



ACAPARAMIENTO: CONOZCA SUS DERECHOS

La asistencia legal se encuentra disponible para personas quienes padecen de ser acaparadores, del desorden, y de problemas de mantenimiento del hogar .

*Legal Advocates For
Low-income Families*

NPLS

NORTH PENN LEGAL SERVICES

Vigente febrero del 2013

Exención de Responsabilidad

Este folleto ofrece información general para inquilinos y propietarios con problemas de acaparamiento. Este folleto no ofrece asesoramiento jurídico, que sólo puede obtener de un abogado.

Para obtener más información visite el sitio web del NPLS al www.northpennlegal.org o llame al 610-317-5322.

TTY Servicio de Retransmisión: 800-654-5984

Para asistencia jurídica no relacionada con acaparamiento o discriminación de vivienda, llame al número de admisión centralizado del NPLS:

877-953-4250.

Tabla de Contenido

I. Acaparamiento

- A. ¿Qué es el acaparamiento? 4
- B. ¿Cuáles son algunos ejemplos del acaparamiento? 4

II. Acaparamiento y Vivienda

- A. ¿Cómo afecta mi vivienda el acaparamiento? 5
- B. ¿Y si mi arrendador está preocupado por mi acaparamiento? 5
- C. ¿Y si vivo en vivienda pública o subsidiada? 5
- D. ¿Qué puedo hacer si mi arrendador me ordena a limpiar o si fallé una inspección de aseo? 6
- E. ¿Y si soy un dueño de casa y la ciudad emite una citación a razón de mi acaparamiento? 6

III. Discapacidad y Adaptaciones Razonables

- A. ¿A quién se le considera discapacitado? 7
- B. ¿Qué es una adaptación razonable? 7
- C. ¿Cuándo puedo solicitar una adaptación razonable? 8
- D. ¿Cómo solicito una adaptación razonable? 8
- E. ¿Qué debo pedir en mi solicitud de adaptación razonable? 9
- F. ¿Qué debe hacer un arrendador como respuesta a mi solicitud de adaptación razonable? 9
- G. ¿Qué debe hacer la Board of Appeals [Junta de Apelaciones] como respuesta a mi solicitud de adaptación razonable? 10
- H. ¿Y si mi arrendador solicita prueba que estoy discapacitado? . . . 10
- I. ¿Y si la Board of Appeals solicita prueba que estoy discapacitado? 10
- J. ¿Cuáles son las consecuencias para los arrendadores o gobiernos locales que discriminan en base de la discapacidad de un arrendatario? 11

IV. Desalojo 12

V. ¿A quién puedo contactar para asistencia? 13

VI. Muestras de Cartas

- A. Muestras de Solicitud para Adaptación Razonable 14
- B. Muestras de Instrucciones a Darle a un Proveedor Médico con Prueba de Necesidad para Adaptación Razonable 15
- C. Muestra de Prueba de Necesidad para Adaptación Razonable . 16



Acaparamiento

¿ Qué es el acaparamiento?

El acaparamiento consiste en adquirir y quedarse con objetos, resultando en un hogar tan desordenado que causa angustia al residente o es difícil o peligroso vivir en él.

¿Cuáles son algunos ejemplos del acaparamiento?

- Mantener pilas de papel u objetos tales que tiene que crear rutas para caminar por una habitación
- Tener demasiado desorden en la cocina para poder utilizar el horno o la estufa
- Ver que es difícil deshacerse de los objetos
- Adquirir objetos que no necesita porque cree que se desperdician
- Perder los objetos en el desorden, tales como el dinero, facturas, u otros documentos importantes
- Tener demasiado desorden en la recámara como para dormir en la cama
- Mantener más animales en su casa que puede cuidar de una manera higiénica



Notas

¿Cómo afecta mi vivienda el acaparamiento?

Tener desorden en exceso puede ser un problema, independientemente de donde usted vive. El desorden puede hacer que sea difícil caminar alrededor de su casa, lo que aumenta las probabilidades de que tropiece y caiga. El desorden también puede ser un peligro de incendio si se bloquea el acceso a las puertas o ventanas, o si el desorden es muy inflamable, tales como papeles, cajas, o ropa.

