

Las leyes federales y de Indiana acerca de la Vivienda Justa prohíben la discriminación sobre la base de la composición familiar. Esto es para asegurar que los hogares con uno o dos padres y con personas menores de dieciocho años reciban el mismo trato que otros solicitantes y residentes de vivienda. Lamentablemente la composición familiar sigue siendo una de las formas más comunes de discriminación en la vivienda.

Aunque la Ley de Vivienda Justa fue modificada hace más de veinte años cuando se agregó la protección a familias con niños, muchas personas siguen sin saber que este tipo de discriminación es ilegal. Esta hoja informativa le ayudará a entender los derechos de los solicitantes de vivienda con niños y adolescentes en Indiana, así como las responsabilidades de los proveedores de vivienda.

**¿Qué es la composición familiar?** La composición familiar se define como una o varias personas menores de dieciocho años que viven con su padre (s) o tutor (s). Esto incluye a los hijos adoptivos, hijos adoptados temporalmente y a los hijastros, así como cualquier persona que esté embarazada o en proceso de obtener la custodia o tutela de un menor de dieciocho años.

**¿Qué acciones son clasificadas como discriminación por la composición familiar?** Es ilegal negar o limitar la vivienda a una familia porque tienen hijos menores de dieciocho años. Ejemplos de este caso incluyen:

- Negarse a alquilar a una familia con personas menores de dieciocho años.
- Afirmar que una propiedad no está disponible después de enterarse de que un posible inquilino tiene hijos.
- Publicar que los niños o adolescentes no son bienvenidos en una comunidad de vivienda.
- Exigir que los hogares con niños cumplan con términos y condiciones diferentes a las de los residentes adultos.
- Desalojar a un inquilino después del nacimiento o adopción de un niño.

- Restringir las opciones de vivienda para las familias, permitiéndoles que alquilen únicamente en un determinado edificio o piso (a esto también se le conoce como "maniobra").

También es una violación a las leyes de vivienda justa, el establecer normas que de manera desproporcionada o injusta afecten a los niños o las familias con niños. Ejemplos de esto incluyen:

- No permitir que las personas menores de dieciocho años utilicen las instalaciones de barrio, como piscinas o clubes que los adultos están autorizados a utilizar.
- Reservar un período de tiempo donde únicamente los adultos pueden acceder a servicios de barrio.
- Impedir la circulación libre a partir de ciertas horas a los niños y adolescentes.
- Instalando un irrazonable límite numérico de ocupación.
- Prohibir que niños de diferente género compartan un dormitorio.
- Exigir que los hogares con niños o adolescentes paguen un alquiler o depósitos de seguridad más alto que el de los residentes que no tienen hijos.

Cobrarle recargos a los inquilinos "Por persona" es ilegal a menos que el propietario o el gerente puede demostrar cómo el / ella llegaron a obtener una cantidad de cobro, por ejemplo, mediante el incremento de precio de los servicios, Las tasas de ocupación han demostrado un impacto desproporcional en las familias con niños y por lo tanto deben basarse en un incremento legítimo de gastos para la propiedad, de lo contrario esto puede ser considerado como una forma de discriminación.

Del mismo modo, cualquier situación en la cual estas reglas o regulaciones son aplicadas a un hogar con un solo padre y no al hogar con dos padres, o para un rango específico de edad, por ejemplo para los adolescentes, es potencialmente una violación de las Leyes de Vivienda Justa basada en el estado familiar.

### **¿Qué pasa con las restricciones basadas en la seguridad, por ejemplo la limitación de las familias con niños a los apartamentos del primer piso?**

Las normas y reglamentos para una comunidad deben aplicarse a todos los residentes por igual. Es decisión de los padres o tutores determinar si la propiedad es la más adecuada para su familia y ellos tienen el derecho a considerar todas las unidades en una propiedad sin importar su estado familiar. Presentar inquietudes acerca de una determinada unidad o un lugar determinado para los futuros inquilinos que tienen hijos es considerado discriminación. Las familias con niños están obligadas a respetar las reglas y políticas de la propiedad, siempre y cuando estas sean aplicadas a todos los inquilinos y no sólo a las familias con niños.

### **¿Es la discriminación por la composición familiar ilegal solo en el caso de alquiler?**

La discriminación basada en la situación familiar es ilegal en todas las transacciones de bienes raíces, incluyendo rentas, compras, préstamos, seguros, zonificación, y la publicidad. También es una violación a las leyes de vivienda justa que los vecinos u otros miembros de la comunidad, hostiguen o supongan que los residentes no son bienvenidos a causa de su estado familiar o, para un prestamista el exigir requisitos de los préstamos sólo porque una mujer esta embarazada.

### **¿Cuáles son las normas de publicidad?**

Es ilegal afirmar o implicar en los anuncios de vivienda que los individuos menores de dieciocho años no son bienvenidos a una propiedad. También se considera ilegal el publicar un anuncio como residentes "serios" o "profesionales" o de otro modo disuadiendo a los posibles inquilinos con niños a llenar una solicitud. Esto se aplica a todas las formas de publicidad, incluyendo la impresión, en internet y anuncios verbales

Es permitido hacer publicidad acerca de que la comunidad esta orientada hacia la "la familia", porque ello no perjudica las oportunidades para ninguna de las clases

protegidas que solicitan vivienda. Sin embargo, el lenguaje que establece que "se prefieren adultos", "no niños", o se cobra "\$ 550 por 3 personas, \$ 650 por 4", o "Ideal para un profesional soltero" u otros términos, podrían considerarse como una violación a las leyes de vivienda justa.

### **¿Hay circunstancias en las que a un hogar con niños se le puede negar la vivienda en favor de un solo adulto sin violar las leyes de vivienda justa?**

El arrendador tiene derecho de negarle la vivienda a cualquier posible inquilino bajo un criterio objetivo que se emplea para todos los solicitantes. Algunos ejemplos incluyen informes de crédito y el historial de inquilino, que no tienen un efecto diferente en las familias. Sin embargo, si la única razón por la que a alguien se le niega la vivienda es por la presencia de los niños, esto sería considerado como una violación a las leyes de vivienda justa.

### **¿Hay excepciones?**

La única vivienda que está exenta de la protección a la composición familiar bajo las leyes de vivienda justa es aquella considerada para las personas de la tercera edad según lo establecido en la Ley de Vivienda para Personas de la tercera edad de 1995. Es muy importante que las viviendas establecidas para las personas de la tercera edad se anuncien como tales y cumplan los demás requisitos. Si no lo hacen, no pueden considerarse exentas de las protecciones a la composición familiar.

### **¿Qué debo hacer si creo que soy una víctima de discriminación por mi composición familiar?**

La discriminación en la vivienda es ilegal y usted tiene derecho a presentar una queja. Por favor, póngase en contacto con FHCCI si tiene alguna pregunta o para recibir asesoramiento sobre sus derechos u opciones.

*Este documento incluye información de los "Cinco hechos que todo padre debe saber acerca de sus derechos a la vivienda", publicado por HUD Noticias, 20 de marzo de 2008. 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 445 N. Pennsylvania St., Oficina 811, 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 03/24. P013.*

