

## CAPÍTULO 515

### Código de Vivienda Justa

**515.01** Declaración sobre la política adoptada por la Ciudad de Canton

**515.02** Definiciones

**515.03** Prácticas discriminatorias ilegales prohibidas en materia de vivienda

**515.04** Aviso obligatorio sobre derechos a la vivienda justa

**515.05** Comisión de Vivienda Justa

**515.06** Poderes y deberes de la Comisión de Vivienda Justa

**515.07** Abogado de derechos civiles

**515.08** Procedimiento de quejas

**515.09** Aplicación de la ley por parte de la Comisión de Vivienda Justa

**515.10** Aplicación privada de la ley mediante medidas cautelares y otras reparaciones  
civiles

**515.11** Límites jurisdiccionales y terminación de los procedimientos pendientes

**515.12** Interpretación liberal de la ley

**515.13** Continuación de los procedimientos pendientes

**515.99** Sanciones

### REFERENCIAS

Comisión de Derechos Civiles de Ohio - ver Ohio R.C. Ch. 4112 [en inglés]

Sesiones públicas - ver ADM. Ch. 109 [en inglés]

## **515.01 DECLARACIÓN SOBRE LA POLÍTICA ADOPTADA POR LA CIUDAD DE CANTON**

Se declara por medio de la presente que es la política permanente de la Ciudad de Canton hacer todo lo necesario y tomar las medidas adecuadas, dentro de los límites constitucionales, para asegurar que todos sus residentes tengan oportunidades de vivienda equitativa y justa sin importar los motivos de raza, color de piel, religión, origen nacional, sexo, ascendencia, discapacidad, situación familiar, estado militar, orientación sexual o identidad de género. (Ord. 153-2012, Aprobada 24 setiembre 2012.)

## **515.02 DEFINICIONES**

Tal como se utilizan en este capítulo, los términos a continuación tendrán los significados que se establecen en este documento:

- (a) "Persona" abarcará una o más personas físicas, empresas, asociaciones, organizaciones sindicales, representantes legales, mutuas, sociedades anónimas, fideicomisos, organizaciones no constituidas en sociedad, fideicomisarios, fideicomisarios en bancarrota, receptores y fiduciarios. También se incluirá, a título enunciativo y no limitativo, a un propietario, arrendador, cedente, constructor, administrador, corredor, vendedor, agente, empleado, institución de crédito y la ciudad de Canton y una autoridad, agencia, consejo, comisión, oficial o empleado correspondiente.
- (b) "Alquilar" abarcará el arrendamiento, el subarrendamiento y la concesión de otra forma por una contraprestación del derecho a ocupar las propiedades no pertenecientes al ocupante.
- (c) Por "Comisión" se entenderá la Comisión de Vivienda Justa de la Ciudad de Canton, tal como fue creada por la Sección [515.05](#).

(Ord. 77-2002, Aprobada 15 abril 2002.)

(d) Por "discriminación" o "discriminar" se entenderá y abarcará todo acto, práctica o conducta que constituya o dé lugar a una desigualdad de trato en el ámbito de la vivienda de una persona por motivos de raza, religión, color de piel, ascendencia, origen nacional, sexo, situación familiar, estado militar, orientación sexual o identidad de género, e incluirá todo acto que suela segregar o separar a las personas de acuerdo con las características anteriores.

(Ord. 153-2012, Aprobada 24 abril 2012.)

(e) Por "práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda" se entenderá toda actividad o acto prohibido por la Sección [515.03](#).

(Ord. 77-2002, Aprobada 15 abril 2002.)

(f) "Alojamiento" o "vivienda" serán términos intercambiables que, para los propósitos de este capítulo, se entenderán como un edificio o estructura, o parte de la misma que se utilice, ocupe o esté destinado, arreglado o diseñado para ser utilizado u ocupado como domicilio o lugar de descanso de uno o más individuos, grupos o familias que vivan o no independientemente unos de los otros y un terreno baldío que se ofrezca para la venta o arrendamiento para proyectos de urbanización reales o potenciales. También abarcará un alojamiento o vivienda ofrecido en venta o alquiler por un corredor, vendedor o agente de bienes raíces, o por una persona autorizada por el mismo propietario, por el propietario o por el representante legal de dicha persona. A los efectos de la aplicación de las disposiciones del artículo [515.03](#) (a) (1), (2), (4), (9), (15) y (16) de este Código de Vivienda Justa, la definición de "alojamiento" o "vivienda" no incluirá vivienda de alquiler que sea un edificio residencial de dos unidades ocupadas por el dueño.

(Ord. 195-2003. Aprobada 22 setiembre 2003.)

(g) Por "pacto restrictivo" se entenderá una especificación que limite la transferencia, alquiler, arrendamiento u otros usos de una vivienda por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, situación familiar, estado militar, ascendencia, orientación sexual o identidad de género, o una limitación basada en la afiliación o aprobación de una persona, directa o indirectamente, empleando como condición de afiliación o aprobación raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, situación familiar, ascendencia, estado militar, orientación sexual o identidad de género.

(Ord. 153-2012, Aprobada 15 abril 2002.)

(h) Por "discapacidad", con respecto a una persona, se entenderá:

- (1) Una discapacidad física o mental que limite sustancialmente una o más de las actividades esenciales de la vida diaria de dicha persona;
- (2) Una constancia de tener tal discapacidad; o
- (3) Considerarse tener tal discapacidad. Pero tal término no incluirá el consumo ilegal actual o adicción a una sustancia controlada (como se define en la Sección 102 de la Ley Federal de Sustancias Controladas (21 U.S. Code 802 [en inglés]).

(i) "Persona agraviada" abarcará a una persona que:

- (1) Reclame haber sido perjudicada por una práctica de vivienda discriminatoria; o
- (2) Crea que tal persona será perjudicada por una práctica de vivienda discriminatoria que está por ocurrir.

(j) "Discapacidad física o mental" abarcará:

- (1) Un trastorno o condición fisiológica, desfiguración cosmética o pérdida anatómica que afecta a uno o más de los siguientes sistemas fisiológicos: neurológico, músculoesquelético, órganos sensoriales especiales, cardiovascular, reproductivo,

digestivo, genitourinario, hemático y linfático, piel y endocrino; o

- (2) Un trastorno mental o psicológico, como retraso mental, síndrome cerebral orgánico, enfermedad emocional o mental y discapacidades específicas de aprendizaje. El término "deficiencia física o mental" incluirá, a título enunciativo y no limitativo, enfermedades y trastornos tales como discapacidades ortopédicas, visuales, del habla y de la audición, parálisis cerebral, autismo, epilepsia, distrofia muscular, esclerosis múltiple, cáncer, enfermedad del corazón, diabetes, infección por el virus de la inmunodeficiencia humana, retraso mental, enfermedad emocional, adicción a las drogas (distinta a la adicción causada por el consumo ilegal actual de una sustancia controlada) y alcoholismo.

(Ord. 77-2002, Aprobada 15 abril 2002.)

- (k) "Actividades esenciales de la vida diaria" abarcarán, entre otras, las funciones de cuidarse, realizar tareas manuales, caminar, ver, hablar, respirar, aprender y trabajar.

(Ord. 151-2004, Aprobada el 23 agosto 2004.)

