

Vivienda Justa y Fuente de Ingresos



FAQ

1 | ¿Cuál es la legislación relativa a la protección de la fuente de ingresos?

California cuenta con una ley denominada Ley de Empleo y Vivienda Justos (FEHA)¹ que protege a las personas frente a la discriminación en materia de vivienda basada en características protegidas, como el origen de los ingresos del solicitante o inquilino de una vivienda. Esto incluye el uso de un subsidio de vivienda federal, estatal o local, como un Vale de Elección de Vivienda (también conocido como “HCV” o “Sección 8”), que ayuda a los participantes a pagar el alquiler. La ley también protege a las personas frente a la discriminación por fuente de ingresos en viviendas que no sean de alquiler.

2 | ¿Qué tipos de programas de ayudas a la vivienda se incluyen en la protección de la fuente de ingresos?

La ley prohíbe discriminar a cualquier solicitante o inquilino por utilizar cualquier tipo de subsidio de vivienda federal, estatal o local como ayuda para pagar el alquiler. Esto incluye, entre otros, el programa de vales/HCV de la Sección 8, el programa HUD-VASH, los programas de Prevención de la Falta de Vivienda y de Realojamiento Rápido, Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA y los programas de ayuda al depósito de seguridad. La ley también protege el uso de programas de subvenciones creados por ciudades, condados y organismos públicos para hacer frente al creciente número de personas sin hogar.²

3 | ¿Qué es un Vale de Elección de Vivienda de la Sección 8? ¿Qué es un vale HUD-VASH?

Un vale de la Sección 8/HCV es una ayuda al alquiler financiada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD). Los fondos son administrados por las autoridades locales de vivienda pública para ayudar a los hogares con bajos ingresos a pagar el alquiler. Un inquilino con un vale paga una cantidad predeterminada porción del alquiler, y el programa de vales de la Sección 8/HCV paga el resto del alquiler directamente al proveedor de la vivienda.

El programa HUD-VASH es un tipo de bono/HCV de la Sección 8 que proporciona ayuda a los veteranos y sus familias que se encuentran sin hogar. El programa también incluye gestión de casos y servicios clínicos prestados por el Departamento de Asuntos de Veteranos.

4 | ¿Quién debe cumplir la ley en materia de protección de la fuente de ingresos?

Todos los proveedores de vivienda deben cumplir con las protecciones de la FEHA sobre la fuente de ingresos.

Esto incluye a propietarios privados, empresas de gestión de la propiedad, asociaciones de propietarios, empresas y otras personas que alquilan propiedades residenciales en California.³ Además, los proveedores de servicios y programas relacionados con la vivienda, como prestamistas hipotecarios, aseguradoras y tasadores, también deben cumplir la ley.⁴ Sin embargo, los propietarios que viven en su casa, condominio u otra unidad unifamiliar y alquilan sólo una habitación dentro de esa unidad están exentos de la ley.⁵

1 Cal Govt. Código § 12900 et seq.

2 2 CCR § 12140(b)(4)

3 2 CCR § 12005(v)

4 2 CCR § 12140.1

5 2 CCR § 12052

Vivienda Justa y Fuente de Ingresos

5 | ¿Cuáles son algunos ejemplos de prácticas prohibidas?

Entre los ejemplos de medidas que un proveedor de vivienda o un proveedor de servicios/programas relacionados con la vivienda no puede tomar basándose únicamente en la fuente de ingresos de una persona se incluyen, entre otros:

- Publicidad de una preferencia por inquilinos con determinadas fuentes de ingresos.⁶
- Rechazar una solicitud de un posible inquilino, cobrar una fianza o un alquiler más elevados o tratar al posible inquilino o al inquilino de forma diferente de cualquier otro modo porque el posible inquilino o inquilino que utiliza un vale de la Sección 8/HCV u otro subsidio de vivienda.⁷
- Negarse a firmar un contrato de arrendamiento con alguien que utilice la asistencia para el depósito de seguridad.⁸
- Acosar o desahuciar a un inquilino porque empieza a utilizar una ayuda a la vivienda para pagar el alquiler.⁹
- Interrumpir o rescindir cualquier contrato de arrendamiento porque el inquilino esté utilizando o tenga previsto utilizar un vale de la Sección 8/HCV u otro subsidio de vivienda.¹⁰
- Declarar falsamente que una unidad de alquiler no está disponible para el arrendamiento porque el posible arrendatario utilizará un vale HUD-VASH.¹¹
- Exigir cualquier cláusula, condición o restricción en los términos de un acuerdo únicamente porque el inquilino vaya a utilizar un vale de la Sección 8/HCV (con la excepción de las exigidas por un programa de subvención concreto).¹²
- Restringir el acceso de un inquilino a las instalaciones o servicios de la propiedad alquilada (como una piscina o un gimnasio) o negarse a realizar reparaciones o mejoras en la propiedad relacionadas con el arrendamiento debido al uso de un vale de la Sección 8/HCV u otra subvención.¹³
- Negarse a aprobar una hipoteca para un solicitante cualificado porque va a hacer frente a los pagos con las prestaciones de jubilación.¹⁴
- Una ciudad exige a los proveedores de servicios sociales que adquieran una licencia especial para ofrecer habitaciones de hotel a personas sin hogar.¹⁵

6 | ¿Pueden los proveedores de vivienda publicar avisos o anuncios que digan “No hay Sección 8” o que indiquen preferencias o prohibiciones de otras ayudas al alquiler?

No. Es ilegal hacer, imprimir, publicar, anunciar o difundir de cualquier otro modo un aviso, declaración o anuncio en el que se afirme que se rechazará a un inquilino debido a su fuente de ingresos, incluido un vale de la Sección 8/HCV.¹⁶

6 2 CCR § 12141(7)

7 2 CCR § 12141(a)

8 2 CCR § 12141(a)

9 2 CCR § 12140.1(e)

10 2 CCR § 12141(a)

11 2 CCR § 12141(a)

12 2 CCR § 12141(a)

13 2 CCR § 12141(a)

14 2 CCR § 12140.1(d)

15 2 CCR § 12140.1(k)

16 2 CCR § 12141(7)

Vivienda Justa y Fuente de Ingresos

7 | ¿Tienen prohibido los proveedores de vivienda examinar a los solicitantes de ayudas al alquiler en función de otros factores?

No. Aunque los proveedores de vivienda no pueden rechazar a un inquilino o tratar a un posible inquilino de forma diferente que a otros solicitantes, basándose únicamente en que el solicitante recibe ayuda para la vivienda, los proveedores de vivienda siguen teniendo derecho a seleccionar a todos los solicitantes de acuerdo con sus criterios legales de selección de inquilinos.¹⁷ Sin embargo, a partir del 1 de Enero de 2024, los proveedores de vivienda deben dar a los solicitantes con subsidios de vivienda la oportunidad de presentar pruebas verificables y legales de que pueden cubrir su parte del alquiler. Si el proveedor de vivienda recibe este tipo de pruebas, deberá considerar esta información en lugar del historial crediticio del solicitante. Dichas pruebas pueden incluir, entre otras, documentación que acredite la percepción de beneficios públicos, extractos bancarios o recibos de sueldo.¹⁸

Además, se siguen aplicando todas las leyes de vivienda justa, lo que garantiza que la selección de inquilinos nunca se base en la raza, el color, la nacionalidad, la religión, el sexo, la situación familiar, la discapacidad, la edad, la ascendencia, la orientación sexual, la identidad de género, la expresión de género, la información genética, el estado civil, la condición de militar o veterano, la condición de ciudadanía, la lengua principal o la situación migratoria.¹⁹

8 | ¿Puede un proveedor de vivienda seguir comprobando si el solicitante cumple los requisitos de ingresos para asegurarse de que podrá pagar el alquiler?

