemplo, si un inquilino con una discapacidad motriz solicita que se le reserve un espacio de estacionamiento cerca de la puerta principal, el arrendador o el dueño de la propiedad deben pagar los costos de cualquier señalización. Sin embargo, si ese mismo inquilino solicita que se instale un ascensor para que pueda acceder a un apartamento en el segundo piso, es probable que dichos costos no sean razonables.

## Solicitudes de modificaciones razonables para animales de servicio

Existen tres leyes con respecto a los animales de servicio: la Ley de Equidad de Vivienda, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades y la Ley de Acceso de Transportistas Aéreos. Esta guía cubre la Ley de Vivienda Justa.

¿Puedo solicitar que un animal de servicio viva conmigo como una modificación razonable en la vivienda?

Una persona puede solicitar una modificación razonable para tener un animal de servicio si la persona está discapacitada, según lo define la FHA, y el animal realiza trabajo, asistencia, tareas u otros servicios para el beneficio de la persona, o si brinda apoyo emocional. que alivia uno o más de los síntomas o efectos identificados de la discapacidad del individuo.

¿Hay alguna diferencia entre un animal de servicio, un animal de apoyo, un animal de asistencia y un animal de terapia?

No hay distinción entre cualquiera de estos diferentes tipos de animales cuando un individuo solicita que se le permita tener uno como acomodo razonable en el alojamiento. Todos se consideran animales de servicio según la FHA, si brindan un servicio a una persona con una discapacidad debido a la discapacidad de la persona.

Los tribunales han sostenido repetidamente que los animales de apoyo emocional son animales de servicio y deben considerarse modificaciones razonables para personas con discapacidades.

¿Puede un proveedor de vivienda exigirme que pague un alquiler adicional, un depósito o una tarifa como condición para tener un animal de servicio?

Un proveedor de vivienda no puede exigir un alquiler diferente o imponer un depósito de seguridad u otros términos de arrendamiento debido a la discapacidad de una persona. Un proveedor de vivienda no puede exigir que una persona con discapacidad pague una tarifa adicional o un depósito como condición para recibir una modificación razonable.

¿Puede un proveedor de vivienda exigir que se entrene a un animal de servicio?

No existe un requisito de adiestramiento específico o per se para los animales de servicio y la FHA protege el derecho a tener todo tipo de animales de servicio, independientemente del adiestramiento. Algunas personas que solicitan tener un animal de servicio como acomodación razonable en la vivienda pueden tener una discapacidad que requiera que el animal de servicio tenga algún tipo de entrenamiento (como un perro de servicio para una persona ciega) y, en tales casos, el Se podría solicitar a la persona con una discapacidad que demuestre que el animal de servicio ha recibido dicha capacitación. Sin embargo, en otros casos, como en el caso de los animales de apoyo emocional, no es necesario

ningún entrenamiento y no se puede exigir al individuo con una discapacidad que demuestre que el animal de servicio ha recibido algún entrenamiento.

La determinación de si un animal de servicio debe ser aprobado debe hacerse caso por caso después de una investigación de hechos específicos. El hecho de que un animal específico califique como animal de servicio depende de la discapacidad de la persona que solicita las modificaciones razonables y las adaptaciones necesarias para mejorar los efectos de la discapacidad.

¿Puede un proveedor de alojamiento imponer restricciones de raza, tamaño o peso a los animales de servicio?

Un proveedor de alojamiento no puede imponer tales restricciones generales a los animales de servicio. Un proveedor de alojamiento debe aprobar un animal de servicio como una acomodación razonable si mantener ese animal es "factible" y "práctico". Se puede denegar una solicitud de modificación razonable para un animal de servicio si el animal representa una amenaza directa para la salud o la seguridad de otros que no puede reducirse o eliminarse mediante otra modificación razonable, o si el animal causaría daños físicos sustanciales a la propiedad o a otros que no puede reducirse o eliminarse mediante otra modificación razonable. Un proveedor de vivienda debe completar una determinación caso por caso específico de cada caso específico de cada solicitud de acomodación razonable.

Un proveedor de vivienda no puede depender de una ordenanza estatal, municipal o del condado que prohíba ciertas razas de animales. Si un proveedor de vivienda sabe que cierto animal solicitado como animal de servicio violaría una ordenanza municipal y esta es la única base sobre la cual el proveedor de vivienda rechazaría la solicitud, el proveedor de vivienda debe aprobar las modificaciones razonables y sugerir al individuo que solicita las modificaciones razonables de que presenten una nueva solicitud de modificaciones razonables al municipio. Incluso si el municipio niega la solicitud de modificación razonable, el proveedor de vivienda debe mantener su aprobación del animal de servicio.

¿Puede un proveedor de vivienda restringir dónde se permite la presencia de un animal de servicio?

