

Preguntas frecuentes de acceso justo a la vivienda Berkeley para personas que estuvieron encarceladas y sus familias

1. Si tengo un expediente penal, ¿cuáles son mis derechos según la Ordenanza de acceso justo a la vivienda?

La **Ordenanza de acceso justo a la vivienda Ron Dellums** permite a las personas que se reincorporan después del encarcelamiento encontrar una vivienda más fácilmente o a vivir con sus familias. En general, la Ordenanza prohíbe a los proveedores de vivienda que pregunten o usen las verificaciones de expedientes y antecedentes penales en su publicidad, solicitudes o toma de decisiones de alquiler de vivienda.

Para ver la Ordenanza de acceso justo a la vivienda vaya a: [B.M.C. 13.106](#)

2. ¿Cuándo entró en vigor la Ordenanza?

La Ordenanza entró en vigor el 10 de marzo de 2020. Sin embargo, hubo un período de gracia de seis meses en el que los proveedores de vivienda no eran legalmente responsables ante la Ciudad por una infracción, a menos que la Ciudad hubiera emitido una advertencia. Este período de gracia se extendió hasta el 1 de enero de 2021. En este punto, los solicitantes que creen que fueron rechazados injustamente pueden hablar con su proveedor de vivienda para buscar una solución, presentar un reclamo ante la ciudad o buscar un recurso en el tribunal.

3. ¿Se aplica la Ordenanza a todos los tipos de vivienda? ¿Cuáles son las excepciones?

La Ordenanza NO se aplica en los siguientes tipos de situación de vivienda:

1. Casas unifamiliares, duplex, triplex y ADU (unidades de vivienda) en las que el propietario ocupa una de las unidades.
2. Los inquilinos que quieren agregar un coinquilino o compañero de habitación. Esta excepción solo se aplica cuando un inquilino actual quiere agregar a una persona como compañero de habitación Y el inquilino actual (no el propietario) quiere hacer una verificación de antecedentes penales. Los compañeros de habitación o grupos de personas que se mudan con un nuevo contrato de alquiler están protegidos por la Ordenanza. Los propietarios de la vivienda no pueden hacer verificaciones de antecedentes penales a grupos de inquilinos nuevos y no pueden hacer verificaciones de antecedentes penales de las personas que elijan los inquilinos actuales si viven físicamente en la unidad de alquiler que tiene 3 unidades o menos.
3. Las unidades bajo un contrato de alquiler que permitan a los propietarios mudarse de vuelta a su casa según B.M.C. 13.76.130 A.9.

En algunas circunstancias y ciertos parámetros de la ley del estado, el proveedor de vivienda puede revisar el registro para toda la vida de agresor sexual del estado. Para obtener más información consulte el N.º 7.

4. ¿Se aplica la Ordenanza para la Sección 8 u otra vivienda operada por la Autoridad Federal de Vivienda (Federal Housing Authority)?

Sí, se aplica. Sin embargo, los proveedores de vivienda de unidades financiadas por HUD pueden hacer una verificación limitada de antecedentes penales si lo exigen las reglas federales. Las reglas actuales de HUD solo excluyen automáticamente a los solicitantes que fueron condenados por fabricar anfetaminas o están en el registro de toda la vida de agresores sexuales. Sin embargo, el proveedor de viviendas financiadas por HUD primero debe pedir un consentimiento por escrito al solicitante para hacer una verificación de antecedentes penales, dar al solicitante una copia de la verificación de antecedentes y dar al solicitante la oportunidad de enviar información para rebatir o mitigar. No se permite una verificación de antecedentes penales opcional ni a discreción.

5. ¿Se aplica la Ordenanza para unidades de vivienda asequible incluyendo las operadas por organizaciones sin fines de lucro?

Sí, se aplica. Sin embargo, para las unidades que reciben financiamiento de HUD, el proveedor de la vivienda puede hacer una verificación limitada de antecedentes penales si lo exigen las reglas federales. Primero debe pedir un consentimiento por escrito al solicitante, dar al solicitante una copia de la verificación de antecedentes y dar al solicitante la oportunidad de enviar información para rebatir o mitigar. No se permite una verificación de antecedentes penales opcional ni a discreción.

6. ¿A qué información sobre los solicitantes pueden acceder los propietarios?

Los proveedores de vivienda tienen derecho a información que sea *relevante* para celebrar un contrato de alquiler con un solicitante, como si la persona va a respetar los términos del contrato de alquiler y paga la renta a tiempo. Según la Ordenanza de acceso justo a la vivienda, los proveedores de vivienda aún pueden pedir referencias, información de estado de empleo e ingresos, reportes de crédito, expedientes de desahucio y otra información relevante.

7. ¿Pueden los proveedores de vivienda revisar el registro para toda la vida de agresores sexuales del estado?

Los proveedores de vivienda pueden revisar el registro para toda la vida de agresores sexuales del estado si les preocupa la seguridad de las personas en riesgo. Sin embargo, un proveedor de vivienda solo puede revisar el registro si ya hizo una oferta condicional del alquiler al solicitante y el solicitante aceptó por escrito la verificación. Además, el solicitante debe tener la oportunidad de entregar información para rebatir o mitigar.

8. ¿La Ordenanza de acceso justo a la vivienda evita que los propietarios desalojen a los inquilinos?

No, la Ordenanza de acceso justo a la vivienda no evita que los propietarios de vivienda desalojen a los inquilinos; sin embargo, los propietarios de vivienda no pueden usar los antecedentes de condenas penales como base para el desahucio. Las personas con antecedentes penales tienen los mismos derechos y protecciones con cualquier otro inquilino según las leyes de causa justa de desahucio o vivienda justa de Berkeley.

9. ¿Cuáles son las opciones para tomar acciones legales contra un propietario?

Cualquier persona que crea que se violaron sus derechos según la Ordenanza tiene varias opciones.

1. Presentar una queja ante la Ciudad de Berkeley y pedir que la Ciudad celebre una audiencia sobre la queja. Puede encontrar la queja en https://rentboard.berkeleyca.gov/Fair_Chance

Para obtener más información de cómo presentar una queja y el proceso de audiencias puede comunicarse con la **Junta de Estabilización de Alquiler de Berkeley (Rent Stabilization Board)** llamando al (510) 981-7368 o por correo electrónico en rent@berkeleyca.gov.

Además, los familiares cercanos de las personas con antecedentes penales pueden presentar una queja en nombre de sus familiares. NO es necesario que los familiares cercanos vivan en la unidad en cuestión para presentar una queja por un familiar que ha estado encarcelado. Para obtener más información consulte el N.º 10.

2. Presentar una demanda legal en un tribunal. Hay abogados de servicios legales gratuitos disponibles y la Junta de Estabilización de Alquiler de Berkeley puede hacer remisiones y puede comunicarse con ellos llamando al (510) 981-7368 o por correo electrónico en rent@cityofberkeley.info

3. East Bay Community Law Center tiene una línea directa de ayuda dedicada a acceso justo a la vivienda. Llame al 510-548-4040 (seleccione el menú Clean Slate, opción 5).

El Fiscal de la Ciudad de Berkeley también tiene la discreción para tomar acciones legales en nombre de la Ciudad de Berkeley contra los proveedores de vivienda que creen que infringieron la ordenanza. Puede comunicarse con el Fiscal de la Ciudad en attorney@berkeleyca.gov o llamando al (510) 981-6950.

10. Si soy familiar de alguien que estuvo encarcelado, ¿qué acciones puedo tomar?

Los familiares que creen que se tomó una acción adversa contra ellos pueden tomar acciones legales. Las acciones adversas incluyen no poder agregar a un familiar cercano con antecedentes penales a su grupo familiar, que se les diga que no pueden seguir alquilando su unidad debido a que un inquilino tiene antecedentes penales, reducir o disminuir un subsidio para inquilinos o que se les trate de manera distinta a otros inquilinos o solicitantes (por ejemplo, requisitos de alquiler o depósitos de garantía más altos). Consulte el N.º 9 para ver las acciones legales que puede tomar.

Los familiares cercanos también tienen derecho a presentar una queja en nombre de su familiar que estuvo encarcelado. NO es necesario que los familiares vivan en la unidad para la que una persona que estuvo encarcelada esté presentando la solicitud o viviendo. Por ejemplo, un familiar que no vive en Berkeley puede presentar una queja ante la Ciudad en nombre de su familiar que estuvo encarcelado que busca vivienda en Berkeley.

Los familiares cercanos incluyen cónyuge, pareja doméstica, padres, hijos, hermanos, abuelos, nietos.

11. ¿Dónde puedo encontrar más información? ¿A quién puedo preguntar si tengo más dudas?

Para obtener más información de la ciudad comuníquese con:

Berkeley Rent Stabilization Board:

2000 Center Street, Suite 400, Berkeley, CA 94704

TELÉFONO: (510) 981-7368, TDD: (510) 981-6903, FAX: (510) 809-3921

Correo electrónico: rent@berkeleyca.gov

Sitio web: rentboard.berkeleyca.gov

Para obtener servicios legales para inquilinos comuníquese con cualquiera de estas organizaciones:

Centro Legal de la Raza

3022 International Blvd., 4 piso

Oakland , CA 94601

510-437-1554

tenantsrights@centrolegal.org

centrolegal.org

East Bay Community Law Center

2921 Adeline St.,

Berkeley, CA 94703

510-548-4040

info@ebclc.org

ebclc.org

Eviction Defense Center

350 Frank Ogawa Plaza, Suite 703

Oakland, CA 94612

510 452 4541

evictiondefensecenteroakland.org

Para obtener servicios de mediación comuníquese con:

SEEDS

2530 San Pablo Ave. Suite A,

Oakland, CA 94702

510-548-2377

Correo electrónico: info@seedscrc.org

Seedscrc.org