Si. No obstante, los proveedores de vivienda deben tener en cuenta todas las fuentes de ingresos legales y verificables de un solicitante o residente. Cualquier cantidad de dinero que vaya a pagar un hogar debe incluirse como parte de los ingresos anuales del solicitante o residente a la hora de determinar si sus ingresos cumplen los requisitos para el importe del alquiler u otras normas financieras. Esto significa que el proveedor de la vivienda debe considerar los ingresos totales de las personas que residen juntas o que se proponen residir juntas sobre la misma base que los ingresos totales de las personas casadas que residen juntas o que se proponen residir juntas.²⁰

9 | ¿Se permite a los solicitantes que reciben ayudas al alquiler aportar documentación que demuestre su capacidad para pagar el alquiler mediante pruebas que no sean un informe crediticio?

Si. Si un proveedor de vivienda tiene previsto comprobar el historial crediticio de un solicitante de ayuda al alquiler, debe ofrecer la oportunidad, y dar al solicitante un plazo razonable, de presentar pruebas alternativas, lícitas y verificables de su capacidad para cubrir su parte del alquiler. Si el solicitante presenta dichas pruebas, el proveedor de la vivienda debe tenerlas en cuenta en lugar del informe crediticio. Las pruebas pueden incluir documentación sobre la percepción de beneficios públicos, extractos bancarios o talones de pago.²¹

17 2 CCR § 12141(b)

18 Cal. Govt. Código § 12955(o)(B)

19 2 CCR § 12141(b)

20 2 CCR § 12142

21 Cal. Govt. Código § 12955(o)(B)

Vivienda Justa y Fuente de Ingresos

10 | ¿Si un proveedor de vivienda utiliza una norma de elegibilidad financiera que requiere que un hogar tenga una cierta cantidad de ingresos para calificar para una unidad, cómo puede un inquilino con un vale de Sección 8/HCV cumplir con la norma financiera?

Si un inquilino o solicitante está utilizando un subsidio de vivienda, como un vale de la Sección 8/HCV, el proveedor de vivienda sólo está autorizado a considerar la parte del alquiler correspondiente al inquilino. Si una vivienda proveedor de vivienda utiliza una norma financiera o de ingresos que no se basa únicamente en la parte del alquiler que debe pagar el inquilino, entonces el proveedor de vivienda ha cometido una práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda.²²

Por ejemplo:

Una unidad de dos dormitorios se anuncia con un alquiler de 2.500 dólares al mes. El edificio tiene una política de que todos los hogares deben tener unos ingresos de al menos tres veces el alquiler para poder optar a una unidad. Un hogar con un vale de la Sección 8/HCV solicita el apartamento. La parte del alquiler que le corresponde al inquilino es de \$500, y la autoridad de vivienda pagará los \$2000 adicionales. El proveedor de la vivienda está autorizado a exigir que el inquilino tenga unos ingresos de al menos \$1500 al mes (la parte correspondiente al inquilino X 3). El proveedor de vivienda no puede exigir que el inquilino pague tres veces el alquiler total de la unidad (\$7500), ya que esto incluiría la parte que pagará la autoridad de vivienda. Véase el gráfico que lo ilustra:

	Estándar	Sección 8
<i>Alquiler que debe el inquilino:</i>	\$2,500	\$500
<i>Ingresos mínimos:</i>	\$7,500	\$1,500

11 | ¿Significa esto que un proveedor de vivienda no puede fijar sus propios importes de alquiler?