Una persona con una discapacidad que tenga un animal de servicio puede llevar al animal a todas las áreas de las instalaciones a las que normalmente se permite ir a las personas, a menos que hacerlo imponga una carga financiera o administrativa indebida o altere fundamentalmente la naturaleza de los servicios del proveedor de vivienda. . Un proveedor de vivienda no puede impedir que una persona con discapacidad saque a su animal de servicio del edificio y lo lleve a las áreas comunes de la propiedad.

## Ejemplo de solicitud de acomodación razonable

Estimado **[nombre del proveedor de vivienda]**:

Como persona con discapacidad, por la presente solicito una acomodación razonable para **[dirección de la vivienda para la que desea ser acomodado]** de conformidad con la Ley de Vivienda Justa, 42 USC § 3604, que requiere que los proveedores de vivienda realicen "modificaciones razonables en las reglas, políticas, prácticas o servicios, cuando dichas modificaciones puedan ser necesarias para brindar a dicha persona la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda".

La modificación que estoy solicitando es **[describa la modificación solicitada]**. Necesito esta modificación porque **[explique por qué necesita la modificación sin revelar la naturaleza o la gravedad de su discapacidad]**.

Responda a esta solicitud de modificación razonable por escrito dentro de los 7 días posteriores a la recepción.

Atentamente,

[Firma] [fecha]

[Nombre en letra de imprenta]

[Dirección]

[Teléfono]

## Ejemplo de prueba de la necesidad de una modificación razonable

Estimado **[nombre del proveedor de vivienda]**:

**[Nombre del inquilino]** me ha contactado con respecto a su necesidad de un alojamiento. Sr Sra. **[apellido del inquilino]** hace esta solicitud de conformidad con la Ley de Vivienda Justa, 42 USC §3604, que requiere que los proveedores de vivienda realicen "modificaciones razonables en las reglas, políticas, prácticas o servicios, cuando dichas modificaciones puedan ser necesarias para pagar a dicha persona igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de una vivienda ". Me han informado que la modificación que ha solicitado es: **[describa la modificación solicitada]**.

Soy consciente de la naturaleza y el alcance del Sr./Sra. **[apellido del inquilino]** discapacidad y entiendo el motivo o los motivos de su solicitud de una modificación razonable. Por la presente verifico que, a mi juicio, el Sr./Sra. **[Apellido del inquilino]** cumple con la definición de "discapacitado" según la Ley de Vivienda Justa (*para tomar esta determinación, ver más abajo 1.1*) y que tal acomodo razonable puede ser necesario para pagar el Sr./Sra. **[apellido del inquilino]** la igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de la unidad de vivienda en la que reside, según lo dispuesto por la Ley de Vivienda Justa.

Atentamente,

[Firma] [fecha]

[Nombre]

[Dirección]

[Teléfono]

## 1.1

“Discapacidad” significa, con respecto a una persona, un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida; un registro de tal impedimento; o que se considere que tiene tal impedimento. Este término no incluye el uso ilegal actual o la adicción a una sustancia controlada. A los efectos de esta parte, no se considerará que una persona tiene una discapacidad únicamente porque esa persona sea un travesti. Como se usa en esta definición:

1. “Discapacidad física o mental” incluye:
  - a. Cualquier trastorno o condición fisiológica, desfiguración cosmética o pérdida anatómica que afecte uno o más de los siguientes sistemas corporales: Neurológico; musculoesquelético; órganos de los sentidos especiales; respiratorio, incluidos los órganos del habla; cardiovascular; reproductivo; digestivo; genitourinario; hemático y linfático; piel; y endocrino; o
  - b. Cualquier trastorno mental o psicológico, como retraso mental, síndrome orgánico cerebral, enfermedad emocional o mental y discapacidades específicas del aprendizaje. El término "impedimento físico o mental" incluye, pero no se limita a, enfermedades y afecciones tales como impedimentos ortopédicos, visuales, del habla y auditivos, parálisis cerebral, autismo, epilepsia, distrofia muscular, esclerosis múltiple, cáncer, enfermedades cardíacas, diabetes, Infección por el virus de la inmunodeficiencia humana, retraso mental, enfermedad emocional, adicción a las drogas (que no sea la adicción causada por el uso ilegal actual de una sustancia controlada) y alcoholismo.
2. “Actividades principales de la vida” significa funciones como cuidarse a sí mismo, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender y trabajar.
3. “Tiene un historial de tal impedimento” significa que tiene un historial de, o ha sido clasificado erróneamente como tener, un impedimento mental o físico que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida.
4. “Se considera que tiene un impedimento” significa:
  - a. Tiene un impedimento físico o mental que no limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, pero que otra persona considera que constituye tal limitación;
  - b. Tiene un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida solo como resultado de las actitudes de otros hacia dicho impedimento; o No

- c. No tiene ninguno de los impedimentos definidos en el párrafo (4a) de esta definición, pero otra persona lo trata como si tuviera dicho impedimento.