

P&R - Animales de Servicio y Apoyo Emocional en Unidades de Vivienda Unifamiliares Alquiladas para Vacaciones: Implicaciones para ADA y FHA

1. P: ¿La Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés) aplica a las viviendas unifamiliares que se alquilan por semanas (p. ej. casas de playa)?

1. R: Normalmente la ADA no aplica. Por otra parte, si las unidades o casas son alquiladas por una compañía y el inquilino no alquila una unidad específica (toman la que esté disponible al momento, como en un hotel) la ADA podría aplicar - ver 36.104 del Departamento de Justicia, 2010, Título III, Reglamento de ADA- Definición de un lugar que ofrece servicios al público en general. La ADA aplica si ocurren los factores del 1 al 4:

- (1) Servicio de administración y reservaciones en el local;
- (2) Habitaciones disponibles al momento o por llamada previa;
- (3) Disponibilidad de servicio de limpieza o cambio de sábanas; y
- (4) Que se acepten reservaciones para hospedaje, sin garantizar una unidad o habitación específica hasta el momento de registro y sin necesidad de mediar contrato o depósito de garantía.

Si la ADA aplica, se tienen que permitir los animales de servicio. En esta situación, los Animales de Apoyo Emocional no tienen que ser permitidos. Es importante señalar que esto puede aplicar a unidades de condominio que se alquilen a corto plazo.

2. P: ¿La Ley de Vivienda Justa (FFHA, por sus siglas en inglés) aplica a las viviendas unifamiliares cuyos dueños alquilan por semanas (p. ej. casas de playa)?

2. R: Bajo la FFHA las viviendas unifamiliares que se alquilan por términos semanales o más están exentas y los reglamentos de FFHA no aplican.



Cornell University
ILR School

1
Instituto de Empleo y Discapacidad de Yang-Tan
201 Dolgen Hall, Ithaca, NY 14853
Encuentre su centro regional de ADA en: www.adata.org

El Centro ADA del Noreste es miembro de la [Red Nacional de ADA](#), que está subvencionada por el Instituto Nacional de Investigación sobre las Discapacidades, la Vida Independiente, y la Rehabilitación (NIDILRR número de subvención 90DP0088). Ofrecemos información, orientación y capacitación en todos los aspectos relacionados a la implementación de ADA. Nuestro centro está localizado en el Instituto Yang-Tan de la Universidad de Cornell. Nuestro personal está compuesto de personas con y sin discapacidades con amplia experiencia en el campo de las discapacidades.

Sin embargo, es importante señalar que esta excepción sólo aplica "si dicha casa se vende o alquila (A) sin que medie el uso de alguna manera de las facilidades o los servicios de venta o alquiler de algún corredor, agente o vendedor de bienes raíces, o de las instalaciones o servicios de cualquier persona que participe en el negocio o la venta o alquiler de viviendas, o de cualquier empleado o agente de cualquier corredor, agente, vendedor o persona. . . "42 U.S.C. 3603(b) (1). Finalmente, si el propietario ha contratado a una agencia o compañía de alquiler o administración, la excepción unifamiliar no aplicaría y la propiedad estaría cubierta bajo la FFHA.

Si la FFHA aplica, el proveedor de la vivienda tendría que permitir tanto a los animales de servicio y de apoyo emocional como ajustes razonables a sus políticas sobre mascotas.

3. P: ¿Qué se considera una "vivienda" bajo la FFHA?

3. R: La FFHA define una "vivienda" como: *cualquier edificio, estructura, o porción del mismo, que se encuentre ocupada como, o que esté diseñada o tenga el propósito de ser ocupada como residencia, por una o más familias, y cualquier terreno vacante que se ofrezca para la venta o para alquiler para la construcción o la ubicación en la misma de cualquier edificio, estructura, o porción del mismo.*

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) hace cumplir las disposiciones de la FFHA. HUD no ha articulado una definición clara para una "vivienda", indicando que "a fin de cuentas, la necesidad de dejar abierto el alcance de los términos definidos en la Ley de Vivienda Justa es mayor que la necesidad de ofrecer ejemplos ilustrativos en conexión con establecer dicha regla". Mientras que hay personas que podrían pensar que es más probable que se requiera al menos un mes de alquiler para definirlo como "vivienda", siendo una pregunta que depende tan intensamente sobre los hechos de cada caso, tienen que tomarse en consideración los detalles específicos de cada alquiler.