No. La autoridad local de vivienda pública sólo determina si el alquiler solicitado por el proveedor de vivienda para un hogar con un vale de la Sección 8/HCV es razonable o no. Se tienen en cuenta los factores críticos del mercado que influyen en el alquiler, como la ubicación, la calidad, el tamaño, el tipo de unidad y la antigüedad de la unidad contratada, así como los servicios. Para subir el alquiler, el proveedor de la vivienda debe cumplir primero cualquier ley local o estatal que limite los aumentos de alquiler para determinadas propiedades residenciales. Los proveedores de vivienda también deben proporcionar al inquilino y a la autoridad local de vivienda pública una notificación por escrito de un aumento de alquiler propuesto y presentar una solicitud de aumento de alquiler. Los alquileres de los inquilinos que ya disponen de vales de la Sección 8/HCV no pueden superar los alquileres cobrados por las unidades con inquilinos que no reciben ayuda para el alquiler.

12 | ¿Cómo selecciona la autoridad de vivienda a los inquilinos con vales de la Sección 8?

Los hogares que reciben un vale de la Sección 8/HCV se someten a un proceso de verificación de sus ingresos y a una comprobación de antecedentes para determinar ciertos factores relacionados con la idoneidad del inquilino, como antecedentes penales* e historial de desahucios. Además, muchos programas de ayuda al alquiler, incluido el bono de la Sección

22 Cal. Govt. Código § 12955(o)(A); 2 CCR § 12143

* FEHA también tiene normas específicas relacionadas con el uso de información sobre antecedentes penales en la toma de decisiones en materia de vivienda.

Vivienda Justa y Fuente de Ingresos

8/HCV, exigen a los beneficiarios que se adhieran a reglas y normas específicas relativas a la conducta en la vivienda para recibir la ayuda. Esto supone un incentivo adicional para que los inquilinos cumplan las cláusulas del contrato. También se permite a los proveedores de vivienda realizar sus propias comprobaciones de antecedentes si la investigación cumple todas las leyes federales, estatales y locales.

13 | ¿Se aplica la protección de la fuente de ingresos en situaciones no relacionadas con el alquiler?

Si. Se prohíbe a todos los proveedores de servicios y programas relacionados con la vivienda discriminar en función de la fuente de ingresos, incluso en circunstancias ajenas al alquiler. Los ejemplos incluyen, pero no se limitan a: 1) bancos, compañías hipotecarias y otras instituciones financieras que proporcionan ayuda financiera relacionada con alojamientos; 2) empresas que proporcionan seguros para alojamientos; y 3) personas o empresas que realizan tasaciones.²³ Para más información sobre qué entidades tienen prohibido discriminar en función de la fuente de ingresos, véase el Código de Reglamentos de California, título 2, sección 12140.1.

14 | ¿Qué puede ocurrir si un proveedor de vivienda no cumple la ley?

Los inquilinos, solicitantes y otras personas que crean haber sufrido una discriminación prohibida por razón de la fuente de ingresos pueden presentar una demanda privada contra los proveedores de vivienda que infrinjan la ley, o pueden presentar una denuncia ante el CRD. El CRD investigará e intentará resolver la queja. Si la denuncia no se resuelve y CRD determina que ha habido una violación legal, CRD puede presentar una demanda ante los tribunales para obtener una reparación que puede incluir la recuperación de las pérdidas sufridas, una orden judicial que prohíba la práctica ilegal, el acceso a la vivienda que el propietario denegó, daños y perjuicios por angustia emocional, sanciones civiles o daños punitivos y honorarios de abogados.

15 | ¿Dónde puedo obtener más información?

Por favor, vea nuestro sitio web en www.calcivilrights.ca.gov para obtener más información y recursos sobre la discriminación por fuente de ingresos.

Si cree que ha sido víctima de discriminación, comuníquese con CRD.

PARA PRESENTAR UNA DENUNCIA

Departamento de Derechos Civiles
calcivilrights.ca.gov/complaintprocess
 Teléfono Gratuito: 800.884.1684
 TTY: 800.700.2320
 California Relay Service (711)

¿Tiene una discapacidad que requiere una adaptación razonable? CRD puede ayudarle con su queja.

Para consultar las traducciones de estas orientaciones, visite www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing