



► Guía: Proceso de quejas de vivienda justa en Wisconsin

Este recurso se creó para servir de guía general para personas con discapacidades, no se trata de asesoramiento legal. Para obtener asesoramiento legal para su situación específica, hable con un abogado.

Introducción

Si cree que un proveedor de vivienda lo discriminó debido a su discapacidad, puede presentar una Queja de vivienda justa ante la División de Igualdad de Derechos de Wisconsin (ERD). Esta guía describe el proceso de quejas y le ofrece consejos para presentarla por sí mismo.

Paso 1: Presente una Queja de vivienda justa ante la División de Igualdad de Derechos de Wisconsin.

Puede poner una queja de discriminación en la vivienda por causa de discapacidad hasta un año después de que haya ocurrido la discriminación o de que usted haya sido consciente de esa discriminación. Para presentar una queja a nivel estatal sobre discriminación en la vivienda por causa de discapacidad, complete el formulario de queja de ERD:

dwd.wisconsin.gov/dwd/forms/erd/pdf/erd-10240.pdf?20230905

Envíe el formulario por correo postal o por fax a cualquiera de estas oficinas:

ERD Madison

PO Box 8928
Madison, WI 53708
Fax: 608-267-4592

ERD Milwaukee

819 N. 6th St., Room 723
Milwaukee, WI 53203
Fax: 414-227-4084

También puede enviar su formulario de queja en línea, aunque usted debe crear una cuenta para poder hacerlo. Presente una queja aquí:

dwd.wisconsin.gov/er/complaints/

Consejo para defender sus derechos

Complete el formulario por completo y fírmelo antes de enviárselo a la División de Igualdad de Derechos. Puede llamar por teléfono a la División de Igualdad de Derechos una o dos semanas después de enviar el formulario para asegurarse de que lo hayan recibido.

División de Igualdad de Derechos, número de teléfono de la oficina de Madison: 608-266-6860

División de Igualdad de Derechos, número de teléfono de la oficina de Milwaukee: 414-227-4384

Puede retirar su queja en cualquier momento. Si desea retirar su queja, solicítelo por escrito, firme la solicitud y envíela a la División de Igualdad de Derechos. Sin embargo, si retira su queja, probablemente no podrá presentarla de nuevo.¹

Una vez que la División de Igualdad de Derechos reciba su queja, la revisarán para asegurarse de que:

- ▶ usted y el proveedor de vivienda están cubiertos bajo la ley de vivienda justa de Wisconsin.
- ▶ que su queja presenta una reclamación que ellos pueden abordar.
- ▶ que usted la presentó dentro del año posterior a que ocurriera la discriminación o del momento en que fue consciente de que había ocurrido.²

¹ Véase DWD 220.04(8).

² DWD 220.05(1).

Si su queja no cumple con estos requisitos, la División de Igualdad de Derechos la desestimará.³ Si recibe una desestimación, usted puede apelar dentro de los siguientes 20 días ante un juez de derecho administrativo (ALJ, por sus siglas en inglés).⁴

Paso 2: Investigación por parte de la División de Igualdad de Derechos y determinación inicial

Si su queja cumple con los requisitos, la División de Igualdad de Derechos realizará una investigación. Pueden visitar la vivienda u otros lugares, obtener registros y documentos, o hablar con personas que sepan lo que sucedió.⁵

La División de Igualdad de Derechos puede desestimar las quejas antes de finalizar su investigación si:

- ▶ usted no responde en el plazo de 20 días cuando le envíen alguna comunicación; o
- ▶ anteriormente la División de Igualdad de Derechos o un tribunal han desestimado las acusaciones que presenta en su queja.⁶

Si desestiman su queja por alguna de estas razones, usted puede apelar ante un juez de derecho administrativo dentro de los siguientes 20 días.⁷

Después de que la División de Igualdad de Derechos termine de investigar, van a redactar una **Determinación inicial** — que explica si creen que hay una causa probable para su queja.⁸ **Causa probable** significa que hay razones para pensar que puede haber ocurrido discriminación ilegal. Si la División de Igualdad de Derechos decide que hay causa probable, van a presentar **cargos por discriminación** (consulte el Paso 3: cargos por discriminación para obtener más información).⁹ Si la División de Igualdad de Derechos decide que no hay causa

³ DWD 220.05(2).

