



VIVIENDA JUSTA PARA VIVIENDAS DE ALQUILER

Guía para arrendatarios y dueños y gerentes de
vivienda en la Región de Baltimore



Baltimore
Metropolitan
Council

El Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore está conformado por representantes de la Ciudad de Baltimore y los Condados de Anne Arundel, Baltimore, Harford y Howard, jurisdicciones que reciben fondos federales para vivienda directamente de parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por su sigla en inglés). Este folleto es parte del trabajo del Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore y sus jurisdicciones miembros para promocionar de manera afirmativa las metas de la Ley de Vivienda Justa.

El Grupo de Vivienda Justa agradece a Baltimore Neighborhoods, Inc., a la Comisión de Maryland de Derechos Civiles y la Asociación de Viviendas Múltiples de Múltiples de Maryland por su revisión y asistencia en la compilación de este folleto. El Grupo de Vivienda Justa agradece también al HUD por su apoyo en virtud de la Iniciativa de Educación y Extensión del Programa de Iniciativas de Vivienda Justa (FHIP, por su sigla en inglés).

GRUPO REGIONAL DE VIVIENDA JUSTA DE BALTIMORE

c/o Dan Pontious
Consejo Metropolitano de Baltimore
Oficinas @ McHenry Row
1500 Whetstone Way, Suite 300
Baltimore, MD 21230
410-732-0500 x1055
dpontious@baltometro.org



El trabajo que proporcionó las bases para esta publicación fue financiado a través de un préstamo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. El contenido y las conclusiones del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables por la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del Gobierno Federal.



Los individuos y las familias que están en busca de una vivienda de alquiler en el área metropolitana de Baltimore están protegidas contra la discriminación por las leyes federales, estatales y locales.

ESTE LIBRO CUMPLE CON LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

Proporciona información general sobre:

- Las leyes que prohíben la discriminación en muchas de las jurisdicciones en el área metropolitana de Baltimore y
- Adónde recurrir para obtener más información.

Para los arrendatarios, proporciona información sobre dónde presentar una queja.



PROTECCIONES DE VIVIENDA JUSTA

La Ley Federal de Vivienda Justa y las leyes locales y estatales protegen a las personas de muchas clases de discriminación. Las protecciones se señalan en la tabla de la página opuesta. Las protecciones Federales y de Maryland se aplican en toda la extensión geográfica de Maryland.

CLASE PROTEGIDA	LEY FEDERAL DE VIVIENDA JUSTA	LEY DE DERECHOS CIVILES DE MARYLAND	CIUDAD DE ANÁPOLIS	CONDADO DE ANNE ARUNDEL	CIUDAD DE BALTIMORE	CONDADO DE BALTIMORE	CONDADO DE HARFORD	CONDADO DE HOWARD
RAZA	●	●	●		●	●	●	●
COLOR	●	●	●		●	●	●	●
ORIGEN NACIONAL	●	●	●		●	●	●	●
RELIGIÓN	●	●	●		●	●		●
SEX	●	●	●		●	●	●	●
DISCAPACIDAD*	●	●	●		●	●	●	●
SITUACIÓN FAMILIAR*	●	●	●		●		●	●
ESTADO CIVIL		●	●		●	●	●	●
ORIENTACIÓN SEXUAL		●	●		●	●		●
IDENTIDAD DE GÉNERO*		●			●	●		●
EDAD*					●	●	●	●
CREDO						●	●	●
OCUPACIÓN							●	●
OPINIÓN POLÍTICA							●	●
APARIENCIA PERSONAL							●	●
FUENTE DE INGRESOS			●		***			●
ANCESTROS					●			

*Información ampliada en el folleto

**El Decreto Ejecutivo N.º 26 del Condado de Anne Arundel establece la Comisión de Relaciones Humanas del Condado, la cual no tiene un poder estatutario pero cuyo objetivo es recibir y remitir denuncias de discriminación en base a raza, credo, color, edad, género, discapacidad, afiliación política, estado civil u origen nacional.

