

¿Qué es un record de condena?

La Ordenanza General de Madison (Madison General Ordinance (MGO) (siglas en inglés)) 39.03, la Ordenanza para la Igualdad en las Oportunidades, definen record de condena como algo que incluye, “pero no se limita a, información que indica que una persona ha sido encontrada culpable de una felonía, un delito menor u otra violación de la ley, puesta en libertad condicional, multada, encarcelada o puesta en libertad bajo palabra por cualquier autoridad que haga cumplir la ley o una autoridad militar” (MGO 39.03(2)(f)). Además, el termino ‘record de condena’ como se usa en la Sec. 39.03(4)(d), en referencia a la discriminación en la vivienda, también incluirá información que indique que una persona ha sido encontrada culpable de una violación de una ordenanza civil.”

Esta ordenanza no prohíbe la evicción o rehusar alquilar o rentar propiedad residencial a causa del record de condena del inquilino o solicitante o de un miembro de la familia del solicitante, **si las circunstancias de la condena tienen una relación substancial con el alquiler.** (MGO 39.03(4)(d)(1))

¿Quién tiene que cumplir con la ordenanza?

Todo inquilino, gerente o dueño de propiedad de renta o propiedad para la venta en la Ciudad de Madison y su(s) agentes tienen que cumplir con la ordenanza. La ordenanza no cubre el compartir habitaciones con otra persona. (MGO 39.03(4) & MGO 39.03(4)(e))

¿Puede preguntarme un dueño si alguna vez he sido condenado de alguna infracción?

Sí, los dueños pueden pedirle información en cuanto al record penal suyo o de los miembros de su familia.

No hay un límite en el pasado que el dueño puede investigar. Sin embargo, el dueño no puede rehusar alquilarle si han pasado más de “dos (2) años desde que el solicitante o un miembro del hogar del inquilino o del solicitante fue puesto en libertad condicional, puesto en libertad bajo palabra o haya pagado una multa” (MGO 39.03(4)(d)(2)) a menos que **las circunstancias de la condena tengan una relación substancial con la vivienda.**

El dueño **tiene** que usar un proceso uniforme y escrito y **tiene** que guardar **todas** las solicitudes por 2 años, junto con la razón para cada rechazo. Cada inquilino **tiene** que ser informado por escrito al tiempo de la solicitud de que un chequeo de record penales puede ser parte del proceso de selección. (MGO 39.03(4)(d)(4))

El dueño no puede echar a un inquilino o rehusar alquilar porque el inquilino o un solicitante o un miembro del hogar del inquilino o solicitante ha sido o podría ser víctima de abuso doméstico o de un crimen bajo el Capítulo 948, Wis. Stats. (MGO 39.03(4)(d)(3))

¿Qué quiere decir que “las circunstancias de la condena tengan una relación substancial con la vivienda”?

Esto significa que la infracción por la cual fue encontrado culpable el inquilino, el solicitante o un miembro del hogar del inquilino o del solicitante es tal que, dada la naturaleza de la vivienda, cualquier persona razonable tendría un temor justificable por la seguridad de la propiedad del dueño o del inquilino o por la seguridad de otros residentes o empleados. Estas infracciones pueden incluir pero no se limitan a las siguientes (MGO 39.03(4)(d)(1)):

- Encontrado culpable de por lo menos dos o más delitos menores relacionados a drogas o con la producción, entrega o venta de sustancias prohibidas o cualquier actividad criminal relacionada con drogas.
- Actividad criminal que involucra violencia contra personas tales como el asesinato, el abuso de menores, el asalto sexual, el asalto físico, el asalto agravado, el asalto con un arma mortal.
- Encontrado culpable de por lo menos dos o más violaciones de ordenanzas civiles en un periodo de doce (12) meses por violaciones relacionadas con el disturbio de los vecinos o daños a personas o propiedad.
- Actividad criminal que involucre violencia contra la propiedad o destrucción de propiedad, tales como incendio, vandalismo, robo, entrada forzada a la propiedad, traspaso ilegal a una vivienda.
- Conducta desordenada que involucre la destrucción de propiedad.
- Conducta desordenada que involucre el disturbio de los vecinos.
- El dueño ha recibido noticia escrita del Departamento de Policía de Madison que indiquen que existen problemas con las drogas de acuerdo con la Sección 823.113, Wis. Stats.

Para establecer una “**relación substancial**” el dueño puede entrevistarle sobre los hechos y circunstancias de su condena o la condena de un miembro del hogar del inquilino o solicitante; pedirle una copia de cualquier documento de la corte o entrevistar a otros individuos que tengan conocimiento directo de los hechos y circunstancias de la condena. **Generalmente, no es suficiente que un dueño dependa únicamente de la información obtenida a través de una compañía de crédito, una compañía que hace chequeos de record penales o la página electrónica del Acceso a la Corte de Circuito de Wisconsin (Wisconsin Circuit Court Access).**

¿Pueden rehusar alquilarme, echarme o no renovarme el contrato a causa de un arresto o de cargos pendientes?

No. La ordenanza no permite el uso del record de arrestos de un solicitante o de los miembros de su familia. Los record penales de arrestos o cargos pendientes **NO PUEDEN** ser considerados cuando se toma una decisión para vender o alquilar una vivienda, aún cuando una convicción posterior por cargos pendientes podría a la larga resultar en la evicción del inquilino.

¿Cómo hago una queja de discriminación de vivienda?

Puede querellarse con la División para la Igualdad en las Oportunidades de Madison (EOD) (siglas en Inglés) ubicada en:

210 Martin Luther King, Jr. Blvd., Room 523
Madison, WI 53703-3346

También puede contactarnos al (608) 266-4910 o puede visitar nuestra pagina electrónica www.cityofmadison.com/dcr.

¿Cuál es el límite de tiempo para someter una querrela de discriminación en la vivienda?

Una querrela por discriminación en la vivienda debe ser hecha ante la EOD dentro del periodo de un (1) año del hecho discriminatorio. (MGO 39.03(10)(c)(1))

¿Qué tipos de información examinará la División para la Igualdad en las Oportunidades de Madison para determinar si ha ocurrido una discriminación por record de condena?

Cuando se investigan querrelas de discriminación por record de condena, la EOD examina la totalidad de las acciones del dueño: las preguntas hechas; la información dada; la relación substancial de la record de condena y las circunstancias de la vivienda y cómo el dueño estableció la relación substancial. La EOD también examina si el dueño tenía otras razones no discriminatorias para sus acciones.

Si hago una querrela, ¿qué tipo de remedio hay disponible?

Si se determina que UD. ha sido víctima de discriminación en la vivienda debido a su record de condena, tiene derecho a una resolución que le coloque en la situación en la cual habría estado si la discriminación nunca hubiera ocurrido. Tendría derecho a reparaciones económicas y daños no económicos incluyendo daños emocionales. También tendría derecho a que se le paguen los honorarios a su abogado. (MGO 39.03(10)(c)2b))

¿Puede el dueño vengarse de mí por querellarme con la EOD?

Es ilegal que un dueño u otra entidad bajo la autoridad de la ordenanza tome represalias contra alguien que se haya opuesto a cualquier práctica discriminatoria bajo la Ordenanza para la Igualdad en las Oportunidades de Madison, o por el hecho de que él o ella se hayan querellado, testificado o ayudado en cualquier procedimiento bajo la ordenanza de Madison (MGO 39.03(9)). Los individuos que creen que han sido objetos de represalias deben contactar a la EOD inmediatamente.

¿Cuáles leyes son las que el EOD ejecuta?

La EOD tiene jurisdicción sólo en la Ciudad de Madison y hace cumplir MGO 39.03, la Ordenanza para la Igualdad en las Oportunidades. La ordenanza prohíbe la discriminación basada en la raza, el sexo, la religión, el color, el origen o la ascendencia nacional, la edad, la incapacidad/discapacidad, el estado matrimonial, la fuente de ingresos, record de arresto, record de condena, descargo militar menos de honorable, la apariencia física, la orientación sexual, las creencias políticas, el estado familiar¹, compañeros domésticos², rehusar proveer los números de seguridad social^{1 & 2}, el hecho de que la persona sea estudiante, o las represalias.

¹ Aplica en asuntos referentes a vivienda

² Aplica en asuntos referentes a uso y acceso a acomodaciones publicas

¿Quién puede representarme?

La EOD es una agencia que ejerce el cumplimiento de la ley y no le representa ni da consejo legal. Antes de que se someta una querrela, le proveeremos de ayuda técnica y contestaremos sus preguntas. Una vez que se haga la querrela, investigaremos de la misma.

Proveemos una lista de abogados en nuestra pagina electrónica www.cityofmadison.com/dcr o se le puede enviar por correo si UD. la pide.

Las agencias siguientes pueden asistirlo a enfrentar los problemas con la otra parte:

Tenant Resource Center

Teléfono: (608) 257-0006

Llamada gratis fuera del Condado de Dane:
(877) 238-7368

Fair Housing Center of Greater Madison

Teléfono: (608) 257-0853

Llamadas gratis: (877) 647-FAIR (3247)

Record de Condena y de Arresto y la Discriminación en la Vivienda en la Ciudad de Madison

Departamento de Derechos Civiles de la Ciudad de Madison

DCR

División para la Igualdad en las Oportunidades

Paul R. Soglin, Alcalde
Lucía Nuñez, Directora
210 Martin Luther King, Jr. Blvd., Rm. 523
Madison, Wisconsin 53703-3346
(608) 266-4910 (Voz)
(608) 266-6514 (FAX)
dcr@cityofmadison.com
www.cityofmadison.com/dcr

Si usted necesita acomodaciones para tener acceso a estos servicios o si necesita materiales en braille, escritura en letra grande o en un formato diferente, comuníquese con nuestra oficina.