

# Discriminación en Vivienda

## *Massachusetts*

Revisado Noviembre 2002

### CONTENIDO

- *Discriminación en Vivienda – Massachusetts*, por Abogados & Defensores de Gays & Lesbianas (GLAD), revisado Noviembre 2002.
- *Recursos Para Personas Experimentando Discriminación U Otros Problemas En Vivienda - Massachusetts*, por Abogados & Defensores de Gays & Lesbianas, Agosto 2000.

\*\*\* Esta publicación no contiene asesoramiento legal, sino información legal. \*\*\*  
Para asesoramiento sobre una situación específica, uno debe consultar con un abogado.

## Discriminación en Vivienda – *Massachusetts*

---

### DISCRIMINACIÓN EN VIVIENDA POR ORIENTACIÓN SEXUAL O ESTATUS DE VIH

#### Introducción

Vivir en un lugar cómodo y seguro es importante para todos. Ya que todos queremos un hogar que ofrezca seguridad, puede ser particularmente difícil y tenso tener problemas con un vecino o dueño de casa, o en el proceso de intentar obtener vivienda.

Uno puede experimentar una variedad de circunstancias negativas relacionadas a la vivienda. Vecinos pueden caerse mal uno al otro, o cada uno puede tener expectativas diferentes sobre normas comunitarias (acerca de ruido, conducta en público, etc.). Tal vez el dueño de casa no es una persona agradable, o no responde a peticiones para mantenimiento, o intenta expulsar a un inquilino por razones que se van de lo personal a lo financiero. Estas situaciones no son el tema principal de esta publicación, pero la lista de recursos al final contiene organizaciones de servicios sociales y asistencia legal que quizás puedan servir como recursos para estos problemas.

*Y luego tenemos la discriminación.* Discriminación es maltrato por una característica – como orientación sexual o estatus de VIH – que sea protegida bajo la ley. Probar discriminación requiere que uno muestre que fue tratado de manera diferente *por causa de* su orientación sexual o estatus de VIH y no exclusivamente por otra razón.

#### La Ley de Massachusetts Sobre Discriminación

La ley contra la discriminación en Massachusetts (M.G.L. capítulo 151B) hace ilegal el discriminar en vivienda por causa de orientación sexual y/o estatus de VIH. Existen exenciones en la ley para edificios con sólo dos apartamentos cuando el dueño vive en uno de ellos. Esta ley también debe proteger a una persona contra discriminación basado en una percepción de su orientación sexual o estatus de VIH, o basado en su asociación (familiar, personal, o de negocio) con un individuo con VIH.

#### Identificar la Discriminación

Discriminación en vivienda puede manifestarse en varias formas, incluyendo:

- ❖ rehusar a vender o alquilar una propiedad basado en orientación sexual o estatus de VIH,
- ❖ expulsión de un apartamento basado en orientación sexual o estatus de VIH,
- ❖ ser tratado de manera diferente a otros inquilinos o posibles inquilinos por ser conocido o sospechado de ser gay o lesbiana o tener VIH,
- ❖ hospedaje por ser conocido o sospechado de ser gay o lesbiana o tener VIH.

Por ejemplo, si un dueño de casa ha establecido políticas generales (como un proceso de solicitud estándar, o reglas sobre ruido o visitantes en el edificio), pero aplica aquellas reglas selectivamente basado en la orientación sexual o estatus de VIH de personas particulares, eso podría constituir discriminación. O si el dueño de casa usualmente toma acción para enfrentar hostigamiento contra otros inquilinos, pero lo ignora o se niega a hacerlo cuando el inquilino es gay o lesbiana o tiene VIH, eso también podría considerarse discriminación.

## **Una Nota Sobre Hostigamiento**

Mucha gente experimenta hostigamiento en su situación de vivienda, incluyendo insultos verbales, agresión física e intimidante, u otras formas de hostilidad basado en su orientación sexual o estatus de VIH. A veces el hostigador es otro inquilino; otras veces es el dueño de casa o el gerente del edificio. La ley anti-discriminatoria también cubre hostigamiento de inquilinos por dueños de casa o la gerencia. Si el hostigador no es el dueño de casa, es importante reportar el hostigamiento por escrito al dueño. Pídale que investigue el asunto. Muchos dueños de casa creen que vale la pena investigar querellas de hostigamiento para asegurar la seguridad de sus inquilinos, y un dueño de casa corre el riesgo de exponerse a cargos de discriminación si él investiga unos cargos e ignora otros. También, es importante recordar que a veces el hostigamiento constituye conducta criminal y, por eso, se tienen otras alternativas (vea abajo).

## **Tomar Medidas Legales Contra la Discriminación**

Personas que creen que han sido discriminados en vivienda a causa de su orientación sexual o su estatus de VIH tienen el derecho de levantar querellas ante la Comisión Contra la Discriminación de Massachusetts (MCAD por sus siglas en inglés). MCAD es la agencia estatal que escucha casos de discriminación. Si la Comisión determina que hubo discriminación, tiene el poder de ordenar al dueño de casa o al gerente del edificio a recompensar al inquilino por su maltrato. La compensación puede incluir cualquier gasto que el querellante (la persona que levantó la querella) tuvo en obtener vivienda alternativa, gastos de mudanzas y almacenaje que resultaron de la discriminación, daños emocionales, y cualquiera cuenta por gastos de abogado. Un caso reciente de la MCAD adjudicó mas de \$20.000 a dos inquilinos que probaron que fueron hostigados por la gerencia de su edificio por causa de su orientación sexual. También, si un inquilino levanta una querella declarando que le fue rehusado la vivienda por causa de su orientación sexual o estatus de VIH, y lo hace antes de que el dueño de casa alquile el apartamento, la Comisión puede ordenar un entredicho que prevenga la renta del apartamento a otra persona mientras el caso esté en trámites.

No se necesita un abogado para levantar una querella de discriminación. Uno simplemente va a la Comisión para encontrarse con un miembro del personal y contar su historia, y la entrevistadora utilizaría los hechos para escribir una querella oficial. (La Comisión está abierta lunes a jueves, 8:45 – 3:00; vea el listado de recursos para información de contacto). Querellas de discriminación que provienen después del 5 de noviembre, 2002 deben ser levantadas dentro de 300 días de la fecha del último incidente de discriminación. (Querellas que provienen antes del 5 de noviembre, 2002 deben ser levantadas dentro de seis meses). Esta regla es estricta, y pasar la fecha proscrita probablemente significa el perder el derecho de perseguir una querella. Querellas de discriminación pueden ser levantadas en corte también, pero todo caso debe ser iniciado con la MCAD. Personas que se sienten discriminadas deben guardar toda información escrita relacionada a la discriminación, como arriendos, cartas de agentes de bienes raíces, anuncios, mensajes de teléfono, y correspondencia con el dueño de casa, o documentación de vandalismo y querellas criminales en casos de hostigamiento.

Aunque el proceso de la MCAD sirve para resolver la discriminación, no se tiene como objeto la resolución de expulsiones u otros conflictos entre dueños de casa e inquilinos. Para asistencia con estos asuntos, por favor refiera al listado de recursos. Además de recursos generales, hay una cantidad de organizaciones alrededor del estado que proveen asistencia especial a personas viviendo con VIH, en términos de abogacía, asistencia en buscar vivienda, y asistencia con el pago de renta.



## **Discriminación de VIH en Vivienda Bajo Ley Federal**

Además de derechos bajo la ley de Massachusetts, el Acta para Vivienda Equitativa (Fair Housing Act) es una ley federal que protege a personas con VIH contra la discriminación en vivienda. Bajo esta ley, se puede entablar un pleito en corte o se puede levantar una querrela con el departamento federal que se llama Department of Housing and Urban Development (HUD). Esta ley también protege a personas que se han “asociado” con una persona con VIH, como un amigo, esposo, amante, o compañero de cuarto de una persona con VIH.

## **Discriminación en Vivienda Pública**

Inquilinos en vivienda pública se benefician de las mismas leyes antidiscriminatorias que aplican a toda forma de vivienda. Sin embargo, los sistemas de vivienda pública pueden tener sus propias políticas, regulaciones y procedimientos sobre qué hacer si ha sido víctima de hostigamiento. Es importante enterarse de las regulaciones, para así poder seguir el procedimiento interno apropiado y, al mismo tiempo, de iniciar una demanda legal en otra parte. También, casos de discriminación en vivienda pública pueden dar origen a demandas adicionales por el hecho de que el gobierno es la parte responsable.