- (l) Por "tener una constancia de tal discapacidad" se entenderá tener antecedentes de o haber sido diagnosticado erróneamente por una discapacidad física o mental que limita sustancialmente una o más actividades esenciales de la vida diaria.

- (m) Por "considerarse tener tal discapacidad" se entenderá:

(1) Tener una discapacidad física o mental que no limita sustancialmente una o más actividades de la vida diaria, pero que es tratado por otra persona como si tuviera tal discapacidad; o

(2) Tener una discapacidad física o mental que limita sustancialmente una o más actividades esenciales de la vida diaria sólo como resultado de las actitudes de los demás hacia esa discapacidad; o

(3) No tener ninguna de las discapacidades definidas en la subsección (j) de este documento pero que es tratado por otra persona como si tuviera tal discapacidad.

(n) Por "situación familiar" se entenderá uno o más individuos menores de dieciocho años, domiciliados con:

(1) Uno de los padres u otra persona que tenga la custodia legal de dicho individuo o individuos; o

(2) Una persona designada por uno de los padres u otra persona que tenga dicha custodia con permiso por escrito de dicho padre u otra persona.

Las protecciones otorgadas contra la discriminación basada en la situación familiar se aplicarán a toda persona que esté embarazada o que esté en proceso de asegurar la custodia legal de una persona que sea menor de dieciocho años.

(o) Por "demandante" se entenderá la persona física o moral (incluyendo la Comisión) que presenta una queja bajo la Sección [515.08](#).

(p) Por "conciliación" se entenderá el intento de resolver los asuntos planteados por una queja, o la investigación de dicha queja, mediante negociaciones officiosas en las que participan la persona agraviada, el demandado y la Comisión.

(q) Por "convenio de conciliación" se entenderá un acuerdo por escrito que establezca la resolución de los asuntos en conciliación.

(r) Por "demandado" se entenderá:

(1) La persona física o moral acusada en una queja de una práctica injusta en materia de vivienda; y

(2) Otra persona física o moral identificada en el transcurso de la investigación y notificada como es requerido con respecto a los demandaos así identificados en la Sección [515.08](#).

(Ord. 77-2002, Aprobada 15 abril 2002.)

## **515.03 PRÁCTICAS DISCRIMINATORIAS ILEGALES PROHIBIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA**

- (a) Los siguientes actos o actividades se considerarán prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda. Por lo tanto, se prohíbe a una persona:
- (1) Negarse a la venta o alquiler después de haber recibido una oferta de buena fe, o negarse a negociar la venta o alquiler, o de otra manera denegar, retener o no hacer disponible una vivienda, por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, ascendencia, discapacidad, situación familiar, estado militar, origen nacional, orientación sexual o identidad de género;
  - (2) Alegar a una persona que la vivienda no está disponible para la inspección, venta o alquiler por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, ascendencia, discapacidad, situación familiar, origen nacional, orientación sexual o identidad de género, cuando de hecho sí está disponible;
  - (3) Negarse a prestar dinero, asegurado o no por hipoteca o de otro modo, para la adquisición, construcción, rehabilitación, reparación o mantenimiento de la vivienda o de otra manera retener la financiación de la vivienda a una persona por motivos de raza, color de piel, ascendencia, discapacidad, situación familiar, estado militar, origen nacional, orientación sexual o identidad de género a un propietario actual o potencial, ocupante o usuario de dicha vivienda, siempre que dicha persona, ya sea como persona física o moral, o asociación de cualquier tipo, preste dinero como uno de los aspectos principales o incidentales de su negocio principal y no sólo como parte del precio de compra de una residencia ocupada por el propietario que la tiene a la venta ni meramente a un pariente o amigo de forma informal y ocasional;
  - (4) Discriminar a una persona en los términos, condiciones o privilegios de vender, transferir, asignar, alquilar, arrendar o subarrendar una vivienda o en el suministro de instalaciones, servicios o privilegios relacionados con la propiedad, ocupación o uso de la vivienda por

motivos de raza, color de piel, religión, sexo, ascendencia, discapacidad, situación familiar, estado militar, origen nacional, orientación sexual o identidad de género;

(5) Negarse a considerar sin perjuicio los ingresos combinados tanto del marido como de la esposa con el propósito de extender el crédito hipotecario a una pareja casada o a uno de sus miembros;

(6) Imprimir, publicar, hacer circular o de cualquier otra forma hacer o hacer que se haga una declaración o anuncio relacionado con la venta, transferencia, cesión, alquiler, arrendamiento, subarrendamiento o adquisición de cualquier vivienda o préstamo de dinero, asegurado o no por hipoteca o de otro modo, para la adquisición, construcción, rehabilitación, reparación o mantenimiento de la vivienda que indique una preferencia, limitación, especificación o discriminación basada en motivos de raza, color de piel, religión, sexo, ascendencia, orientación sexual o identidad de género, o la intención de hacer tal preferencia, limitación o discriminación;

(7) Hacer una indagación, obtener información, hacer o mantener un registro o utilizar una forma de solicitud que contenga preguntas o entradas relacionadas con la raza, color de piel, religión, sexo, ascendencia, origen nacional, orientación sexual o identidad de género en relación con la venta o arrendamiento de cualquier vivienda o el préstamo de dinero, asegurado o no por hipoteca o de otro modo, para la adquisición, construcción, rehabilitación, reparación o mantenimiento de vivienda. No se prohíbe a ninguna persona hacer una indagación, obtener información, hacer o mantener algún registro o usar un formulario o solicitud que contenga preguntas o entradas relacionadas con la situación familiar o discapacidad de una persona, siempre que dicha información no se utilice para discriminar a esa persona o familia con respecto a la vivienda o alojamiento. También se



provee que esta sección no prohibirá ningún registro de datos o mantenimiento de registros o informes por una persona con el propósito de cumplir con un requisito federal de mantenimiento de registros o informes de registros asociados con la administración de vivienda asistida por HUD o actividades de préstamo u otros programas administrados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. [HUD, por sus siglas en inglés] incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, los requisitos de la Sección 808 (e) (6) de la Ley de Vivienda Justa;

(8) Incluir en una transferencia, alquiler o arrendamiento de una vivienda un pacto restrictivo, u honrar o ejercitar, o intentar honrar o ejercitar un pacto restrictivo, teniendo en cuenta que la inclusión previa de un pacto restrictivo en la cadena de título no sea considerada una violación a esta disposición;

(9) Inducir o solicitar, o intentar inducir o solicitar un listado de viviendas para la venta o transacción con fines de lucro, alegando que ha ocurrido o podría ocurrir un cambio en la naturaleza de la cuadra, barrio o área en que la propiedad se encuentra por motivos de raza, religión, sexo, discapacidad, situación familiar, estado militar, composición étnica, orientación sexual o identidad de género; o inducir o solicitar o intentar inducir o solicitar dicha venta o listado de viviendas alegando que la presencia o potencial presencia de personas de cierta raza, color de piel, religión, origen familiar, discapacidad, situación familiar, estatus militar, origen nacional, orientación sexual o identidad de género en el área, resultará o pueda resultar en lo siguiente:

A. Una disminución del valor de la propiedad;

- B. Un cambio producido en la cuadra, barrio o área en que la propiedad se encuentra por motivos de raza, religión, sexo, discapacidad, situación familiar, estado militar, composición étnica, orientación sexual o identidad de género;
  - C. Un aumento en la incidencia de actos criminales o antisociales en el área; o
  - D. Un deterioro de la calidad de las escuelas del área;
- (10) Negar a una persona el acceso o participación en un servicio de listado múltiple de casas en venta, organización de corredores inmobiliarios u otro servicio, organización o instalación relacionada con la venta o alquiler de viviendas o discriminar a una persona en los términos o condiciones de tales accesos, membresía o participación por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, situación familiar, estado militar, origen familiar, orientación sexual o identidad de género;
- (11) Coaccionar, intimidar, amenazar o interferir con una persona en el ejercicio o goce, o debido a que esa persona ha ejercido o gozado o ha ayudado o alentado a otra persona en el ejercicio o gozo de un derecho otorgado o protegido por este Código Vivienda Justa;
- (12) Perjudicar, intimidar o interferir intencionalmente, o intentar perjudicar, intimidar o interferir por la fuerza o amenaza de fuerza, actuando o no bajo el amparo de la ley a:
- A. Una persona por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, situación familiar, estado militar, origen familiar, orientación sexual o identidad de género y porque esa persona está o ha estado vendiendo, comprando, alquilando, financiando, ocupando, contratando o negociando la venta, compra, alquiler, financiamiento, ocupación de una vivienda, o solicitando o participando en algún servicio, organización o instalación relacionada con la venta o alquiler de la vivienda; o
  - B. Una persona o clase de personas por:

1. Participar, sin discriminación por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, situación familiar, estado militar, origen familiar, orientación sexual o identidad de género, en una de las actividades, servicios, organizaciones o facilites descritas en el inciso (a) (12) A. de este documento; o
2. Proporcionar a otra persona o clase de personas la oportunidad o protección para participar;

C. Cualquier persona que ayude legalmente o anime a otras personas a participar, sin discriminación por motivo de raza, color, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, estado familiar, estado militar, ascendencia, orientación sexual o identidad de género, en cualquiera de las actividades, servicios, organizaciones o instalaciones descritas en el inciso (a) (12) A. de este documento o a participar legalmente en un discurso o reunión pacífica oponiéndose a cualquier negación de la oportunidad de participar;

(13) Rehusarse a emitir pólizas de seguro de viviendas por parte de una compañía de seguros, agente o agencia que realiza negocios en la Ciudad o restringir la disponibilidad del seguro de viviendas o limitar la cantidad de coberturas disponibles a una persona u ofrecer dicho seguro a una persona solo a un precio tan excesivo que prácticamente no se lo considera disponible, sobre la base de la predominancia religiosa, racial, sexual, de discapacidad, situación familiar, estado militar, características étnicas, orientación sexual o identidad de género de la población que reside en la cuadra, barrio o área geográfica en la que el posible asegurado o el solicitante del seguro reside o aspira residir;

(14) Discriminar de alguna manera a otra persona porque ella se ha opuesto a una práctica ilegal definida en esta sección, o porque esa persona ha presentado una denuncia, dado un

testimonio, asistido o participado de alguna manera en una investigación, procedimiento o audiencia en virtud de cualquiera de las disposiciones de este Código de Vivienda Justa;

(15) Discriminar en la venta o alquiler, o de otra manera, no hacer disponible o negar una vivienda a un comprador o inquilino debido a una discapacidad de:

A. El comprador o inquilino;

B. Una persona que reside o intenta residir en esa propiedad después de que ha sido vendida, alquilada o puesta a disposición; o

C. Una persona asociada con ese comprador o inquilino;

(16) Discriminar a una persona en los términos, condiciones o privilegios de la venta o alquiler de una vivienda o en el suministro de servicios o instalaciones en conexión con dicha vivienda, debido a una discapacidad en:

A. Esa persona;

B. Una persona que reside o intenta residir en esa propiedad después de que ha sido vendida, alquilada o puesta a disposición; o

C. Una persona asociada con esa persona;

(17) Discriminar a una persona por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, situación familiar, estado militar, origen familiar, orientación sexual o identidad de género en cuanto a la disponibilidad de transacciones inmobiliarias o en los términos o condiciones de dicha transacción por una persona u otra entidad cuyos negocios estén relacionados con transacciones de inmuebles residenciales.

(Ord. 77-2002. Aprobada 15 abril 2002; Ord. 153-2012. Aprobada 24 septiembre 2012.)

b) A los propósitos de esta subdivisión, la discriminación incluye:

- (1) Negarse a permitir, a expensas de la persona con discapacidad, que se realicen modificaciones razonables en la propiedad que está ocupada o que va a ser ocupada por esa persona si dichas modificaciones fueran necesarias para brindar a la persona un gozo total de la propiedad, excepto en el caso de alquiler, en el cual el arrendador puede, si fuera razonable, dar permiso al inquilino para realizar la modificación, acordando que la propiedad debe quedar en las condiciones que existían antes de haberse realizado las modificaciones, salvo el desgaste normal por el uso;
- (2) Negarse a realizar adaptaciones razonables en las regulaciones, políticas, prácticas o servicios cuando dichas adaptaciones sean necesarias para que una persona pueda tener las mismas oportunidades que las otras personas de usar y gozar de la vivienda;
- (3) Fracasar al diseñar y construir viviendas multifamiliares cubiertas habilitadas después del 13 de marzo de 1991, de manera que:
  - A. Las áreas públicas y comunes del edificio sean accesibles y fáciles de usar por las personas con discapacidad;
  - B. Todas las puertas diseñadas para permitir la circulación dentro y entre las propiedades del edificio tengan un ancho suficiente para permitir el paso de una silla de ruedas;
  - C. Todas las propiedades dentro de dichos edificios contengan las siguientes adaptaciones:
    1. Un camino de acceso al edificio y un camino a través de las viviendas;
    2. Los conmutadores de luz, enchufes eléctricos, termostatos y otros dispositivos para controlar el ambiente se encuentren en lugares accesibles;

3.Las paredes de los cuartos de baño estén reforzadas para permitir la instalación de barras de apoyo; y

4.Las cocinas y los baños sean lo suficientemente amplios para que pueda movilizarse una persona en una silla de ruedas.

D. Cumplimiento con los requisitos de las Normas Nacionales Estadounidenses para edificios e instalaciones (*American National Standard for buildings and facilities*), al proveer accesibilidad y facilidad de uso a las personas con discapacidad (normalmente citada en inglés como “ANSI A 117.1”) suficiente para satisfacer los requisitos del inciso (b) (3) C.

(c) Tal como se utiliza en esta subdivisión, el término “vivienda multifamiliar cubierta”, significa:

(1) Edificios que consisten en cuatro o más unidades, si los mismos tienen uno o más elevadores; y

(2) Unidades en la planta baja en otros edificios, que consisten en cuatro o más unidades.

(d) Ninguna parte de este capítulo podrá invalidar o limitar a ninguna ley de Ohio que requiera que los edificios sean diseñados y construidos de manera que permita a las personas con discapacidad un mayor acceso del que es requerido por este capítulo.

(e) Ninguna parte de esta sección requiere que una vivienda se haga disponible a una persona cuyo alquiler pudiera constituir una amenaza directa a la salud o seguridad de otras personas o cuyo alquiler pudiera resultar en un daño material considerable a la propiedad de otras personas.