En algunos casos, el Tercer Circuito ha abordado este tema. En el *caso Estados Unidos v. Columbus Country Club*, 915 F.2d 877, 881 (3d Cir.1990), sostuvo que una cabaña de verano era una vivienda. *Id.* ("[E]l texto de la ley no indica que el Congreso haya querido limitar el alcance de la Ley solamente a lugares de residencia de todo el año y exonerar viviendas por temporadas. Reconocer una distinción basada en la residencia por temporada sería, según afirma el gobierno, crear una excepción a la ley tan amplia que permitiría, por ejemplo, que los

2



Cornell University
ILR School

Instituto de Empleo y Discapacidad de Yang-Tan
201 Dolgen Hall, Ithaca, NY 14853
Encuentre su centro regional de ADA en: www.adata.org

El Centro ADA del Noreste es miembro de la [Red Nacional de ADA](#), que está subvencionada por el Instituto Nacional de Investigación sobre las Discapacidades, la Vida Independiente, y la Rehabilitación (NIDILRR número de subvención 90DP0088). Ofrecemos información, orientación y capacitación en todos los aspectos relacionados a la implementación de ADA. Nuestro centro está localizado en el Instituto Yang-Tan de la Universidad de Cornell. Nuestro personal está compuesto de personas con y sin discapacidades con amplia experiencia en el campo de las discapacidades.

residentes de una urbanización privada de casas de verano puedan excluir legalmente a la gente negra de que sean dueños, alquilen u ocupen las viviendas."). La respuesta depende de si los residentes "tienen la intención de permanecer en las cabañas por un tiempo considerable y si ven a sus cabañas como un sitio a donde pueden volver". *Id.*; *vea también Lakeside Resort Enterprises, LP v. Bd. of Sup'rs de Palmyra Twp.*, 455 F.3d 154, 158 (3d Cir. 2006), según enmendada (31 de ago. de 2006) ("Dos factores determinan si un establecimiento específico es una vivienda bajo la Ley de Vivienda Justa. Primero, hay que decidir si el establecimiento tiene el propósito y está diseñado para ser ocupado por personas que "tengan la intención de permanecer en el [establecimiento] por alguna cantidad de tiempo considerable". Entonces, hay que determinar si los ocupantes "consideran [el establecimiento] como un lugar al que pueden volver" durante ese período.").

4. P: ¿Cómo define la ADA a un animal de servicio?

4. R: Un animal de servicio se refiere a cualquier perro que haya sido individualmente adiestrado para hacer algunas cosas para el beneficio de una persona con discapacidades, ya sean físicas, sensoriales, intelectuales, psiquiátricas o de otro tipo. Las tareas que ejecutan pueden incluir, entre otras cosas, jalar una silla de ruedas, recoger objetos del piso, alertar a la persona sobre algún sonido, recordarle sus medicamentos, o presionar el botón del elevador. Bajo los Títulos II y III de la ADA, los animales de apoyo emocional, los de compañía y los perros de terapia no son animales de servicio. Otras especies de animales, ya sean salvajes o que estén domesticados, adiestrados o indisciplinados, no son considerados animales de servicio. Los trabajos o las tareas que realiza un animal de servicio deben estar directamente relacionados a la discapacidad de la persona, independientemente si una persona tiene una carta médica que dice que la persona tiene una discapacidad y necesita tener el apoyo emocional de un animal. Una carta de un médico no convierte a un animal en un animal de servicio.

5. P: ¿Cómo define la FFHA a los animales de apoyo emocional o de terapia?

5. R: Mientras que los animales de apoyo emocional o de compañía frecuentemente son parte de un plan de tratamiento médico como animales de terapia, no se consideran animales de servicio bajo la ADA. Estos animales de apoyo proveen compañía, alivian la soledad y a veces ayudan en casos de depresión, ansiedad y ciertas fobias, pero no tienen adiestramiento especial para ayudar a personas con discapacidades. Aunque algunos estados tienen leyes que definen a los animales de terapia, dichos animales no se limitan a trabajar con personas con

3



Cornell University
ILR School

Instituto de Empleo y Discapacidad de Yang-Tan
201 Dolgen Hall, Ithaca, NY 14853
Encuentre su centro regional de ADA en: www.adata.org

El Centro ADA del Noreste es miembro de la [Red Nacional de ADA](#), que está subvencionada por el Instituto Nacional de Investigación sobre las Discapacidades, la Vida Independiente, y la Rehabilitación (NIDILRR número de subvención 90DP0088). Ofrecemos información, orientación y capacitación en todos los aspectos relacionados a la implementación de ADA. Nuestro centro está localizado en el Instituto Yang-Tan de la Universidad de Cornell. Nuestro personal está compuesto de personas con y sin discapacidades con amplia experiencia en el campo de las discapacidades.

discapacidades y por lo tanto no están cubiertos bajo las leyes federales que protegen el uso de animales de servicio. Sin embargo, están cubiertos bajo la FFHA y deben ser parte de algún ajuste razonable en donde aplica la FFHA. En esos casos, la política de no permitir animales debe obviarse para una adaptación a la persona.