## **Alternativas para Tratar con Problemas de Vivienda**

Depende de la situación, usted puede lidiar con los problemas de vivienda de varias maneras. Hemos descrito varias respuestas legales a la discriminación en vivienda. Sin embargo, si usted no quiere tomar acción legal contra el dueño de casa, puede considerar otras maneras de resolver el conflicto, tales como seguir un proceso interno de quejar si usted vive en vivienda pública, o buscar ayuda profesional para mediar el conflicto entre usted y el dueño de casa. Puede hallar en el listado de recursos al final de la publicación algunos recursos para mediación. A la largo, decidir como responder a discriminación es algo personal que usted debe decidir por si mismo. Algunos individuos eligen no iniciar un pleito u otro agravio contra el dueño de casa por razones económicas o por las repercusiones personales que pueda tener. La alternativa puede significar quedarse en su apartamento y manejar las circunstancias lo mejor que pueda o mudarse sin confrontar la discriminación. Si usted elige una de estas rutas, puede solicitar apoyo de su familia, de amigos, o de una agencia de servicios sociales.

A veces el hostigamiento es tal que se considera conducta criminal e ilegal y usted podría contactar la policía para asegurar su protección. En casos de hostigamiento, es sumamente importante tener documentación que muestre la gravedad del problema. Documente en detalle el hostigamiento y si usted decide reportarlo a la policía, insista en incluir todo tipo de indicadores de prejuicio, como lenguaje “de odio” e insultos. Para más información sobre como mantener su seguridad, o para hablar con alguien que le pueda proveer apoyo, por favor llame al Programa Contra la Violencia (VRP) de Fenway Community Health Center al (800) 834-3242.

\*\*\* Es importante recordar que debe levantar querrelas legales rápidamente después de los actos discriminatorios – dentro de 300 días para querrelas que provienen después del 5 de noviembre, 2002, y dentro de 6 meses para querrelas que provienen antes de aquella fecha – para así no perder la oportunidad de tomar acción legal si quiere.

## **PRIVACIDAD – UNA CONSIDERACIÓN PARTICULAR PARA PERSONAS CON VIH**

### **Los Derechos de Privacidad en Vivienda Que Tienen Personas con VIH**

La ley que protege la privacidad en Massachusetts prohíbe la revelación de hechos íntimos o sumamente personales sobre un individuo, y esa prohibición, con toda probabilidad, incluye el estatus de VIH o diagnóstico de SIDA de un individuo cuando la persona no lo ha discutido o ha estado muy selectivo en su revelación (M.G.L. cap. 214, §1B). Por ejemplo, en el contexto de vivienda pública, un dueño de casa que se entera por medio de una solicitud que un inquilino en particular es VIH-positivo tiene prohibido revelar esa información a otros inquilinos. La ley no necesariamente aplica a relaciones no-profesionales, como relaciones personales o entre vecinos.

Una excepción a la ley existe cuando hay una razón de negocio legítima para la revelación. No obstante, una revelación por un dueño de casa en raras ocasiones, o nunca, satisfecerá este estándar. Sin embargo, cada caso será evaluado individualmente. En analizar si ha ocurrido una violación de la ley, las cortes determinarán si existe algún interés legítimo en revelar el estatus de VIH de una persona y luego balancear el interés contra la naturaleza y grado de la intrusión en la privacidad. El extento de la revelación y el daño que el individuo ha sufrido como resultado también se tomarán en consideración.

### **El Derecho Constitucional a la Privacidad**

Muchas cortes han fallado que una persona tiene un derecho constitucional contra la revelación de estatus de VIH. El derecho constitucional a la privacidad puede ser afirmado sólo cuando la persona que revela la información es un agente del gobierno estatal o federal (como el personal y gerencia de una Autoridad de Vivienda pública). Las cortes pesarán la naturaleza de la intrusión en la privacidad de un individuo contra la importancia dada la razón legítima del gobierno para una política o práctica que resulte en la revelación.