(f) Tal como se utiliza en esta subdivisión, el término “transacción inmobiliaria residencial”, significa:

(1) Otorgar o adquirir préstamos o proveer asistencia financiera que puede ser:

A. Para la compra, construcción, mejora, reparación, o mantenimiento de una vivienda; o

B. Garantizado por un inmueble residencial;

(2) La venta, correduría o tasación del inmueble residencial.

(Ord. 77-2002. Aprobada 15 april 2002.)

(g) Ninguna parte de esta sección prohíbe a una persona que participe en el negocio de tasación de bienes raíces considerar ciertos factores excepto que sean raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, situación familiar, estado militar, origen familiar, orientación sexual o identidad de género.

(h) Ninguna parte de esta sección prohibirá a organizaciones, asociaciones o sociedades religiosas, o cualquier institución u organización religiosa sin fines de lucro, que sean manejadas, supervisadas o controladas o que trabaje en colaboración con una organización, asociación o sociedad religiosa para limitar la venta, alquiler u ocupación de la viviendas que le pertenecen o manejan con otra finalidad que no sea comercial a personas de la misma religión o por darle preferencia a esas personas, a menos que la afiliación a esa religión esté restringida por motivos de raza, color de piel, origen nacional, estado militar, orientación sexual o identidad de género. Ninguna parte de esta sección prohibirá a un club privado que no esté abierto al público, que en forma circunstancial a su propósito o propósitos principales provea alojamiento del cual sea dueño u operador, por otras razones que no sean comerciales, limitar el alquiler u ocupación de ese alojamiento a sus miembros o dar preferencia a sus

miembros, con la salvedad de que el club no discrimine en sus políticas de membresía por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, situación familiar, estado militar, origen familiar, orientación sexual o identidad de género.

(Ord. 153-2012. Aprobada 24 septiembre 2012.)

(i) Ninguna parte de este capítulo limita la aplicación de restricciones locales, estatales o federales razonables al respecto del máximo número de personas permitido que pueda ocupar una vivienda. Tampoco ninguna disposición en este capítulo referida a la situación familiar se puede aplicar al respecto de “vivienda para personas mayores”.

(1) Tal como se utiliza en esta sección, el término “vivienda para personas mayores”, significa:

- A. Según lo dispuesto en un programa estatal o federal que la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Secretary of Housing and Urban Development*) haya determinado sea específicamente designado y manejado para asistir a personas mayores (de acuerdo a lo definido en el programa estatal o federal); o
- B. Designada para ser ocupada solamente por personas de sesenta y dos años o mayores; o
- C. Designada y manejada para ser ocupada al menos por una persona de cincuenta y cinco años de edad o mayor, por unidad. Para determinar si la unidad califica como vivienda para personas mayores en virtud de este inciso, los reglamentos desarrollados y promulgados por la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano serán determinantes para los propósitos de este capítulo, y esas regulaciones incluirán, a título enunciativo y no limitativo, los siguientes factores:
  - 1. Que un mínimo de ochenta por ciento de las unidades (80%) estén ocupadas al menos por una persona de cincuenta y cinco años de edad o mayor, por unidad; y



2. La publicación o adhesión a las políticas y procedimientos que demuestran la intención del propietario o administrador de proveer vivienda a personas de cincuenta y cinco años de edad o mayores; y
3. Las instalaciones de la vivienda o comunidad cumplen con las reglamentaciones emitidas por la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano para la verificación del número de ocupantes, la que será realizada mediante encuestas y declaraciones juradas e incluirá ejemplos de los tipos de políticas y procedimientos relevantes para la determinación del cumplimiento del requisito del párrafo 2 mencionado arriba. Dichas encuestas y declaraciones juradas serán admitidas en procedimientos judiciales y administrativos con el objeto de dicha verificación.

(2) La vivienda deberá cumplir los requisitos para viviendas para personas mayores por las razones de:

(Ord. 77-2002. Aprobada 15 abril 2002.)

A. Las personas que residan en dicha vivienda de acuerdo a la Ley Federal de Enmiendas (*Federal Fair Housing Amendments Act*) de 1988 promulgada el 13 de setiembre de 1988, que no cumplan con el requisito de edad de acuerdo a los incisos (i) (1) B. o C. de este documento; a condición de que los nuevos ocupantes de dicha vivienda cumplan con el requisito de edad de acuerdo a los incisos (i) (1) B. o C. de este documento; o

(Ord. 151-2004. Aprobado 23 agosto 2004.)

B. Unidades desocupadas, con la condición de que dichas unidades sean reservadas para ser ocupadas por personas que cumplan con el requisito de edad de acuerdo a los incisos (i) (1) B. o C. de este documento;

(j) Ninguna parte de esta sección prohíbe actuar en contra de una persona debido a que dicha persona ha sido condenada por un tribunal de jurisdicción competente por fabricación o distribución ilegal de sustancias controladas de acuerdo a lo definido en la Sección 102 de la Ley de Sustancias Controladas (21 U.S.C. 802). (Última enmienda realizada por L.1988, P.L.100-430, efectiva 12 marzo 1989.)  
(Ord. 77-2002. Aprobada 15 abril 2002.)

#### **515.04 AVISO OBLIGATORIO DE DERECHOS A LA VIVIENDA JUSTA**

Cada corredor de bienes raíces, agente, propietario o administrador de viviendas localizado en la Ciudad deberá, de acuerdo a lo definido en el inciso (f) de la Sección [515.02](#), publicar en forma impresa un poster de 28 centímetros (11 pulgadas) por 35.5 centímetros (14 pulgadas) con el siguiente aviso respecto a los derechos de vivienda justa, en un lugar visible y donde normalmente realiza las transacciones de venta o alquiler con los potenciales compradores o inquilinos:

#### **IGUALDAD DE OPORTUNIDADES EN MATERIA DE VIVIENDA**

Hacemos negocios de acuerdo con el Código de Vivienda Justa de la Ciudad de Canton

(Capítulo [515](#))

**ES ILEGAL DISCRIMINAR A UNA PERSONA POR MOTIVOS DE RAZA, COLOR DE PIEL, RELIGIÓN, SEXO, DISCAPACIDAD, SITUACIÓN FAMILIAR, ASCENDENCIA, ESTADO MILITAR, ORIGEN NACIONAL, ORIENTACIÓN SEXUAL O IDENTIDAD DE GÉNERO**

1. En la venta o alquiler de viviendas o lotes residenciales.
2. En la publicidad de venta o alquiler de viviendas.
3. En el financiamiento de viviendas.
4. En la tasación de viviendas.
5. En el suministro de servicios de corredores de bienes raíces.
6. El acoso inmobiliario es también ilegal.

Cualquier persona que sienta que ha sido discriminada debe enviar una queja al Director de la Comisión de Vivienda Justa de la Ciudad de Canton a:

City of Canton

Fair Housing Director/Commission

P.O. Box 24218

Canton, Ohio 44701

(Ord. 153-2012. Aprobada 24 setiembre 2012.)

