



HOJA INFORMATIVA:

No hay una buena razón para discriminar: Ciertos desalojos nunca están permitidos

Los propietarios a veces pueden decidir cuándo es legítimo querer desalojar a alguien. Sin embargo, hay algunas situaciones en las que no tienen una razón legalmente aceptable para desalojar a los inquilinos. Este documento cubre algunas de esas circunstancias.

Los propietarios **NO** pueden desalojar a alguien ni amenazar con hacerlo. . .

Debido a su:

- **Raza,**
- **Color de piel,**
- **Religión,**
- **Género** (incluida la orientación sexual o la identidad de género),
- **Nacionalidad,**
- **Discapacidad** o
- **Estado familiar.**¹

No importa que un propietario tenga derecho a desalojar a un inquilino por *otros* motivos. Si la decisión de desalojo fue basada en parte en uno de estos motivos, el propietario está violando la Ley de vivienda justa.²

Por ejemplo, un propietario viola la ley si desaloja a un inquilino negro por alquiler impago, pero no a un inquilino blanco en una situación similar que tampoco ha pagado el alquiler. Incluso si alguien está atrasado en el pago y está sujeto a desalojo, un propietario no puede elegir a *qué* inquilinos desalojar basándose en alguna característica protegida.³

Esto es así aunque el contrato de arrendamiento otorgue específicamente al propietario amplia autoridad, poder o discreción para desalojar.



Por ejemplo, si un propietario se niega a agregar la pareja de hecho de un inquilino al contrato de arrendamiento porque es de origen hispano, esta negativa y cualquier amenaza de desahucio relacionada con ella son ilegales.

No importa si:

- el contrato de arrendamiento le da al propietario el derecho de determinar quién está dentro del hogar;
- el contrato de arrendamiento le da al propietario el derecho de desalojar a ocupantes no autorizados;⁴ o
- hay algún otro motivo para negarse a agregar a la pareja permitida por el contrato de arrendamiento: si el propietario actúa por un motivo discriminatorio, no está permitido.⁵

Puede que no sea evidente que un propietario está actuando debido a la característica protegida de una persona. Pero puede haber algún indicio.

Por ejemplo,

- amenazar con desalojar a un inquilino porque no habla inglés o por tener acento es una discriminación por nacionalidad típica⁶
- desalojar a alguien porque el administrador del edificio cree que el inquilino pertenece a la comunidad LGBTQI+ es discriminación por motivos de género⁷
- desalojar a un inquilino porque otros inquilinos o miembros de la comunidad tienen preferencias discriminatorias o han hecho declaraciones discriminatorias es discriminación ilegal.⁸



<p>Porque una inquilina está embarazada o tiene hijos de determinada edad.</p>	<p>La Ley de vivienda justa prohíbe a los propietarios discriminar a inquilinas con hijos, que estén embarazadas o que estén tratando de adoptar o acoger niños.⁹ Esto significa que un propietario no puede desalojar a una familia porque un niño se une a la familia por nacimiento, adopción o cambio de custodia, o porque la inquilina está embarazada o tenga previsto incorporar algún niño a su hogar.¹⁰</p> <p>Además, los propietarios no pueden imponer reglas demasiado restrictivas sobre lo que los menores pueden o no hacer en la vivienda y luego intentar desalojar a la familia por violar esas reglas:</p> <p><i>Por ejemplo,</i></p> <ul style="list-style-type: none">• prohibir que los niños jueguen o estén presentes en áreas comunes o al aire libre sin un adulto¹¹ o• exigir que todos los menores tengan un adulto presente para usar los servicios comunitarios¹²<ul style="list-style-type: none">– son todos ejemplos de discriminación ilegal basados en el estado familiar.
<p>Porque un inquilino se negó ante insinuaciones sexuales.</p>	<p>Los propietarios violan la Ley de vivienda justa si toman represalias contra un inquilino por rechazar las insinuaciones sexuales del propietario o si utilizan el desalojo como amenaza para obtener favores sexuales o románticos del inquilino.¹³ Esto podría incluir pedirle al inquilino sexo o fotografías sexualmente explícitas.¹⁴</p>



	<p>No importa si el inquilino cumple o rechaza estas insinuaciones, siempre que no sean bienvenidas.¹⁵</p> <p>Este tipo de acciones podrían exponer al propietario a sanciones civiles y a cargos penales.¹⁶</p>
<p>Porque un inquilino denunció un delito o una emergencia.</p>	<p>Según la Ley de violencia contra las mujeres (<i>Violence Against Women Act, VAWA</i>), un propietario no puede desalojar ni penalizar de otro modo a ningún inquilino por buscar ayuda policial o de emergencia para él o en nombre de otra persona que necesite asistencia.¹⁷ Estas llamadas para obtener ayuda pueden ser para cualquier emergencia, como la asistencia médica, y no necesariamente tienen que estar relacionadas con un incidente de violencia doméstica o agresión sexual.</p> <p><i>Por ejemplo</i>, un propietario no puede amenazar con desalojar a un inquilino porque ha llamado a la policía o a una ambulancia.</p> <p>Esto es ilegal, incluso si existe una ley local sobre «molestias» o «vivienda libre de delitos».¹⁸</p>
<p>En represalia por un inquilino que ejerció sus derechos bajo la Ley de vivienda justa.</p>	<p>Es ilegal desalojar a cualquier persona o amenazar con hacerlo por ejercer sus derechos en virtud de la Ley de vivienda justa.¹⁹</p> <p><i>Por ejemplo</i>, un propietario no puede desalojar a alguien ni amenazar con hacerlo por:</p> <ul style="list-style-type: none">• denunciar discriminación;²⁰• ayudar a otros a ejercer su derecho contra la discriminación;²¹• participar en una investigación sobre discriminación del HUD;²² o• solicitar una adaptación razonable debido a una discapacidad.²³



Cuando el
**propietario sí
podría haber
hecho
adaptaciones
razonables.**

Un propietario no puede ignorar la solicitud de adaptación razonable relacionada con una discapacidad de un inquilino para detener un desalojo, incluso si existe una base legítima para desalojar en virtud del contrato de arrendamiento o si el caso de desalojo ya se ha iniciado.