El desorden puede impedir la limpieza profunda de su hogar, tal que la basura se amontona o el hogar es infestado con ratones y cucarachas. Puede ser más difícil de exterminar chinches si un hogar está desordenado, ya que los chinches tienen más lugares para esconderse.

Algunas personas se sienten avergonzadas por el desorden en el hogar, así que no invitan los familiares o amigos a visitar, haciendo que el residente se sienta aislado o solo. Las personas también pueden temer que el propietario los desaloje si ve el apartamento desordenado, y puede que no llamen al propietario para solicitar reparaciones necesarias.

¿Y si mi arrendador está preocupado por mi acaparamiento?

Su arrendador puede estar preocupado por la cantidad de desorden en su casa, sobre todo si el desorden es un peligro de incendio, riesgo de tropezar, o si alberga ratones, cucarachas o chinches. Su arrendador puede exigirle limpiar u organizar su apartamento, y le puede amenazar con la expulsión si no lo hace. Si usted tiene una discapacidad y el desorden está relacionado con su discapacidad, puede solicitar una adaptación razonable de tiempo para limpiar o para detener un desalojo. Las adaptaciones razonables son discutidas en las páginas 7-10.

¿Y si vivo en vivienda pública o subsidiada?

La gente que vive en una vivienda pública o subsidiada puede fallar inspecciones de aseo si tienen demasiado desorden. Su arrendador, sociedad de gestión, o la autoridad de vivienda pública puede darle nueva oportunidad de deshacerse del desorden, o puede terminar su contrato y comenzar el proceso de desalojo. Si usted tiene una discapacidad y el desorden está relacionado con su discapacidad, puede solicitar una adaptación razonable de tiempo adicional para limpiar o para detener un desalojo. Adaptaciones razonables son discutidas en las páginas 7-10.

¿Qué puedo hacer si mi arrendador me ordena a limpiar o si fallé una inspección de aseo?

Si su arrendador le exige limpiar porque su hogar está desordenado, debe pedirle a su arrendador por un tiempo razonable para poder limpiar. Si falla una inspección de aseo, debe solicitarle a su arrendador para programar otra inspección. Debe solicitar que el plazo para la limpieza o la inspección de seguimiento se haga luego de un tiempo razonable para que pueda limpiar u organizar su hogar.

Sea realístico con la cantidad de tiempo que necesita para limpiar u organizar antes de la inspección de seguimiento. No le informe a su arrendador que su hogar estará listo para inspeccionar si necesita más tiempo para preparar. Su arrendatario no está obligado a darle el tiempo adicional, pero vale la pena preguntar.

Si falla una inspección porque su hogar se encuentra demasiado desordenado y el desorden está relacionado a su discapacidad, puede solicitarle a su arrendador para una inspección de seguimiento en concepto de adaptación razonable

¿Y si soy un dueño de casa y la ciudad emite una citación a razón de mi acaparamiento?

Las ciudades y los municipios tienen ordenanzas locales que requieren los propietarios a mantener sus hogares en condiciones habitables, para evitar que se conviertan en molestias públicas. La oficina de Code Enforcement [Aplicación de Código] de la ciudad o el municipio puede inspeccionar un hogar y emitir una citación si el hogar no se encuentra en cumplimiento de las ordenanzas locales. Por ejemplo, Code Enforcement puede emitir una citación al propietario si el hogar está tan desordenado que las puertas y escaleras se encuentran bloqueadas

Los propietarios que son citados tienen el derecho de apelar la citación a la Property Maintenance Board of Appeals [Junta de Apelaciones para el Mantenimiento de Propiedad] de la ciudad o municipalidad. En la audiencia ante la Board of Appeals [Junta de Apelaciones] el propietario puede solicitar una adaptación razonable de la Junta.