### **515.05 COMISIÓN DE VIVIENDA JUSTA**

(a) Por la presente se ha creado la Comisión de Vivienda Justa de la Ciudad, que constará de nueve miembros que serán nombrados por el Alcalde y confirmados por el Consejo, de los cuales no más de cinco miembros podrán ser del mismo partido político. Todos los miembros serán residentes de la Ciudad de Canton y/o estarán empleados o tendrán la sede principal de sus negocios dentro de la Ciudad. Los mandatos de cada miembro de la Comisión serán por 5 años y estarán vigentes hasta que su sucesor tome posesión del cargo, con la condición de que los miembros que han sido nombrados primero, dos lo sean por el término de un año, dos por

el término de dos años, dos por el término de tres años, dos por el término de cuatro años y uno por el término de 5 años.

(Ord. 29-2009. Aprobada 2 marzo 2009.)

(b) Los miembros de la Comisión serán elegidos de tal manera que sean una muestra representativa de la comunidad y no más de tres miembros de la Comisión deberán pertenecer a una de las siguientes categorías:

- (1) Industria inmobiliaria
- (2) Industria de la construcción
- (3) Instituciones de crédito
- (4) Sindicatos de la construcción
- (5) Compañías o agencia de seguros

El objetivo de esta limitación es que la Comisión no tenga una mayoría de miembros que sea representativa de esas industrias y negocios que están relacionadas fundamentalmente con la construcción y suministro de viviendas.

(c) El Alcalde será miembro ex officio de la Comisión. Al nombrar a los miembros de la Comisión, la autoridad a cargo deberá realizar los esfuerzos necesarios para que los grupos minoritarios estén adecuadamente representados y que mujeres, jóvenes y personas mayores cualificadas formen parte de la Comisión.

(d) Luego de haberse constituido debidamente la Comisión, la Comisión deberá llevar a cabo una reunión organizativa y elegirá a un presidente, un vicepresidente y una secretaria/o dentro de los miembros de la Comisión por mayoría de votos de los miembros. Dichos funcionarios servirán por un término de un año y nuevos funcionarios serán elegidos en la primera asamblea

anual ordinaria que se celebra después de la fecha de aniversario de la primera reunión organizativa.

- (e) Cualquier miembro elegido para cubrir un cargo vacante que no sea por la expiración del término por el cual su predecesor fue elegido, será elegido solamente por el tiempo remanente del término de su predecesor. A los fines de llevar a cabo las funciones de la Comisión, cinco miembros constituirán el quórum y el hecho de que exista un puesto vacante en la Comisión sin cubrir no impedirá que el resto de los miembros ejerzan todos los poderes de la Comisión.
- (f) Todos los miembros de la Comisión servirán sin ningún tipo de compensación y cualquier miembro podrá ser removido por el Alcalde por ineficiencia o negligencia en sus deberes, ausentismo excesivo, mala conducta o mal comportamiento, luego de habersele entregado una declaración escrita con los cargos y habersele dado la oportunidad de ser escuchado al respecto.
- (g) La Comisión celebrará asambleas ordinarias mensuales por lo menos seis meses al año y además, celebrará asambleas extraordinarias que pueden ser convocadas por el presidente, el director ejecutivo, el Alcalde o dos miembros cualquiera de la Comisión. Deben dar un aviso a cada miembro, ya sea personalmente o dejándolo en su lugar habitual de residencia, por lo menos con veinticuatro horas de anticipación.

(Ord. 77-2002. Aprobado 15 abril 2002.)

## **515.06 PODERES Y DEBERES DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA JUSTA**

- (a) La Comisión de Vivienda Justa deberá:

- (1) Nombrar un director ejecutivo que prestará servicios de acuerdo a la voluntad de la Comisión, será su principal funcionario administrativo y recibirá una compensación de acuerdo a lo que el Consejo determine y considere adecuado;
- (2) La Comisión tendrá una oficina ubicada en el Ayuntamiento (*City Hall*) o en una oficina satélite de la ciudad, que será de fácil acceso para el público. La oficina tendrá el mismo horario de apertura que el Ayuntamiento. La ubicación de la oficina y los servicios disponibles serán adecuadamente publicados para conocimiento del público;
- (3) Nombrar investigadores y tantos empleados administrativos y de oficina como sea necesario para llevar a cabo los objetivos de este Código de Vivienda Justa. Dicho personal deberá ser suficiente en número y calidad para garantizar el cumplimiento de las actividades educativas, la aplicación de la ley y otras actividades de la Comisión. Deberá incluir al menos una persona que sea un Notario Público debidamente comisionado en todo momento;
- (4) Adoptar, promulgar, modificar y rescindir normas, reglamentos y otras pautas generales para perpetuar los objetivos del Código de Vivienda Justa;
- (5) Recibir, investigar y decidir acerca de cargos escritos hechos bajo juramento, por presuntas prácticas, políticas y cursos de conducta prohibidos en la Sección [515.03](#);
- (6) Hacer encuestas o estudios periódicos sobre la existencia y efectos de la discriminación por parte personas dentro la Ciudad en materia de vivienda por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional o ancestros, discapacidad, situación familiar, origen familiar;
- (7) Presentar informes y recomendaciones periódicas al Alcalde y al Consejo, no menos de una vez por año, describiendo las investigaciones, procedimientos y audiencias que ha llevado a cabo y los resultados obtenidos; las decisiones que ha ordenado en otros trabajos y las actividades llevadas a cabo por la Comisión. El informe incluirá copias de las encuestas u

otros estudios preparados por la Comisión, conforme al inciso (a) (6) de este documento y también incluirá recomendaciones de la Comisión con respecto a medidas correctivas, legislación y otros asuntos; y

(8) Instituir y llevar a cabo programas educativos y de otro tipo y crear un sólido programa de relaciones públicas para promover la igualdad de derechos y oportunidades para todas las personas en materia de vivienda, independientemente de su raza, color de piel, religión, sexo, discapacidad, origen familiar, origen nacional, ascendencia, situación familiar y para eliminar los prejuicios e ignorancia que dan lugar a discriminación en materia de vivienda.

(b) La Comisión de Vivienda Justa podrá:

(1) Reunirse y funcionar en cualquier lugar dentro de la ciudad en conformidad con la Ley Sunshine [de transparencia y acceso] de Ohio (*Ohio Sunshine Law*);

(2) Iniciar y realizar por sus propios medios investigaciones de prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda de acuerdo a lo definido en la Sección [515.02](#); y

(3) Realizar audiencias, citar testigos y obligar su asistencia, administrar juramentos, tomar el testimonio de una persona bajo juramento y requerir el examen de libros, papeles, documentos o grabaciones relacionados con cualquier asunto que la Comisión esté investigando y puede establecer normas sobre la forma y manera en que la Comisión o miembros de la Comisión puedan emitir citaciones;

(c) Al realizar una audiencia o investigación, la Comisión tendrá acceso, en horarios razonables, a la propiedad, registros, documentos, individuos y cualquier otra prueba o posibles fuentes de pruebas. También podrá examinar, registrar y copiar dichos materiales y tomar registro y testimonio de declaraciones de personas que sean, dentro de lo razonable, necesarias para el avance de la investigación, pero están sujetos, sin embargo, a las limitaciones y requisitos

impuestos por la Cuarta Enmienda de la Constitución de Estados Unidos y además al requisito de que ninguna persona podrá ser obligada a ser testigo en contra de sí misma. No se emitirá ninguna citación excepto con la conformidad y el voto afirmativo de al menos la mayoría de los miembros de la Comisión presentes en una asamblea en la cual se ha logrado el quórum y de conformidad con la resolución de dichos miembros sobre la necesidad e idoneidad de emitir las citaciones para obligar la asistencia y testimonio de los testigos y para la producción de los documentos pertinentes.