***La Ciudad de Baltimore protege algunas fuentes de ingreso (pensión conyugal y manutención de menores) pero no otras, como la ayuda al alquiler.

¿QUÉ ESTÁ PROHIBIDO?

Por lo general, el dueño o gerente de una vivienda de alquiler tiene prohibido hacer lo siguiente en base únicamente a la membresía potencial del inquilino de la vivienda en una clase protegida identificada en la página 5:

- *Negarse a alquilar la vivienda*
- *Negarse a negociar por la vivienda*
- *Imposibilitar o negar de cualquier manera la residencia*
- *Establecer términos, condiciones o privilegios diferentes para el alquiler de una residencia*
- *Proporcionar servicios o instalaciones de vivienda diferentes*
- *Negar falsamente que la vivienda esté disponible para su inspección o alquiler*
- *Persuadir, o tratar de persuadir, con fines de lucro, a dueños de viviendas para que alquilen (o vendan) sus residencias sugiriéndoles que personas de una raza, etc., determinada se han mudado o están a punto de mudarse, a ese vecindario (acoso inmobiliario)*
- *Intentar alejar o acercar a las personas de o hacia determinados vecindarios o complejos de apartamentos*
- *Negarle a cualquier persona el acceso, la membresía o la participación en cualquier organización, instalación o servicio relacionado con el alquiler de residencias (tales como un servicio de listado) o discriminar a cualquier persona en los términos o condiciones de tal acceso, membresía o participación.*

¿CUÁLES SON LAS EXCEPCIONES?

En determinadas circunstancias, la Ley de Vivienda Justa y otras leyes eximen a:

- *Edificios ocupados por sus dueños con no más de cuatro unidades*
- *Viviendas unifamiliares vendidas sin la intervención de un agente*
- *Viviendas operadas por organizaciones y clubes privados que limitan la ocupación a sus miembros*
- *Algunas viviendas o comunidades para personas mayores están exentas de toda responsabilidad respecto a la discriminación en base a la situación familiar.*
- *La preferencia de género puede ser aceptable si hay una cocina o baño compartidos.*

Comuníquese con una de las agencias enumeradas en la página 13 para obtener información más específica con respecto a cualquiera de estas excepciones.

PROTECCIONES ADICIONALES

Nadie puede:

- *Realizar, imprimir o publicar una declaración, en conexión con el alquiler de una residencia, que indique una preferencia, limitación o discriminación en base a las clases protegidas identificadas en la página 5. Esta prohibición se aplica a viviendas unifamiliares y ocupadas por sus dueños que de otra forma estarían exentas de las leyes que prohíben la discriminación en la vivienda.*
- *Negarse a considerar los ingresos de ambos solicitantes*
- *Amenazar, coaccionar, intimidar o interferir con cualquier persona que esté ejerciendo un derecho sobre vivienda justa o ayudar a otros a ejercitar tal derecho.*
- *Cometer actos de prejuicio, violencia, acoso, intimidación o abuso contra familias o individuos o contra su propiedad residencial.*

SITUACIÓN FAMILIAR

En términos generales, las protecciones de la situación familiar cubren:

- Hogares en los cuales uno o más niños menores de 18 años vivan con:
 - Uno de los padres
 - Una persona que posea la custodia legal (incluida la tutela)
 - Los designados por el padre o custodio legal (designados con un permiso por escrito)
- Una mujer embarazada
- Cualquier persona en el proceso de obtener la custodia legal de un niño menor de 18 años.

Como resultado de esta protección, los dueños y gerentes de viviendas no tienen permitido interrogar a los inquilinos o potenciales inquilinos sobre sus prácticas de control de natalidad o planificación familiar.