Muestra de Prueba de Necesidad para Adaptación Razonable

Fecha

Nombre del Arrendador

Dirección física del Arrendador

Ciudad, Estado y Código Postal del Arrendador

Estimado Señor o Señora:

Actualmente estoy proporcionando servicios relacionados con la salud a _____, El/ella me ha consultado con respecto a su necesidad para una adaptación razonable para que pueda tener una oportunidad equitativa para utilizar y disfrutar su apartamento. Me ha comentado que ha solicitado la siguiente adaptación:

Estoy consciente de la naturaleza y el alcance de su discapacidad. También estoy consciente de los requisitos para calificar como una persona discapacitada. Verifico por la presente, en mi opinión como un profesional médico cualificado, que:

1. _____ cumple con la definición de "discapacitado" conforme la Fair Housing Act, 42 U.S.C. §3602(h), y la Pennsylvania Human Relations Act, 43 P.S. §954(p.1), y
2. Su solicitud como se ha indicado anteriormente está relacionado a su discapacidad.

No se me permite por ley dar información sobre la naturaleza o gravedad de su discapacidad.

Atentamente,

Firma del Profesional Cualificado

Fecha

Nombre en Letra Imprenta

Dirección

Discapacidad y Adaptaciones Razonables

¿A quién se le considera discapacitado?



Existen leyes estatales y federales que prohíben la discriminación de la vivienda en función de la discapacidad. Estas son las denominadas leyes de vivienda justa ["fair housing"], y protegen a un residente discapacitado con la oportunidad de utilizar y disfrutar de su vivienda. Las leyes de vivienda justa abarcan la mayoría de las viviendas, pero existen algunas excepciones.

Conforme las leyes de vivienda justa, se consideran discapacitadas a las siguientes personas:

- Las personas con una discapacidad física o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida,
- Las personas que se considera tener tal impedimento, o
- Las personas con un historial de tal impedimento.

Las actividades importantes de la vida incluye el ver, oír, hablar, caminar, respirar, cuidar de sí mismo, realizar tareas manuales, y aprender. Si recibe Supplemental Security Income [Seguridad de Ingreso Suplementario] o Seguro de Incapacidad del Seguro Social [Social Security Disability Insurance], es probable que se le considera una persona con una discapacidad bajo las leyes de vivienda justa, pero el desorden debe estar relacionado con su incapacidad para poder solicitar una acomodación razonable.

He aquí algunos ejemplos de cómo una discapacidad física o mental puede estar relacionada con el desorden:

- Está deprimido o ansioso y tiene dificultad en deshacerse de los objetos de modo que se acumulan.
- Tiene una discapacidad física que le impide agacharse para limpiar u organizar.
- Es obsesivo compulsivo y colecciona objetos que crean desorden en su hogar.
- Tiene problemas de la muñeca o mano que le dificulta sostener objetos para mover o limpiar.

¿Qué es una adaptación razonable?

Una acomodación razonable es un cambio, una excepción o ajuste a una norma, plazo de arrendamiento, práctica o servicio.

¿Cuándo puedo solicitar una adaptación razonable?

Puede solicitar una adaptación razonable en casi cualquier momento, incluyendo durante el proceso de solicitud, cuando ingrese o se mude de vivienda, mientras viva en la unidad, cuando su arrendador cambie un reglamento o una póliza, en respuesta a una queja de su arrendador o si toma acción adversa en su contra, en una conferencia informal o audiencia de reclamo con la autoridad de vivienda pública, o en una audiencia de desalojo en el Magisterial District Court [Tribunal de Distrito Magisterial].

Si es un propietario y la ciudad o municipio citó su hogar porque su acaparamiento le causó estar en violación de las ordenanzas locales, debe apelar la citación a la Property Maintenance Board of Appeals. Debe presentar su apelación ni bien reciba la citación. Los plazos para apelar suelen ser cortos, a menudo 10 días de la fecha de emisión de la citación. En la audiencia, debe solicitar una adaptación razonable.

¿Cómo solicito una adaptación razonable?

Puede solicitarle a su arrendador una adaptación razonable personalmente, por teléfono o por escrito, pero es mejor hacerlo por escrito. Puede ver una muestra de solicitud de adaptación razonable en la página 14. Póngale fecha a la solicitud y guarde una copia para sus archivos.

Si es un propietario apelando una citación de la ciudad o municipio, debe escribir una carta breve a presentar a la Board of Appeals en la audiencia de apelación. La carta debe ser similar a la muestra de solicitud para adaptación razonable en la página 14, pero debe ser dirigida a la Board of Appeals. Debe incluir en la carta que las ciudades y municipalidades están cubiertos por la Fair Housing Act [Ley de Vivienda Justa] (*Resident Advisory Bd. v. Rizzo*, 564 F.2d 126 (3rd Cir. 1977)) y la Pennsylvania Human Relations Act [Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania] (46 P.S. 954(a)). Póngale fecha a la carta y guarde una copia para sus archivos.