(Ord. 77-2002. Aprobada 15 abril 2002.)

#### **515.07 ABOGADO DE DERECHOS CIVILES**

El Director Jurídico asignará a un miembro de su personal la tarea de proporcionar asesoramiento jurídico, servicios y representación, de acuerdo a lo que requiera la Comisión de Vivienda Justa.

(Ord. 77-2002. Aprobada el 15 abril 2002.)

#### **515.08 PROCEDIMIENTO DE QUEJAS**

(a) Cuando una persona, referida como el demandante, alega por escrito y bajo juramento, que otra persona, referida como el demandado, ha participado en prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda o está participando en ellas, o cuando, por su propia resolución e iniciativa, la Comisión de Vivienda Justa posee información relacionada con la existencia de prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda de acuerdo a lo definido en la Sección [515.02](#), la Comisión iniciará una investigación preliminar de la presunta práctica o prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda. La queja sobre discriminación en materia de vivienda deberá hacerse por escrito, bajo juramento, en la forma que prescriba la



Comisión y deberá ser presentada por el demandante ante la Comisión dentro de un (1) año de haber ocurrido el presunto acto de discriminación en materia de vivienda. De la misma forma, el inicio de una queja por resolución de la misma Comisión deberá ser presentado dentro de un (1) año de haber ocurrido el presunto acto de discriminación en materia de vivienda.

(b) Luego de presentar una queja por discriminación ilegal en materia de vivienda, la Comisión notificará a la persona agraviada acusando recibo de la presentación y asesorándola sobre las limitaciones de tiempo y elección de los foros provistos en virtud de este Código de Vivienda Justa. Además, la Comisión deberá notificar a cada demandado, dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de dicha queja o de la identificación de un demandado adicional:

- (1) Una notificación que describa e identifique la presunta practica discriminatoria en materia de vivienda y que asesore a cada demandado sobre sus derechos y obligaciones procesales en virtud de este capítulo; y
- (2) Una copia de la queja original.

Cada demandado puede presentar una respuesta a dicha queja dentro de los diez (10) días posteriores a haber recibido la notificación de la queja.

(c) Después de que una persona presente una queja o luego de que la misma Comisión inicie una queja, la Comisión comenzará una investigación de las denuncias establecidas en la queja dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la misma. La Comisión completará dicha investigación en un plazo de cien (100) días luego de recibida la queja, a menos que existan circunstancias que impidan completar la investigación en el tiempo mencionado. En ese caso, la Comisión informará al demandante y al demandado por escrito las razones por las cuales la investigación no podrá ser completada dentro del tiempo prescrito.

Si en el curso de la investigación se identifican otras partes involucradas que no fueron nombradas como demandados in la queja inicial, pero que deberían haber sido mencionados, la Comisión podrá reunir las partes como demandados adicionales o sustitutos, luego de haber sido notificados por escrito de acuerdo a lo especificado en el inciso (b) de este documento. Esa notificación, además de cumplir con los requisitos del inciso (b), deberá explicar la razón por la que la Comisión cree que la persona a la que está dirigida la notificación se haya tenido que unir al grupo como demandado.

(Ord. 77-2002. Aprobada 15 abril 2002.)

(d) Durante el período que comienza con la presentación de la queja y termina con la presentación de la acusación o con el sobreseimiento por parte de la Comisión, la Comisión deberá, dentro de lo posible, participar en una conciliación con respecto a dicha queja. Todo convenio de conciliación alcanzado como resultado del proceso de conciliación se celebrará como un acuerdo entre el demandado, el demandante y la Comisión y estará sujeto a la aprobación de la Comisión. Un convenio de conciliación podrá ofrecer un arbitraje vinculante de la controversia que originó la queja, y cualquier arbitraje que resulte del convenio de conciliación podrá otorgar las reparaciones adecuadas, incluyendo compensación monetaria. Todos los acuerdos de conciliación se harán públicos a menos que el demandante y el demandado acuerden lo contrario y que la Comisión determine, de acuerdo a la ley Estatal, que la divulgación no es requerida para lograr el objetivo de este Capítulo. Nada de lo dicho o hecho durante la conciliación podrá ser hecho público o usado como prueba en procedimientos subsiguientes en virtud de este capítulo, sin el consentimiento escrito de las partes involucradas.

(Ord. 195-2003. Aprobada 22 setiembre 2003.)

(1) Luego de haberse completado la investigación de la Comisión, la Comisión pondrá a disposición de la persona agraviada y de los demandados, en cualquier momento, la información derivada de la investigación y cualquier informe final de investigación relacionado con dicha investigación.

(2) Al final de cada investigación, en virtud de esta sección, el Asesor preparará un informe final que contenga:

A. Los nombres y las fechas en que los testigos fueron contactados;

B. Un resumen de la correspondencia y sus fechas y otros contactos ocurridos con la persona agraviada y con el demandado;

C. Una descripción del resumen de otros reportes pertinentes;

D. Un resumen de las declaraciones de los testigos;

E. Absolución de posiciones.

(e) Si luego de haber finalizado la investigación, la Comisión determina que no ha sido probable que una práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda haya ocurrido o esté ocurriendo, la Comisión notificará al demandante y al demandado sobre su decisión y no se continuará con los procedimientos. El caso se cerrará por dicha disposición.

(f) Si luego de haber finalizado la investigación, la Comisión determina que probablemente prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda han ocurrido o estén ocurriendo, que los esfuerzos conciliatorios no han dado resultado y que la Comisión no puede lograr el cumplimiento voluntario de las disposiciones de este capítulo, la Comisión entonces emitirá de forma inmediata, y hará que se entregue al demandante y al demandado o demandados que presuntamente han estado involucrados en dicha práctica o prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda, una acusación formal en la que se establezcan los cargos al respecto y

que contenga una convocatoria de audiencia ante la Comisión, un comité o subcomité de la Comisión o ante un funcionario de audiencias nombrado para dirigir dicha audiencia, en un lugar dentro de los límites de la Ciudad de Canton y en un plazo no menor de ciento veinte (120) días luego de haberse enviado la notificación. El Director Jurídico, o un miembro de su personal, representará a la Comisión en dicha audiencia y asistirá en la presentación de pruebas en apoyo de la queja.

(g) Cualquier queja o cargo puede ser modificado por la Comisión, el comité o el funcionario de audiencias nombrado para dirigir la audiencia, en cualquier momento antes o durante la audiencia. El demandado tiene derecho a presentar una respuesta o una respuesta modificada a la acusación formal original o a realizar una modificación a la misma y comparecer ante dicha audiencia en persona o representado por un abogado, para examinar e interrogar a los testigos y presentar pruebas y testimonios en apoyo de la posición del demandado.

(h) Dicho cargo:

(1) Consistirá en una declaración breve y sencilla de los hechos por los cuales la Comisión ha encontrado causa razonable para creer que ha ocurrido o está por ocurrir una práctica discriminatoria en materia de vivienda;

(2) Se basará en el informe final de la investigación; y

(3) No debe limitarse a los hechos o motivos alegados en la queja presentada en virtud de la Sección [515.08](#).