Gay & Lesbian Advocates & Defenders  
294 Washington St., Suite 301  
Boston, MA 02108  
Phone: (617) 426-1350  
Fax: (617) 426-3594  
Website: [www.glad.org](http://www.glad.org)

---

## Recursos de Vivienda – *Massachusetts*

---

### DISCRIMINACIÓN Y HOSTIGAMIENTO

Programa Contra la Violencia Violence Recovery Program (VRP) <i>• Programa de Fenway Community Health Center que provee apoyo y abogacía para víctimas de hostigamiento o violencia.</i>	800-834-3242
Centro de Boston Para Vivienda Equitativa Fair Housing Center of Greater Boston <i>• Organización privada para vivienda equitativa que investiga querellas de discriminación ilegal y promueve oportunidades equitativas en vivienda en el área de Metro Boston.</i>	617-399-0491
Comisión de Boston Para Vivienda Equitativa Boston Fair Housing Commission <i>• Agencia municipal responsable de escuchar e investigar querellas de discriminación en el área de Metro Boston. Trabaja con autoridades estatales y federales.</i>	617-635-4408
Comisión Contra la Discriminación de Massachusetts Massachusetts Commission Against Discrimination (MCAD) <i>• Agencia estatal responsable de escuchar e investigar querellas de discriminación en todo el estado. Trabaja con autoridades municipales y federales.</i>	<i>Boston:</i> 617-727-3990 <i>Springfield:</i> 413-739-2145 <i>Worcester:</i> 508-799-6379
Proyecto de Discriminación en Vivienda Housing Discrimination Project <i>• Información, abogacía y referidos legales para víctimas de discriminación en el oeste del estado. Proveerá, en algunos casos, representación para querellas a la MCAD sobre vivienda.</i>	413-539-9796; 800-675-7309

## ABOGACÍA GENERAL/EXPULSIONES

Corporación de Massachusetts Para Asistencia Legal Massachusetts Legal Assistance Corp <i>• Organización que puede dirigir individuos a servicios legales alrededor del estado.</i>	617-367-8544 www.neighborhoodlaw.org
Centro de Abogacía y Recursos Legales Legal Advocacy & Resource Center (LARC) <i>• Línea telefónica que provee información y referidos a inquilinos de bajo ingreso. Sirve como línea de filtro para Servicios Legales de Greater Boston.</i>	617-742-9179; 800-342-LAWS
Servicios Legales de Greater Boston Greater Boston Legal Services (GBLS) <i>• División de Vivienda ofrece asistencia legal a individuos y familias sin casa ni hogar o en alto riesgo de perder su posada; ayuda a ganar acceso a albergues de emergencia y vivienda barata a largo plazo.</i>	617-371-1234
City Life/Vida Urbana <i>• Asistencia con problemas de vivienda, incluyendo falta de hogar, apiñamiento, condiciones bajo del estándar, expulsiones y aumentos grandes de renta.</i>	617-524-3541
Acción Para Desarrollo Comunitario en Boston Action for Boston Community Development (ABCD) <i>• Consejería de vivienda, asistencia en prevenir la expulsión, mediación entre dueños de casa e inquilinos; asistencia con búsquedas de vivienda; asistencia en pagar la renta.</i>	617-357-6000 x647
Proyecto de Abogacía Para Inquilinos Tenant Advocacy Project (Harvard Law School) <i>• Consejería general sobre asuntos de dueños de casa e inquilinos; representación de inquilinos en vivienda pública a conferencias informales, conferencias privadas, y audiencias de agravios ante un jurado.</i>	617-495-4394
Cámara de Abogados Sobre Vivienda Barata y Falta de Hogar Lawyers Clearinghouse on Affordable Housing and Homelessness <i>• Provee representación y asistencia gratis a adultos sin casa ni hogar.</i>	617-723-0885
Proyecto de Abogados Voluntarios Volunteer Lawyers Project <i>• Asistirá con expulsiones para dueños de casa e inquilinos cuando hay una orden de salirse del apartamento.</i>	617-423-0648
Servicio de Abogados Voluntarios en el Oeste de Massachusetts Western Massachusetts Volunteer Lawyers Service <i>• Asistencia con conflictos entre dueños de casa e inquilinos en el oeste del estado.</i>	413-533-2660
Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario Department of Housing and Community Development <i>• Provee mediación para inquilinos y dueños de casa de bajo ingreso.</i>	617-727-7765
Oficina Para Consumidores y Regulación de Comercio Office of Consumer Affairs & Business Regulation <i>• Manual de Derechos de Inquilinos en Massachusetts (MA Tenant Rights Handbook)</i>	617-727-7780; www.magnet.state.ma.us/