Las adaptaciones razonables pueden incluir suspender un aviso de desalojo o un procedimiento de desalojo,²⁴ cancelar un desalojo,²⁵ o, de otro modo, «abstener(se) de tomar medidas adicionales de desalojo». ²⁶

Un inquilino puede presentar una solicitud de adaptación razonable para que el propietario detenga un desalojo porque la violación subyacente del contrato de arrendamiento estaba relacionada con una discapacidad.²⁷

Por ejemplo,

- un inquilino puede estar pagando el alquiler tarde porque la asistencia gubernamental relacionada con su discapacidad llega después de la fecha de vencimiento del alquiler. El inquilino podría solicitar una adaptación razonable para realizar pagos distintos de la fecha de vencimiento de pago establecida (para darle tiempo a que le entreguen el cheque por discapacidad)²⁸ o
- un inquilino puede tener un piso insalubre debido a un trastorno depresivo importante sin tratar. Puede solicitar que se suspenda un caso de desalojo relacionado para darle tiempo de recibir tratamiento para su depresión o acceder a servicios sociales que lo ayuden a resolver la situación.²⁹



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

	<p>Estas solicitudes no son inherentemente irrazonables.³⁰</p> <p>Un propietario no puede evitar otorgar una adaptación solicitada diciendo que la persona es una amenaza directa, a menos que el propietario tome una determinación individualizada de que un individuo representa tal amenaza basándose en evidencia objetiva comprobable.³¹ El propietario debe tener en cuenta, entre otras cosas, si existen adaptaciones razonables que eliminarán o reducirán de manera significativa la amenaza directa.³² Por ejemplo, el proveedor de vivienda podría permitirle al inquilino tiempo adicional para recibir tratamiento o un asistente interno para controlar el uso de medicamentos.</p>
<p>Por la sola presencia de un animal de servicio en un edificio en el que «no se permiten mascotas».</p>	<p>Las adaptaciones razonables también pueden incluir el acceso a animales de servicio autorizados.³³ Es ilegal desalojar a un inquilino con una discapacidad porque vive con un animal de servicio para ayudarlo a manejar su discapacidad.³⁴</p> <p>Un animal de servicio no es una mascota. Es un animal que trabaja, brinda servicio o realiza tareas en beneficio de una persona con discapacidad, o que brinda apoyo emocional que alivia uno o más efectos identificados de la discapacidad de una persona.³⁵</p> <p>Desalojar a alguien por no pagar las tarifas por sus animales de servicio tampoco es una buena razón³⁶ para el desalojo.</p>



Si tiene un efecto discriminatorio sobre una clase protegida y no es necesario.

Incluso si el propietario no tiene la intención de discriminar, los desalojos aún pueden ser ilegales según la Ley de vivienda justa si: 1) dañarían a un grupo de personas con una característica protegida particular más de lo que dañarían a otros que no están incluidos en ese mismo grupo y 2) si los desalojos no son necesarios para lograr un interés legítimo sustancial o si el interés del propietario podría lograrse mediante una alternativa menos discriminatoria que el desalojo.³⁷

Por ejemplo, un propietario que se hace cargo de un edificio y decide desalojar a todas las familias en las que un miembro tiene antecedentes penales por delitos graves probablemente no tenga un buen motivo para el desalojo.³⁸

El propietario aquí no tiene en cuenta si los hogares que quiere desalojar han causado algún problema durante su arrendamiento, qué antigüedad tiene su registro criminal o qué relación tiene ese registro con la seguridad de otras personas en el edificio. El propietario cree que desalojar a cualquier persona que haya tenido una condena por un delito grave resolverá el problema de delincuencia en el edificio.

Sin embargo, una política de desalojos tan amplia no es necesaria y tendrá un impacto predecible y dispar en las personas de color y con discapacidades.³⁹



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

Hay formas menos discriminatorias y más efectivas de abordar un problema de delincuencia, como centrarse en los inquilinos que actualmente están causando problemas a los vecinos y garantizar que las cámaras de seguridad, la iluminación y las cerraduras funcionen bien y estén ubicadas en el lugar apropiado.⁴⁰

¿Qué tipos de vivienda están cubiertos? La disposición del derecho de VAWA a informar cubre todas las viviendas⁴¹ y la Ley de vivienda justa cubre la mayoría de las viviendas.⁴² La vivienda no necesita recibir asistencia federal para estar cubierta por la VAWA o la Ley de vivienda justa, pero se pueden aplicar ciertas protecciones adicionales si se trata de asistencia federal.⁴³

Para denunciar discriminación en materia de vivienda, llame al HUD al 1-800-669-9777 o visite [hud.gov/fairhousing/fileacomplaint](https://www.hud.gov/fairhousing/fileacomplaint) para presentar un reclamo en línea.

¹ Título 42, artículo 3604, del USC.

² Véase el artículo «*Conozca sus derechos de vivienda justa cuando se enfrenta a un desalojo*» del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU., Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, *disponible en https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights* («Un propietario no puede tomar la decisión de desalojarlo basándose total o parcialmente en una de estas características [protegidas]. No importa que el propietario pueda tener derecho a desalojarlo por otros motivos. Si la decisión de desalojo fue basada en parte en uno de estos motivos, el propietario está violando la Ley de vivienda justa»). Los tribunales han diferido sobre cómo analizar los casos en los que una persona está motivada tanto por motivos discriminatorios como por no discriminatorios. Véase, por ejemplo, *Moore v. Townsend*, 525 F.2d 482, 485 (7th Cir. 1975) (la raza es un «factor inadmisibles» y solo necesita «desempeñar algún papel en la negativa a negociar»); *Pac. Shores Props., LLC v. la ciudad de Newport Beach*, 730 F.3d 1142, 1158 (9th Cir. 2013) (se establece una causa de acción bajo la Ley de vivienda justa cuando hay «cualquier indicio de motivo discriminatorio» y «las acciones del demandado afectaron negativamente al demandante de alguna manera»); *Vanderburgh House, LLC v. la ciudad de Worcester*, 530 F. Supp. 3d 145, 154-55 (D. Mass. 2021) (para prevalecer bajo un reclamo de trato desigual bajo la Ley de vivienda justa, un demandante solo



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

necesita demostrar «que una característica protegida jugó un papel en la decisión del demandado de tratarla de manera diferente»); *compárese con, por ejemplo, Mhany Mgmt., Inc. v. el Condado de Nassau*, 819 F.3d 581, 616 (2nd Cir. 2016) («[u]na vez que un demandante demuestra que una acción adversa "fue motivada, al menos en parte, por una razón inadmisibles, el demandado puede prevalecer si sostiene su carga de probar su defensa afirmativa de que se habría tomado la medida adversa basándose únicamente en la razón permisible»); *Estados Unidos v. Big D. Enters.*, 184 F.3d 924, 931 (8th Cir. 1999) («Cuando existen pruebas de motivos admisibles e inadmisibles, el demandado será considerado responsable, a menos que pueda demostrar que habría tomado la misma acción contra el demandante, independientemente de la razón infundada.»).

³ Adaptado del artículo «*Conozca sus derechos de vivienda justa cuando se enfrenta a un desalojo*» del HUD, Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, *disponible en* www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights.

