

LEY EN BREVE
**¿CUALES SON MIS DERECHOS DE USAR UN ANIMAL DE SERVICIO
O ANIMAL DE APOYO EMOCIONAL PARA MI DISCAPACIDAD BAJO
LA LEY DE VIVIENDA JUSTA?**

Introducción a la Ley de Igualdad de Vivienda

Descripción general: Los defensores de la discapacidad han reconocido desde hace tiempo cómo los animales pueden ser beneficiosos para ayudar a las personas con discapacidad. Los legisladores, han estado reconociendo también estos beneficios, aseguraron que las personas que usan animales de asistencia no sean discriminadas en viviendas, espacios gubernamentales o negocios privados debido a sus animales.

Una de esas leyes es la Ley de Derechos Civiles Título VIII, conocida como la Ley de Vivienda Justa ("FHA"). Esta ley protege a individuos y familias de la discriminación en la venta, alquiler, financiamiento o publicidad de viviendas. Según la FHA, los inquilinos con discapacidades tienen derecho a las adaptaciones razonables necesarias para que las personas con discapacidades tengan la misma oportunidad de usar y disfrutar una vivienda. Una adaptación razonable es un cambio, excepción o ajuste a una regla, política, práctica o servicio que puede ser necesario para una persona con discapacidad. Por ejemplo, a un propietario se le solicitaría que haga una excepción a la política de no animales en el que acomodaría el uso de un animal de asistencia por parte del inquilino. Este acomodo razonable se aplica a todas las áreas de las instalaciones donde normalmente se permite el acceso de personas.

Además, la FHA requiere que el propietario permita que si el visitante del inquilino trae un animal de servicio a la unidad de alquiler que sea permitido como parte de un acomodo razonable para discapacidad del visitante, suponiendo que se han estado cumpliendo todos los demás requisitos de la Ley. Esto se debe a que las protecciones de la FHA se extienden no sólo a los inquilinos, sino también a las personas "asociadas" con el inquilino.

Definición: Según la FHA, el término animal de asistencia se utiliza para incluir tanto animales de servicio como animales de apoyo emocional. Un animal de asistencia es un animal que trabaja, proporciona asistencia o realiza tareas en beneficio de una persona con discapacidad, o proporciona

apoyo emocional que alivia uno o más síntomas o efectos identificados de la discapacidad de una persona.

Un animal de asistencia no es una "mascota".

Según la FHA, los animales de asistencia no se limitan a los perros. Además, los municipios que prohíben razas específicas de perros deben hacer una excepción para un animal de asistencia de una raza prohibida.

La FHA es aplicada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. ("HUD"). Según el HUD, los animales necesarios como alojamiento razonable en una vivienda no necesariamente necesitan tener capacitación especializada.

Restricciones: Un propietario no tiene que permitir un animal de asistencia si representa una carga financiera y administrativa indebida; o alteraría fundamentalmente la naturaleza de las operaciones del proveedor. Por ejemplo, un arrendador no debería permitir que un caballo sea un animal auxiliar en un pequeño apartamento de una habitación.

Se puede negar un animal de asistencia si el comportamiento del animal representa una amenaza directa para la salud o la seguridad de los demás. Sin embargo, el riesgo debe ser significativo e inmediatamente identificado, y debe basarse en evidencia objetiva médica / objetiva, no en miedo u opiniones. Esto debe determinarse caso por caso.

Viviendas Cubiertas: La FHA cubre la mayoría de las viviendas, incluyendo las viviendas individuales y multi-familiares (hogares, apartamentos y condominios), hogares de ancianos, hogares grupales, refugios para estudiantes y viviendas de vivienda asistida. La Ley exime a los edificios que sólo tienen cuatro (o menos) unidades y el propietario vive en una de ellas, casas individuales vendidas o alquiladas sin un agente de bienes raíces, y viviendas operadas por organizaciones y clubes privados que limitan la ocupación a los miembros.

Tarifas: Los proveedores de vivienda no pueden cobrar un "depósito por mascota" o un alquiler adicional para las personas con discapacidades que dependen de animales de asistencia. Nuevamente, los animales de asistencia no son mascotas.

Identificación y Consulta de Animales de Asistencia

Bajo la FHA, un arrendador no está obligado a permitir automáticamente que un inquilino tenga un animal de asistencia. En cambio, el inquilino debe solicitar un acomodo razonable y el propietario debe considerar la solicitud.

La FHA proporciona a los propietarios el derecho de exigir la verificación de la necesidad del animal de asistencia si la necesidad del animal de asistencia no se conoce o no es evidente (como un perro guía para una persona ciega). Esta documentación suele ser una carta de un médico, terapeuta tratante, psicólogo, etc., que puede establecer la discapacidad y la necesidad del animal de asistencia. Esta carta debe indicar que el animal no es sólo un compañero, sino que está ahí por problemas de salud. Además, debe estar en papel con membrete del profesional, firmado y fechado a más tardar un año después de que el individuo obtenga la vivienda.

El proveedor de vivienda no puede solicitar acceso a registros médicos o retrasar injustificadamente la solicitud.

