

# Medidas de protección para la evaluación de inquilinos:

*desalojos, antecedentes penales, verificaciones de crédito, etc.*

*Hoja informativa n.º 16*



## ¿Qué es la evaluación de inquilinos?

Los propietarios tienen derecho a evaluar a los solicitantes para determinar si pagarán el alquiler puntualmente, si no causarán molestias a otros inquilinos y si mantendrán la vivienda en buen estado. Estas preguntas suelen responderse mediante referencias de propietarios anteriores, verificación de ingresos o una verificación de crédito, pero el proceso también puede incluir una verificación de antecedentes de desalojos o de antecedentes penales.

## Posibles señales de discriminación

No es ilegal que los propietarios utilicen información como el historial de alquiler (incluidos los desalojos), el historial crediticio y los antecedentes penales para decidir si un solicitante representa un riesgo para la seguridad de los residentes y la propiedad. Sin embargo, **las restricciones o prohibiciones arbitrarias y excesivamente amplias** basadas en antecedentes penales, desalojos o historial crediticio pueden tener un impacto discriminatorio en ciertos grupos demográficos protegidos por la Ley de Vivienda Justa. Además, un proveedor de viviendas debe aplicar las políticas de evaluación **por igual**, independientemente de la categoría protegida.

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

<https://www.fhcci.org/programs/education/tenant-screening/>

**O escanee el código QR:**



Los proveedores de viviendas suelen utilizar informes de evaluación de inquilinos para aprobar o rechazar a quienes buscan alquilar una vivienda. Estos informes, por lo general, elaborados por empresas externas, contienen información sobre su historial financiero y personal e incluye historial crediticio, antecedentes penales e historial de alquiler, como desalojos.

## Sus derechos de conformidad con la Ley de Informes de Crédito Justos

Esta ley protege la información recopilada por las agencias de informes del consumidor, como las oficinas de crédito, las empresas de información médica y los servicios de evaluación de inquilinos. Estas agencias deben proporcionar información precisa y actualizada e investigar la información en disputa.

Si le niegan la solicitud de alquiler debido a la información proporcionada en un informe de evaluación, el arrendador debe indicarle el nombre, la dirección y el número de teléfono de la empresa externa que elaboró el informe para que pueda obtener una copia.

Usted tiene derecho a una copia gratuita del informe si la solicita a la empresa de evaluación dentro de los 60 días posteriores a la denegación. Debería recibir el informe en un plazo de 15 días.

## Información incorrecta o desactualizada

Los informes de evaluación de inquilinos pueden contener información incorrecta o desactualizada. Estas imprecisiones pueden resultar en la denegación injusta de una vivienda. Si le niegan una vivienda, asegúrese de que la información utilizada en su contra sea correcta.

- Revise su informe de evaluación para detectar información incorrecta o desactualizada, como por ejemplo:
  - Un saldo de préstamo informado como "impago" cuando, de hecho, los pagos están al día.
  - Montos adeudados a un arrendador anterior que ya han sido pagados.
  - Un antecedente penal erróneamente listado como una condena, en lugar de un arresto; un delito grave, en lugar de un delito menor; un mismo antecedente listado varias veces o un antecedente con la fecha incorrecta.
  - Un registro de desalojo que ya ha sido sellado o un antecedente penal eliminado.
  - Información completamente incorrecta perteneciente a otra persona (identidad errónea).
- Dispute cualquier error por escrito con la empresa de evaluación o de informes crediticios. Explique qué información es incorrecta y por qué. Incluya copias de los documentos de respaldo y conserve copias para usted.
- La empresa de evaluación debe investigar la disputa dentro de un plazo de 30 a 45 días a partir de su recepción, notificarle los resultados dentro de los 5 días posteriores a la finalización de la investigación y notificar al arrendador la información actualizada.

Si su arrendador o la empresa de evaluación no cumplen sus obligaciones, puede presentar una queja ante la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor: [consumerfinance.gov/complaint](https://consumerfinance.gov/complaint).

