

# HOJA INFORMATIVA: VIVIENDA JUSTA PARA ASOCIACIONES DE CONDOMINIOS



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](http://fhcwm.org)

Para consultar más  
recursos, visite  
[fhcwm.org/publications](http://fhcwm.org/publications)

El Fair Housing Center of West Michigan (FHCWM) reconoce que las asociaciones de condominios, particularmente sus consejos directivos, desempeñan un papel importante en la vivienda justa. Mientras que algunas asociaciones contratan a empresas gestoras profesionales, otras se apoyan en los residentes, quienes con frecuencia tienen poca o nula experiencia en el tema de vivienda justa para dirigir la asociación y seguir sus estatutos. El consejo de una asociación puede tener que participar en la revisión de contratos de compra o solicitudes de arrendamiento, tomar decisiones relacionadas con solicitudes de modificaciones o adaptaciones razonables, o instituir o hacer cumplir los estatutos o las normas. Aunque los miembros del consejo pueden tener un conocimiento limitado sobre el tema de vivienda justa, su posición dentro del consejo podría someterles a la misma responsabilidad frente a las leyes de vivienda justa que una empresa gestora profesional, un agente de bienes raíces o un arrendador. Debido a que estos consejos frecuentemente se encuentran en primera fila en cuanto a la toma de decisiones con respecto al acceso de alguien más a la vivienda, es imperativo que ejerzan su autoridad de manera que se asegure una oportunidad equitativa de vivienda. Para ese fin, el FHCWM fomenta la vivienda justa delineando los derechos y responsabilidades de las asociaciones de condominios.

## ¿QUÉ ES LA VIVIENDA JUSTA?

Vivienda justa es el derecho a elegir una vivienda sin ser víctima de discriminación ilegal. Las leyes federales, estatales y locales de vivienda justa protegen a las personas contra la discriminación en transacciones relacionadas con la vivienda, como el alquiler, la venta, los créditos y los seguros. En específico, la Ley Federal de Vivienda Justa (*Federal Fair Housing Act*) y la Ley de Derechos Civiles Elliott-Larsen (*Elliott-Larsen Civil Rights Act, ELCRA*) de Michigan protegen contra la discriminación en la vivienda con base en las siguientes “clases protegidas”: **raza, color, religión, sexo, origen nacional, situación familiar, discapacidad, estado civil o edad**. Algunas comunidades locales prohíben además la discriminación con base en la fuente de ingresos, la orientación sexual, la identidad de género u otras clases protegidas.

### ¿Qué significa “situación familiar”?

Situación familiar, como lo define la Ley de Vivienda Justa, significa una o más personas (que no han cumplido los 18 años de edad) que viven con (1) un padre, madre o alguna otra persona que tenga su custodia legal; o (2) la persona designada por dicho padre o madre o por la persona que tenga dicha custodia, con el permiso por escrito de dicho padre o madre o persona con la custodia. Las protecciones otorgadas contra la discriminación con base en la situación familiar aplican a cualquier persona que esté embarazada o en proceso de asegurar la custodia legal de un menor que no haya cumplido los 18 años de edad.

### ¿Cómo se aplican las leyes de vivienda justa a las asociaciones de condominios?

Las asociaciones de condominios, sus estatutos, funcionarios y empresas gestoras están sujetos a las leyes de vivienda justa. Una asociación de condominios no puede tomar en cuenta la raza, color, religión, sexo, discapacidad, origen nacional o estado civil al ejercer el derecho de preferencia o al considerar que una persona puede ser residente; esto incluye hacer suposiciones basándose en el nombre o la dirección de una persona. La edad y la situación familiar tampoco se deben tomar en cuenta nunca y **no deberán existir límites para la cantidad de niños ni para las edades de los niños**, excepto por lo que se permita dentro de una asociación que se ha establecido legalmente conforme a los lineamientos federales referentes a “vivienda de personas mayores” exenta de las disposiciones sobre edad y situación familiar de la ley de vivienda justa.

Las asociaciones de condominios deben realizar *adaptaciones razonables* (es decir, cambios en las reglas o políticas) y permitir *modificaciones razonables* (por ejemplo, la instalación de barras de apoyo, rampas, pasamanos, etc.) para personas con discapacidades. Esto incluye realizar una adaptación razonable para permitir un animal de servicio o de asistencia cuando exista una política que prohíba ciertos animales o todos los animales. Además, una persona que tenga a un animal de servicio o apoyo no estará obligada a pagar “cuotas por tener mascota” ni ninguna otra cuota ni a realizar depósito alguno como condición para tener al animal de asistencia.

Las asociaciones de condominios deben garantizar que sus estatutos estén por escrito y se hagan cumplir apegados a las leyes de vivienda justa. Las restricciones de “Uso y ocupación” dentro de los estatutos no pueden contener una preferencia, limitación o restricción ilegales para cualquiera de las clases protegidas, incluyendo el estado civil y la situación familiar. Esto incluye cualquier definición de uso familiar o unifamiliar, y también cubre los límites de ocupación. Además, las familias con niños y otros grupos protegidos no deberán ser blanco específico de reglas ni restricciones.