⁴ DWD 220.05(3).

⁵ DWD 220.07(1).

⁶ DWD 220.07(2)(a).

⁷ DWD 220.07(2)(b).

⁸ DWD 220.08(1).

⁹ DWD 220.08(2).

probable, desestimaré su queja.¹⁰ Usted puede apelar una Desestimación sin causa probable dentro de los siguientes 20 días presentando una solicitud, por escrito, para una **Audiencia de Causa Probable**.¹¹ Consulte los diferentes tipos de audiencia en el Paso 3: cargos por discriminación para obtener más información sobre las audiencias de causa probable.

Mediación

Si las partes están de acuerdo, la División de Igualdad de Derechos puede tratar de ayudarle a llegar a un acuerdo para resolver el problema de su queja; esto se conoce como **mediación** o **conciliación**. Si usted llega a un acuerdo con el proveedor de vivienda, el acuerdo se redactará y usted puede acudir a la División de Igualdad de Derechos para que lo haga cumplir si el proveedor lo viola más adelante. (Consulte DWD 220.10 para obtener más información).

Paso 3: Cargos por discriminación

If the Equal Rights Division finds probable cause for your complaint, either in the Initial Determination or after a Probable Cause Hearing, they will make a charge of discrimination and send it to Wisconsin's Attorney General for review. The Attorney General then decides whether to prosecute the housing provider for breaking the law.

Consejo para defender sus derechos

La ley de vivienda no tiene un requisito de agotamiento de recursos. Esto significa que usted puede demandar a su arrendador en cualquier momento, incluso si aún no ha pasado por el proceso de quejas del gobierno.

La mayoría de los casos de vivienda van al Tribunal de Reclamos Menores. Consulte la página web del Wisconsin Court Self Help Law Center para obtener más información sobre cómo presentar una reclamación uno mismo: www.wicourts.gov/services/public/selfhelp/smallclaims.htm

¹⁰ DWD 220.08(3).

¹¹ Véase DWD 220.09.

La División de Igualdad de Derechos desestimará su queja si usted decide demandar al proveedor de vivienda y se ha iniciado un juicio.¹² Si la División de Igualdad de Derechos presenta cargos, usted todavía puede optar por llevar su caso a los tribunales.¹³

Tipos de audiencias

Hay dos tipos de audiencias que pueden ocurrir en el proceso de quejas de vivienda de la División de Igualdad de Derechos. Ambos tipos de audiencias siguen el mismo proceso básico, descrito en el **Paso 4: Audiencia de la División de Igualdad de Derechos**.

Audiencia de Causa Probable: Este tipo de audiencia ocurre si la División de Igualdad de Derechos dice que no hay Causa probable y usted apela la decisión. En una Audiencia de Causa Probable, un Juez de derecho administrativo decide si existe una causa probable para que su queja siga su curso.

Audiencia de Fondo de Caso (Merits Hearing): Este tipo de audiencia ocurre si la División de Igualdad de Derechos encuentra causa probable y presenta un cargo por discriminación. En una Audiencia de Fondo de Caso, el juez de derecho administrativo decide si el proveedor de vivienda infringió la ley y puede otorgarle compensación por daños y perjuicios (normalmente dinero), por lo sucedido.

Paso 4: Audiencia de la División de Igualdad de Derechos

La División de Igualdad de Derechos les enviará a usted y a su proveedor de vivienda un **Aviso de audiencia** con los detalles de la audiencia, como fecha, hora y lugar. La audiencia debe realizarse al menos 30 días después de la notificación, para que usted tenga tiempo de prepararse.¹⁴ Dentro de los 10 días posteriores a la notificación, su proveedor de vivienda debe enviarle una respuesta a sus alegaciones de queja tanto a usted como a la División de Igualdad de Derechos.¹⁵

¹² DWD 220.11(2).