⁴ Véase *id.*; *Estados Unidos v. Wallschlaeger*, Civ. No. 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. 4 de enero de 2014) (queja del Departamento de Justicia (*Department of Justice*, DOJ) que alega que la negativa de los propietarios a autorizar que se agregue a una persona al contrato de arrendamiento y las amenazas de desalojar a la familia por la presencia de una persona no autorizada eran ilegales, según la Ley de vivienda justa) *disponible en* <https://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf> (originada con el cargo del HUD de discriminación contra los propietarios); *Estados Unidos v. Wallschlaeger*, Civ. No.3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. 15 de julio de 2015) (sentencia por consentimiento contra el propietario para resolver las alegaciones descritas anteriormente por 217 500\$, más 34 000\$ en multa civil a los Estados Unidos) *disponible en* <https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham>. Los propietarios que reciben asistencia del HUD también están sujetos a la regla general de que, cuando se les otorga discreción a los propietarios, dicha discreción aún debe ejercerse de manera no discriminatoria. Véase, *por ejemplo, Altman v. Eco Vill., Ltd.*, No. C 79-202, 1984 WL 957880, en *11 (N.D. Ohio, 21 de junio de 1984) (que sostiene que los desalojos de inquilinos en viviendas asistidas por el HUD violaron la Ley de vivienda justa, a pesar de que el estatuto del programa pertinente otorgaba al propietario gran discreción para desalojar a sus inquilinos); *Comer v. Cisneros*, 37 F.3d 775, 795 (2d Cir. 1994) (la Ley de vivienda de EE. UU. está sujeta a varias limitaciones, incluida la de que su administración debe ser coherente con la Constitución y las leyes de derechos civiles).

⁵ Véase la nota 2 más arriba; *Vanderburgh House, LLC v. la ciudad de Worcester*, 530 F. Supp. 3d 145, 154-55 (D. Mass. 2021) (para prevalecer bajo un reclamo de trato desigual bajo la Ley de Vivienda Justa, un demandante solo necesita demostrar «que una característica protegida influyó en la decisión del demandado de tratarla de manera diferente»).

⁶ HUD, Oficina del Asesor Jurídico General, Orientación sobre la protección de la Ley de Vivienda Justa para personas con dominio limitado del inglés (2016), *disponible en* <https://www.hud.gov/sites/documents/LEPMEMO091516.PDF>.

⁷ Véase el Memorando llamado «*Discriminación en la Vivienda y Cuestionamiento de Personas Identificadas como Lesbianas, Gays, Bisexuales, Transgénero o Queer (LGBTQ)*» (1 de febrero de 2022) del HUD, Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, *disponible en* https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_identifying_lgbtq; Memorando llamado Implementación de la Orden Ejecutiva 13988 sobre la Aplicación de la Ley de vivienda justa (11 de febrero de 2021) del HUD, Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, *disponible en* https://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD_Memo_EO13988.pdf.

⁸ Véase, *por ejemplo, The Sec'y, v Carlson*, No. HUD ALJ 08-91-0077-1, 1995 WL 365009, en *9 (12 de junio de 1995) («La jurisprudencia respalda la proposición de que los demandantes pueden probar la discriminación demostrando que

NOTA: Nada en este documento modifica o altera los estatutos o regulaciones del programa del HUD.



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

los demandados actuaron en respuesta a los deseos discriminatorios de un tercero») (que cita *Cato v. Jilek*, 779 F. Supp. 937 (N. D. Ill. 1991) (la afirmación de un propietario de que no le alquiló a una pareja interracial porque un inquilino actual hizo comentarios de que podría haber problemas por motivos de raza en su propiedad si la pareja vivía allí resultó una clara evidencia de una intención discriminatoria); *Pueblo de Bellwood v. Dwivedi*, 895 F.2d 1521, 1531 (7th Cir. 1990) («Supongamos que un comerciante se niega a contratar trabajadores negros, no porque sea racista, sino porque cree que a sus clientes no les agradan las personas de color y que, si contrata a alguno, ya no negociarán con él. La negativa es, sin embargo, un tipo de discriminación, porque es tratar a las personas de manera diferente en función de su raza»); *Peoples Helpers, Inc. v. la ciudad de Richmond*, 789 F. Supp. 725, 732 (E.D. Va. 1992) (que encontró que, cuando una ciudad recibía quejas de ciudadanos que se creía que se basaban en parte a motivos discriminatorios, y cuando la ciudad actuaba en base a dichas quejas, esto resultaba «suficiente» como para demostrar una intención discriminatoria). Las palabras clave con carga racial también pueden ser claros indicios. Véase, por ejemplo, *Mhany Mgmt., Inc. v. Condado de Nassau*, 819 F.3d 581, 608 (2d Cir. 2016) (que encontró que las palabras clave con carga racial, incluidas las preocupaciones sobre el «carácter» y el «sabor» de un pueblo, y las preocupaciones sobre viviendas asequibles para familias [que probablemente la mayoría estarían dedicadas a minorías] pueden proporcionar evidencia de intención discriminatoria).

⁹ Título 42, artículo 3602(k), del USC (que define el estado familiar como «una o más personas [que no han cumplido 18 años] y que están domiciliadas con [1] un padre u otra persona que tenga la custodia legal de dicha persona o personas; o [2] la persona designada por dicho padre u otra persona que tenga su custodia, con el permiso por escrito de dicho padre u otra persona»; Título 24, parte 100.20 del Código de Regulaciones Federales (CFR, *Code of Federal Regulations*) (igual). Véase también *Ortega v. la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Brownsville*, 572 F. Supp. 2d 829, 840 (S.D. Tex. 2008) (que explica que los padres de acogida caen bajo la segunda parte de la definición de estado familiar según la definición legal y reglamentaria); *Gorski v. Troy*, 929 F.2d 1183, 1187 (7th Cir. 1991) (que reconoce que las familias de acogida disfrutan de un estado familiar protegido, bajo la Ley federal de Vivienda Justa); *Andujar v. Hewitt*, No. 02 Civ. 2223, 2002 U.S. Dist. LEXIS 14294, *22-26 (S.D.N.Y. 2 de agosto de 2002) (igual). También desalojar a un abuelo por no respetar la política de huéspedes demasiado restrictiva que limita visitas por parte de niños puede ser una discriminación ilegal por estado familiar según la Ley de vivienda justa. Véase el artículo denominado Proveedores de vivienda de Alabama acusados de discriminación por edad, discapacidad y estado familiar acuerdan pagar 20 000\$ para resolver un reclamo del HUD de la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD (que describe la resolución voluntaria de las acusaciones de que el propietario le dijo a un abuelo que ya no podía recibir a sus nietos en su casa debido a una política que prohibía visitantes menores de 12 años, que incluía una acusación de discriminación por estado familiar bajo la Ley de vivienda justa). Esta prohibición de la discriminación basada en el estado familiar también significa que los propietarios no pueden imponer reglas ilógicas sobre cuántas personas residen en la vivienda. Si bien la ley permite a los propietarios seguir estándares de ocupación razonables, el desalojo o negación de oportunidades de vivienda debido al tamaño de una familia, a menudo sigue siendo ilegal. Véase, por ejemplo, el Memorando de Frank G. Keating sobre los Estándares de ocupación razonable y aplicación de la vivienda justa 63 70984-70985 del HUD disponible en https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7780.PDF (que explica que, si bien una política de dos personas por habitación es por lo general una regla razonable, hay circunstancias que pueden hacer que sea ilógica y no respete las protecciones del estado familiar, como si las habitaciones y los espacios habitables son grandes o no). Véase también *HUD v. Khan*, FHEO No. 06-18-2511-8 (1 de abril de 2021) (cargo de discriminación contra el propietario del HUD que afirmó que 10 niños eran demasiados para una casa de seis habitaciones), disponible en https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final_Redacted.pdf; *HUD ex rel. Paul v. Sams*, 1993 WL 599076 (HUD ALJ 1993), confirmado, 76 F.3d 375 (4th Cir. 1996) (descubrió que negarse a alquilar a inquilinos potenciales porque tenían dos hijos constituía discriminación ilegal según la Ley de vivienda justa); *Kelly v. HUD*, 3 F.3d 951 (6th Cir. 1993) (que afirmaba que la determinación de ALJ de que el propietario discriminó ilegalmente

