

Discriminación en Vivienda – Massachusetts

(MARZO DE 2009)

DISCRIMINACIÓN EN VIVIENDA BASADA EN ORIENTACIÓN SEXUAL O ESTATUS DE VIH

Introducción

Vivir en un lugar cómodo y seguro es importante para todos. A causa de 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 buscar vivienda.

Usted puede sufrir una variedad de circunstancias negativas relacionadas a la vivienda. Por ejemplo usted puede no se lleva bien con sus vecinos, o cada uno puede tener esperanzas 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 trata de expulsar a un inquilino por razones que van desde 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 la orientación sexual o el estatus de VIH – que está protegida bajo la ley. Probar discriminación requiere que usted 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 Antidiscriminatoria de Massachusetts

La ley antidiscriminatoria de Massachusetts (M.G.L. capítulo 151B) prohíbe la discriminación contra la orientación sexual en la vivienda. Existen exenciones en la ley para edificios ocupados por sus propios dueños que cuentan con dos unidades o menos. Esta ley también protege a las personas 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:

- ❖ rehusa 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,
- ❖ hospedamiento 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 se enfrenta hostigamiento en su situación de vivienda, incluyendo insultos verbales, agresión física e intimidante, u otras formas de hostilidad basada 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 antidiscriminatoria también cubre hostigamiento de inquilinos por dueños de casa o la gerencia. Si el hostigador no es el dueño de casa, es importante informar al dueño sobre el hostigamiento en escrito. 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 hostigamiento que constituye conducta criminal y, por eso, hay otros remedios (véase 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 más 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 rehusada 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 acudir a la corte y solicitar una orden que prohíba al demandado vender, alquilar o disponer de la propiedad en cuestión.

No necesita un abogado para levantar una querella de discriminación. Usted simplemente va a la Comisión para encontrarse con un empleado y contar su historia, y la entrevistadora utilizará los hechos para escribir una querella oficial. Querellas de discriminación deben ser levantadas dentro de 300 días de la fecha del último incidente de discriminación. El plazo es estricto, y si se pierde la fecha pierde el derecho de perseguir una querella. Querellas de discriminación pueden ser levantadas en corte también, pero todos los casos deben ser iniciados a 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 fue concebido como una manera de resolver de expulsiones u otros conflictos entre dueños de casa e inquilinos. Para asistencia con estos asuntos, véase al listado de recursos al final. 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

Es ilegal tanto bajo la ley de Massachusetts como bajo la Ley Federal de Enmiendas sobre la Vivienda Equitativa, discriminar en la venta y alquilar de viviendas sobre la base del estatus de VIH de un individuo. 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). Además, no se puede discriminar en contra de una persona en la vivienda debido a su “asociación” con una persona con VIH como su compañero de cuarto, amante, amigo, familiar, o compañero de trabajo.

Discriminación en Vivienda Pública

Inquilinos en vivienda pública se benefician de las mismas leyes antidiscriminatorias que aplican a todas formas de vivienda. Sin embargo, los sistemas de vivienda pública pueden tener sus propias políticas y procedimientos sobre qué hacer si ha sido víctima de hostigamiento. Es importante saber las regulaciones para que pueda seguir el procedimiento interno apropiado y, al mismo tiempo, entabla 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 responsable.

Alternativas para Tratar con Problemas de Vivienda

Depende de la situación, usted puede decidir a tratar 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 al 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. Hay algunos recursos para mediación listados al final de la publicación. Últimamente, cómo responder a discriminación es una decisión personal que usted debe hacer. Algunos individuos no inician un pleito u otra queja contra el dueño de casa por razones económicas o por las repercusiones personales. 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 se considera el hostigamiento como conducta criminal e ilegal y usted puede contactar la policía para asegurar su protección. En casos de hostigamiento, es sumamente importante tener documentación que muestre la severidad del problema. Documente en detalle el hostigamiento y si usted decide informar a la policía, insiste en incluir todo tipo de indicadores de prejuicio, como lenguaje “de odio” e insultos. Para más información sobre cómo mantener su seguridad, o para hablar con alguien que le puede proveer apoyo, por favor llame al Programa Contra la Violencia (VRP) de Fenway Community Health Center al (800) 834-3242.