(i) Un demandante o una persona agraviada que presenta una queja ante la Comisión y en cuyo nombre la Comisión ha emitido un cargo formal, según lo dispuesto en el párrafo (f) de esta sección, o un demandado, puede elegir, después de haber recibido la notificación pertinente de acuerdo a lo descrito en el párrafo (f) de esta sección, continuar con el proceso de la audiencia

administrativa o presentar la queja que cubre las presuntas prácticas discriminatorias ilegales en una acción civil, de acuerdo a lo disponible en este Código de Vivienda Justa. La elección debe hacerse no más tarde de veinte (20) días después de la fecha de que la persona que haya hecho la elección haya recibido la notificación en virtud del párrafo (f) de esta sección. La persona que haya hecho la elección deberá notificar dicha elección por escrito mediante correo certificado con acuse de recibo a la Comisión y a las otras partes sobre el proceso administrativo pendiente dentro del período de veinte (20) días estipulado aquí.

Si se realiza una elección oportuna en virtud de esta sección, la Comisión autorizará, no más tarde de treinta (30) días posteriores a la elección, que el Director Jurídico presente una acción civil en nombre de la persona agraviada ante el Tribunal de Primera Instancia (*Common Pleas Court*) del estado de Ohio, buscando reparación bajo esta sección. La jurisdicción territorial para llevar a cabo una acción legal en virtud de esta sección es el condado en el cual la presunta práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda ocurrió. Cualquier persona agraviada puede intervenir en la acción legal. Si el tribunal determina que una práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda ha ocurrido o está por ocurrir, el tribunal puede otorgar cualquier reparación que considere necesaria en una acción civil en virtud de la Sección [515.10](#). Si se busca compensación monetaria en beneficio de una persona agraviada que no ha intervenido en la acción civil, el tribunal no puede otorgar la compensación monetaria si esa persona agraviada no cumplió con la resolución dictada por el tribunal sobre de presentación de las pruebas.

(j) Si no se realizan elecciones oportunas en virtud del inciso [515.08](#) (i) del presente, la Comisión procederá a programar y llevar a cabo una audiencia sobre el cargo pendiente ante la Comisión.

(k) El demandante será parte del procedimiento y se unirá a cualquier persona que sea parte indispensable para la determinación o resolución completa de los asuntos tratados. Cualquier persona que tenga o afirme tener un interés en el tema tratado en la audiencia y en obtener o prevenir desagravio contra los actos o prácticas denunciados puede, a discreción de la persona o el cuerpo que conduce la audiencia, permitir que comparezca para la presentación de argumentos orales o escritos.

(l) En cualquier procedimiento, la Comisión, comité o subcomité de la Comisión o el funcionario de audiencias nombrado para dirigir la audiencia estará sujeto a las Normas Probatorias Federales (*Federal Rules of Evidence*) que se aplicarán a la presentación de pruebas en dicha audiencia como lo harían en una acción civil en un Tribunal de Distrito de los Estados Unidos (*United States District Court*) y tomará en cuenta, al determinar las prácticas seguidas por el demandado, todas las pruebas fehacientes, probatorias y sustantivas, estadísticas o de otro tipo, presentadas en la audiencia, que pueden tender a demostrar la existencia o inexistencia de prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda.

(m) El testimonio presentado en la audiencia y contemplado en esta sección se tomará bajo juramento y se archivará por escrito con la Comisión junto con las conclusiones de hecho y derecho recomendadas por el comité, subcomité o funcionario de audiencia que dirige la audiencia. A partir de entonces, a su discreción, la Comisión, el comité o subcomité de la Comisión o el funcionario de audiencias que dirige la audiencia, previa notificación al demandante y al demandado para darles la oportunidad de estar presentes, podrá tomar testimonios adicionales o escuchar otros argumentos. No se obligará a ninguna persona a ser testigo contra sí mismo en dicha audiencia.

- (n) Para proteger los derechos del denunciante y preservar el poder de la Comisión para actuar o resolver una queja, un abogado designado por el Director Jurídico, puede solicitar a un tribunal de jurisdicción competente, siempre que lo considere necesario, una orden judicial contra el demandado para evitar que tome cualquier acción que pudiera impedir a la Comisión actuar o hacer que una orden emitida por la misma carezca de sentido o sea ineficaz
- (Ord. 77-2002. Aprobada 15 abril 2002.)

### **515.09 APICACIÓN DE LA LEY POR PARTE DE LA COMISION DE VIVIENDA**

#### **JUSTA**

- (a) Si todas las pruebas confiables, probatorias y sustanciales de la Comisión de Vivienda Justa determinan que el demandado ha participado o está participando en las prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda presentadas en la denuncia, la Comisión declarará sus conclusiones de hecho y derecho y emitirá y hará que se entregue al demandado una orden u órdenes requiriendo que el demandado cese y desista de dicha práctica discriminatoria ilegal y que tome medidas afirmativas o de otro tipo, de manera que se cumplan los objetivos de este capítulo, cuyo orden puede incluir, a título enunciativo pero no limitativo, la siguiente reparación específica:
- (1) Una orden que requiera que el demandado tenga que pagar una compensación monetaria al demandante por cualquier pérdida económica o daños y perjuicios que se demuestre que haya incurrido como resultado de las prácticas discriminatorias ilícitas en materia de vivienda.
  - (2) Para reivindicar el interés público, la Comisión podrá considerar una sanción civil en contra del demandado:

- A. En una cantidad que no exceda los once mil (11.000) dólares si el demandado no ha sido sentenciado previamente por orden de la Comisión o de un tribunal por haber cometido una práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda;
- B. En una cantidad que no exceda veintisiete mil quinientos (27.500) dólares si el demandado ha sido sentenciado por orden de la Comisión o de un tribunal por haber cometido otra práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda durante el período de cinco años que termina en la fecha de presentación del cargo, excepto según lo dispuesto en el inciso (a) (2) D. del presente documento;
- (Ord. 77-2002. Aprobada 15 abril 2002.)
- C. En una cantidad que no exceda cincuenta y cinco mil (55.000) dólares si el demandado ha sido sentenciado por orden de la Comisión o de un tribunal por haber cometido dos o más prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda durante el período de siete años que termina en la fecha de la presentación del cargo, excepto según lo dispuesto por el inciso (a) (2) D del presente documento; y
- (Ord. 195-2003. Aprobada 22 Set 2003.)
- D. Si los actos que constituyen la práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda, que son los motivos del cargo, son cometidos por el mismo individuo que ha sido previamente sentenciado por haber cometido actos que constituyen práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda, las sanciones civiles en los incisos (a) (2) B. y C. del presente se pueden aplicar sin tener en cuenta el período de tiempo en que ocurrió otra práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda.

(b) A solicitud de la Comisión, el Director Jurídico realizará una demanda para cobrar el monto resultante de la sanción civil mencionada en esta sección. Los fondos recaudados en virtud de



esta sección se pagarán al Tesorero para ser depositados en la Tesorería de la Ciudad y se acreditarán a un fondo especial de vivienda justa que será establecido por el Consejo de la Ciudad con el propósito de administrar e implementar este Código de Vivienda Justa.

(c) Luego de la satisfactoria presentación de informes de cumplimiento, la Comisión podrá emitir una orden declaratoria que establezca que el demandado ha dejado de participar en prácticas discriminatorias ilegales en materia de vivienda.

