

Igualdad en la vivienda y antecedentes penales



FAQ

La Ley de Igualdad en el Empleo y la Vivienda (Fair Employment and Housing Act, FEHA) prohíbe la discriminación contra inquilinos o propietarios sobre la base de ciertas características protegidas, como la raza, el país de origen, la ascendencia, la discapacidad, la orientación sexual, el estado civil y la identidad de género.

Los proveedores de vivienda suelen verificar si una persona tiene antecedentes penales para tomar una decisión sobre la vivienda, por ejemplo, si alquilarle o no a esa persona. Aunque los proveedores tienen intereses legítimos en la evaluación de los posibles inquilinos para determinar si pueden cumplir sus obligaciones como tales, las personas con antecedentes penales se enfrentan a obstáculos para acceder a viviendas, incluso cuando sus antecedentes no tienen ninguna relación con su capacidad de ser inquilinos responsables.

Con el objetivo de proteger a las personas contra la discriminación ilegal, las nuevas regulaciones del Departamento de Derechos Civiles (Civil Rights Department, CRD) tratan cuándo y cómo los proveedores de vivienda pueden considerar los antecedentes penales de manera legal. CRD ofrece esta guía sobre el uso de los antecedentes penales por parte de los proveedores u operadores de viviendas.

1 | ¿Qué leyes de California se aplican al uso de los antecedentes penales por parte de los proveedores de vivienda?

La Ley de Igualdad en el Empleo y la Vivienda (FEHA) de California protege a las personas de [la discriminación en el acceso a la vivienda](#) sobre la base de características protegidas, como la raza, el color, el país de origen, la religión, la discapacidad, el sexo, la identidad de género, la situación familiar, el estado de militar o veterano, la orientación sexual y la fuente de ingresos. La mayoría de los proveedores de vivienda también están sujetos a la Ley Unruh (Unruh Act), que prohíbe la discriminación sobre la base de la condición de inmigrante, ciudadanía y lengua materna, entre otros. Tener antecedentes penales no es en sí una característica protegida según la FEHA ni la Ley Unruh. Sin embargo, las regulaciones que entraron en vigor el 1 de enero de 2020 aplican la FEHA en relación con el uso de los antecedentes penales para el acceso a una vivienda (Código de Regulaciones de California [California Code of Regulations], título 2, secciones 12264-12271).

2 | ¿Cuándo viola un proveedor de vivienda la ley de California si considera los antecedentes penales de alguien?

La política o práctica de un proveedor de vivienda en relación con los antecedentes penales viola la ley de California si tiene un efecto discriminatorio injustificado en los miembros de una clase protegida, incluso si el proveedor no tiene la intención de discriminar. En California, como en el resto del país, los afroamericanos, los hispanos (o latinos) y algunos otros grupos se enfrentan a tasas más altas de arrestos, condenas y encarcelamientos que la población general. Por lo tanto, el uso de información de antecedentes penales en las decisiones sobre la vivienda puede tener un efecto negativo desproporcionado en estos grupos protegidos.

■ Igualdad en la vivienda y antecedentes penales

Además, la política o práctica de un proveedor de vivienda en relación con los antecedentes penales viola la ley de California si constituye una discriminación intencional sobre la base de una característica protegida. Por ejemplo, es ilegal que los proveedores de vivienda utilicen las verificaciones de antecedentes penales para excluir intencionadamente a personas por su raza, solo hagan verificaciones de antecedentes penales con determinados grupos raciales, o traten de manera diferente a personas de distintos grupos raciales partiendo de información similar de antecedentes penales.

Hay más información sobre esta cuestión en las preguntas frecuentes que figuran abajo y en las regulaciones.

3 | ¿Quién debe cumplir las leyes de vivienda de California?

- Los propietarios
- Las empresas de administración de propiedades
- Las asociaciones de propietarios
- Las autoridades de vivienda pública
- Los agentes de bienes raíces
- Los vendedores de casas
- Las aseguradoras de propiedades
- Los constructores
- Los prestamistas hipotecarios
- Las empresas de evaluación de inquilinos
- Las agencias de informes de solvencia
- Otros

4 | ¿Puede un proveedor de vivienda anunciar o indicar una prohibición general contra los solicitantes con antecedentes penales?

No. Los proveedores de vivienda no pueden hacer ninguna declaración que indique una prohibición general de alquilarle una vivienda a alguien con antecedentes penales. La ley prohíbe los anuncios, las políticas de evaluación (orales o escritas) y las declaraciones con prohibiciones generales como “No Felons” (No se admiten convictos) o “We Don’t Allow Criminals Here (No se admiten delincuentes aquí). Sin embargo, no es ilegal que un proveedor de vivienda anuncie o declare que va a hacer una verificación de antecedentes penales.

Igualdad en la vivienda y antecedentes penales

5 | ¿Puede un proveedor de vivienda verificar legalmente los antecedentes penales de un solicitante?

Sí. Por lo general, un proveedor de vivienda puede verificar los antecedentes penales de un solicitante, aunque hay algunos tipos de información de antecedentes penales que no deben solicitar ni considerar (vea la pregunta 6 abajo). Si un proveedor de vivienda pretende negarle la vivienda a alguien (o tomar una acción adversa contra alguien), debe hacerlo en función de una condena penal pasada. Además, la ley exige que el proveedor siga ciertas directrices que se establecen en los reglamentos (vea la pregunta 7 abajo). Sobre todo, la condena que le preocupe al proveedor debe ser una “condena directamente relacionada”. Esto significa que la condena penal debe tener una relación negativa directa y específica con un interés o propósito sustancial, legítimo y no discriminatorio del proveedor de vivienda, como la seguridad de los residentes, los empleados del proveedor de vivienda o la propiedad.