La Ley de Vivienda Justa y otras leyes exigen específicamente a algunas viviendas o comunidades para personas mayores de toda responsabilidad respecto a la discriminación en base a la situación familiar. (No están exentas de responsabilidad respecto a otras formas de discriminación relacionada con la vivienda). Comuníquese con una de las agencias enumeradas en la página 13 si necesita más detalles específicos sobre qué viviendas y comunidades para personas mayores califican para esta excepción.

PROTECCIONES ADICIONALES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

Por lo general, las protecciones de vivienda justa se aplican si una persona o alguien asociado con una persona:

- Tiene una discapacidad física o mental (incluidas las discapacidades auditivas, visuales o de movilidad, cáncer, enfermedades mentales crónicas, HIV/SIDA o encontrarse en rehabilitación por adicción a las drogas) que limita substancialmente una o más actividades importantes de la vida,
- Tiene un registro de tal discapacidad, o
- Se considera que tiene tal discapacidad.

Estas protecciones no se aplican a una persona que:

- Represente una amenaza directa a la salud o la seguridad de otros o
- Actualmente consuma drogas ilegales o drogas legales de manera ilegal

En caso de que estas protecciones de vivienda justa se apliquen, un proveedor de vivienda (incluida una asociación de propietarios de viviendas o condominios) no puede hacer lo siguiente:

- Negarse a permitir que un inquilino haga modificaciones razonables a su residencia o áreas de uso común, con los gastos a cargo del inquilino, si son necesarias para que el inquilino use por completo la vivienda. (Siempre que sea razonable, el dueño de la vivienda o el gerente puede exigirle al inquilino que este restaure la residencia a su condición original cuando se mude).
- Negarse a hacer cambios razonables en las reglas, políticas, prácticas o servicios, si son necesarias para que el inquilino use la vivienda en las mismas condiciones que las personas no discapacitadas. (Por ejemplo, un dueño de vivienda o gerente no puede aplicar su política de mascotas a un inquilino que cuente con un animal de asistencia, servicio o compañía debido a su discapacidad).



F

E

ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD DE GÉNERO

La Ley Federal de Vivienda Justa no incluye específicamente la orientación sexual y la identidad de género en las clases protegidas. Sin embargo,

- *La ley del Estado de Maryland y algunos gobiernos locales prohíben específicamente la discriminación en base a la orientación sexual (consulte la tabla de la página 5).*
- *El Estado de Maryland (con efecto a partir del 1 de octubre de 2014), los Condados de Howard y Baltimore y la Ciudad de Baltimore prohíben específicamente la discriminación en base a la identidad de género (también señalada en la tabla de la página 5).*
- *Ciertos tipos de discriminación respecto a la vivienda basada en la orientación sexual o la identidad de género pueden estar cubiertas por otras protecciones de la Ley Federal de Vivienda Justa. Por ejemplo:*
 - *Un hombre homosexual es desalojado porque el dueño de la vivienda considera que puede infectar a otros inquilinos con HIV/SIDA. Tal situación puede considerarse como discriminación ilegal por discapacidad bajo la Ley de Vivienda Justa, ya que el hombre tiene una discapacidad, HIV/SIDA.*
 - *El gerente de una propiedad se niega a alquilarle un apartamento a un inquilino potencial que es transexual. Si la negación de la vivienda se debe a la no conformidad del inquilino potencial con los estereotipos de género, puede considerarse como discriminación ilegal en base al género bajo la Ley de Vivienda Justa.*

EDAD

La ley del Condado de Baltimore y del Condado de Howard protegen contra la discriminación basada en la edad en general. Otras jurisdicciones refuerzan esta protección de maneras particulares:

- *En la Ciudad de Baltimore, la edad se define como la "Mayoría de edad" y se refiere a todo aquel que haya cumplido los dieciocho años.*
- *El Condado de Harford refuerza las leyes que protegen contra la discriminación a las personas de 40 años en adelante.*

PARA MÁS INFORMACIÓN O PARA PRESENTAR UNA QUEJA

Las siguientes organizaciones y agencias están disponibles para ayudar a los arrendatarios, dueños y gerentes de viviendas al responder preguntas sobre los derechos de Vivienda Justa. Además, comuníquese con la agencia u organización en su área si cree que ha sido víctima de discriminación respecto a la vivienda.

