

POSICIÓN DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA JUSTA SOBRE LOS ESTÁNDARES Y LIMITACIONES EN LA OCUPACIÓN DE VIVIENDAS

No existe ninguna regla establecida, para los efectos de la legislación de vivienda justa, sobre el número máximo de ocupantes permitidos en una vivienda. Probablemente la norma general es el “Memo de Keating”, emitido en 1991 por Frank Keating, Director de Asuntos Legales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por sus siglas en inglés) y luego adoptado por HUD de acuerdo a lo observado en el Registro Federal del 22 de diciembre de 1998. En ese memorando el señor Keating escribió: “Específicamente el Departamento considera como regla general que un umbral de ocupación de dos personas por dormitorio es razonable de acuerdo a la Ley de Vivienda Justa”. Sin embargo se ha señalado que la presencia de ciertos factores puede justificar apartarse de la regla general, tales como el tamaño de los dormitorios, la edad de los niños y la configuración de la unidad de vivienda.

“Por ejemplo”, el señor Keating escribió, “si se hace publicidad de una casa móvil como una vivienda que tenga ‘dos dormitorios’, pero uno de ellos es extremadamente pequeño, dependiendo de las circunstancias, sería razonable que el administrador limite la cantidad de ocupantes a dos personas”.

En 1998 el Departamento de Empleo y Vivienda Justa de California adoptó una norma un poco más flexible que la fórmula de Keating. Establecía que serían reticentes a investigar ciertos casos *a menos que el límite de ocupación estuviera restringido a dos personas por dormitorio más una extra*. Esta regla de “más una extra” reconoce, al igual que el Código Uniforme de Vivienda, que la mayoría de las viviendas están construidas de manera que sería razonable considerar que al menos una persona pueda usar para dormir un área que no sea un dormitorio (altillo, escritorio o sala).

Aunque la regla de “2+1” nunca ha sido formalmente adoptada por la legislación o por los reglamentos del estado, ha llegado a ser ampliamente usada y mencionada como referencia. Sin embargo los arrendadores deben recordar que, al menos que la jurisdicción local la haya adoptado, no tiene poder jurídico y no les podrá brindar ninguna garantía.

La norma más segura probablemente sea ésta: si Ud. va a establecer un número máximo de ocupantes, éste debería estar basado en el número de personas permitidas y no debería poner límites o mencionar el número de niños.

federal register

THE WEEKLY
DECEMBER 22, 1998

Part V

Department of
Housing and Urban
Development

Public Housing Enforcement—Occupancy
Standards; Statement of Policy; Notice;
Regulations

