

## Preguntas y Respuestas sobre:

### VIVIENDA JUSTA

El propósito de las leyes de vivienda justa es proteger el derecho a ser dueño, comprar, vender o alquilar la vivienda que se escoja sin temor a ser víctima de discriminación ilegal. Las leyes de vivienda justa tienen por objeto permitir que todas las personas tengan igual acceso a la vivienda. Las leyes federales y estatales de vivienda justa prohíben la discriminación en el mercado de la vivienda por razones de **raza, color de la piel, sexo, religión, país de origen, discapacidad o condición (estado) familiar**. Es ilegal discriminar contra una persona por pertenecer a alguna de estas categorías protegidas.

Este folleto se refiere principalmente a las leyes de vivienda justa del estado de Carolina del Norte.

#### **P: ¿Se aplican las leyes de vivienda justa a todas las transacciones relativas a la vivienda?**

**R: Sí**, excepto en las siguientes excepciones limitadas:

- Alquilar una unidad en una vivienda multifamiliar de menos de cuatro unidades cuando el dueño, o uno de sus familiares, vive en una de las unidades
- Alquilar una habitación o habitaciones en una casa particular en que el dueño o uno de sus familiares vive en la casa
- Pensión de propiedad u operada por clubes privados que dan preferencia a sus miembros
- Instituciones religiosas, caritativas o educacionales u organizaciones que son operadas, supervisadas o controladas por organizaciones o instituciones religiosas que le dan preferencia a las transacciones inmobiliarias de sus miembros, a condición de que la organización no excluya a personas de categorías protegidas
- Dormitorios sólo para hombres o sólo para mujeres

#### **Prácticas discriminatorias**

#### **P: ¿Cuáles son algunos de los actos ilegales más comunes de discriminación?**

**R:** Negarse a vender, alquilar (rentar) o negociar. Es ilegal tomar cualquiera de las siguientes medidas en razón de que una de las personas pertenezca a una de las categorías protegidas:

- Negarse a participar en una transacción inmobiliaria
- Negarse a alquilar o vender una vivienda
- Discriminar en cuanto a términos, condiciones o privilegios por la venta o alquiler de una vivienda
- Negarse a recibir, o no transmitir, una oferta válida para celebrar una transacción inmobiliaria
- Decir que la vivienda no está disponible cuando de hecho lo está
- Discriminar proporcionando diferentes instalaciones o servicios
- Negarse a negociar por la vivienda

**Direccionamiento.** Desanimar a una persona en su búsqueda de vivienda en una comunidad, un vecindario o una urbanización en particular porque la persona pertenece o no pertenece a una categoría protegida. Por ejemplo un agente de bienes raíces le muestra una vivienda a una persona negra en vecindarios predominantemente negros o a una persona blanca en vecindarios predominantemente blancos.

**Interferencia, coacción o intimidación.** Intentar limitar los beneficios de alquilar o vender una vivienda en un área determinada porque la persona pertenece a una categoría protegida. Esto incluye tratar de coaccionar, amenazar, intimidar, tomar represalias o interferir de cualquier manera con el uso y disfrute de la vivienda.

**Publicidad discriminatoria.** Hacer publicidad o declaraciones que indiquen directa o indirectamente una intención de limitar, especificar o discriminar a personas que pertenecen a categorías protegidas.

**Ahuyentar (también conocido como tráfico de pánico).** Intentar, de manera directa o sutil, de atemorizar a una persona para que se vaya de un vecindario diciendo que una persona de una de las categorías protegidas está considerando mudarse o de hecho se ha mudado al vecindario. Por ejemplo, es ilegal decir que el vecindario declinaría o que la proporción de delitos aumentaría si los integrantes de una categoría protegida se mudan al vecindario.

**Marcación.** Negar o aplicar condiciones más estrictas a las solicitudes de préstamo para una propiedad en un área en particular debido a la composición racial del área. Esto se refiere a préstamos para comprar, construir, mejorar, reparar o mantener las viviendas.

**P: ¿Puede una persona que no sea el vendedor o el dueño de la propiedad ser culpable de infracciones a las leyes de vivienda justa?**

**R: Sí.** Toda persona que participe en una transacción inmobiliaria que discrimine en función de una categoría protegida ha cometido una infracción contra las leyes de vivienda justa. Por ejemplo, es ilegal que un banquero local informe a un agente de bienes raíces que sí permite a personas con niños mudarse al vecindario, el banco no tratará más con él o con sus clientes.

**P: ¿Tiene el dueño de una propiedad la obligación de alquilar o vender a una persona solamente porque la persona pertenece a una categoría protegida?**

**R: No.** Los dueños pueden alquilar o vender a quienquiera que sea con tal de que sus decisiones no se basen en que el posible inquilino o comprador pertenezca a una categoría protegida. Si una persona perteneciente a una categoría protegida se convierte en inquilino, el dueño debe aplicar al inquilino los mismos estándares de comportamiento y desempeño que aplica a los demás.

