



# Inquilinos que tienen discapacidades mentales: el derecho a que se realicen modificaciones razonables en la vivienda

## 1. ¿Qué son las “modificaciones razonables” en la vivienda?

En California, las leyes estatales y federales<sup>1</sup> exigen que los propietarios<sup>2</sup> otorguen “alojamiento razonable” y “modificaciones razonables” a inquilinos que tienen discapacidades. Esto permite que tales inquilinos tengan las mismas oportunidades que otros inquilinos de utilizar y disfrutar una unidad funcional de vivienda o área de uso común. Una modificación razonable es un cambio físico en una unidad funcional de vivienda o área de uso común, necesario para que una persona que tiene alguna discapacidad utilice o disfrute las instalaciones. Esta hoja informativa trata los tipos de modificaciones razonables que usted puede solicitar al propietario de la vivienda en carácter de inquilino que tiene una

---

<sup>1</sup> Consulte las modificaciones a la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988, 42 U.S.C. §§3601 *et seq.*, y la Ley de Vivienda y Empleo Equitativos de California, Código de Gobierno §§12900 *et seq.*, y la Ley Unruh, Código Civil §§51 *et seq.* Para obtener más información sobre estas leyes, consulte estas Hojas informativas de DRC: *Fair Housing Rights of Tenants with Mental Health Disabilities in California; How to Challenge Disability-Based Housing Discrimination*. (Derechos de vivienda justa para inquilinos que tienen discapacidades mentales en California: cómo cuestionar la discriminación de las personas que tienen discapacidades en materia de vivienda).

<sup>2</sup> La obligación de otorgar alojamiento razonable y modificaciones razonables se aplica a los propietarios privados, así como a los proveedores de viviendas públicas, salvo a aquellos propietarios de viviendas unifamiliares, que vivan en ellas y que alquilen sólo una habitación a un inquilino

discapacidad mental o cognitiva, cómo solicitar una modificación y qué sucede luego de tramitar la solicitud.

*A diferencia de una “modificación razonable”, el “alojamiento razonable” implica una modificación en las normas, las políticas o las prácticas de un propietario, o una modificación en la forma de brindar servicios de vivienda. Para obtener más información sobre el alojamiento razonable en viviendas, consulte la Hoja informativa de DRC “Inquilinos que tienen discapacidades mentales: el derecho a recibir alojamiento razonable en una vivienda”.*

## 2. ¿Qué tipo de modificaciones razonables me puede brindar el propietario?

Un propietario debe cumplir la solicitud de una modificación razonable si es necesaria para que usted utilice o disfrute plenamente las instalaciones. Usted deberá pagar las modificaciones, a menos que constituyan una necesidad para que la vivienda sea habitable en los casos que la ley disponga.

A continuación se citan algunos ejemplos de modificaciones razonables que un propietario puede proporcionarle en carácter de inquilino o solicitante de una vivienda que tiene una discapacidad mental o cognitiva:

1. la colocación de alfombras o baldosas acústicas para reducir los ruidos que produce una persona a causa de su discapacidad;
2. la instalación de grifos que regulen la temperatura del agua para prevenir quemaduras o un temporizador automático para apagar la estufa de gas, en caso de que la discapacidad dificulte que la persona recuerde realizar las tareas mencionadas por cuenta propia; o
3. la colocación de imágenes, letreros con códigos de colores o senderos para personas que tienen discapacidades que impiden el uso de letreros escritos.

## 3. ¿Cómo solicito una modificación razonable?

Para obtener una modificación razonable, usted debe solicitarla. Si es posible, la solicitud se debe hacer por escrito y debe pedir que el propietario responda antes de una fecha determinada. En la solicitud, usted debe:

1. mencionar el hecho de que tiene una discapacidad;
2. describir la modificación solicitada; y
3. describir de qué manera la discapacidad lo ayudará a vivir en la propiedad o a solicitar la vivienda.

#### 4. ¿Qué información debo entregar al propietario cuando solicito una modificación razonable?

Si usted solicita una modificación razonable, el propietario tiene el derecho a pedir pruebas de su discapacidad. Usted no tiene que especificar su diagnóstico ni presentar una copia completa de su historia clínica. Sólo debe presentar una carta de su médico u otro proveedor de servicios que indique que usted tiene una discapacidad y que la modificación solicitada es necesaria para que use o disfrute la vivienda.

El propietario también puede pedir que usted entregue una descripción del trabajo que se debe hacer y garantías de que lo realizará una persona idónea que posee todos los permisos necesarios.

Si la modificación solicitada pudiese impedir que un inquilino u ocupante disfrute la vivienda en el futuro, el propietario puede aprobar la solicitud con la condición de que se restaure la vivienda a su condición original cuando usted se mude de ella. Esto se aplica sólo a las modificaciones en el interior de la unidad, no a las áreas de uso común. Si el propietario impone esta condición, podrá pedirle que deposite una suma de dinero apropiada en una cuenta bancaria independiente (“depósito”) para cubrir los gastos de deshacer la modificación.

#### 5. ¿Cuándo puedo solicitar una modificación razonable?

Usted puede solicitar una modificación razonable al propietario en cualquier momento, desde que solicita ocupar la vivienda hasta que se muda de ella. Incluso cuando el propietario haya iniciado el proceso de desalojo contra usted, aún puede solicitar modificaciones razonables que le permitirán permanecer en la vivienda.

#### 6. ¿Qué sucede luego de tramitar la solicitud?

Una vez que solicitó una modificación razonable y presentó la documentación necesaria, el propietario tiene la obligación de considerar la solicitud. El propietario debe informarle si tiene preguntas sobre la solicitud o si necesita más información. Usted debe conservar una copia de la solicitud, de la carta o las cartas a favor de la misma, la respuesta del propietario y de cualquier otro documento relacionado con la solicitud.

Si el propietario considera que la solicitud de una modificación razonable es poco razonable, debe explicar el motivo y proponer una alternativa. El propietario debe mantener el diálogo hasta que se acuerde una modificación o hasta que la imposibilidad de un acuerdo sea evidente.

Si no está conforme con la respuesta del propietario a la solicitud de una modificación razonable, existen varias maneras de cuestionar la decisión. Esto se puede realizar por medio de una mediación, un proceso administrativo de quejas y un litigio. Para obtener más información, consulte la Hoja informativa de *DRC: How to Challenge Disability-Based Housing Discrimination* (Cómo cuestionar la discriminación de las personas que tienen discapacidades en materia de vivienda).

## 7. ¿Cómo puedo obtener más información?

Si tiene preguntas sobre sus derechos u obligaciones según las leyes estatales o federales que protegen a las personas que tienen discapacidades contra la discriminación en materia de vivienda, comuníquese con Disability Rights California al:

Tel.: 800-776-5746

TTY: 800-649-0154

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

¡Queremos conocer su opinión! Después de leer esta hoja informativa, por favor complete esta breve encuesta y dénos su opinión.

Versión en inglés: <http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form54/index.html>

Versión en español: <http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form55/index.html>

*El Programa de política de reducción de estigma, discriminación y reducción para eliminar la discriminación (APEDP) está financiado por la Ley de Servicios de Salud Mental aprobada por votación (Prop. 63) y administrado por la Autoridad de Servicios de Salud Mental de California (CalMHSA). Los fondos de la MHSA del condado apoyan a CalMHSA, una organización de los gobiernos del condado que trabajan para mejorar los resultados de la salud mental para individuos, familias y comunidades. CalMHSA ofrece servicios y programas educativos a nivel estatal, regional y local. Para obtener más información, visite <http://www.calmhsa.org>.*