Gráfico - Resumen de la Ley de Igualdad de Vivienda

| | Animales de Servicio | Animales de Apoyo Emocional |
|--|---|---|
| Protegidos y cubiertos los que reciben alojamiento | Sí | Sí |
| Definición Nota: HUD usa el término "animal de asistencia" para incluir tanto animales de servicio como animales de apoyo emocional. | Un animal que "trabaja, proporciona asistencia o realiza tareas en beneficio de una persona con discapacidad" | Un animal que "proporciona apoyo emocional que alivia uno o más síntomas o efectos identificados de la discapacidad de una persona" |
| Tipo de Animal Permitido | No especificado | No especificado |
| Debe presentar documentación | Sí, si no es obvio o fácilmente aparente | Sí |

Nota: Esto está destinado con fines educativos; no está previsto dar asistencia legal. La información está libre de derechos de autor y está destinada a ser compartida, pero por favor acredite Disability Rights Nebraska al hacerlo.

Responsabilidades del Dueño

Según la FHA, el dueño de un animal de asistencia es responsable del cuidado y la supervisión de su animal. Estas responsabilidades incluyen:

- Tener control del animal.
- Allanamiento de morada del animal y limpieza después del animal.
- Alimentación, aseo y atención veterinaria.
- Seguir las leyes estatales y locales de vacunación.
- Seguir las leyes locales de correa a menos que interfiera con la tarea para la que el animal está entrenado.
- Seguir las leyes estatales y locales sobre el hocico, a menos que interfiera con la tarea para la que el animal está entrenado.

Además, el asistente del dueño del animal es responsable por daños a la propiedad en la misma medida en que otras personas serían responsables.

Recursos

Las personas que creen que se les ha negado ilegalmente la vivienda o el acceso porque usan animales de asistencia pueden presentar una queja contra el administrador / propietario de la propiedad ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU. Dentro del año posterior al incidente. Además, las personas pueden demandar según la ley estatal.

Dónde Presentar una Queja:

Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades de HUD (FHEO)

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint# How to File

Este sitio web explica cómo presentar una queja en línea, correo electrónico, teléfono o correo.

Puede encontrar más información sobre la Ley de Igualdad de Vivienda en los siguientes sitios:

- www.hud.gov
- www.nationalfairhousing.org

Nota: Esto está destinado con fines educativos; no está previsto dar asistencia legal. La información está libre de derechos de autor y está destinada a ser compartida, pero por favor acredite Disability Rights Nebraska al hacerlo.

Cartas de Muestra

Ejemplo de carta del inquilino al arrendador para un animal de apoyo emocional o animal de servicio:

FECHA

Estimado NOMBRE DEL PROPIETARIO/GERENTE DE VIVIENDA:

Mi nombre es NOMBRE DEL INQUILINO y vivo en la unidad NÚMERO DE UNIDAD. Soy una persona con una discapacidad, tal como se define en la Ley de Igualdad de Vivienda y la Ley de Rehabilitación de 1973. Mi discapacidad limita mi capacidad de DETALLAR LAS LIMITACIONES. Me gustaría solicitar una adaptación razonable de eximirme de la política de "No mascotas" que está actualmente vigente. Mi animal de servicio / animal de apoyo emocional me ayuda a DETALLAR LA ASISTENCIA. Adjunto encontrará la verificación de mi doctor que explica cómo el acomodamiento que estoy solicitando me ayudaría con mi discapacidad.

Le pido que modifique sus reglas que prohíben mascotas me permitan tener un animal de servicio / animal de apoyo emocional. Este acomodo razonable a su política de "No mascotas" me proporcionaría el uso completo y el disfrute de la unidad de vivienda como una persona con discapacidad.

Espero tener noticias tuyas para UNA FECHA EN EL FUTURO CERCANO.

Gracias por su consideración.

Sinceramente,

NOMBRE Y FIRMA DEL INQUILINO

Ejemplo de Carta del Profesional al Arrendador para un Animal de Apoyo Emocional:

Nota: La carta debe estar en el membrete del médico o proveedor de salud mental.

FECHA

NOMBRE DEL PROFESIONAL (terapeuta, médico, psiquiatra, consejero de rehabilitación) DIRECCIÓN

Estimada AUTORIDAD DE VIVIENDA / PROPIETARIO:

Nota: Esto está destinado con fines educativos; no está previsto dar asistencia legal. La información está libre de derechos de autor y está destinada a ser compartida, pero por favor acredite Disability Rights Nebraska al hacerlo.

NOMBRE DEL INQUILINO es mi paciente y ha estado bajo mi cuidado desde el FECHA. Estoy íntimamente familiarizado con su historial y con las limitaciones funcionales impuestas por su discapacidad.

Él / Ella cumple con la definición de discapacidad según la Ley de Estadounidense con Discapacidades, la Ley de Igualdad de Vivienda y la Ley de Rehabilitación de 1973.

Debido a una enfermedad mental, PRIMER NOMBRE DEL INQUILINO tiene ciertas limitaciones con respecto a la LIMITACIÓN DE LA LISTA. Para ayudar a aliviar estas dificultades y mejorar su capacidad de vivir de manera independiente y de usar y disfrutar plenamente la unidad de vivienda que posee y / o administra, le prescribo un animal de apoyo emocional que ayudará a PRIMER NOMBRE DEL INQUILINO a enfrentar con su discapacidad. Estoy familiarizado con la voluminosa literatura profesional sobre los beneficios terapéuticos de los animales de asistencia para personas con discapacidades, como la experimentada por PRIMER NOMBRE DEL INQUILINO. Estaré encantado de responder cualquier pregunta que pueda tener sobre mi recomendación de que NOMBRE COMPLETO DEL INQUILINO tenga un animal de apoyo emocional. Si tiene preguntas adicionales, no dude en ponerse en contacto conmigo.

Sinceramente,

NOMBRE Y FIRMA DEL PROFESIONAL