

Después que archive la queja administrativa, el arrendador será informado de su queja dentro de 20 días. La Comisión tiene 100 días a partir de cuando primero archive la queja para hacer una investigación y determinar si hay una causa razonable que fue discriminado. Si la Comisión no encuentra evidencia de discriminación, despiden su queja.

Si la Comisión encuentra razón para creer que la discriminación ocurrió, entonces, otorgará una descripción de los eventos y acciones que pueden ser considerados discriminación. Esto se llama el “cargo”.

Si recibe un cargo de la Comisión, tiene dos opciones:

Audiencia Administrativa- Esta audiencia será con la Comisión. Si, después de la audiencia, la Comisión decide que ocurrió discriminación, entonces la Comisión puede ordenar que el arrendador pague por los daños, costos de corte, y la cuota de abogado. La Comisión también tiene el poder de forzar que el arrendador pare el comportamiento discriminatorio. Puede ser que le den multas grandes al arrendador si esto no es la primera vez que se ha encontrado que discrimina.

Procurador General- Después de recibir un cargo de la comisión, puede elegir que el procurador general (el abogado para el estado de Texas) archive una demanda de parte de usted. Si tiene éxitos en probar la discriminación, puede ser que el tribunal puede conceder daños, honorarios de abogado, costos de corte, y obligar que el arrendador pare el comportamiento discriminatorio. En Austin, la Comisión de Derechos Humanos de Austin, hace la investigación y la audiencia administrativa será en frente a la Comisión. El abogado de la ciudad provee representación si el asunto va a corte.

Siempre tiene la opción de archivar su propia demanda en contra del arrendador en el tribunal. Este se puede hacer si archiva la queja con la Comisión, pero se debe hacer dos años después de la discriminación. Si tiene éxito en probar discriminación, puede ser que el tribunal puede conceder daños, honorarios de abogado, costos de corte, y obligar al arrendador a parar la discriminación ilegal.

### **¿SI ARCHIVO UNA QUEJA ME PUEDE DESALOJAR?**

Un arrendador no puede tomar represalias contra usted por archivar una queja a viviendas justas. El arrendador no puede desalojarlo, negar en renovar su contrato, negarle uso del establecimiento, aumentar su renta, terminar su contrato, o interferir con sus derechos bajo el contrato en retaliación por archivar una queja. Sin embargo, si hay razones validas para un desalojo, tal como no pagar la renta o violar los términos del acuerdo de contrato, el arrendador puede archivar el desalojo.

*Estas preguntas y respuestas son sobre la ley general referente a viviendas justas. Para preguntas sobre una situación específica, solicite los consejos de un abogado.*



**Para Asistencia:  
1-888-988-9996**

[www.trla.org](http://www.trla.org)

*Este folleto fue posible gracias a una subvención de la Barra de Abogados del Estado de Texas Sección de Litigación*



## **DERECHOS JUSTOS DE VIVIENDA:**

### **Las Actas Federales y de Texas de Igualdad de Vivienda**

El gobierno federal y el estado de Texas tienen leyes de Vivienda Justa que prohíben ciertos tipos de discriminación en vivienda de renta y ventas de viviendas.

### **¿QUE TIPO DE DISCRIMINACION ES ILEGAL BAJO LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA?**

Las leyes prohíben la discriminación por raza, color, origen nacional, discapacidad, religión, sexo, o estatus familiar.

“Discapacidad” está definido bajo estas leyes como un impedimento físico o mental que considerablemente limita una actividad de la vida o ser considerado como tener tal impedimento.

Discriminación contra estatus familiar ocurre cuando alguien es discriminado porque viven con un niño menor de 18 años de edad o porque está embarazada.

Puede ser que las leyes municipales le den derechos adicionales. En la ciudad de Austin, por ejemplo, también es ilegal discriminar por credo, ser estudiante, estado civil, orientación sexual, edad, o planificación de familia.

Complejos de apartamentos que han recibido créditos fiscales para crear viviendas económicas no pueden negarse a aceptarlo como inquilino únicamente porque tiene un vale de Sección 8.

Las autoridades de vivienda pública y otros arrendadores asistidos por HUD no pueden discriminar sobre la base de orientación sexual, identidad de género o estado civil.