Comisión de Maryland de Derechos Civiles

6 Saint Paul St., Ste. 900
Baltimore, MD 21202-1631
1-800-637-6247
www.mccr.maryland.gov
Se puede presentar una queja respecto de una vivienda justa con la Comisión por teléfono, en línea, correo postal o personalmente.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. Centro para la Igualdad de Oportunidades de Vivienda Justa (FHEO)

10 S. Howard St., 5th Floor
Baltimore, MD 21201
410-962-2520
O presente una queja en línea:
www.hud.gov/fairhousing
Haga clic en "File a Complaint" (Presentar una queja)
O diríjase a:
<https://portal.hud.gov/FHEO903/Form903/Form903Start.action>

Comisión de Relaciones Humanas de Anápolis

145 Gorman St., 2nd Floor
Annapolis, MD 21401-2535
410-263-7998
www.ci.annapolis.md.us/government/Boards/HumanRelations.aspx

Comisión de Relaciones Humanas del Condado de Anne Arundel

44 Calvert St., Room 330
Annapolis, MD 21401
410-222-1220
www.aacounty.org/countyexec/humanrelations.cfm

Oficina de la Ciudad de Baltimore de Derechos Civiles y Seguridad Salarial

10 N. Calvert St., Suite 915
Baltimore, MD 21202
410-396-3141
www.baltimorecity.gov/Government/BoardsandCommissions/OfficeofCivilRightsandWageEnforcement/CommunityRelationsCommission.aspx

Comisión de Relaciones Humanas del Condado de Baltimore

Drumcastle Government Center
6401 York Rd., Suite 1013
Baltimore, MD 21212
410-887-5917
www.baltimorecountymd.gov/Agencies/humanrelations

Oficina del Condado de Harford de Derechos Humanos

220 S. Main St.
Bel Air, MD 21014
410-638-4739
www.harfordcountymd.gov/services/HumanRelations

Oficina del Condado de Howard de Derechos Humanos

6751 Columbia Gateway Dr., Suite 239
Columbia, MD 21046
410-313-6430
www.howardcountymd.gov/Departments.aspx?id=1777

Baltimore Neighborhoods, Inc.

2530 North Charles St.
Baltimore, MD 21218
410-243-4400
www.bni-maryland.org

ESTE FOLLETO FUE PRESENTADO POR:

Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore

c/o Dan Pontious

Consejo Metropolitano de Baltimore

Oficinas @ McHenry Row

1500 Whetstone Way, Ste. 300

Baltimore, MD 21230

410-732-0500 x1055

dpontious@baltometro.org

El Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore está conformado por representantes de la Ciudad de Baltimore y los Condados de Anne Arundel, Baltimore, Harford y Howard.

El Grupo de Vivienda Justa agradece a Baltimore Neighborhoods, Inc., a la Comisión de Maryland de Derechos Civiles y la Asociación de Viviendas Múltiples de Múltiples de Maryland por su revisión y asistencia en la compilación de este folleto.

El Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore agradece también al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por su sigla en inglés) por su apoyo en virtud de la subvención de la Iniciativa de Educación y Extensión del Programa (EOI, por su sigla en inglés) de Iniciativas de Vivienda Justa (FHIP, por su sigla en inglés) que hizo posible la realización de este folleto. Gran parte de la información contenida en este folleto sobre protecciones federales de vivienda justa proviene del folleto informativo del 2011 del HUD, llamado "Vivienda justa: igualdad de oportunidades para todos".





BALTOMETRO.ORG

Este folleto educativo ha sido creado por el Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore, un comité del Consejo Metropolitano de Baltimore (BMC, por su sigla en inglés), en concertación con estos socios:

