

# Vivienda justa y verificación de antecedentes penales

*Hoja informativa n.º 12*



## ¿Qué es la vivienda justa?

La vivienda justa es el derecho a elegir una vivienda sin sufrir una situación de discriminación ilegal. La Ley Federal de Vivienda Justa y las leyes de vivienda justa de Indiana protegen contra la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar, discapacidad o ascendencia (solo en Indiana). La discriminación es ilegal en transacciones o servicios relacionados con la vivienda, como alquileres, ventas, préstamos, seguros y zonificación.

## ¿Qué es tener antecedentes penales?

Tener antecedentes penales se refiere a cualquier interacción con el sistema judicial penal o juvenil.

## ¿Qué es la Ley de Informes de Crédito Justos (FCRA)?

La Ley de Informes de Crédito Justos (Fair Credit Reporting Act, FCRA) es una ley estadounidense que regula el uso de la información crediticia, principalmente en los informes de crédito, incluidos los que se utilizan para la selección de vivienda. La FCRA exige que los proveedores de vivienda obtengan el consentimiento antes de realizar verificaciones de antecedentes, proporcionen información precisa y actualizada, notifiquen cualquier medida adversa si se tomó una decisión negativa con base en el informe e investiguen cualquier información en disputa.

**Para obtener más información, revise la página de educación del FHCCI sobre este tema:**

<https://www.fhcci.org/program/s/education/criminal-history/>

**O escanee el código QR:**



En Indiana, los propietarios pueden usar legalmente la información de un inquilino, como sus antecedentes penales, como parte del proceso de selección para determinar si el solicitante representaría un riesgo para la seguridad y la propiedad de los residentes. Sin embargo, las restricciones o prohibiciones arbitrarias y excesivamente amplias basadas en antecedentes penales pueden tener un impacto discriminatorio en los inquilinos. Esto es lo que debe saber.

## ¿Cómo se aplica la Ley de Vivienda Justa a la verificación de antecedentes penales?

La Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en situaciones relacionadas con vivienda y las prácticas que tengan un efecto discriminatorio injustificado sobre una clase protegida. Debido a las amplias disparidades raciales y étnicas en el sistema de justicia penal de EE. UU., es probable que las restricciones relacionadas con los antecedentes penales afecten desproporcionadamente a los estadounidenses de raza negra e hispanos o latinos, así como a las personas con discapacidad y a otras. Si bien la ley no prohíbe que los proveedores de viviendas consideren adecuadamente la información sobre antecedentes penales al tomar decisiones habitacionales, es probable que el uso de restricciones o prohibiciones arbitrarias y excesivamente amplias relacionadas con los antecedentes penales carezca de una justificación legal suficiente y, por lo tanto, podría impugnarse por discriminación. Además, la verificación de antecedentes penales debe aplicarse por igual, independientemente de la raza, la discapacidad u otra clase protegida del solicitante. Sería ilegal aplicar los criterios de verificación de antecedentes penales de manera más estricta o indulgente en función de una clase protegida.

## Directrices de la política de selección

Las políticas de selección de los proveedores de viviendas **DEBEN**:

- tratar a todos los solicitantes por igual, independientemente de su raza, color, religión, sexo, origen nacional, estado civil, discapacidad o ascendencia
- ser pertinentes para proteger la seguridad o la propiedad de los residentes, lo cual se demuestra mediante evidencia confiable.
- distinguir con precisión entre antecedentes penales que indiquen o no un riesgo demostrable para la seguridad o la propiedad de los residentes.
- **evaluar a los solicitantes según el caso**, teniendo en cuenta:
  - la naturaleza y gravedad de la condena,
  - el tiempo transcurrido y
  - la conducta del solicitante desde que ocurrió la condena.

Las políticas de selección **NO deben**:

- basarse en generalizaciones o estereotipos.
- utilizar arrestos previos sin condena como criterio de selección.
  - Los arrestos por sí solos no constituyen prueba de conducta ilícita. No se puede demostrar que dicha política proteja de manera confiable la seguridad o la propiedad de los residentes.
- utilizar prohibiciones generales (es decir, sin antecedentes penales, sin delitos graves).
  - Las prohibiciones generales no tienen en cuenta los factores individuales que mitigan el riesgo para la seguridad de la propiedad o de los residentes, por lo que no se puede demostrar que sirvan a un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio.