¹³ DWD 220.12(1).

¹⁴ Véase DWD 220.14(1).

¹⁵ DWD 220.15.

En cualquier momento durante el proceso de audiencia, el juez de derecho administrativo puede realizar una **Conferencia Previa a la Audiencia** para hablar con ambas partes.¹⁶

Usted y el proveedor de vivienda del que se quejó tienen derecho a revisar cualquier evidencia que la otra parte tenga sobre el problema, antes de la audiencia, para poder prepararse. Esta información se intercambia en un proceso llamado **proceso de descubrimiento de pruebas**. En esta etapa, puede pedirle a la otra parte los documentos y la información que pueda tener en relación con su queja. También puede hacer preguntas a cualquier testigo de la discriminación, en una reunión conocida como **deposición** o testimonio bajo juramento. El demandado también puede presentarle a usted solicitudes de descubrimiento de pruebas.¹⁷

Consejo para defender sus derechos

Es importante responder de manera rápida y respetuosa a las solicitudes de descubrimiento de pruebas de la otra parte. Ellos, al igual que usted, tienen derecho a hacer esto. Si cree que la otra parte le está pidiendo algo que no es correcto, puede hablar con ellos o con su abogado para tratar de solucionarlo.

Al menos **10 días** antes de la audiencia, usted y el proveedor de vivienda deben enviarle a la División de Igualdad de Derechos y a la otra parte una lista de testigos y copias de cualquier **prueba**, o documentos, que usted planea usar en la audiencia.¹⁸ Usted debe enviar esto por correo o fax, a menos que el juez de derecho administrativo le indique que puede usar el correo electrónico.¹⁹

La audiencia se llevará a cabo de acuerdo con las reglas de la ley de Wisconsin.²⁰ Va a ser similar a un procedimiento judicial — el juez guía el proceso y usted y la otra parte pueden interrogar a los testigos y mostrar pruebas. Usted puede acudir a la audiencia en persona, o un representante autorizado (como un abogado) puede ir en lugar de usted.²¹ Si no asiste a su audiencia, el juez de derecho

¹⁶ DWD 220.16.

¹⁷ DWD 220.18(3). Véase Estatutos de Wisconsin §804 para las reglas sobre deposiciones y descubrimiento de pruebas.

¹⁸ Véase DWD 220.18.

¹⁹ Véase DWD 220.25.

²⁰ Véase DWD 220.21 (1), Estatutos de Wisconsin Cap. 227

²¹ DWD 220.21(3).

administrativo desestimar su queja a menos que usted demuestre que tenía una buena razón para no acudir.²²

Paso 5: Decisión de la audiencia

Después de una Audiencia de Causa Probable o de una Audiencia de Fondo de Caso, el juez de derecho administrativo redactará una decisión que:

- ▶ desestima la denuncia.
- ▶ le ordena a la División de Igualdad de Derechos que presente cargos (para una Audiencia de Causa Probable).²³
- ▶ le ordena al proveedor de vivienda que cumpla con la ley de vivienda justa (para una Audiencia de Fondo de Caso).²⁴

En una orden de Audiencia de Fondo de Caso, el juez de derecho administrativo puede otorgarle daños y perjuicios si determina que el proveedor de vivienda lo discriminó. **Daños y perjuicios** significa dinero por salarios perdidos, gastos médicos, costos más altos de otra vivienda o angustia emocional.²⁵

Si usted pierde en una Audiencia de Fondo de Caso, puede apelar ante un tribunal estatal. La decisión del juez de derecho administrativo debe informarle sobre sus derechos de apelación.

²² DWD 220.21(4).

²³ DWD 220.23(1).

²⁴ DWD 220.23(2).

²⁵ DWD 220.23(2).