Muestras de Instrucciones a Darle a un Proveedor Médico con Prueba de Necesidad para Adaptación Razonable

Para: El Profesional Cualificado

Como profesional cualificado bien informado de la discapacidad de la persona nombrada a continuación, se le ruega verificar su discapacidad, y la relación de la misma a la adaptación de vivienda solicitada.

Persona que solicita adaptación razonable:

_____ (Nombre)
_____ (Dirección Física)
_____ (Ciudad, Estado y Código Postal)
_____ (Teléfono)

Adaptación de vivienda solicitada:

Motivo para la adaptación de vivienda:

Definiciones:

Una persona tiene una discapacidad si esa persona tiene:

- (1) un impedimento físico o mental que limita considerablemente una o más actividades importantes de la vida;
- (2) un historial de tener tal impedimento; o
- (3) se considera que tiene tal impedimento.

Fair Housing Act, 42 U.S.C. §3602(h), y la Pennsylvania Human Relations Act, 43 P.S. §954(p.1)

"Actividades importantes de la vida" pueden incluir ver, oír, hablar, caminar, respirar, aprender, realizar tareas manuales, o cuidar de sí mismo.

Por favor llene el formulario "Prueba de Necesidad para Adaptación Razonable" y devuelva el formulario ejecutado al paciente o remitir directamente al proveedor de vivienda que aparece en el formulario.

Muestras de Cartas

Muestras de Solicitud para Adaptación Razonable

Fecha

Nombre del Arrendador
Dirección Física del Arrendador
Ciudad, Estado y Código Postal del Arrendador

Estimado Señor o Señora:

Soy su inquilino del (*su dirección*). Califico como una persona con discapacidad conforme la Fair Housing Act federal y la Pennsylvania Human Relations Act.

Estoy solicitando una adaptación razonable con el fin de tener una oportunidad equitativa para utilizar y gozar de mi apartamento. Siento que la adaptación razonable eliminará los motivos por los que me está desalojando. Los proveedores de vivienda como usted están obligados a hacer "adaptaciones razonables en los reglamentos, las pólizas, prácticas, o los servicios, cuando tales adaptaciones sean necesarias para proporcionar [a una persona con una discapacidad] una oportunidad equitativa de utilizar y disfrutar de una vivienda."The Fair Housing Act, 42 U.S.C. §3604 y/o la Pennsylvania Human Relations Act, 43 P.S. §955(h)(3.2).

Estoy solicitando la siguiente adaptación:

Necesito esta adaptación porque:

Por favor, responda a mi solicitud por escrito dentro de diez (10) días. No debe indagar sobre la naturaleza o gravedad de mi discapacidad.

Atentamente,

(Firma) Su Nombre
Su Dirección Física
Su Ciudad, Estado y Código Postal
Su Teléfono

Fecha

¿Qué debo pedir en mi solicitud de adaptación razonable?

Los inquilinos y propietarios a quienes le pidan limpiar sus hogares para que puedan pasar inspección por el proveedor de vivienda o Code Enforcement deben solicitar tiempo adicional para corregir el problema. Debe explicar por qué puede limpiar su hogar ahora, aunque no lo pudo hacer antes. Las razones pueden incluir el comprender la seriedad del problema; tener la asistencia de su familia, amigos, o un personal de limpieza remunerado; estar recuperándose de un episodio o brote de su discapacidad, iniciar o aumentar la frecuencia de su terapia; y comenzar o ajustar el medicamento para su discapacidad. No necesita revelar su diagnóstico o dar mucho detalle.



¿Qué debe hacer un arrendador como respuesta a mi solicitud de adaptación razonable?

Su arrendador debe considerar su solicitud y otorgarla, al menos que representa una carga financiera o administrativa indebida para su arrendador, o si es una alteración fundamental a las operaciones del arrendador. La carga financiera o administrativa indebida o alteración fundamental que puede representar una solicitud se considera según cada caso individual.