### Los proveedores de viviendas deben tratar a todos los solicitantes por igual.

Un proveedor de viviendas que trate de manera diferente a personas con antecedentes penales similares debido a su pertenencia a una clase protegida podría estar transgrediendo la Ley de Vivienda Justa. Por ejemplo, un propietario no puede rechazar a un solicitante latino calificado debido a sus antecedentes penales, pero aceptar a un solicitante blanco igualmente calificado con antecedentes penales similares.

### No deberían negarle la vivienda por información incorrecta o desactualizada.

Los informes de verificación de antecedentes penales pueden contener imprecisiones que resultan en denegaciones injustas de vivienda. Usted tiene derecho a solicitar y recibir una copia del informe de verificación que se utilizó para denegar su solicitud de alquiler. Revise el informe para detectar errores, como un arresto registrado por error como una condena, fechas o denominaciones incorrectas en los casos, el mismo registro listado varias veces o casos de identidad equivocada. Si encuentra errores, comuníquese con la empresa que realizó la verificación para que los corrija.

### ¿Qué debo hacer si creo que soy víctima de discriminación de vivienda?

La discriminación de vivienda por motivo de una clase protegida es ilegal, y usted tiene derecho a presentar una queja. Comuníquese con el FHCCI si tiene alguna pregunta o para conocer sus opciones conforme a la ley.

### Declaración de misión del FHCCI

La misión del Centro de Vivienda Justa del Centro de Indiana (FHCCI) es facilitar el acceso a la vivienda para todas las personas al asegurar la disponibilidad de vivienda asequible y accesible; promoviendo la libertad de elección de vivienda y la propiedad de vivienda; defendiendo un mercado de vivienda inclusivo; trabajando hacia comunidades estables y equitativas, y erradicando la discriminación en el centro de Indiana, en el estado de Indiana y a nivel nacional.

## Prácticas correctas para la verificación de antecedentes penales

- Incluya una declaración de propósito para la política de selección en las solicitudes.
- No utilice antecedentes penales, prohibiciones generales, categorías demasiado amplias de actividades delictivas ni declaraciones vagas.
- Posponga el acceso al informe de antecedentes penales hasta que se hayan cumplido los requisitos de verificación de identidad, crédito, ingresos o alquiler.
- Demuestre la relación entre los criterios de selección de residentes y el riesgo demostrable para la seguridad de los residentes o la propiedad.
- Realice evaluaciones individuales, considerando solo los registros pertinentes para evaluar la seguridad de los residentes y de la propiedad.
- Permita que el solicitante tenga la oportunidad de presentar circunstancias atenuantes antes de tomar una medida adversa.
- Las políticas y procedimientos deben aplicarse por igual a todos, independientemente de su raza, color, religión, sexo, origen nacional, estado civil o discapacidad; todas las personas deben recibir siempre el mismo trato de calidad.

## Marco de tres pasos para evaluar el efecto discriminatorio

Para que una política de verificación de antecedentes penales *no* tenga un efecto discriminatorio, debe estar diseñada para servir al interés sustancial, legítimo y no discriminatorio del proveedor de viviendas, quien tendrá la responsabilidad de demostrar que cualquier efecto discriminatorio causado por su política o práctica está justificado.

Recomendamos utilizar un proceso de tres pasos para evaluar si el uso de antecedentes penales por parte de un proveedor de viviendas resultaría en un efecto discriminatorio que infrinja la Ley de Vivienda Justa:

1. Evaluación del efecto discriminatorio de la política o práctica de antecedentes penales: el denunciante debe demostrar que la política de antecedentes penales tiene un efecto discriminatorio o un impacto desproporcionado en un grupo debido a su raza, origen nacional u otra clase protegida.
2. Evaluación de la necesidad de la política o práctica impugnada para lograr un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio: el proveedor de viviendas debe demostrar que la política o práctica impugnada está justificada; es decir, para proteger la seguridad o la propiedad de los residentes.
3. Evaluación de si existe una alternativa menos discriminatoria: el denunciante debe demostrar que existe una manera de lograr los intereses del proveedor de viviendas que sea menos discriminatoria que la política o práctica actual. Este tercer paso del análisis solo se aplica si el proveedor de viviendas demuestra satisfactoriamente lo establecido en el segundo paso.

## ¡Póngase en contacto con nosotros!

Si tiene obstáculos para acceder a una vivienda, incluidas denegaciones por antecedentes penales, póngase en contacto con el FHCCI:



317-644-0673  
Línea gratuita: 855-270-7280  
Retransmisión: 711



info@fhcci.org  
www.fhcci.org