

A continuación se encuentran las preguntas más frecuentes sobre las leyes de vivienda justa:

**¿Qué tan selectivo puedo ser de mis inquilinos?** Usted puede ser muy selectivo, siempre y cuando utilice el mismo conjunto de normas o requisitos para todos los posibles inquilinos. Estas normas no pueden ser basadas en raza, color, sexo, origen nacional, religión, discapacidad o estado familiar. La ley estatal de Indiana protege la genealogía y la ciudad de Indianápolis y el Condado de Marion también protegen la edad, orientación sexual y a los veteranos del servicio militar.

**¿Qué debo tener en cuenta en la selección de un inquilino?** Lo más importante para su selección, es determinar si el inquilino podrá pagar el alquiler de una manera regular y oportuna. También querrá saber que el inquilino no perturbará a los otros inquilinos y mantendrá la unidad en un estado razonable. Estas preguntas a menudo pueden ser resueltas por las referencias de propietarios anteriores, la verificación de ingresos y / o una oficina de crédito.

**¿Puede la ley limitar mi publicidad?** Sí. Las leyes de vivienda justa no le permiten hacer publicidad de preferencia contra una clase protegida. La ley prohíbe que la publicidad sea legal. Aunque hay excepciones en las leyes estatales y federales de vivienda justa para las ventas privadas y la vivienda de cuatro unidades o menos, ocupada por el dueño.

**Quiero un edificio de equilibrio racial. ¿Puedo mantener una cuota?** No. Las cuotas de cualquier tipo pueden ser ilegales, porque con el fin de mantener una cuota, podría haber discriminar en contra de algunas personas protegidas bajo las leyes justas de vivienda.

**Temo que una mujer no pueda hacer jardinería o reparaciones. ¿Puedo alquilar a hombres solamente?** No. Si ella llena los requisitos, usted no puede negarse a alquilarle solo por su género. Muchas mujeres son perfectamente capaces de mantener una propiedad, o pueden optar por contratar a alguien para que lo haga por ellas. Siempre se pueden verificar las referencias, siempre y cuando usted lo haga tanto para mujeres como para hombres.

**¿Puedo establecer una cantidad de dólares en los ingresos que requiero de mis inquilinos?** Sí. Usted puede establecer un criterio mínimo razonable de ingresos necesarios para que el solicitante pueda pagar por la unidad. Esta norma debe aplicarse de manera uniforme a todos los solicitantes. Tenga en cuenta que la renta no tiene que venir solamente de empleo. Algunas personas tienen suficientes ingresos verificables de otras fuentes que les permitan llenar los requisitos.

**Bajo la ley estatal o federal, ¿puede un propietario de un complejo de apartamentos reusarse a alquilar cualquiera de sus apartamentos a una familia, sólo porque en la familia hay un menor de edad?** No. El estado familiar es protegido por las leyes de vivienda justa. Por lo tanto, a una familia con hijos menores de edad no se puede negar una vivienda sólo por su presencia.

**¿Hay excepciones a esta regla?** Sí. Los complejos de vivienda diseñados para las personas de la tercera edad están exentos, pero deben cumplir con ciertas pautas. La publicación de las vacantes requiere de un lenguaje específico, como "vivienda para personas de la tercera edad".

**¿Puedo hacer que las normas que rijan la conducta de los niños?** Usted tiene el derecho de establecer reglas que regulen la conducta de *todos* los inquilinos. Las normas que se refieren a los niños *sólo puede* ser visto como discriminatorias.

**Me gustaría limitar el número de personas en mi apartamento a dos adultos y dos niños. ¿Hay algún problema con esto?** La actual regla general del HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano), dice que debe haber dos personas por habitación de tamaño intermedio. Esto no es una regla o ley y otros factores como el tamaño de la unidad y los dormitorios, la configuración de la unidad y las limitaciones físicas también pueden tener un impacto en lo que se considera un nivel de ocupación razonable. Cualquier norma de ocupación debe aplicarse a todos los inquilinos y no pueden ser específicos para los adultos y / o niños. Por ejemplo, no se puede limitar el número de niños en una unidad, pero puede limitar el número de individuos en una unidad.

**Siempre le he alquilando mis apartamentos a personas de la tercera edad. ¿Por qué no puedo continuar así? Sería muy molesto para mis actuales inquilinos el tener niños en el edificio.** Usted no puede alquilar los apartamentos a las personas mayores, a menos que cumpla con los requisitos para ser una vivienda designada a las personas mayores. Usted no puede elegir a los inquilinos sobre la base de las preferencias de sus actuales inquilinos si esas preferencias son discriminatorias o sobre la base de cualquiera de los estados de la clase protegida.

**Hace poco pinté mis apartamentos. ¿Tengo que alquilarlos a personas en sillas de ruedas que pueden chocar con las paredes y las pueden marcar?** Sí. No se le puede negar una vivienda a personas con discapacidad que llenan todos los requisitos. Si hay algún daño que pueda ser considerado más que el desgaste normal, es posible que us-

ted pueda recuperar los costos de reparación a través del depósito de seguridad como con cualquier otro inquilino.

**Un joven se acercó a ver un apartamento, y él no parecía estar bien. Temo que el tiene SIDA. ¿Tengo que alquilarle a él?** Sí. Si el llena los requisitos, usted no puede negarse a alquilarle solo porque cree que podría tener SIDA. Una persona con SIDA, o que se cree que tiene SIDA, está protegido por la ley contra la discriminación por motivos de discapacidad física. Información médica actual dice que el SIDA no se contagia por contacto casual así que no existe peligro para usted ni para sus inquilinos por alquilarle a una persona con SIDA.

**Una familia con varios niños vino a ver uno de nuestros apartamentos. Los niños eran ruidosos e indisciplinados, gritaban y corrían por los pasillos, y los padres no hicieron ningún intento para controlar el comportamiento de ellos. ¿Tengo que alquilarle a esta familia?** No, si tiene razones para creer que la familia no se haría cargo de la propiedad o no cumpliría las normas. La verificación de referencias puede darle alguna información adicional sobre el comportamiento pasado y el presente de esta familia y le proporcionará la documentación para su negación. No puede negarse a alquilarle a una persona sólo porque tiene hijos, pero puede negarse a alquilarle a una persona que cree que no va a cumplir con los requisitos de alquiler que se aplica a todos los inquilinos.

**¿Puedo negarme a rentarles a las personas cuya orientación sexual me ofende?** La orientación sexual es una clase de protegida en la ciudad de Indianápolis y el Condado de Marion, actualmente no lo es en otras partes de Indiana, o bajo la ley federal.

**El dueño se niega a hacer las reparaciones necesarias. ¿Puedo dejar de pagar el alquiler para obligarlo a hacer las reparaciones?** Esta no es una cuestión de equidad de vivienda, a menos que el dueño de alguna manera lo señale por causa de su estatus de clase protegida. Esta es una situación contemplada por la Ley de Propietarios e Inquilinos de Indiana, que especifica los procedimientos a seguir para exigir al propietario que haga las reparaciones necesarias a la propiedad o de cancelar el contrato de arrendamiento.

**Si el solicitante o el inquilino requiere una adaptación de a vivienda debido a una discapacidad, puede el proveedor de vivienda pedir la documentación donde**

**explica la adaptación que él o ella necesitan?** Un proveedor de vivienda puede pedirle al solicitante o inquilino el comprobante de que tienen una discapacidad y que necesita una adaptación. El tipo de verificación necesaria dependerá de las características específicas de la situación y puede ser proporcionado por un médico u otro profesional de la medicina, un grupo de apoyo, o una agencia de servicio. Sin embargo, el solicitante o el inquilino no está obligado a decirle al proveedor de la vivienda los detalles de su discapacidad ni de proporcionarle una copia completa de su historial médico. Sólo tienen que presentar pruebas de que tienen una discapacidad, que necesita la adaptación, y por qué la adaptación que se propone será de utilidad. La hoja Informativa # 4 de FHCCI menciona cómo escribir un pedido de un adaptación razonable o modificación.

**¿Puede un proveedor de vivienda desalojar a un inquilino que ha presentado una queja de vivienda justa y que ahora esta atrasado en el pago del alquiler?** Sí. Un proveedor de vivienda puede seguir normas previamente establecidas acerca del no pago de la renta, siempre y cuando la norma se aplique en forma sistemática y en todas las situaciones, independientemente de si el inquilino está involucrado en una queja de vivienda justa o no. Los proveedores de vivienda podrán adoptar acciones adecuadas que se aplicarán a todos los inquilinos. Sin embargo, es ilegal tomar represalias contra las personas que sólo presentan denuncias, aun cuando la queja de discriminación no tiene mérito.

Los apartamentos en los pisos superiores de mi edificio tienen balcones. Yo no creo que sean seguros para que los niños jueguen. ¿Puedo rehusarme a alquilar estos apartamentos a familias con niños pequeños? No. Depende de los padres o tutores decidir si el apartamento que van a alquilar es un lugar adecuado para su familia.

**¿Tengo que alquilar a los delincuentes sexuales o personas con antecedentes penales?** En la actualidad, Las leyes estatales de Indiana y las federales no incluyen protección contra la discriminación de las personas condenadas por delitos sexuales o que tienen antecedentes penales.

*La misión del Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es La misión del Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es garantizar la igualdad de oportunidades de vivienda a través de la eliminación de la discriminación, mediante la promoción, ejecución, educación y divulgación. El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) esta localizado en el 615 N. Alabama Street, Oficina 426 Indianápolis, IN 46204. Teléfono: 317-644-0673. Línea gratis: 855-270-7280. Asistencia telefónica para personas con discapacidad: 711. Fax: 317-245-0322. Pagina de internet: [www.fhcci.org](http://www.fhcci.org). Correo electrónico: [info@fhcci.org](mailto:info@fhcci.org)*

*El trabajo que proporcionó las bases para esta publicación fue apoyada por los fondos bajo un acuerdo de concesión / cooperación con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. La sustancia y los resultados de este trabajo están dedicados al público. El autor y editor es el único responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Esta información no constituye asesoría legal, asesoramiento legal, consulte a un abogado. Formatos alternativos para las personas con discapacidad estará disponible cuando sean requeridos. Version 12/12. P017.*