PRIVACIDAD – UNA CONSIDERACIÓN PARTICULAR PARA PERSONAS CON VIH

Los Derechos de Privacidad para Personas con VIH en Vivienda

La ley de privacidad de Massachusetts prohíbe la divulgación de información personal y esa prohibición, con toda probabilidad, prohíbe la divulgación del estatus de VIH o SIDA de un individuo cuando la persona no lo ha discutido o ha estado muy selectivo en la revelación (M.G.L. cap. 214, §1B). Por ejemplo, en el contexto de vivienda pública, un dueño de casa que se descubre por medio de una solicitud que un inquilino en particular es VIH-positivo el dueño está 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 si hay una razón legítima contramandada para la divulgación. No obstante, una revelación por un dueño de casa en raras ocasiones, o nunca, va a satisfacer este estándar. Pero cada caso debe ser evaluado individualmente. Cuando las cortes analizan si de hecho ocurrió una violación del estatuto, ellas determinan si existe cualquier razón legítima contramandada para la divulgación y considera el equilibrio existente entre los derechos de privacidad en contraposición con otras razones que un demandado afirme fueron necesarias para la divulgación a pesar de que se infringió contra la privacidad de la persona. Se toman en cuenta también la gravedad de la revelación y el daño que el individuo sufrió como resultado.

El Derecho Constitucional de Privacidad

Muchas cortes han dictaminado que una persona tiene un derecho constitucional para la no divulgación de su estatus de VIH. El derecho constitucional a la privacidad solamente puede reafirmarse cuando la persona que divulga la información es un funcionario estatal o gubernamental (como el personal y gerencia de una Autoridad de Vivienda pública). Las cortes consideran el equilibrio existente entre la naturaleza de la intrusión al la privacidad de una persona en contraposición con el peso que debe dársele a la razón legítima del gobierno para actuar sobre una política o práctica que resulta en divulgación.

Recursos de Vivienda – Massachusetts

DISCRIMINACIÓN Y HOSTIGAMIENTO

Programa Contra la Violencia Violence Recovery Program (VRP) <ul style="list-style-type: none">• Programa de Fenway Community Health Center que provee apoyo y abogacía para víctimas de hostigamiento o violencia. También es la agencia de reportar crímenes de odio de Massachusetts.	800-834-3242
Centro de Boston Para Vivienda Equitativa Fair Housing Center of Greater Boston <ul style="list-style-type: none">• Organización privada para vivienda equitativa que investiga querellas de discriminación ilegal y promueve oportunidades equitativas en vivienda en el área de Metro Boston.	617-399-0491
Comisión de Boston Para Vivienda Equitativa Boston Fair Housing Commission <ul style="list-style-type: none">• Agencia municipal que escucha e investiga querellas de discriminación en el área de Metro Boston. Trabaja con autoridades estatales y federales.	617-635-4408
Comisión Contra la Discriminación de Massachusetts Massachusetts Commission Against Discrimination (MCAD) <ul style="list-style-type: none">• Agencia estatal que escucha e investiga querellas de discriminación en todo el estado. Trabaja con autoridades municipales y federales.	<i>Boston:</i> 617-994-6000 <i>Springfield:</i> 413-739-2145 <i>Worcester:</i> 508-799-8010
Proyecto de Discriminación en Vivienda Housing Discrimination Project <ul style="list-style-type: none">• 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.	413-539-9796; 800-675-7309
Organización de Asistencia Legal de Centro de Massachusetts Legal Assistance Corporation of Central Massachusetts <ul style="list-style-type: none">• Información, abogacía y referidos legales para víctimas de discriminación de centro de Massachusetts.	508-752-3718 800-649-3718