NOTA: Nada en este documento modifica o altera los estatutos o regulaciones del programa del HUD.



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

basándose en el estado familiar cuando el propietario se negó a alquilar a los inquilinos porque tenían más de dos hijos); *HUD ex rel. Kelsay v. Wagner*, 1992 WL 406532 (HUD ALJ 1992) (en el que se determina que negarse a alquilar un apartamento de dos habitaciones a un adulto con dos hijos constituye una discriminación ilegal basada en el estado familiar); *HUD v. Katherine Grosso, Grosso Investment Properties, LLC*, HUDOHA No. 13-AF-0194-FH-028, 2014 WL 1499289 (H.U.D.O.H.A.) (18 de marzo de 2014) (orden de consentimiento resultante de un cargo del HUD basado en la repetida negativa del propietario a alquilar o incluso ofrecer unidades de cuatro dormitorios disponibles a una familia de un padre y siete hijos menores porque el propietario dijo que la familia contenía «demasiadas personas» y «no quiero una familia tan numerosa en mi propiedad, no importa el tamaño de la unidad» y porque la propietaria declaró que tenía la política de negarse a permitir que un padre y un niño compartieran una habitación, sin importar la edad del niño – sin importar que la persona con quien el padre habría compartido habitación era su hijo de 19 meses), *disponible en* <https://www.hud.gov/sites/dfiles/HA/documents/13-AF-0194-FH-028-Consent-Order.pdf>.

¹⁰ Véase *Estados Unidos contra Rupp*, Caso No. 4:19-CV-02644-SEP, 2021 WL 2187912 (E.D. Mo. 2021) (veredicto del jurado bajo la Ley de vivienda justa contra el propietario basado en su terminación del contrato de arrendamiento de una familia debido al nacimiento del segundo hijo) (queja presentada basada en cargos del HUD), *disponible en* <https://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo>; *Estados Unidos v. Bacchus*, Caso No. 2:21-cv-368-AB1 (E.D. Pa. 1 de febrero de 2022) (orden de consentimiento que otorga daños y perjuicios basándose en acusaciones de que el propietario amenazó con desalojar al inquilino si su pareja embarazada y su hija se mudaban a la unidad) (queja presentada basada en cargos del HUD) *disponible en* <https://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-mohamed-bacchus-and-alan-zander-e-d-pa>. Véase también *HUD ex rel. REDACTADO v. Teruel*, FHEO No. 09-21-5035-8 (30 de marzo de 2023) (cargo de discriminación del HUD basado en el acoso de los propietarios por los planes de los inquilinos de tener otro hijo) *disponible en* [https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20\(Signed\).pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20(Signed).pdf).

¹¹ Véase, por ejemplo, *Pack v. Fort Washington II*, 689 F. Supp. 2d 1237, 1243-44 (E.D. Cal. 2009) (que otorga adjudicación sumaria a los inquilinos demandantes que presentaron una queja después de que el propietario les hizo un aviso de 60 días para la cancelación del arrendamiento. El tribunal determinó que las normas de arrendamiento del propietario que exigían que todos los niños de 10 años o menos fueran supervisados mientras estaban afuera y que su incumplimiento era motivo de desalojo eran demasiado restrictivas y violaban el artículo 3604(b). «Si bien los demandados son libres de imponer reglas por razones de salud y seguridad, dichas reglas deben ser razonables». [...] «El requisito de que todos los niños menores de 10 años sean supervisados por un adulto mientras están afuera es "demasiado amplio e indebidamente restrictivo." Según la regla de los demandados, un niño de 10 años no podía leer un libro a unos pasos de su puerta principal»); *Estados Unidos v. Plaza Mobile Ests.*, 273 F. Supp. 2d 1084, 1092 (C.D. Cal. 2003) («Ciertamente, prohibir a todos los niños caminar por el parque sin la supervisión de un adulto es demasiado estricto, independientemente de la preocupación. Al igual que con las prohibiciones absolutas, estos requisitos de supervisión de un adulto tampoco son el medio menos restrictivo para lograr objetivos de salud y seguridad.»); *Centro de Vivienda Justa de Greater Palm Beaches, Inc. V. Sonoma Bay Community Homeowners Association, Inc.*, 136 F. Supp. 3d 1364, 1372–74 (S.D. Fla. 2015) (la asociación de condominios no justificó adecuadamente sus reglas de pérdida de tiempo y toque de queda aparentemente discriminatorias cuando no pudo demostrar que las reglas eran «el medio menos restrictivo» para un fin no discriminatorio y justificable); *Bischoff v. Brittain*, 183 F. Supp. 3d 1080, 1089–92 (E.D. Cal. 2016) (que sostiene que la política del administrador del piso de exigir que los niños pequeños estén siempre supervisados por un adulto es ilegal); *Llanos v. Estate of Coehlo*, 24 F. Supp. 2d 1052, 1059–61 (E.D. Cal. 1998) (el complejo de pisos no justifica adecuadamente sus normas que restringen el acceso de los niños a las



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

piscinas y prohíben que jueguen dentro y alrededor de las zonas del edificio); *compárese con HUD v. Guglielmi*, 1990 WL 456958, Vivienda justa: Rptr. de préstamos justos. 25,004, en pág. 25,076 (HUD ALJ 1990) (indica que la regla que excluye a los niños de los cuartos de servicio, a menos que estén acompañados por un adulto no es ilegal porque hacerlo está «bien fundamentado en nuestra forma de vida»). Véase también el comunicado de prensa del HUD, «Los socios de vivienda justa del HUD justa alcanzan un acuerdo de 3\$ millones con proveedores de vivienda de California para resolver acusaciones de discriminación contra familias con niños» *disponible en* https://www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/hud_no_23_073 (que describe un acuerdo de 3 \$ millones por acusaciones de que los propietarios «discriminaron a familias con niños al prohibir cualquier actividad de juego al aire libre y exigir a los padres que supervisen a los niños menores de 14 años en todas las áreas comunes»).

