

HOJA INFORMATIVA: VIVIENDA JUSTA Y ANÁLISIS DE ANTECEDENTES PENALES EN TRANSACCIONES DE VIVIENDA

¿Qué es Vivienda Justa?

Vivienda Justa es el derecho de elegir una vivienda libre de discriminación ilegal. La Ley Federal de Vivienda Justa y las leyes de Michigan protegen a las personas de la discriminación en la vivienda en base a raza, color, religión, sexo, origen nacional, condición familiar, discapacidad, estado civil y edad. La discriminación es ilegal en transacciones de vivienda, como alquileres, ventas, préstamos y seguros.

El Departamento de Vivienda y de Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (con sus siglas en inglés HUD), publicó el 4 de abril del 2016 “La Guía de la Oficina de Asuntos Jurídicos sobre la aplicación de las normas de la Ley de Vivienda Justa en base al uso de registros penales para las transacciones relacionadas con la vivienda y de bienes inmueble”. Esta guía explica como la Ley de Vivienda Justa se aplica al use de antecedentes penales por parte de los proveedores de vivienda, y *orientará específicamente a cuando los proveedores de vivienda tomen acciones adversas de vivienda, tales como rehusarse a rentarles o a renovar el contrato de renta basados en los antecedentes penales de un individuo, de tal manera que podría violar la Ley.* Esta hoja informativa servirá para resumir los lineamientos de HUD.

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

La Ley de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en la vivienda y las prácticas de vivienda que tengan un efecto discriminatorio injustificado a una clase protegida. Debido a las disparidades raciales y étnicas disparidades en el sistema de justicia penal de los Estados Unidos, las restricciones para vivienda en base a un historial criminal probablemente cargarán desproporcionalmente a los grupos Afroamericanos, Hispanos y a otros. Aunque esta ley no les prohíba a los proveedores de vivienda apropiadamente considerar la información de un historial delictivo cuando toman decisiones de vivienda, el uso de restricciones o prohibiciones arbitrarias y excesivamente amplias relacionadas con el historial delictivo es probable a carecer de una justificación legal suficiente y, por lo tanto, podría ser impugnado como discriminatorio.

¿Por qué debería un proveedor de vivienda evaluar su política de selección con una lente de Vivienda Justa?

Se puede violar La Ley de Vivienda Justa si un proveedor de vivienda da un trato diferente a individuos que tengan un historial delictivo similar solo porque pertenecen a un grupo protegido. Por ejemplo, un proveedor de vivienda no puede rechazar la aplicación de una persona hispana calificado debido a su historial delictivo pero aceptar la de una persona calificado quien no es hispana con un historial delictivo similar. Incluso una política de antecedentes penales que parece ser neutral en sí misma y se aplica a todos por igual puede violar la Ley si tiene un efecto discriminatorio y no se basa en una justificación legalmente suficiente.

¿Qué se debe considerar en una investigación o política de antecedentes penales?

- Un proveedor de vivienda tiene que tratar a todos los solicitantes por igual independientemente de su raza, origen nacional, sexo, etc.
- Las políticas de antecedentes penales tienen que distinguir con precisión entre la conducta delictiva que indica un *riesgo demostrable para la seguridad del residente y / o la propiedad* y la conducta delictiva que no lo indica.
- Un proveedor de vivienda debe poder demostrar mediante evidencia confiable que su política realmente ayuda a proteger la seguridad y / o propiedad de los residentes y no se basa simplemente en generalizaciones o estereotipos sobre los antecedentes penales.
- Una política debe tomar en cuenta la índole y la gravedad de la condena de una persona.
- Una política debe considerar la cantidad de tiempo que ha transcurrido desde que ocurrió la conducta delictiva.

¿Qué NO se debe considerar en una investigación o política de antecedentes penales?

- No utilice los arrestos sin condenas como una herramienta de filtro. Un proveedor de vivienda que niega a una persona en base de arrestos que no resultan en una condena no puede probar que la denegación en realidad ayuda a proteger la seguridad y / o propiedad del residente.
- No use prohibiciones totales. Las prohibiciones totales no podrán demostrar que la política es necesaria para lograr un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio. Se necesitará evaluar las circunstancias caso por caso.
- No existe responsabilidad legal de excluir a las personas con condenas por fabricación de drogas ilegales o distribución de una sustancia controlada; esto no incluye la posesión o el arresto de drogas, solo condenas.

