



3255 Wilshire Blvd., Suite 902
Los Angeles, CA 90010
(213) 389-2077 www.mhas-la.org
Para el servicio de relevo de California TTY: (800) 735-2929



**VIVIENDA JUSTA:
¡ES LA LEY!**

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

Consejo del mes sobre la vivienda justa

Consejo núm. 10: Discriminación en la vivienda basada en la fuente de ingresos

INQUILINO: “No tengo hogar y vivo en Los Ángeles, pero recientemente obtuve un vale de la Sección 8 para poder pagar un departamento. Sin embargo, cuando llamo a los propietarios para preguntar acerca de sus listas de departamentos, algunos dicen que no aceptan la Sección 8. Un amigo tiene un tipo diferente de subsidio de vivienda (creo que es de una agencia local sin fines de lucro) y los propietarios también se niegan a aceptar el subsidio local. ¿Esto es legal? ¿Los propietarios pueden negarse a aceptar la Sección 8 u otros subsidios de vivienda?”

La ley dice: No. Desde el 1 de enero de 2020, los subsidios de vivienda son ahora una fuente de ingresos protegida por la Ley de Equidad en el Empleo y la Vivienda (FEHA, por sus siglas en inglés). Esto significa que es ilegal que los propietarios de viviendas en California discriminen a los inquilinos actuales o potenciales porque utilizan los subsidios de vivienda federales, estatales o locales para ayudar a pagar el alquiler. Entre los ejemplos de discriminación se incluyen anunciar o declarar que existe una preferencia por inquilinos sin subsidios, rechazar una solicitud de un posible inquilino que tiene un subsidio de vivienda o finalizar un alquiler porque el inquilino utiliza o planea utilizar un vale de la Sección 8 u otro subsidio de vivienda.

Los propietarios de viviendas de California no están obligados a aceptar a todos los solicitantes con subsidios de vivienda, pero los solicitantes con subsidios de vivienda no pueden ser tratados de manera diferente o estar sujetos a requisitos diferentes que los solicitantes que no reciben asistencia. Si un proveedor de vivienda utiliza un estándar de ingresos, como exigir que los posibles inquilinos tengan ingresos que sean el doble o el triple del alquiler, el proveedor de vivienda solo puede considerar si el solicitante cumple con el estándar de ingresos en cuanto a la parte del alquiler del inquilino, no el alquiler total del contrato de la unidad. Por ejemplo, si un posible inquilino con un vale de la Sección 8 recibe \$943 por mes por parte de Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) y su parte del alquiler sería de \$282, ese inquilino cumpliría con un estándar de ingresos que requiere que sus ingresos sean el doble o el triple del alquiler. Un propietario que utiliza un estándar de ingresos que no se basa únicamente en la parte del alquiler del inquilino está cometiendo discriminación ilegal que viola la ley FEHA.

Si bien la ley de California protege a los inquilinos de la discriminación en base a la fuente de ingresos, la Ley federal de Equidad de Vivienda (FHA) no lo hace. Sin embargo, la discriminación contra las personas que tienen vales de vivienda y otros subsidios podría violar la FHA si tiene un impacto dispar sobre una clase de personas protegidas por el gobierno federal. Por ejemplo, si el rehusarse a alquilar a personas con vales de la Sección 8 excluye de la vivienda de forma desproporcionada a las personas de cierta raza, esa práctica podría violar la ley federal de vivienda justa.

Qué debe hacer: Si un proveedor de vivienda rechaza a un posible inquilino porque tiene un subsidio de vivienda, o si de alguna otra manera ejerce discriminación basada en la fuente de ingresos, el posible inquilino puede presentar una queja ante el Departamento de Empleo y Vivienda Justos de California (DFEH, por sus siglas en inglés). Aunque la fuente de ingresos no es una categoría protegida por la FHA federal, si la política neutra a primera vista de un proveedor de vivienda de rechazar a los inquilinos con vales para la vivienda tiene un impacto dispar sobre una clase protegida por el gobierno federal (por ejemplo, raza, color, estado familiar, discapacidad), entonces la práctica puede ser una violación de la FHA, y una persona afectada puede presentar una queja ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés).

NOTA: Otros estados con protección contra la discriminación por “fuente de ingresos” para los titulares de vales de elección de vivienda de la Sección 8 son Connecticut, Distrito de Columbia, Maine, Massachusetts, Nueva Jersey, Nueva York, Dakota del Norte, Oklahoma, Oregón, Utah, Vermont y Washington.

Para presentar una queja ante el HUD, llame al 800- 669- 9777 o visite www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/complaint-process

Para presentar una queja ante el DFEH, llame al 800- 884- 1684 o visite www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/

Las leyes de vivienda justa prohíben la discriminación, en cuestiones de vivienda, basada en las siguientes características: raza, religión, origen nacional, color, sexo, situación familiar, discapacidad, estado civil*, ascendencia*, orientación sexual*, identidad de género*, expresión de género*, información genética* y fuente de ingresos*.

*Amparadas por la ley de California, mas no por la ley federal. (En el caso de la mayoría de las viviendas, las leyes de California también prohíben la discriminación basada en la ciudadanía, el estatus migratorio y el idioma primario).

Exención de responsabilidad: El Consejo del mes sobre la vivienda justa tiene fines exclusivamente educativos y no constituye asesoramiento legal alguno. Si tiene alguna pregunta de índole legal, comuníquese con MHAS, con su consejo local de vivienda justa o con algún otro abogado de su preferencia.

La campaña “Consejo de Vivienda Justa del mes” se basa en el trabajo con el apoyo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) bajo el subsidio FHIP #FEOI19008. Cualquier opinión, hallazgos y conclusiones o recomendaciones expresadas en este material son de los autores y no necesariamente reflejan los puntos de vista del HUD.