¹² Véase *Estados Unidos v. Pueblo de Orchard, LLC*, Caso No. 4:21-cv-00620 (E.D. Mo. 28 de mayo de 2021) (denuncia del Departamento de Justicia [DOJ, *Department of Justice*] contra el propietario por violar la Ley de vivienda justa al desalojar a la familia de una hija de 16 años que infringe una regla que prohíbe a los niños acceder a la sala de computadoras, al cine, al gimnasio o a la piscina sin el acompañamiento de un adulto) (basado en el cargo de discriminación del HUD) *disponible en* <https://www.justice.gov/media/1146016/dl?inline>; *Iniestra v. Cliff Warren Inv., Inc.*, 886 F. Supp. 2d 1161, 1167-68 (C.D. Cal. . 2012) («El Tribunal determina que, incluso si las preocupaciones subyacentes de seguridad y ruido fueran necesidades comerciales imperiosas, las cuatro políticas en cuestión no son el medio menos restrictivo para lograr los objetivos declarados de los Demandados. La Regla de uso de la piscina, que impide uniformemente que niños menores de 18 años entren a la piscina sin un adulto, no es un método eficaz para lograr la seguridad en ese ámbito. De hecho, es muy posible que los niños más pequeños sean nadadores más hábiles que los mayores. Por estas razones, el Tribunal del Congreso de vivienda justa anuló una regulación de piscinas basada en la edad similar a la presente, al considerar que "[una] prohibición de nadar sin supervisión que impediría que incluso un salvavidas certificado de 17 años nade sin compañía es excesivamente restrictivo"»); *Pack v. Fort Washington II*, 689 F.Supp.2d 1237, 1246 (E.D.Cal.2009) («si bien el Tribunal reconoce los peligros inherentes de nadar sin supervisión, el requisito con respecto al padre o tutor legal [el adulto que supervisa] transforma esta regla de una que podría interpretarse razonablemente como una precaución de seguridad a una que simplemente limita a los niños y sus familias»); *HUD v. Paradise Gardens*, 1992 WL 406531, Vivienda justa: Rptr. de préstamos justos. 25,037, en las págs. 25,388–91 (HUD ALJ 1992) (las reglas que restringen el uso de la piscina por parte de los niños no se justificaron por razones de seguridad porque generalmente deben dejarse en manos de los residentes, y se encontró que la regla no aborda supuestos problemas de salud); *compárese con HUD v. Murphy*, 1990 WL 456962, Vivienda justa: Rptr. de préstamos justos. 25,002, pág. 25,053 (HUD ALJ 1990) (las reglas que restringen el uso de piscinas y otras instalaciones recreativas a niños de ciertas edades sin un adulto que los acompañe se deben a propósitos legítimos de seguridad y mantenimiento).

¹³ Véase, por ejemplo, *Estados Unidos v. Juan Goitia et. al.*, 3:20-cv-000056 (S.D. Iowa 6 de noviembre de 2020) (queja del DOJ que alega, entre otras cosas, que el propietario violó la Ley de vivienda justa cuando emitió un aviso de rescisión del contrato de arrendamiento en represalia por el inquilino que rechazó sus insinuaciones sexuales) *disponible en* <https://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa>; *Estados Unidos v. Juan Goitia et al*, 3:20- cv-000056 (S.D. Iowa, 16 de mayo de 2022) (orden de consentimiento que resuelve el asunto anterior) *disponible en* <https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0>; *Estados Unidos v. Hurt*, 676 F.3d 649 (8th Cir. 2012) («El acoso sexual es procesable según la FHA cuando crea un "ambiente de vivienda hostil" o constituye acoso sexual "quid pro quo".»); *West v. DJ Mortgage, LLC*, 271 F.Supp. 3d 1336, 1359 (N.D. Ga. 2017) (que sostiene que la negativa de un propietario a realizar reparaciones de mantenimiento como



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

resultado del rechazo de sus insinuaciones sexuales por parte del inquilino viola la Ley de vivienda justa en forma de «acoso sexual quid pro quo». Véase también *HUD ex rel. REDACTADO v. Morgan*, FHEO No. 08-21-2376-8 (7 de diciembre de 2022) (cargo de discriminación por acoso sexual repetido a un inquilino en violación de la Ley de vivienda justa), disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%20%2812.7.22%29.pdf>.

¹⁴ Véase, por ejemplo, *Estados Unidos v. Ables*, Caso No: 1:18-cv-01249-JDB-jay (W.D. Tenn. 2019) (fallo del jurado a favor del demandante y concesión de daños compensatorios y punitivos después de que el propietario pidió sexo y fotografías sexualmente explícitas al inquilino y tomó represalias cuando el inquilino se negó, entre otras cosas y solicitó el desalojo del inquilino) (disponible en <https://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn>) (Denuncia del DOJ presentada basada en el cargo de discriminación del HUD)

¹⁵ 81 Reg. Fed. 63054, 63061 (14 de septiembre de 2016); Título 24, artículo 100.600(a)(1) del C.F.R. («Una solicitud o demanda no deseada puede constituir acoso quid pro quo, incluso si la persona accede a la solicitud o demanda no deseada.»).

¹⁶ Véase, por ejemplo, <https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual> (que describe *Estados Unidos v. Centanni*, acción civil No. 2:20-cv-10053-HXN- AME (D.N.J. 16 de diciembre de 2021) donde el presunto acusado del DOJ participó en un patrón de acoso sexual y represalias contra inquilinos y solicitantes, se le ordenó pagar 4.3\$ millones en daños monetarios, una multa civil de 107 050\$ a los Estados Unidos, desestimar los desalojos pendientes de represalia y tomar medidas para reparar el crédito de aquellos cuyos desalojos en represalia ya habían ocurrido y que describe los cargos penales pendientes contra el propietario).

¹⁷ Título 34, artículo 12495, del USC; HUD, Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades Sus derechos según la Ley de Violencia contra la Mujer, https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/VAWA (Punto 8) («Los propietarios, dueños de viviendas, inquilinos, residentes, ocupantes, invitados o solicitantes de cualquier vivienda tienen derecho a buscar asistencia policial o de emergencia en su propio nombre o en el nombre de otra persona que necesite asistencia. No pueden ser penalizados por sus solicitudes de asistencia, por una actividad delictiva de la que son víctimas o por una actividad de la que no son culpables en virtud de una ley, ordenanza, reglamento o política adoptada o aplicada por parte de una entidad gubernamental que recibe ciertos fondos del HUD»).