Si su arrendador toma mucho tiempo para responderle o no responde en absoluto, el arrendador puede estar violando las leyes de vivienda justa federales y estatales.

Si su arrendador deniega su solicitud, él debe proponer una adaptación diferente que se ajuste a sus necesidades. Las leyes de vivienda justa anima a que el arrendador entre en diálogo con el inquilino si el arrendador cree que la solicitud inicial del inquilino es una carga financiera o administrativa indebida, o si exige una alteración fundamental a la operación del arrendador

Si su arrendador deniega su solicitud de adaptación razonable y no entra en diálogo con usted, o si el arrendador no responde a su solicitud, comuníquese con North Penn Legal Services.

¿Qué debe hacer la Board of Appeals como respuesta a mi solicitud de adaptación razonable?

La Board of Appeals debe considerar su solicitud y otorgarla, al menos que represente una carga financiera o administrativa indebida para la ciudad o municipalidad. La Board of Appeals puede también denegar su solicitud de adaptación razonable si su hogar representa una amenaza directa a la salud y seguridad de otros, tales como sus vecinos.

¿Y si mi arrendador solicita prueba que estoy discapacitado?

Si su discapacidad no es evidente, su arrendador puede pedir más información para evaluar su solicitud de adaptación razonable, en especial cómo su solicitud se relaciona con su discapacidad. Si su arrendador desea obtener más información, puede pedirle a su doctor a escribir una carta o firmar un formulario semejante a la muestra de “prueba de necesidad para adaptación razonable” en la página 16. Sin embargo, ni usted ni su médico tiene que revelar su diagnóstico al arrendador.

Si su discapacidad es evidente, su arrendador no puede solicitar verificación médica, pero el arrendador puede pedirle explicar cómo su solicitud de adaptación razonable se relaciona con su discapacidad.

¿Y si la Board of Appeals solicita prueba que estoy discapacitado?

Si su discapacidad no es evidente, también debe traer el formulario de prueba de necesidad para adaptación razonable ejecutada por su médico a la audiencia de apelación. Puede encontrar una muestra del formulario de prueba de necesidad para adaptación razonable en la página 16. Guarde una copia del formulario ejecutado para sus archivos.



Recursos

North Penn Legal Services ofrece representación legal civil a individuos y familias de bajos ingresos. Se puede comunicar con North Penn Legal Services de forma gratuita al 1-877-953-4250 (TTY 800-654-5984). Si habita en los condados de Lehigh o Northampton y tiene problemas de alojamiento relacionados con el acaparamiento, llame al 610-317-5322. Las agencias de gobierno le pueden ayudar.



Los residentes del condado de Lehigh pueden comunicarse con la Lehigh County Office of Aging and Adult Services [Oficina de Servicios para Personas Mayores y Adultos del Condado de Lehigh] al 610-782-3034. Los residentes del condado de Northampton pueden comunicarse con la Northampton County Area Agency on Aging [La Agencia Sobre el Envejecimiento de la Zona del Condado de Northampton] al 610-559-3245 o Northampton County Mental Health [Salud Mental del Condado de Northampton], Early Intervention [Intervención Temprana], o Developmental Programs [Programas de Desarrollo] al 610-974-7555. Los adultos menores de los 60 años de edad pueden comunicarse con la oficina de Adult Services [Servicios para Adultos], Mental Health [Salud Mental], o Behavioral Health [Salud Conductual] del condado respectivo. Si tiene o es mayor de 60 años de edad, comuníquese con la Area Agency on Aging [Agencia sobre el Envejecimiento de la Zona] local para recibir asistencia, referidos, y más información sobre los servicios ofrecidos.

Las personas discapacitadas deben comunicarse con el Center for Independent Living [Centro del Vivir Independiente] local para recibir asistencia. Los residentes de los condados de Lehigh y Northampton con discapacidades deben comunicarse con el Lehigh Valley Center for Independent Living [Centro del Vivir Independiente de Lehigh Valley] al 610-770-9781 o www.lvcil.org.

Si tiene una discapacidad y no tiene un administrador de casos intensivo (ICM, por sus siglas en inglés), consulte con su médico si piensa que un ICM le sería conveniente. Un ICM puede asistirle en abordar su comportamiento de acaparamiento o conectarle a los recursos locales que le pueden ayudar.