## ¿QUE TIPO DE ACCIONES POR UN ARRENDADOR SE CONSIDERAN DISCRIMINACION?

Las siguientes acciones, si se hacen por raza, color, origen nacional, discapacidad, religión, sexo, o estatus familiar, son ilegales. El arrendador:

- Se niega a rentarle.
- De alguna manera niega o no hace la vivienda disponible para usted.
- Le da términos diferentes, condiciones, o privilegios que los otros inquilinos.
- Le ofrece diferentes servicios o instalaciones que a los otros inquilinos.
- Imprime o publica un aviso o anuncio que indica una de preferencia o limitación basada en alguno de los factores prohibidos.
- Le dice que no puede inspeccionar la propiedad porque no esta disponible, cuando realmente, la unidad esta disponible para inspección.

Todas estas restricciones también aplican cuando una persona esta comprando una casa, obteniendo una hipoteca, o solicita un préstamo de mejoras de hogar.

## SOY UNA PERSONA CON UNA DISCAPACIDAD. LAS POLIZAS Y LA DISPOSICION FISICA DE MI APARTAMENTO HACE MUY DIFICIL VIVIR AQUÍ. ¿ESTO ES DISCRIMINACION?

Puede ser. Un apartamento construido después de 1991 debe ser accesible a personas con discapacidades. Las Actas Federal y de Texas también requieren que arrendadores hagan acomodaciones razonables o permitan modificaciones razonables si son necesarios para que una persona con una discapacidad viva en un apartamento.

Una acomodación razonable es cuando un arrendador permite un cambio en las reglas, polizas o servicios para que la persona con discapacidad tenga la oportunidad de usar y disfrutar su vivienda como cualquier otro inquilino. Por ejemplo, un apartamento que tiene una poliza de “no se permiten mascotas” será requerido hacer una acomodación razonable para el inquilino que tiene un impedimento visual con un perro lazarillo, o un arrendador puede ser requerido designar un estacionamiento para el inquilino con una discapacidad física. El dueño de la propiedad es responsable para otros costos adicionales creados por la acomodación razonable.

Una modificación razonable es un cambio físico a la unidad que le da al inquilino la oportunidad de disfrutar la propiedad tanto como los otros inquilinos. Por ejemplo, si un inquilino discapacitado necesita instalar pasamanos para el mejor uso del apartamento, el arrendador generalmente tiene que permitir que lo instalen. El inquilino es responsable por cualquier costo asociado con la modificación razonable, a menos que el apartamento reciba subsidio federal o sea vivienda pública.

Ambas modificaciones o adaptaciones deben ser razonables y no muy costosas al arrendador.

Si necesita una acomodación razonable o modificación razonable, debe hacer una solicitud por escrito al arrendador. Debe indicar su solicitud y la razón por la que se requiere el cambio. Incluya lo siguiente: “Hago esta solicitud para una acomodación/modificación razonable [use palabra apropiada], bajo la Ley de Vivienda Justa”. Debe mantener una copia para sus archivos.

## ¿DEBEN TODOS LOS ARRENDADORES SEGUIR LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA?

La mayoría lo hacen, pero hay algunas excepciones:

- (1) Si vive en una casa unifamiliar, el arrendador no es dueño de más de tres casas, y el arrendador no usa una empresa de gestión de la propiedad, entonces, el Acto de Vivienda Justa no se aplica.
- (2) Si una organización religiosa es dueño de vivienda, la organización puede dar preferencia o solamente rentar a personas de la misma religión. La vivienda debe ser apropiada para algo aparte de una razón comercial, tal como considerando la vivienda como parte del ministerio. Todas las partes de la Ley de Vivienda Justa aplican si la membresía es limitada por raza, color u origen nacional.
- (3) Si la vivienda es designada para residentes ancianos, entonces, la vivienda puede discriminar por estatus familiar (teniendo niños bajo la edad de 18 viviendo con usted). Este tipo de vivienda tiene una restricción de la edad de 62 o más o requiere al menos una persona por unidad tenga 55 o más.

## ¿QUE DEBO HACER SI UN ARRENDADOR HA DISCRIMINADO CONTRA MÍ?

Puede archivar una queja administrativa dentro de un año de la discriminación o archivar una demanda. Puede archivar una queja administrativa con HUD ([www.hud.gov](http://www.hud.gov)) o División de Derechos Civiles de Fuerza Laboral de Texas. Si vive en la área de Austin, el programa de Austin Tenants' Council Fair Housing puede asistirlo en archivar la queja. El número de ellos es (512) 474-7007. Si vive en el área de San Antonio, el Fair Housing Council de Greater San Antonio le puede ayudar en archivar la queja. El numero de ellos es (210) 733-3247 o 1 (866) 733-4953.