6. P: Si aplica la ADA, ¿puedo pedir la documentación relativa a la condición de discapacidad de la persona y/o verificar que el animal es en realidad un animal de servicio?

6. R: Los Títulos II y III de la ADA dejan claro que los animales de servicio están permitidos en facilidades públicas y que brinden servicio al público en general. Se tiene que permitir que el animal de servicio acompañe a su manejador a cualquier lugar del edificio o facilidad en donde también se permita el acceso al público, a los participantes del programa, o a clientes. Aun cuando la empresa o programa público tienen la política de no permitir mascotas, no podrá negar la entrada a una persona con un animal de servicio. Los animales de servicio no son mascotas. Por lo tanto, aunque la política de no permitir mascotas es perfectamente legal, esto no autoriza a una empresa a excluir los animales de servicio.

Cuando alguien entra en una facilidad o lugar que brinda servicio al público en general con un animal de servicio, no se le podrá cuestionar a la persona sobre la naturaleza o el alcance de su discapacidad. Sólo hay dos preguntas que podrá hacer:

1. ¿El animal es necesario debido a alguna discapacidad?
2. ¿Qué trabajo o tarea se ha adiestrado al animal para que haga?

Sin embargo, estas cosas no se deben preguntar si el servicio que el animal ofrece es obvio. Por ejemplo, no podrá hacer estas preguntas si se observa al perro guiando a una persona ciega o que tenga poca visión, jalando su silla de ruedas, o asistiendo a mantener la estabilidad o el equilibrio de una persona con una evidente discapacidad de movilidad.

Un lugar que ofrece servicio al público en general o facilidad pública no podrá exigir documentación o prueba de que el animal haya sido certificado, adiestrado o autorizado como animal de servicio. Las leyes locales que prohíben algunas razas de perros no aplican a los animales de servicio.

Un lugar que ofrece servicio al público en general o una entidad pública no puede pedirle a una persona con una discapacidad que pague un recargo, aun cuando la gente que tienen mascotas



lo tienen que pagar. No se podrá requerir nada de las personas con animales de servicio, que no se requiera de otras personas en general, con o sin mascotas. Si el lugar que ofrece servicio al público en general normalmente le cobra a las personas los daños que causan, se podrá cobrar a las personas con discapacidades por los daños que cause su animal de servicio.

7. P: Si aplica la FFHA, ¿puedo pedir la documentación relativa a la condición de discapacidad de la persona y/o verificar que el animal es en realidad un animal de servicio o de apoyo o terapia emocional?

7. R: Un propietario o una asociación de propietarios no pueden preguntar a un solicitante de vivienda si tiene alguna discapacidad, ni la naturaleza ni el grado del mismo. Sin embargo, se le puede pedir documentación profesional sobre su discapacidad a una persona que solicite algún ajuste razonable para que el arrendador o la asociación de propietarios puedan evaluar adecuadamente la solicitud de ajuste. Se le puede pedir a una persona que certifique por escrito (1) que el arrendatario o que algún miembro de su familia es una persona con discapacidad; (2) la necesidad de un animal que asiste a la persona con alguna discapacidad específica; y (3) que los animales realmente asistan a la persona con discapacidades.

8. P: ¿Qué ocurre si un animal de servicio o de apoyo emocional o de terapia causa daños a la casa alquilada?

8. R: Si un animal de servicio o de apoyo emocional o de terapia causa daños a la casa alquilada, el propietario tiene el derecho de retener del depósito de garantía la cantidad a la que asciendan dichos daños. Es importante señalar que no se podrán cobrar tarifas adicionales por encima del depósito normal de garantía por el animal de servicio o de apoyo emocional o de terapia. Además, el propietario tiene derecho a exigir que no permitan que los animales se sienten o acuesten en los muebles o sobre colchas y sábanas diseñadas para uso humano, a menos que el animal de servicio tenga la necesidad específica de estar cerca para realizar su tarea, como en el caso de convulsiones o animales de alerta para diabéticos.