/ Por favor notifique que esta hoja informativa no puede ser usada para aviso legal. /



Fair Housing Center
of West Michigan

20 Hall Street SE
Grand Rapids, MI 49507
616-451-2980 teléfono
616-451-2657 fax
866-389-FAIR
fhcwm.org

Uso del Análisis de 3-Pasos para Evaluar por Efecto Discriminatorio

Las políticas que excluyen a las personas en base a sus antecedentes penales tienen que adaptarse para servir al interés sustancial, legítimo y no discriminatorio del proveedor de vivienda y tomar en consideración los factores antes mencionados. Cuando una política o práctica excluye a personas con solo ciertos tipos de condenas, un proveedor de vivienda tendrá la obligación de probar que cualquier efecto discriminatorio causado por dicha política o práctica es justificado. Tal determinación debe hacerse caso por caso. Esto significa que los proveedores de vivienda necesitan encontrar un equilibrio entre usar más discreción y tratar a los solicitantes por igual.

Un proveedor de vivienda viola la Ley de Vivienda Justa cuando su política o práctica tiene un efecto discriminatorio injustificado, incluso cuando el proveedor no tenía la intención de discriminar. HUD proporciona un proceso de 3 pasos para evaluar si el uso de antecedentes penales por parte de un proveedor de vivienda tiene un efecto discriminatorio y viola la Ley. *Aquí hay un breve resumen:*

1. **Evaluar si la Política o Práctica de Antecedentes Penales tiene un efecto Discriminatorio:** En el primer paso del análisis de efectos discriminatorios, el demandante (o HUD en una acción administrativa) hay que probar que la política de antecedentes penales tiene un efecto discriminatorio, en otras palabras, que la política resulta en un impacto de disparate en un grupo de personas debido a su raza, origen nacional u otra clase protegida.
2. **Evaluar si la Política o Práctica Impugnada es Necesaria Para Lograr un Interés Sustancial, Legítimo y No Discriminatorio:** El segundo paso del análisis se dirige al proveedor de vivienda para demostrar que la política o práctica impugnada está justificada.
3. **Evaluar si Existe una Alternativa Menos Discriminatoria:** El paso final del análisis es aplicable solo si el proveedor de vivienda demuestra con éxito que su política o práctica de antecedentes penales es necesaria para lograr su interés sustancial, legítimo y no discriminatorio

Recursos:

“La Guía de la Oficina del Asuntos Jurídicos sobre la aplicación de las normas de la Ley de Vivienda Justa en base al uso de registros penales para las transacciones relacionadas con la vivienda y de bienes inmuebles, www.fhcm.org/publications

El Centro de Vivienda Justa reconoce que esto puede ser una tarea compleja para los proveedores de vivienda; por lo tanto, por favor siéntase libre de contactarnos en cualquier momento si tiene alguna pregunta.

LA MEJOR PRACTICA DE VIVIENDA JUSTA EN LA INVESTIGACIÓN DE ANTECEDENTES PENALES

- Incluir la declaración de **propósito ejercido** por la política de evaluación.
- **Eliminar cualquiera referencia** o uso de registros de arrestos, prohibiciones totales, cualquier categoría demasiado amplia de actividades delictivas o declaraciones vagas.
- Posponer el acceso al informe de antecedentes penales hasta después de que se haya cumplido con el informe crediticio, la autenticación de identidad, los ingresos y otras calificaciones para un alquiler.
- **Actualizar las prácticas o servicios de evaluación** para usar convicciones; no use sistemas que solo proporcionen registros de arrestos.
- Ejemplificar la conexión entre los criterios de selección de residentes y su riesgo demostrable a la seguridad y / o propiedad del residente.
- Realizar evaluaciones individuales teniendo en cuenta las circunstancias antes mencionadas.
- Permitir a los solicitantes o residentes **la oportunidad de presentar una explicación de circunstancias** antes de tomar una acción adversa contra ellos.
- Considerar un tiempo razonables para los criterios de evaluación (también conocidos como períodos de actualización).
- Comunicar todos los cambios a todo el personal y a todos los residentes.
- **Las políticas y los procedimientos subsiguientes deben de aplicarse por igual** a todas las personas, independientemente de su raza, sexo, discapacidad, etc., y todas las personas deben recibir de manera uniforme la misma calidad de tratamiento.

El trabajo que proporcionó la base para esta publicación fue financiado por medio de aportes en forma de subvenciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El contenido y los resultados de este proyecto son destinados al público. El autor y editor son los únicos responsables de la veracidad de esta información y la interpretación contenida en esta publicación. Dichas interpretaciones no necesariamente reflejan la opinión del gobierno federal.

El trabajo que proporcionó la base para esta publicación fue financiado por medio de aportes en forma de subvenciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El contenido y los resultados de este proyecto son destinados al público. El autor y editor son los únicos responsables de la veracidad de esta información y la interpretación contenida en esta publicación. Dichas interpretaciones no necesariamente reflejan la opinión del gobierno federal.