(d) Si la Comisión, luego de tomar en consideración el expediente del procedimiento, y cualquier recomendación hecha por un comité o subcomité de la Comisión o por un funcionario de audiencia que ha dirigido la audiencia probatoria, encuentra que no hay causa probable para confirmar las declaraciones formuladas en el cargo, o si, al considerar todas las pruebas contenidas en el expediente, se determina que el demandado no ha participado en ninguna práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda, la Comisión declarará por escrito las conclusiones de hecho y derecho a este respecto, y emitirá y hará que se notifique al demandante y al demandado, una orden para el sobreseimiento de la queja y los cargos.

(e) La Comisión completará y dispondrá de todos los procedimientos administrativos relacionados con una queja dentro de un (1) año a partir de la fecha en que se presentó la queja, a menos que esto sea imposible de realizar. Si la Comisión no puede completar la disposición administrativa de una queja dentro del mencionado período de un (1) año, notificará a las partes por escrito las razones por las cuales no lo ha podido hacer.

(f) Cualquiera de las partes involucradas en el procedimiento que declare haber sido perjudicada por una orden final de la Comisión o por una determinación de la Comisión de que no se han establecido pruebas suficientes para satisfacer los elementos del cargo en apoyo de la acusación, podrá obtener la revisión judicial de dicha orden final apelando al Tribunal de

Primera Instancia del Condado de Stark (*Pleas Court of Stark County*), Ohio, en conformidad con el Capítulo 2506 del Código Revisado de Ohio (*Ohio Revised Code*) o por otro foro o tribunal de jurisdicción competente según lo dispuesto por la ley. La presentación de la solicitud de revisión judicial no deberá ser posterior a los 30 días del ingreso de la orden final.

(g) La reparación que puede otorgarse bajo el inciso (f) de la sección [515.09](#) abarca:

(1) Conceder al peticionario, o a cualquier otra de las partes, dicha reparación temporaria, orden de restricción u otra orden que el tribunal considere justo y correcto;

(2) Afirmar, modificar o dejar de lado, en todo o en parte, la orden, o remanente de la orden para futuros procedimientos; y

(3) Hacer cumplir dicha orden en la medida en que la misma sea confirmada o modificada.

(h) A menos que haya una apelación pendiente, en el caso de que el demandado no cumpla o se niegue a cumplir una orden emitida por la Comisión, la Comisión certificará ese caso, junto con el expediente de sus procedimientos, la transcripción completa de los mismos y las pruebas disponibles del incumplimiento con el Director Jurídico. Será el deber del Director Jurídico perseguir el cumplimiento de la orden de la Comisión al entablar una acción civil en nombre de la Comisión ante un tribunal de jurisdicción competente por medidas cautelares u otro tipo de reparaciones según sea necesario y adecuado para hacer cumplir dichas órdenes.

(Ord. 77-2002. Aprobada 15 abril 2002.)

## **515.10 APLICACIÓN PRIVADA DE LA LEY MEDIANTE MEDIDAS CAUTELARES Y OTRAS REPARACIONES CIVILES**

(a) La existencia de cualquier práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda, según lo define este Código de Vivienda Justa, y la comisión de cualquier acto que constituya la misma

se declara en este documento ser una alteración del orden público, y cualquier persona perjudicada o agraviada de ese modo podrá hacer cumplir las disposiciones de este capítulo, y buscar reparaciones correctivas mediante la presentación de una acción civil en un tribunal de jurisdicción competente y solicitar medidas cautelares, reparaciones por daños y perjuicios, además de daños reales, daños punitivos y honorarios de abogados u otro recurso adecuado. Dicha acción civil deberá comenzar dentro de un (1) año después de que ocurra la presunta práctica discriminatoria en materia de vivienda.

(b) Si el tribunal determina que se ha producido o está por producirse una práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda, el tribunal podrá prohibir que el demandado participe en tal práctica u ordenar la acción afirmativa que corresponda, cuya reparación puede incluir medidas cautelares temporales o permanentes, orden de restricción temporaria u otra orden; y podrá también ordenar y otorgar el fallo por daños compensatorios y/o punitivos adecuados.

(Ord. 77-2002. Aprobada el 15 abril 2002.)

## **515.11 LÍMITES JURISDICCIONALES Y TERMINACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS PENDIENTES**

La Comisión de Vivienda Justa no tendrá autoridad para recibir quejas o continuar con el procesamiento de una queja, si los hechos en los que se basa la queja han sido objeto de un procedimiento activo ante la Comisión de Derechos Civiles de Ohio (*Ohio Civil Rights Commission*), el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Federal Department of Housing and Urban Development*) o han sido objeto de una acción civil en un tribunal de jurisdicción competente. En el caso de que después de la presentación de una queja ante la

Comisión, el demandante inicie dicho procedimiento ante un tribunal o agencia federal o estatal con jurisdicción en el asunto, todos y cada uno de los procedimientos pendientes ante la Comisión en razón de la misma situación subyacente se anularán inmediatamente y se suspenderán hasta que concluyan los procedimientos ante el tribunal u organismo público sustituto.

(Ord. 77-2002. Aprobada 15 abril 2002.)

### **515.12 INTERPRETACIÓN LIBERAL DE LA LEY**

Las disposiciones de este capítulo se interpretarán liberalmente para la realización de los propósitos de las mismas. Se considerará que ninguna parte de este capítulo derogará o afectará ninguna de las disposiciones de las leyes de derechos civiles federales o del estado Ohio relacionadas con la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, discapacidad, situación familiar, origen nacional o ascendencia, que en la medida en que sean aplicables, prevalecerán las disposiciones de este capítulo.

(Ord. 77-2002. Aprobado 15 abril 2002.)

### **515.13 CONTINUACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS PENDIENTES**

Todos y cada uno de los procedimientos iniciados hasta ahora en virtud del Capítulo [515](#) de las Ordenanzas Codificadas (*Codified Ordinances*) previamente existente no disminuirán ni terminarán, sino que serán procesados y formalizados de conformidad con los procedimientos establecidos en este capítulo.

(Ord. 77-2002. Aprobado 15 abril 2002.)

## **515.99 SANCIONES**

- (a) Una persona que no cumpla con una citación emitida por la Comisión de Vivienda Justa será culpable de un delito menor de cuarto grado.
  - (b) Una persona que no cumpla con un convenio de conciliación o con una orden emitida por la Comisión según lo dispuesto en la Sección [515.09](#) será culpable de un delito menor de cuarto grado. Cada día que se incurra en el incumplimiento de dicho acuerdo u orden se considerará un delito separado.
  - (c) Una persona que participe en comportamientos que constituyan una práctica discriminatoria ilegal en materia de vivienda según se define en la Sección [515.03](#) será culpable de un delito menor de cuarto grado.
  - (d) Una persona que no cumpla con la notificación obligatoria de los derechos de discriminación en materia la vivienda, como se requiere que se otorgue en la Sección [515.04](#), será culpable de un delito menor de cuarto grado. Una persona que no cumpla con los requisitos de notificación establecidos en la Sección [515.04](#), quien haya sido previamente encontrado culpable por violación de los requisitos de notificación de dicha Sección [515.04](#), será culpable de un delito menor de tercer grado.
- (Ord. 77-2002. Aprobada 15 abril 2002.)