

OFICINA DEL FISCAL GENERAL
DEPARTAMENTO DE LEYES Y SEGURIDAD PÚBLICA
DIVISIÓN DE DERECHOS CIVILES

JOHN J. HOFFMAN
Fiscal General interino
Craig Sashihara
Director

A: A los Propietarios

De: John J. Hoffman, Fiscal General Interino, Estado de New Jersey
Craig Sashihara, Director, División de Derechos Civiles

Fecha: Agosto 2013

Asunto: Leyes en la Discriminación de Viviendas.

La Comisión del Estado en Bienes Raíces de New Jersey requiere que cada agente (Broker) o vendedor autorizado que tiene una lista de su propiedad, le entregue a usted una copia de este aviso. El objetivo es ayudarle a usted a cumplir con la Ley Contra la Discriminación en New Jersey (LAD) y las leyes federales que prohíben la discriminación en la venta o alquiler de bienes inmuebles.

En New Jersey, es ilegal discriminar en contra de un comprador potencial, un comprador real o un arrendatario por motivos de raza, credo, color, origen nacional, sexo, identidad de género o expresión, estado marital, estado de unión civil, orientación afectiva o sexual, estado familiar, real o percibida, discapacidad física o mental, ancestros, nacionalidad, estado de socios domésticos, o fuente legítima de ingreso utilizado para hipotecas o pagos de alquiler. También es ilegal colocar cualquier anuncio o hacer declaraciones o expresiones que expresan, directa o indirectamente, cualquier limitación de oferta de vivienda basado en estas características.

Las leyes estatales y federales de vivienda justa se aplican a una amplia

gama de actividades, tales como la publicidad, vender, alquilar, arrendar, subarrendar, asignar y mostrar la propiedad (incluyendo terrenos). Aquí les mostramos algunos problemas que se presentan con frecuencia en la aplicación de la Ley Contra la Discriminación (LAD):

- La discriminación basada en la "fuente de ingresos legales utilizadas los pagos de hipotecas o alquiler" significa, por ejemplo, que un propietario no puede rechazar a un inquilino porque el inquilino o la inquilina tiene la intención de confiar en un cupón de rentas de la Sección 8, los bonos de FEMA emitidas a las víctimas a raíz de la tormenta Sandy u otro tipo de subsidio de alquiler.
- La norma de no "Mascotas" no se puede aplicar para evitar que una persona con una discapacidad pueda utilizar un animal de servicio como un perro guía. Un propietario no puede cobrar a un inquilino con discapacidad un pago suplementario para mantener un animal de servicio.
- La discriminación basada en el "estado familiar" prohíbe la discriminación contra las familias con un hijo o hijos. Menores de 18 años, e incluye a las mujeres embarazadas.
- Los propietarios deben permitir que un inquilino con discapacidad, y por gastos propios del arrendatario haga algunas modificaciones razonables a la propiedad si se necesitan, para que el arrendatario se sienta plenamente tranquilo.

Penalidades. Si usted comete una práctica discriminatoria en la vivienda que viole la Ley Contra la Discriminación-LAD- es posible que usted pueda ser sancionado y deberá efectuar pagos que no excedan de 10.000 dólares por una primera violación, y de \$ 25,000 dólares si comete una segunda violación dentro de los 5 años siguientes a la primera infracción, y que no exceda de \$ 50,000 dólares por dos o más violaciones dentro de 7 años.

Otros remedios. Las víctimas por discriminación pueden recuperar sus

pérdidas económicas relacionadas con la discriminación (por ejemplo, tener que pagar un alquiler más alto por otra unidad de vivienda), así como los danos por haberle causado angustia, dolor y la humillación. En casos más graves, la víctima puede recobrar daños punitivos.

Brokers. El agente o vendedor que tiene en su posesión la lista de su propiedad debe transmitirle todas las ofertas por escrito que recibe de su propiedad. Los agentes y vendedores están autorizados por la Comisión Estatal de Bienes Raíces de New Jersey y sus actividades están sujetas a las leyes del Estado y las propias normas y reglamentos de la Comisión. El agente o vendedor debe rechazar una oferta si se indica una intención de discriminar sobre la base de cualquiera de los casos que están protegidos por LAD (1)

Excepciones. La venta o el alquiler de la propiedad (incluyendo terrenos) ya sea por negocios o uso residencial, está cubierto por la LAD. En la mayoría de los casos, las ventas o alquileres que están exoneradas por la Ley son las siguientes:

- * Alquilar un apartamento en una casa de dos familias, si el propietario vive en el otro apartamento.
- * Alquilar una habitación o habitaciones en una vivienda de una sola familia si el propietario vive en la misma vivienda.
- * Una organización religiosa puede dar preferencia a las personas de la misma religión en la venta o alquiler de bienes inmuebles.
- * En ciertos tipos de vivienda designadas a las personas de edad, no es ilegal discriminar basado en el estatus familiar.

Para obtener más información acerca de LAD y la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988, o si usted tiene otras preguntas acerca de la discriminación en la venta o alquiler de bienes inmuebles, incluyendo la manera de reportar una queja, favor revisar nuestra Página Web www.NJCivilRights.gov o llame a nuestra línea telefónica (866)405-3050. Favor de tomar contacto con nosotros en la la División de Derechos Civiles para proporcionar capacitación acerca del tema de

discriminación contra las viviendas. Gracias.

Firmado

John Jay Hoffman, Fiscal General interino

Craig Sashihara, Director de la División de Derechos Civiles

(1) Discriminación en relación con algunas de las operaciones incluidas en estas excepciones sin embargo, pueden estar prohibidas por la Ley Federal de Derechos Civiles de 1866, 42 USC 1981, 1982.