## ESTÁNDARES Y LÍMITES DE OCUPACIÓN

Las protecciones de la Ley de Vivienda Justa contra la discriminación por situación familiar prohíben los estándares de ocupación que se usen para excluir a familias con niños o que limiten injustificadamente la capacidad de obtener vivienda a las familias con niños. **En la mayoría de los casos, la ocupación nunca deberá limitarse a menos del promedio de 2 personas por dormitorio**, y en muchos casos la ocupación permitida podría exceder esa proporción.

**¿Qué se considera un estándar de ocupación “razonable”?** Algunos proveedores de vivienda emplean como “regla general” para el estándar de ocupación “dos personas por dormitorio”, pero no existe ley o lineamiento alguno que garantice que dicho estándar cumpla con las leyes de vivienda justa en *todos* los casos. La Ley de Vivienda Justa permite específicamente que los proveedores de vivienda se apeguen a las restricciones razonables a nivel local, estatal, o federal relacionadas con el número máximo de ocupantes permitidos que pueden habitar una vivienda (42 U.S.C. 3607(b)(1)). Tales restricciones gubernamentales pueden incluir estándares de salud y seguridad, códigos de construcción, códigos de mantenimiento de propiedades, requisitos mínimos de área de piso, u otras disposiciones gubernamentales similares.

**¿Qué sucede si no hay una restricción de ocupación local?** Si una propiedad no está sujeta a un código local o estatal, un proveedor de vivienda puede apegarse al Código Internacional de Mantenimiento de Propiedades (*International Property Maintenance Code*), o al código de una jurisdicción similar.

### EJEMPLOS DE POLÍTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DISCRIMINATORIAS

- **Una familia significará una (1) persona o un grupo de dos (2) o más personas relacionadas por lazos de consanguinidad, matrimonio o adopción legal**
  - Esta definición contiene una limitación directa con base en el estado civil y, además, impone restricciones con base en la situación familiar al excluir a familias que tengan la custodia legal o estén obteniendo la custodia legal de un menor.
- **No más de tres (3) personas ocuparán ni residirán en forma permanente en ninguna Unidad**
  - La mayoría de las unidades de condominios de dos dormitorios son lo suficientemente grandes como para acomodar al menos a 4 personas, por lo tanto, esta disposición se vuelve excesivamente restrictiva y discriminatoria con base en la situación familiar.
- **El uso de cualquier instalación recreativa en el Condominio por parte de niños se limitará a las ocasiones y las formas que determine la Asociación mediante normas debidamente adoptadas**
  - Esta disposición va dirigida específicamente a familias con niños y podrían considerarse restricciones ilegales.
- **Las Unidades se usarán exclusivamente como residencia de personas adultas solteras o parejas casadas sin niños menores de trece (13) años**
  - Esto pone restricciones discriminatorias directas sobre el estado civil, la situación familiar y la edad.

### BUENAS PRÁCTICAS DE VIVIENDA JUSTA PARA ASOCIACIONES DE CONDOMINIOS

- **Revisar regularmente los estatutos**, además de cualquier otra regla, política o procedimiento, para garantizar el cumplimiento de todas las leyes sobre vivienda justa vigentes. Enmendar los estatutos según sea necesario y **registrar las enmiendas** ante un Registro de Escrituras (*Register of Deeds*).
- Disponer que los miembros del consejo y personas que tomen decisiones reciban **capacitación sobre vivienda justa**.
- **Las restricciones de uso y ocupación no deberán contener ninguna preferencia o limitación ilegal** y no deberá imponer límites en la cantidad o edades de los niños (a menos que existan excepciones de acuerdo con la Ley de Vivienda para Personas Mayores).
- Cualquier **definición de familia o restricción para uso unifamiliar deberá ser consistente con la ley de vivienda justa**, en específico con la definición de situación familiar de la Ley de Vivienda Justa y las protecciones de la ELCRA en cuanto al estado civil.
- **Los límites a la cantidad de ocupantes permitidos deberán implementarse con precaución**. Lo estándares de ocupación pueden ser congruentes con los estándares de salud y seguridad locales u otras restricciones gubernamentales razonables que limiten el número máximo de ocupantes dentro de una vivienda. Si una propiedad no está sujeta a un código local o estatal, un proveedor de vivienda puede apegarse al Código Internacional de Construcción (*International Building Code*) o al código de una jurisdicción similar.
- Entender qué son las adaptaciones y modificaciones razonables y **desarrollar procedimientos adecuados para permitir adaptaciones y modificaciones razonables** para personas con discapacidades.
- **Los estatutos, políticas y procedimientos deberán aplicarse en forma equitativa** a todas las personas sin importar su raza, religión, sexo, situación de discapacidad, etc., y todas las personas deberán recibir en sistemáticamente un trato de la misma calidad.
- **Cualquier ejercicio del derecho de preferencia o la actividad de revisión de un ocupante o posible residente no deberá realizarse solicitando, documentando ni tomando en consideración su clase protegida**, esto incluye hacer suposiciones basadas en el nombre de una persona.