

HOJA INFORMATIVA: VIVIENDA JUSTA PARA PERSONAS LGBT



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

¿Qué es la vivienda justa?

Vivienda justa es el derecho a elegir una vivienda sin ser víctima de discriminación ilegal. La Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act, FHAct*) federal y las leyes de Michigan protegen a las personas contra la discriminación en la vivienda con base en las siguientes *clases protegidas*: raza, color, religión, origen nacional, sexo, situación familiar, discapacidad, estado civil y edad. Como se detalla más adelante, la identidad de género y la orientación sexual no son clases protegidas, pero se incluyen en la discriminación con base en el sexo. La discriminación es ilegal en todas las transacciones relacionadas con la vivienda, como el alquiler, la venta, los créditos y los seguros.

¿Cuáles protecciones de vivienda justa existen para las personas LGBT?

Aunque la orientación sexual y la identidad de género actualmente no están incluidas específicamente como clases protegidas por las leyes de vivienda justa federales y de Michigan, la discriminación de vivienda que sufra una persona lesbiana, gay, bisexual o transgénero (LGBT) está cubierta por la clase protegida relativa al sexo, de acuerdo con la FHAct y la interpretación actual de la ley de Michigan. Además, algunas ciudades y municipalidades locales han adoptado ordenanzas que prohíben tal discriminación.

Aparte, los proveedores de vivienda que reciben fondos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Department of Housing and Urban Development o HUD*) tienen préstamos que son asegurados por la Administración Federal de Vivienda (*Federal Housing Administration, FHA*), además de los arrendadores asegurados por la FHA, pueden estar sujetos a las normas del programa HUD que buscan asegurar el acceso equitativo a las personas LGBT.

Protecciones que dicta la ley para las personas LGBT

Ley de Vivienda Justa federal

En febrero de 2021, el HUD anunció que administrará y hará cumplir la FHAct para prohibir la discriminación con base en la orientación sexual y la identidad de género. Este memorando se basa en la conclusión jurídica del HUD de que las disposiciones existentes de la FHAct contra la discriminación por el sexo son comparables con aquellas del Título VII de la Ley de Derechos Civiles (*Civil Rights Act*), el cual prohíbe la discriminación en el lugar de trabajo con base en el sexo. En *Bostock v Clayton County*, la Suprema Corte sostuvo que las prohibiciones contra la discriminación en el lugar de trabajo con base en el sexo incluyen la discriminación debido a la orientación sexual y la identidad de género. El HUD ya determinó que la prohibición de la discriminación en la vivienda con base en el sexo de la FHAct de la misma forma incluye la discriminación con base en la orientación sexual y la identidad de género.

El HUD ha interpretado que las protecciones con base en el sexo se extienden a las personas que están sujetas a discriminación en la vivienda debido a la inconformidad con los estereotipos de género.

Ejemplo: Si una posible inquilina es rechazada por un arrendador porque ella usa ropa masculina y tiene otras expresiones físicas que son de un estereotipo masculino, entonces podría ser capaz de presentar una reclamación amparada por la FHAct alegando discriminación con base en el sexo.

Además, la FHAct protege contra la discriminación en la vivienda con base en una discapacidad. Esta protección no solo aplica a las personas con discapacidades, sino también a las personas a las que otras personas consideren que tienen una discapacidad, ya sea que, de hecho, tengan o no una discapacidad.

Ejemplo: Si un hombre es desalojado debido a que es gay y su arrendador cree que infectará a otros inquilinos con VIH/SIDA, entonces la denuncia de discriminación podría presentarse con amparo de la FHAct con base en la discapacidad, porque el hombre es considerado como alguien que tiene una discapacidad, o sea, VIH/SIDA.

Las leyes y ordenanzas estatales y locales de vivienda justa

El Departamento de Derechos Civiles de Michigan (*Michigan Department of Civil Rights*) tiene la autoridad de procesar todas las reclamaciones que aleguen discriminación debido a la identidad de género y la orientación sexual como reclamaciones de discriminación debido al sexo y, por lo tanto, tal discriminación se prohíbe de acuerdo con la Ley Elliott Larsen de Derechos Civiles (*Elliott Larsen Civil Rights Act*). Algunas ordenanzas locales en el oeste de Michigan prohíbe la discriminación en la vivienda con base en la orientación sexual y/o la identidad de género, específicamente en las ciudades de Cadillac, Douglas, East Grand Rapids, Grand Rapids, Holland, Mt. Pleasant, Saugatuck, Saugatuck Township y Traverse City. Más de 40 ciudades de Michigan cuentan con tales protecciones.