ABOGACÍA GENERAL/EXPULSIONES

Ayuda Legal de Massachusetts (deben satisfacer requisitos sobre ingresos) Massachusetts Legal Help <ul style="list-style-type: none">• <i>Organización que puede dirigir individuos a servicios legales alrededor del estado.</i>	http://www.masslegalhelp.org/
Centro de Abogacía y Recursos Legales Legal Advocacy & Resource Center (LARC) <ul style="list-style-type: none">• <i>Acceso Directo que provee información y referidos a inquilinos de bajo ingreso. Sirve como línea de filtro para Servicios Legales de Greater Boston.</i>	617-603-1700; 800-342-LAWS
Servicios Legales de Greater Boston Greater Boston Legal Services (GBLS) <ul style="list-style-type: none">• <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 800-323-3205
City Life/Vida Urbana <ul style="list-style-type: none">• <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) <ul style="list-style-type: none">• <i>Consejos 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>	617-348-6347
Proyecto de Abogacía Para Inquilinos Tenant Advocacy Project (Harvard Law School) <ul style="list-style-type: none">• <i>Consejos generales 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 <ul style="list-style-type: none">• <i>Provee representación y asistencia gratis a adultos sin casa ni hogar.</i>	617-778-1980
Proyecto de Abogados Voluntarios Volunteer Lawyers Project <ul style="list-style-type: none">• <i>Asistirá con expulsiones para dueños de casa e inquilinos cuando hay una orden de salirse del apartamento.</i>	800-342-LAWS
Servicio de Abogados Voluntarios en el Oeste de Massachusetts Western Massachusetts Volunteer Lawyers Service <ul style="list-style-type: none">• <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 <ul style="list-style-type: none">• <i>Provee mediación para inquilinos y dueños de casa de bajo ingreso.</i>	617-573-1100
Oficina Para Consumidores y Regulación de Comercio Office of Consumer Affairs & Business Regulation <ul style="list-style-type: none">• <i>Manual de Derechos de Inquilinos en Massachusetts (MA Tenant Rights Handbook)</i>	617-973-8787; http://www.mass.gov/Eoca/docs/TenantsRights.pdf

ASISTENCIA DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON VIH

AIDS Housing Corporation <ul style="list-style-type: none">• Tiene una lista de vivienda para personas con VIH por todo Nueva Inglaterra	617-927-0088 http://www.ahc.org
Centro de Servicios Legales de Jamaica Plain – Clínica Legal del SIDA Wilmer Hale Legal Services Center of Jamaica Plain – AIDS Law Clinic <ul style="list-style-type: none">• Provee varios servicios legales baratos a personas viviendo con VIH.	617-522-3003
Mass Access <ul style="list-style-type: none">• 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.	http://www.massaccesshousingregistry.org/index.php/
Proyecto Búsqueda (Instituto de Salud Latina) <ul style="list-style-type: none">• Programa de búsqueda de vivienda para individuos y familias hispanohablantes con VIH.	617-350-6900 x192
Proyecto Opciones (Instituto de Salud Latina) <ul style="list-style-type: none">• Programa de vivienda para individuos y familias hispanohablantes sin casa ni hogar viviendo con VIH.	617-350-6900 x173
Centro para Salud, Educación e Investigación para la Comunidad Center for Community Health, Education & Research (CCHER/HAP) <ul style="list-style-type: none">• Programa de búsqueda de vivienda en Metro Boston para haitianos y familias que viven con VIH	617-265-0628
Cambridge Cuida del SIDA Cambridge Cares About AIDS <ul style="list-style-type: none">• Vivienda transicional de emergencia para individuos sin casa ni hogar viviendo serenos con VIH.• Habitaciones para individuos de bajo ingreso con VIH sintomático.	617-661-3040
SPAN, Inc. <ul style="list-style-type: none">• Vivienda transicional y asistencia con búsquedas de vivienda para ex-prisioneros serenos viviendo con VIH.• Preparación para vivienda para ex-prisioneros.• Servicio por todo el estado.	617-423-0750
Programa de Acción Comunitaria Tri-City Tri-City Community Action Program <ul style="list-style-type: none">• Asiste a personas con VIH a estabilizar situaciones de vivienda, solicitar vivienda subvencionada, obtener beneficios, encontrar vivienda apropiada.• Sirve a Malden, Everett, Medford, Melrose, Wakefield.	781-322-4125
Proyecto Para Mantenerse en Vivienda Homelessness Prevention Project (AIDS Action Committee) <ul style="list-style-type: none">• Asistencia financiero a corto plazo para individuos y familias para mantener obligaciones financieros determinadas por un contrato de arriendo o hipoteca.• 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.• Por todo el estado; no se necesita ser un cliente de AAC).	617-450-1289 617-450-1253

AIDS Action Committee

617-450-1341

- *Asiste a clientes de AAC a buscar vivienda, identificar programas para los cuales un cliente califique, proveer asistencia económica transicional o de emergencia.*

Oficina de Vivienda y Desarrollo Económica de Massachusetts

617-973-8787

Massachusetts Housing Office of Housing and Economic Development

- Información de vivienda pública
- Lista de autoridades de vivienda locales