consumer/Pubs/  
tenant.htm

## ASISTENCIA DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON VIH

Línea de Información Sobre Abogacía Para Vivienda y VIH HIV Housing Advocacy Information Line <i>• Provee referidos a servicios locales de abogacía en vivienda por region.</i>	617-450-1440
Centro de Servicios Legales de Jamaica Plain – Clínica Legal del SIDA Legal Services Center of Jamaica Plain – AIDS Law Clinic <i>• Provee varios servicios legales baratos a personas viviendo con VIH.</i>	617-522-3003
Mass Access <i>• Registro de vivienda accesible para personas con incapacidades – mantiene un índice de vivienda accesible en Massachusetts y une a inquilinos prospectivos con apartamentos disponibles por medio de Centros de Vida Independiente alrededor del estado.</i>	617-742-0820 TTY: 742-5498
Programa de Inovaciones en Vivienda Comunitaria Community Housing Innovations Program (CHIP - JRI Health Assisted Living Program) <i>• Servicios de búsqueda de vivienda para personas con VIH sin casa ni hogar; coordinación de casos para asistir a individuos y familias en obtener subsidios para pagar la renta, mantener vivienda. Servicio alrededor del estado; llame para un referido a una agencia local.</i>	617-457-8142 x345
Proyecto Búsqueda (Instituto de Salud Latina) <i>• Programa de búsqueda de vivienda para individuos y familias hispanohablantes con VIH.</i>	617-350-6900 x192
Proyecto Opciones (Instituto de Salud Latina) <i>• Programa de vivienda para individuos y familias hispanohablantes sin casa ni hogar viviendo con VIH.</i>	617-350-6900 x145
Cambridge Cuida del SIDA Cambridge Cares About AIDS <i>• Vivienda transicional de emergencia para individuos sin casa ni hogar viviendo serenos con VIH.</i> <i>• Habitaciones para individuos de bajo ingreso con VIH sintomático.</i>	617-661-3040 x41
Direcciones Positivas Positive Directions <i>• Asistencia con búsquedas de vivienda para personas con certificados de Sección 8.</i>	617-262-3456
SPAN, Inc. <i>• Vivienda transicional y asistencia con búsquedas de vivienda para ex-prisioneros serenos viviendo con VIH.</i> <i>• Preparación para vivienda para ex-prisioneros.</i> <i>• Servicio por todo el estado.</i>	617-423-0750
Programa de Acción Comunitaria Tri-City Tri-City Community Action Program <i>• Asiste a personas con VIH a estabilizar situaciones de vivienda, solicitar vivienda subvencionada, obtener beneficios, encontrar vivienda apropiada.</i> <i>• Sirve a Malden, Everett, Medford, Melrose, Wakefield.</i>	781-322-4125

<p>Proyecto Para Mantenerse en Vivienda Homelessness Prevention Project (AIDS Action Committee)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Asistencia financiera a corto plazo para individuos y familias para mantener obligaciones financieras determinadas por un contrato de arriendo o hipoteca.</i></li> <li>• <i>Provee asistencia con el pago de renta hasta, pero no más tiempo de, 21 semanas por año para cada familia. Asistencia en el pago de renta debida, pago hipotecario, pago de renta que viene o una combinación de ellos.</i></li> <li>• <i>Por todo el estado; no se necesita ser un cliente de AAC).</i></li> </ul>	<p>800-235-2331</p>
<p>AIDS Action Committee</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Asiste a clientes de AAC a buscar vivienda, identificar programas para los cuales un cliente califique, proveer asistencia financiera transicional o de emergencia.</i></li> </ul>	<p>617-437-6200</p>
<p>Programa Metro de Asistencia con Vivienda Metro Housing Assistance Program</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Autoriza certificados de Sección 8 para personas de bajo ingreso o con incapacidades.</i></li> <li>• <i>Un inquilino que recibe el certificado paga 30% de su ingreso; el restante está pagado por el Programa de Asistencia.</i></li> </ul>	<p>800-272-0990; o llame a la Autoridad de Vivienda (Housing Authority) local</p>
<p>Corporación Para Vivienda y SIDA AIDS Housing Corp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Provee asistencia técnica a programas de vivienda para personas con VIH.</i></li> <li>• <i>Sitio de internet incluye un directorio de cada programa de vivienda para personas con VIH en el estado.</i></li> <li>• <i>Sitio de internet incluye un manual de asuntos relacionados a vivienda para personas con VIH. Disponible por correo también.</i></li> </ul>	<p>617-451-2248 www.ahc.org Manual: www.ahc.org/handbook/index.html</p>