Regla de “Acceso Equitativo” del HUD

El 3 de febrero de 2012, el HUD publicó la Regla Final titulada “Acceso equitativo a la vivienda en programas del HUD sin importar la orientación sexual o la identidad de género”, conocida comúnmente como la “Regla de Acceso Equitativo”. Mediante esta regla final, el HUD implementa la política para garantizar que sus programas centrales estén abiertos para todas las personas elegibles y sus familias sin importar su orientación sexual, identidad de género, o estado civil. En particular, la Regla de Acceso Equitativo (*Equal Access Rule*) estipula que se tomará una determinación de elegibilidad para vivienda que sea asistida por el HUD o esté sujeta a una hipoteca asegurada por la Administración Federal de Vivienda sin importar la orientación sexual real o percibida, la identidad de género, o el estado civil.

**Nota: la Regla de Acceso Equitativo no es una ley, ni una enmienda a la FHAct, y la Regla no crea clases protegidas adicionales a nivel federal. Es una Regla del HUD aplicable en programas y vivienda del HUD.*

Puntos clave de la Regla de Acceso Equitativo

- Aclara que a las “familias” de otra forma elegibles para participar en los programas del HUD no se les puede excluir debido a que uno o más de los miembros de la familia son personas LGBT, están en una relación del mismo sexo, o se percibe que son personas en una relación de ese tipo.
- Prohíbe que los arrendadores y operadores de vivienda asistida por el HUD o vivienda con financiamiento asegurado por el HUD hagan consultas sobre la orientación sexual de una persona que solicite una vivienda o de un ocupante actual de la vivienda.
- Prohíbe que los arrendadores usen la orientación sexual como base para determinar la elegibilidad de un arrendatario para obtener hipotecas aseguradas por la Administración Federal de Vivienda (*Federal Housing Administration, FHA*).

Vivienda cubierta por la Regla de Acceso Equitativo

La Regla de Acceso Equitativo aplica a todos los programas del HUD, incluyendo tanto proyectos asistidos por el HUD como asegurados por el HUD. Tales programas incluyen: Sección 8 (vales Housing Choice), Subvenciones en bloque para desarrollo comunitario (*Community Development Block Grants o CDBG*), Vivienda pública, Oportunidades de vivienda para personas con SIDA (*Housing Opportunities for Persons with AIDS, HOPWA*), Apoyo en la vivienda para adultos mayores o con una discapacidad (*Supportive Housing for the Elderly and Persons with a Disability*), McKinney-Vento, préstamos asegurados por la FHA, y muchos otros programas del HUD.

Ejemplos de posibles violaciones a la Regla de Acceso Equitativo

- El administrador de una propiedad que supervise un departamento operado con fondos del HUD se rehúsa a rentarle el departamento a un posible inquilino que es una persona transgénero. Si el rechazo de la vivienda se debe a la inconformidad del posible inquilino con los estereotipos de género, puede constituir una infracción de acuerdo con la Regla de Acceso Equitativo.

- El asegurador de un préstamo asegurado por la FHA está revisando una solicitud en la que los ingresos de dos hombres se están usando como base para la capacidad crediticia de los solicitantes. El asegurador asume que los solicitantes son una pareja gay y, como resultado, niega la solicitud a pesar de las credenciales de los solicitantes. Esta situación puede violar las normas del HUD que prohíben a los arrendadores asegurados por la FHA el tomar en cuenta la orientación sexual, real o percibida, cuando determinan la idoneidad del ingreso de un solicitante.

¿Dónde puedo encontrar más información?

Si tiene más preguntas acerca de la ley de vivienda justa y/o clases protegidas específicas, comuníquese con la oficina del Fair Housing Center. También se puede tener acceso a información adicional sobre la Regla de Acceso Equitativo en:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_identifying_lgbtq# HUD%E2%80%99s Equal Access.