Para determinar si una condena penal está directamente relacionada, el proveedor de vivienda debe tener en cuenta la naturaleza y la gravedad del delito, y el tiempo transcurrido desde que se produjo la conducta delictiva. Por ejemplo, es poco probable que una condena por un delito menor de infracción de tránsito de hace diez años esté directamente relacionada con el cumplimiento de las obligaciones financieras, ya que no hay una relación racional entre la violación y el interés comercial identificado. En cambio, una condena penal reciente por incendio residencial podría estar directamente relacionada con el riesgo de que una persona pueda causar daños a los residentes o a la propiedad, ya que hay una relación racional entre el haber cometido recientemente un incendio residencial y el causar daños a residentes o a la propiedad.

6 | ¿Qué tipos de información de antecedentes penales tiene prohibido considerar un proveedor de vivienda?

Es ilegal que un proveedor de vivienda busque o considere:

- Información sobre arrestos que no condujeron a una condena.
- Información que indique que la persona ha sido interrogada, aprehendida, detenida, arrestada o retenida por las fuerzas del orden para investigación.
- Información sobre infracciones.
- Información sobre la participación en un programa de desviación antes o después del juicio o la derivación a este, o sobre la participación en un programa de aplazamiento de sentencia, a menos que el solicitante haya ofrecido esta información como información atenuante (vea la pregunta 8 abajo).
- Información sobre condenas penales archivadas, desestimadas, eliminadas o de alguna otra forma declaradas legalmente sin efecto, a menos que el solicitante haya ofrecido esta información como información atenuante (vea la pregunta 8 abajo).
- Información sobre sentencias o asuntos procesados en el sistema de justicia de menores, a menos que sea en cumplimiento de una orden judicial aplicable o que el solicitante haya ofrecido esta información como información atenuante (vea la pregunta 8 abajo).

Igualdad en la vivienda y antecedentes penales

7 | Si un proveedor de vivienda quiere considerar la información de los antecedentes penales (aparte de la información prohibida que se detalla en la pregunta 6 arriba), ¿cómo debe ser su política o práctica?

Un proveedor de vivienda puede considerar ciertos antecedentes penales, pero debe:

- Adaptar específicamente su política o práctica y centrarse en determinar si una condena penal está “directamente relacionada” (vea la pregunta 5 arriba).
- Darles a los solicitantes la oportunidad de presentar información individualizada y atenuante, ya sea por escrito o en persona, si le preocupa una condena pasada.
- Informar por escrito a todos los solicitantes sobre la oportunidad de presentar información atenuante si le preocupa una condena pasada.
- Considerar la precisión de la información de antecedentes penales del solicitante, lo que implica que estos no contengan información obsoleta, incorrecta o falsificada, ni información que se atribuya erróneamente a la persona en cuestión.
- Retrasar el momento de solicitar, considerar o utilizar un informe de terceros sobre los antecedentes penales hasta después de que se hayan verificado las calificaciones financieras y de otro tipo de la persona.
- Entregarle una copia o descripción de la política de verificación de antecedentes penales a un solicitante si así lo solicita.
- Considerar la información atenuante a la hora de determinar si alquilarle o no una vivienda a un solicitante con una condena penal anterior.

8 | ¿Qué es la información atenuante?

Los proveedores de vivienda deben tener en cuenta la información atenuante al considerar los antecedentes penales de un solicitante. La información atenuante es información creíble sobre el solicitante que indica que no es probable que este represente un riesgo demostrable para la salud y la seguridad de las personas, la propiedad u otro interés o propósito sustancial, legítimo y no discriminatorio del proveedor de vivienda. Debe ser información creíble que una persona razonable consideraría verdadera según la fuente y el contenido.

La información atenuante incluye, entre otros:

- La edad de la persona cuando ocurrió la conducta criminal.
- El tiempo que ha pasado desde la fecha de la condena.
- Si la conducta surgió como resultado de una discapacidad.
- Si la conducta surgió de la condición de sobreviviente de violencia doméstica.
- Si la persona tiene buenos antecedentes como inquilino antes o después de la condena.
- Si hay pruebas de los esfuerzos de rehabilitación, como el cumplimiento satisfactorio de todos los términos y condiciones de la libertad condicional o la libertad vigilada, y la finalización satisfactoria de la libertad condicional, la libertad vigilada, la supervisión obligatoria o la supervisión comunitaria posterior a la liberación.
- Otras conductas que demuestren la rehabilitación, como el mantenimiento de un empleo estable.

■ Igualdad en la vivienda y antecedentes penales

9 | ¿Puede un proveedor de vivienda recurrir a terceros para hacer verificaciones de antecedentes penales?

Sí. Sin embargo, no es una defensa para un proveedor de vivienda el haberse basado en el informe de antecedentes penales hecho por un tercero si el uso de los antecedentes penales viola las leyes de igualdad en la vivienda, y si dichos terceros también están sujetos a las leyes de igualdad en la vivienda de California. Los proveedores de vivienda que se basan en los antecedentes penales preparados por terceros, como las agencias de informes de solvencia, pueden solicitarle al tercero información sobre los antecedentes penales encontrados para poder hacer una evaluación legal e individualizada. Además, otras leyes limitan la medida en la que las agencias de informes de solvencia pueden comunicar esa información.

Es ilegal que estas agencias informen los registros de arresto, acusación, información, denuncia por delito menor o condena por un delito de un solicitante que, a partir de la fecha de disposición, liberación o libertad condicional, tengan más de siete años de antigüedad (Código Civil de California [California Civil Code], sección 1785.13).

■ ¿Dónde puedo obtener más información?

Visite nuestro sitio web en calcivilrights.ca.gov/housing/providerresources para obtener más información y recursos.