**NO deben negarle una vivienda debido a una demanda de desalojo que no resultó en una orden judicial de desocupación, un registro de desalojo sellado, un arresto que no resultó en una condena o un antecedente penal eliminado.**



### **Mi puntuación crediticia parece baja, ¿cómo puedo verificarla?**

Usted tiene derecho a solicitar una copia gratuita de su informe crediticio una vez por semana a cada una de las tres empresas principales de informes del consumidor: Equifax, Experian y TransUnion. Visite [www.AnnualCreditReport.com](http://www.AnnualCreditReport.com).

Revise sus informes para detectar errores de identidad e información incorrecta o desactualizada. Si encuentra errores, debe presentar una disputa directamente ante la empresa de informes crediticios correspondiente.

### **¿Cómo puedo mejorar mi puntuación crediticia?**

Un asesor de crédito puede ayudarlo a preparar un plan sostenible para pagar sus deudas o corregir errores. Busque agencias de asesoría crediticia sin fines de lucro y de buena reputación que ofrezcan diversos servicios a bajo costo o gratuitos. Tenga cuidado con las empresas de liquidación de deudas con fines de lucro que ofrecen saldar todas sus deudas a cambio de comisiones elevadas.

### **¿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.

### **¿Le negaron la solicitud de alquiler por una política de evaluación demasiado restrictiva?**

Debido a las disparidades raciales y étnicas generalizadas en el sistema de justicia penal, las restricciones amplias de alquiler basadas en antecedentes penales, como la prohibición general de alquilar por delitos graves, pueden excluir de manera desproporcionada a solicitantes negros o hispanos, así como a personas con discapacidad y a otros grupos.

Datos nacionales y de Indianápolis muestran que los inquilinos de raza negra están excesivamente representados entre los demandados en solicitudes de desalojo, al igual que las mujeres y las familias con hijos. Los arrendadores que imponen prohibiciones de desalojo pueden excluir desproporcionadamente a estas categorías de inquilinos. Muchos inquilinos que solo recibieron una notificación de desalojo, pero no una sentencia, también suelen verse afectados por estas exclusiones.

Las políticas de selección excesivamente restrictivas, como la prohibición de alquilar por delitos graves o la política de “no desalojo”, pueden transgredir la Ley de Vivienda Justa debido al impacto desproporcionado en ciertos grupos, con base en clases protegidas como raza, origen nacional, género, discapacidad o familias con hijos.

### **Eliminación de antecedentes penales**

Ciertas condenas pueden ser elegibles para la eliminación de antecedentes penales según la ley de Indiana. Los tres requisitos principales son:

1. No tener cargos penales pendientes.
2. Haber pagado todos los costos judiciales, multas, comisiones y restitución (en algunos casos, estos costos pueden ser exonerados).
3. Haber cumplido con los períodos de espera pertinentes (según el tipo de condena).
4. Puede obtener más información sobre la posible eliminación de antecedentes penales en Indiana Legal Services en [indianalegalservices.org/expungement](http://indianalegalservices.org/expungement) o consultar con servicios legales o un abogado.

### **Sellado de desalojo**

Usted podría ser elegible para que se selle su antecedente de desalojo si:

1. no tiene deudas relacionadas con su desalojo anterior.
2. el caso de desalojo fue desestimado, se resolvió a su favor, fue revocado por el tribunal o anulado en apelación.

También puede realizar este trámite por su cuenta utilizando la guía de Indiana Legal Help (Ayuda legal de Indiana): [indianalegalhelp.org/legal-topic/eviction-sealing-form](http://indianalegalhelp.org/legal-topic/eviction-sealing-form) o consultar con servicios legales o un abogado.

### **¡Póngase en contacto con nosotros!**

**Si tiene obstáculos para acceder a una vivienda, lo que incluye preguntas sobre la evaluación de inquilinos, comuníquese con el FHCCI:**



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



[info@fhcci.org](mailto:info@fhcci.org)  
[www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)