



3255 Wilshire Blvd., Suite 902  
Los Angeles, CA 90010  
(213) 389-2077  
For California Relay Service TTY: (800) 735-2929  
www.mhas-la.org



**VIVIENDA JUSTA:  
¡ES LA LEY!**

*A nonprofit organization protecting and advancing the legal rights of people with mental disabilities.*

## ***Consejo del mes sobre vivienda justa***

### **Consejo #11: Las concesiones razonables requieren un proceso interactivo - Reparaciones que no son de emergencia y preaviso**

**DUEÑO:** *"Necesito hacer mejoras a las unidades de mi edificio de apartamentos. Avisé a mi inquilina por escrito, con 24 horas de anticipación, de que un obrero vendría a hacer unas reparaciones durante el horario laboral normal. Incluso le dije cuánto tiempo demoraría hacer las reparaciones, pero el inquilino se negó a dejar ingresar al obrero. Le dije que, si se negaba a dejar ingresar al obrero para que haga las reparaciones, la desalojaría. Ella dijo que, debido a su discapacidad, se pone muy ansiosa cuando gente que no conoce entra a su apartamento. Le dije que no era necesario que estuviera presente, pero dijo que eso también le genera ansiedad. Ella quiere programar una cita para las reparaciones. ¿Tengo que lidiar con esto? Me toma mucho tiempo."*

**La ley dice:** Un dueño puede ingresar a la unidad de un inquilino para hacer reparaciones que no son de emergencia sin el permiso del inquilino solo si el dueño lo notifica por escrito con 24 horas de anticipación, las reparaciones se harán durante el horario laboral normal, y la notificación especifica el rango horario en el que llegará el obrero. Sin embargo, las leyes de vivienda justa requieren que los dueños hagan excepciones a sus reglas, políticas y prácticas cuando las excepciones son razonables y necesarias para permitir que un inquilino con discapacidad tenga la misma oportunidad de vivir y disfrutar de una unidad. Estas excepciones se denominan "concesiones razonables."

Un inquilino puede solicitar una concesión en cualquier momento durante el periodo de arrendamiento, incluso en situaciones comunes como reparaciones y mantenimiento. Una vez que se presenta una solicitud, el dueño debe concederla, a menos que su implementación sea demasiado difícil o costosa (una "carga indebida") o cambie la naturaleza del negocio (una "alteración fundamental"). Usted no puede negarse a considerar una solicitud de concesión razonable simplemente porque siempre ha hecho las cosas de cierta manera.

**Qué hacer:** Una vez que un inquilino pide una concesión razonable, usted no puede ignorarla. Usted debe considerar la solicitud y determinar si se puede realizar la concesión. Si usted determina que la implementación de la concesión es demasiado difícil o costosa, debe continuar dialogando con el inquilino para ver si es posible implementar otra concesión. Colaborar con un inquilino para programar una cita para hacer una reparación que no es de emergencia en un apartamento se considera razonable.

Si un dueño le niega a una persona una concesión razonable o se niega a participar en el proceso interactivo, esa persona puede presentar un reclamo ante una agencia local de vivienda justa, con el Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda de California (DFEH) o con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD).

Para presentar un reclamo ante el HUD, llame al 800-669-9777 o visite [www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/complaint-process](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/complaint-process)

Para presentar un reclamo ante el DFEH, llame al 800-884-1684 o visite [www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/](http://www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/)

Las leyes de vivienda justa prohíben la discriminación a base de las siguientes características: raza, religión, origen nacional, color, sexo, estado civil\*, ascendencia\*, estado familiar, discapacidad, orientación sexual\*, fuente de ingresos\*. (\* indica que está prohibido en California, pero no según la ley federal).

**Aviso legal:** *El consejo del mes sobre vivienda justa solo tiene fines educativos y no constituye asesoramiento jurídico. Si quiere hacer una consulta legal, póngase en contacto con MHAS, su consejo de vivienda justa local o un abogado de su elección.*

El consejo del mes sobre vivienda justa cuenta con el financiamiento de un subsidio del Programa de Iniciativas de Vivienda Justa del HUD (subsidio n.º FEOI180041-01-00).