¹⁸ *Id*; véase también la Orientación de la Oficina del Asesor General sobre la aplicación de estándares de vivienda justa para la aplicación de ordenanzas locales de vivienda libre de delitos y molestias contra víctimas de violencia doméstica, otras víctimas de delitos y otras personas que requieren servicios policiales o de emergencia del HUD (13 de septiembre de 2016), disponible en <https://www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67>; <https://www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGDNCE.PDF>

¹⁹ Título 42, artículo 3617, del USC («Será ilegal coaccionar, intimidar, amenazar o interferir con cualquier persona en el ejercicio o disfrute de, o por haber ejercido o disfrutado, o por haber ayudado o alentado a cualquier otra persona en el ejercicio o goce de cualquier derecho concedido o protegido por los artículos 803, 805 u 806 de este título»); *Bloch v. Frischholz*, 587 F.3d 771, 782 (7th Cir. 2009) (en banc) (que sostiene que un propietario que amenaza con desalojar a un hombre blanco después de descubrir que está casado con una mujer negra ha violado claramente el artículo 3617, independientemente de si realmente lo desalojará o no). Es de destacar que la VAWA también prohíbe a las agencias de vivienda pública y a los propietarios y administradores de viviendas asistidas bajo un «programa de vivienda cubierta» tomar represalias contra los inquilinos por ejercer sus derechos bajo la VAWA. Véase el título 34 del artículo 12494 del Código de EE. UU.



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

²⁰ Título 24, artículo 100.400(c)(6) del C.F.R. (que prohíbe «tomar represalias contra cualquier persona porque esa persona denunció una práctica de vivienda discriminatoria a un proveedor de vivienda u otra autoridad»). Véase también *HUD v. Dana Christian y Yellowstone Apartments, LLC*, FHEO No. 08-21-2505-8 (4 de enero de 2024) (el HUD encuentra una razón para acusar a un propietario de represalias en virtud de la Ley de vivienda justa, en la que el propietario comenzó procedimientos de desalojo y participó en otras acciones adversas contra una inquilina después de que ella se quejó de que el propietario realizó insinuaciones no deseadas e inapropiadas hacia la hija, y le advirtió que si no dejaba de hablarle de esa manera, buscaría asesoramiento legal), *disponible en* https://www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/HUD_No_24_013; *Estados Unidos v. Prashad*, No: 4:19-cv-40114-TSH (D. Mass. 2021) (Orden de consentimiento que reconoce daños y perjuicios y exige que el acusado anule una sentencia obtenida contra el inquilino en el tribunal de desalojo después de que el inquilino denunciara acoso sexual por parte del administrador de la propiedad al propietario, y el propietario tomó represalias presentando una acción de desalojo contra el inquilino), *disponible en* [https://www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=](https://www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=;); *Estados Unidos v. Prashad*, 437 F. Supp. 3d 105, 107 (D. Mass. 2020) (que deniega la moción del demandado de desestimar el mismo asunto); Caso del HUD No. 06-17-8923-6. *Carta de Hallazgos de Incumplimiento del Título VI*. HUD (26 de octubre de 2022).

²¹ Título 24 del artículo 100.400(c)(4) del CFR (que prohíbe «[i]ntimidar o amenazar a cualquier persona porque esa persona está participando en actividades diseñadas para que otras personas conozcan o alienten a dichas personas a ejercer los derechos otorgados o protegidos por esta parte.»)

²² Título 24 del artículo 100.400(c)(5) del CFR (que prohíbe «[t]omar represalias contra cualquier persona porque esa persona ha presentado una queja, testificado, ayudado o participado de cualquier manera en un procedimiento bajo la Ley de vivienda justa»).

²³ Véase, por ejemplo, *HUD v. Riverboy Corp.*, 2012 WL 1655364 *20-21 (HUD ALJ 2012), revisión denegada por otros motivos, 2012 WL 2069654 (Secretaría del HUD 2012); *Chavez v. Aber*, 122 F. Supp. 3d 581, 600 (W.D. Tex. 2015).

²⁴ Véase, por ejemplo, *Anast v. Commonwealth Apartments.*, 956 F. Supp. 792, 802 (N.D. Ill. 1997) (en el que se concluye que el demandante alegó suficientemente que suspender una audiencia de desalojo habría constituido una adaptación razonable); *Cobble Hill Apartments Co. v. McLaughlin*, 1999 Mass. App. Div. 166, en *4 (1999) (que reconoce que suspender los procedimientos de desalojo es una adaptación razonable que los propietarios deben considerar, particularmente a la luz de la discapacidad mental del inquilino, incluso si el inquilino no lo solicita específicamente); *Douglas v. Kriegsfeld Corp.*, 884 A.2d 1109, 1127 (D.C. 2005) (la solicitud de una breve suspensión del procedimiento de desalojo es una adaptación razonable porque no impone ninguna «alteración fundamental» a la práctica del propietario ni «cargas financieras o administrativas indebidas»).

²⁵ *Essex Mgmt. Corp. v. McAlister*, No. CIV 245572, 2007 WL 811093 (Cal. Super. Ct. 15 de febrero de 2007) (la negativa a retirar la acción de desalojo como adaptación razonable fue discriminación ilegal según la Ley de vivienda justa), *afirmada como litigada plena y justamente por McAlister v. Essex Prop. Tr.*, 504 F. Supp. 2d 903, 910-11 (C.D. Cal. 2007).

²⁶ *City Wide Assoc. v. Penfield*, 564 N.E.2d 1003, 1005 (Mass. 1991) (la negativa a «abstenerse de tomar medidas adicionales de desalojo» mientras una persona con una discapacidad seguía un programa de extensión y asesoramiento como adaptación razonable era discriminación ilegal según la Ley de vivienda justa).

²⁷ *Id.*; *Douglas*, 884 A.2d at 1121, 1128 (D.C. 2005); *Essex Mgmt. Corp.*, 2007 Cal. Super. LEXIS 11818, en *14-15; Declaración Conjunta Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia, Adaptaciones razonables según la Ley de vivienda justa (17 de mayo de 2004) en 4-6; *disponible en* www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *Sinigallo v. Town of Islip Hous. Auth.*,

NOTA: Nada en este documento modifica o altera los estatutos o regulaciones del programa del HUD.



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

865 F. Supp. 2d 307, 341-42 (E.D.N.Y. 2012) (que sostiene que un período de prueba para ajustes en la medicación y el tratamiento médico de los inquilinos es una adaptación razonable); *Boston Hous. Auth. v. Bridgewater*, 898 N.E.2d 848, 849-50 (Mass. 2009) (la autoridad de vivienda pública debe considerar el restablecimiento del arrendamiento como adaptación razonable después de que un inquilino con enfermedad mental ha cometido actos de violencia contra otro inquilino cuando no estaba tomando la medicación adecuada); *Super v. D'Amelia & Assocs., LLC*, 2010 WL 3926887, en *6 (D. Conn. 30 de septiembre de 2010) («Los tribunales han aceptado una segunda oportunidad, es decir, la oportunidad del inquilino de permanecer en su vivienda a pesar de que el propietario justifique el desalojo por motivos de discapacidad, como adaptación, siempre que se combine con la solicitud de asistencia del inquilino por su discapacidad»).

²⁸ Véase el artículo de Equidad de vivienda para personas con discapacidades mentales, intelectuales o de desarrollo: Una guía para los proveedores de vivienda («¿Cuáles son adaptaciones y modificaciones razonables? Solicitar cambiar la fecha de vencimiento del alquiler hasta después de recibir un pago por discapacidad del seguro social o un pago por discapacidad a corto o largo plazo...»), disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf>. Véase también Decisión inicial y orden de consentimiento, *HUD v. Park Regency LLC et al* (29 de octubre de 2020), disponible en https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA_InitDecisionConsent.pdf (que proporciona la adaptación razonable de un período de gracia para el pago del alquiler sin cargo hasta el día 6 de cada mes y pagando 27 000\$ al demandante); Cargo de Discriminación, *HUD v. Morbach et al* (20 de marzo de 2006) disponible en https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_14412.PDF; *Fair Hous. Rts. Ctr. in Se. Pennsylvania v. Morgan Properties Mgmt. Co., LLC*, 2017 WL 1326240, en *9 (E.D. Pa. 11 de abril de 2017) (en el que se concluye que el demandante alegó de forma adecuada que la política general del demandado de que el alquiler vence el primer día del mes «niega plausiblemente a las personas discapacitadas la igualdad de oportunidades para obtener vivienda» y es posible que deba adaptarse a la solicitud del demandante de pagar después de la recepción de SSDI); *Estados Unidos v. MA Partners 2*, Civil No. 3:23-CV-00407-K (N.D. Tex, 27 de junio de 2023) (sentencia de consentimiento tras una denuncia del DOJ de que los acusados violaron la Ley de vivienda justa al discriminar por «razones de discapacidad en violación de la Ley al negarse a permitir que los demandantes, que recibían sus pagos de SSI y SSDI cerca del día tres de todos los meses, pagaran el alquiler antes del día cinco del mes»). (basado en el cargo de discriminación del HUD) disponible en www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al; www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint_ma_partners_2_brockbk_jvfinal.pdf.

²⁹ Véase, por ejemplo, *Douglas*, 884 A.2d en 1127 (retrasar el desalojo y darle al inquilino la oportunidad de evitarlo no impuso ninguna «alteración fundamental» en la naturaleza de la práctica del propietario ni «cargas financieras o administrativas indebidas» cuando el inquilino solicitó la suspensión del desalojo para permitir el tratamiento del trastorno del estado de ánimo para una posterior limpieza del apartamento insalubre).

³⁰ Véanse, por ejemplo, los casos citados anteriormente en las notas 23-29. Véase también *Hunt v. Aimco Props., L.P.*, 814 F.3d 1213, 1226 (11th Cir. 2016) (en la que se concluyó que el inquilino había presentado un reclamo adecuado por no haber realizado adaptaciones razonables en virtud de la Ley de vivienda justa, donde el propietario rescindió el contrato de arrendamiento del inquilino basándose en que el hijo del inquilino amenazó con «sacrificar [a los miembros del personal del propietario] y luego atrapar a todos los residentes en sus apartamentos y prender fuego la propiedad» pero el propietario se negó a considerar que el hijo no constituía una amenaza directa y se negó a pensar en modificar sus políticas para adaptarse a sus discapacidades); *Roe v. Sugar River Mills Associates*, 820 F. Supp. 636 (D.N.H 1993) (en el que se determina que el propietario violaría la Ley al desalojar a un inquilino con una condena por alteración del orden público por amenazar a un vecino anciano sin demostrar primero que ninguna adaptación razonable eliminaría o minimizaría aceptablemente el riesgo que representaba para otros residentes del complejo); *Roe v. la Autoridad de*



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

Vivienda de la Ciudad de Boulder, 909 F. Supp. 814 (D. Colo. 1995) (encontró que el propietario violó la Ley de vivienda justa al intentar desalojar al inquilino sin pensar en adaptarse a las discapacidades cuando el inquilino previamente golpeó, hirió a otro inquilino, amenazó al administrador del apartamento e hizo mucho ruido).

³¹ Declaración Conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia, Adaptaciones razonables según la Ley de vivienda justa (17 de mayo de 2004) en 4-6 disponible en http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *Sinisgallo*, 865 F. Supp. 2d en 336 («Al determinar si un individuo representa una amenaza directa a la salud o la seguridad de otros, la agencia debe realizar una evaluación individualizada, basada en un juicio razonable que se base en el conocimiento médico actual o en la mejor evidencia objetiva disponible para determinar: la naturaleza, duración y gravedad del riesgo; la probabilidad de que la lesión potencial ocurra realmente; y si las modificaciones razonables de las políticas, prácticas o procedimientos mitigarán el riesgo») (se cita la Declaración Conjunta y las regulaciones aplicables del HUD).

³² *Id.*; véase también *Boston Hous. Auth.*, 898 N.E.2d en 859 (que concluye que una autoridad de vivienda pública debe considerar el restablecimiento del arrendamiento cuando un inquilino con una enfermedad mental cometió actos de violencia contra otro inquilino cuando no estaba tomando la medicación adecuada); *Super*, 2010 WL 3926887, en *6 («Los tribunales han aceptado una segunda oportunidad, es decir, la oportunidad de un inquilino de permanecer en su vivienda a pesar de que el propietario justifique el desalojo por motivos de discapacidad, como una adaptación, siempre que se combine con la solicitud de asistencia del inquilino por su discapacidad»).

³³ Véase *el artículo del HUD*, Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades FHEO-2020-01, Evaluación de la solicitud de una persona de tener un animal como adaptación razonable de acuerdo con la ley de vivienda justa (28 de enero de 2020), en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf>; *Douglas*, 884 A.2d 1128 (D.C. 2005) (que reconoce que los animales de servicio pueden ser una adaptación razonable incluso cuando sea contraria a la política estándar del propietario contra las mascotas); *Bronk v. Ineichen*, 54 F.3d 425, 428 (7th Cir. 1995) («En comparación con las preocupaciones económicas o estéticas del propietario tal como se expresan en una política de prohibición de mascotas, la necesidad de una persona sorda de tener un perro oyente es, per se, razonable en el sentido de la [Ley de vivienda justa]»); *Crossroads Apartments. Assocs. v. Le Boo*, 578 N.Y.S.2d 1004, (N.Y. 1991) (que sostiene que un inquilino con una enfermedad mental puede retener a su gato en contra de la política del propietario de «no tener mascotas» porque el inquilino la necesitaba para lidiar con sus enfermedades mentales).

³⁴ Declaración Conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia, Adaptaciones razonables según la Ley de vivienda justa (14 de mayo de 2004) en 6-7 (un proveedor de vivienda debe atender la solicitud del inquilino de un animal de Servicio, incluso si tiene una política de «no tener mascotas») disponible en http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *Estados Unidos v. Rutherford Tenants Corp.*, (S.D.N.Y. 2021) (denuncia electoral presentada por el DOJ tras el cargo de discriminación del HUD alegando una violación de la Ley de vivienda justa después de que los acusados intentaron desalojar a una inquilina con una discapacidad por su uso de animales de apoyo emocional); *Estados Unidos v. Ruredy808, LLC*, Acción Civil No.: 3:21- CV-192-MPM-JMV (N.D. Miss. 10 de julio de 2023) (orden de consentimiento) (medida cautelar otorgada a inquilinos con discapacidades después de que los propietarios violaron la Ley de vivienda justa al negarse a permitir que el inquilino permaneciera en la unidad con su perro de servicio).



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

³⁵ Artículo del HUD, Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades FHEO-2020-01, Evaluación de la solicitud de una persona de tener un animal como adaptación razonable de acuerdo con la ley de vivienda justa (28 de enero de 2020) («Los animales de servicio no son mascotas. Son animales que trabajan, realizan tareas, asisten o brindan apoyo emocional terapéutico a personas con discapacidad.») *disponible en* <https://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf>; *Frechtman v. Olive Exec. Townhomes Homeowner's Ass'n*, 2007 U.S. Dist. LEXIS 81125 (C.D. Cal. 24 de septiembre de 2007) (que sostiene que permitir que el demandante tuviera un animal de apoyo emocional era una adaptación razonable).

³⁶ Declaración Conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia, Adaptaciones razonables según la Ley de vivienda justa (14 de mayo de 2004) («El proveedor de alojamiento no podrá exigir al solicitante el pago de una tarifa o un depósito de seguridad como condición para permitirle conservar el animal de servicio.») *disponible en* www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *Fair Hous. of the Dakotas, Inc. v. Goldmark Prop. Mgmt.*, 778 F. Supp. 2d 1028, 1040 (D.N.D. 2011) («Los proveedores de alojamiento no pueden imponer tarifas adicionales como condición para otorgar un alojamiento, incluidas las adaptaciones para animales de servicio»).

³⁷ Título 24 del artículo 100.500 del CFR (2023) («[a] *Efecto discriminatorio*. Una práctica tiene un efecto discriminatorio cuando, real o previsiblemente, tiene como resultado un impacto dispar en un grupo de personas o crea, aumenta, refuerza o perpetúa patrones de vivienda segregados por motivos de raza, color, religión, género, discapacidad, estado familiar o nacionalidad. [b] *Justificación jurídicamente suficiente*. [1] Existe una justificación jurídicamente suficiente cuando la práctica impugnada: [i] Es necesaria para lograr uno o más intereses sustanciales, legítimos y no discriminatorios del demandado, con respecto a reclamaciones presentadas conforme al título 42 del artículo 3612 del U.S.C., o el demandado, con respecto a reclamaciones presentadas conforme al título 42 del artículo 3613 o 3614 del U.S.C.; y [ii] Esos intereses no podrían ser atendidos por otra práctica que tenga un efecto menos discriminatorio»); *Tex. Dep't of Hous. and Comm. Affairs v. Inclusive Comms. Project*, 135 S. Ct. 2507 (2015).

³⁸ HUD *ex rel. Loveless v. Wesley Apartment Homes, LLC*, FHEO No. 04-13-0855-8 (18 de enero de 2017) (el HUD acusó al propietario de discriminación después de que se hizo cargo de un edificio, realizó verificaciones de antecedentes penales de todos los inquilinos existentes y procedió a desalojar o forzar la salida de cualquier inquilino con cualquier condena por delito grave en cualquier momento. El HUD determinó que dicha política tenía un impacto dispar en los inquilinos negros y era innecesaria para lograr un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio), *disponible en* <https://www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSVWESLEY.PDF>. Véase también Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Oficina del Asesor Jurídico General, Orientación sobre la aplicación de las normas de la Ley de vivienda justa al uso de antecedentes penales por parte de proveedores de viviendas y transacciones relacionadas con bienes raíces (4 de abril de 2016), *disponible en* https://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF; Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Implementación de la guía de la Oficina del Asesor General sobre la aplicación de vivienda justa. Normas de la Ley para el uso de antecedentes penales por parte de proveedores de viviendas y transacciones relacionadas con bienes raíces (10 de junio de 2022), *disponibles en* <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%2010%202022.pdf>.

³⁹ Véase *Id.*



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS EE. UU.

⁴⁰ Título 24, artículo 100.500(b) del C.F.R. (existe una justificación legalmente suficiente cuando la práctica impugnada es necesaria para lograr uno o más intereses sustanciales, legítimos y no discriminatorios y cuando esos «intereses no podrían ser atendidos por otra práctica que tenga un efecto menos discriminatorio»); véase la Guía sobre la aplicación de los estándares de la Ley de vivienda justa sobre el uso de antecedentes penales por parte de proveedores de viviendas y transacciones relacionadas con bienes raíces del HUD, Oficina del Asesor Jurídico General, (4 de abril de 2016), disponible en https://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF; véase también *Kline v. 1500 Massachusetts Ave. Apartment Corp.*, 439 F.2d 477, 480 (D.C. Cir. 1970) (que reconoce que los propietarios tienen opciones para proteger a los inquilinos mediante el uso de cámaras de seguridad, iluminación y cerraduras).

⁴¹ Véase el título 34, artículo 12495, del USC (derecho a denunciar delitos y emergencias desde el propio domicilio).

⁴² En circunstancias muy limitadas, la Ley de Vivienda Justa exime a los edificios ocupados por sus propietarios con no más de cuatro unidades, las casas unifamiliares vendidas o alquiladas por el propietario sin el uso de un agente, y viviendas operadas por organizaciones religiosas y clubes privados que limitan la ocupación a miembros. Conozca sus derechos de vivienda justa cuando se enfrenta a un desalojo del HUD, Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, disponible en https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_act_overview. Véase también el título 42, artículos 3603(b); 3607(a) y (b) del USC.

⁴³ Véase, por ejemplo, la Lista de programas del HUD sujetos al Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, disponibles en <http://www.federalregister.gov/d/06-6516> Guía del HUD sobre los requisitos de no discriminación e igualdad de oportunidades para las agencias de vivienda pública, disponible en <https://www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF>.