Muchas personas tratando con el desorden recurren a la familia o los amigos para asistencia en limpiar u organizar sus hogares. Los familiares y amigos también pueden ayudar a pagarle a alguien para limpiar u organizar. Los miembros de su organización comunitaria, iglesia, sinagoga, mezquita o templo también puede ayudarle. Si sus familiares o amigos no pueden ayudar, puede comunicarse con organizaciones caritativas locales o visitar sitios web, tales como www.hoardingcleanup.com o www.helpforhoarders.com para obtener recursos y asistencia.

Desalojo

Si su arrendador presenta una acción de desalojo en su contra que está relacionado con el acaparamiento, primero debe enviarle una solicitud de adaptación razonable pidiendo detener el desalojo (a veces denominado "suspender") a fin de tener tiempo para corregir el problema. Debe incluir en su solicitud la razón por la cual podrá corregir el problema ahora. Por ejemplo, si ha tenido un brote o episodio que desde entonces ha disminuido, tiene amigos o familiares que le pueden ayudar a limpiar, ha comenzado o aumentado la frecuencia de su terapia, o ha comenzado o ajustado su medicamento. Nuevamente, no tiene que darle mucho detalle a su arrendador o revelar su diagnóstico.

Es muy importante acudir a la audiencia del tribunal. Debe llamar al tribunal para confirmar si su arrendador le informa que la audiencia fue cancelada o que no es necesario que acuda a la audiencia.

Si su arrendador no le otorga su solicitud o si no pudo corregir el problema, debe asistir a la audiencia de desalojo. En la audiencia, debe informarle al juez que tiene una discapacidad y que ésta se encuentra relacionada con la razón por la cual su arrendador le está desalojando. Debe decirle al juez que solicitó una adaptación razonable de su arrendador, pero que no le otorgó la solicitud. Debe mostrarle al juez su copia de la solicitud y cualquier respuesta del arrendador. Lleve la copia de la carta de su médico o la prueba para la necesidad para adaptación razonable si es que lo presentó a su arrendador. Debe repetir su solicitud de adaptación razonable para que el juez pueda determinar si su arrendador debió haberla otorgado.

Comuníquese con North Penn Legal Services para asistencia ni bien su arrendador le notifique que será desalojado o si recibe una notificación de audiencia para desalojo. Para obtener más información sobre el proceso de desalojo, visite la siguiente página web:

<http://northpennlegal.org/news/category/knowledgebase/landlord-tenant-handbook/>



¿Cuáles son las consecuencias para los arrendadores o gobiernos locales que discriminan en base de la discapacidad de un arrendatario?

Los inquilinos y propietarios con discapacidades cuyas solicitudes para adaptación razonable son denegadas pueden impugnar la denegación en concepto de discriminación de discapacidad conforme las leyes de vivienda justa. North Penn Legal Services puede evaluar su caso y asesorarle sobre cómo presentar una queja.

Los inquilinos y propietarios pueden presentar una queja con el Department of Housing and Urban Development [Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano] (HUD) dentro de 1 año del acto discriminatorio o con la Pennsylvania Human Relations Commission [Comisión de Relaciones Humanas de Pennsylvania](PHRC) dentro de 180 días. Los inquilinos y propietarios en Allentown y Bethlehem pueden presentar una queja con la Human Relations Commission [Comisión de Relaciones Humanas] de la ciudad dentro de 180 días, y los inquilinos y propietarios en Easton pueden presentar una queja con la Human Relations Commission de dentro de 300 días.

Adicionalmente, los inquilinos o propietarios pueden presentar una demanda en un tribunal estatal o federal dentro de 2 años. Comuníquese con North Penn Legal Services o un abogado particular si si no está seguro de lo que se considera como el acto discriminatorio en su caso.

Si un tribunal, HUD, PHRC, o la Human Relations Commission de la ciudad determina que un arrendatario o gobierno local violó las leyes de vivienda justa, el arrendatario o el gobierno local puede deberle al inquilino o propietario daños pecuniarios, más los honorarios del abogado. El propietario o gobierno local también puede tener que cambiar las prácticas institucionales o recibir formación sobre las leyes de vivienda justa.