**P: ¿Pueden los dueños de propiedades protegerse a sí mismos contra quejas de discriminación cuando rechazan a una persona perteneciente a una categoría protegida?**

**R: Sí.** Los dueños de propiedades deben tener estándares detallados para decidir quién es aceptable como inquilino y quién no. Sin embargo, estos estándares no pueden basarse en que un posible inquilino o comprador pertenezca a una categoría protegida. Si una persona perteneciente a una categoría protegida pasa a ser inquilino, el dueño debe aplicar al inquilino los mismos estándares de comportamiento y desempeño que aplica a los demás. Tales estándares son especialmente importantes cuando se rechaza la solicitud de un inquilino por razones de crédito inadecuado y cuando se pone a los posibles inquilinos en «lista de espera». El dueño de la propiedad debe aplicar estos estándares por igual a todos los inquilinos solicitantes. Si usa una lista de espera, el dueño de la propiedad debe de hecho poner en la lista los nombres de todos los solicitantes a quienes ha indicado que lo hará y, en el momento correspondiente, debe notificar a cada solicitante de la lista que su turno ha llegado.

## **Discapacidad**

**P: ¿Qué se considera *discapacidad* en el contexto de las leyes de vivienda justa?**

**R:** Existe la discapacidad si una persona tiene un impedimento físico o mental que limita considerablemente por lo menos una actividad vital importante. Algunos ejemplos de discapacidades son: La discapacidad física, la enfermedad o retardo mental, la parálisis cerebral, la distrofia muscular, el cáncer, las enfermedades del corazón, el SIDA, la infección con virus de inmunodeficiencia humana (VIH), la drogadicción (excepto la drogadicción causada por el uso rutinario ilegal de sustancias controladas) y el alcoholismo. Sin embargo, los dueños de propiedad no tienen la obligación de alquilarle a una persona, aunque sea discapacitada, si la persona constituye una amenaza directa o válida a la salud o seguridad de los otros inquilinos, o si su arriendo (inquilinato) produciría daño físico considerable a la propiedad de los demás.

**P: ¿Tiene el dueño de la propiedad la obligación de permitir que una persona discapacitada haga modificaciones a una unidad habitacional de alquiler?**

**R: Sí.** Si un propietario alquila su propiedad a una persona con discapacidad, el dueño de la propiedad debe permitir que la persona discapacitada

haga modificaciones razonables según sea necesario para el disfrute completo de los recintos, tales como ampliación de las puertas, instalación de pasamanos (barandales) e instalación de rampas para sillas de ruedas. Sin embargo, la persona discapacitada es responsable del costo de las modificaciones. El dueño de la propiedad puede poner como condición del permiso de modificación que el inquilino acepte restaurar el *interior* de la unidad y propiedad a su estado original si se estima que las modificaciones van a interferir con el uso y disfrute razonable de la propiedad por parte del siguiente inquilino. El dueño de la propiedad también puede retirar su permiso hasta ver una descripción de las modificaciones propuestas que asegure razonablemente que las modificaciones se harán de manera adecuada en cuanto a mano de obra. [Aviso: Todas las unidades multifamiliares cubiertas por las leyes de viviendas justas y dispuestas para ser ocupadas después del 13 de Marzo de 1991 tienen que ser diseñadas y construidas de manera que muy pocas o ninguna modificación sea necesaria.]

**P: ¿Puede el dueño de la propiedad cobrar un seguro de depósito mayor a la persona discapacitada que haga modificaciones a una unidad habitacional de alquiler?**

**R: No.** Sin embargo, si la naturaleza de las modificaciones es tal que se estima que van a interferir con el uso y disfrute de la propiedad por parte del siguiente inquilino, y la eliminación de las modificaciones sería especialmente costosa, el dueño de la propiedad, como parte de un acuerdo de restauración, puede requerir que el inquilino deposite en una cuenta de fideicomiso que produzca intereses una cantidad razonable para cubrir los costos de restauración. El inquilino tendría derecho a los intereses que se acumularan en la cuenta de fideicomiso.

**P: ¿Tiene el dueño de la propiedad la obligación de hacer otros acomodados para el inquilino discapacitado?**

**R: Sí.** El dueño de la propiedad debe hacer acomodados razonables en cuanto a reglas, normas, prácticas o servicios según sea necesario para darle a la persona discapacitada igual oportunidad de disfrutar de la unidad habitacional, incluyendo el uso de las áreas públicas y comunes. Dos ejemplos: permitir que un inquilino invidente tenga un animal de servicio en una comunidad donde no se permiten animales domésticos sin cobrarle una cuota para mascotas, y permitir a un inquilino con una enfermedad del corazón grave, tener un sitio de estacionamiento reservado cerca de su apartamento.

**P: Si el dueño de la propiedad tiene unidades disponibles equipadas para personas discapacitadas, ¿tiene la persona discapacitada la obligación de tomar una de esas unidades?**

**R: No.** El dueño de la propiedad puede indicarle a la persona discapacitada que tiene unidades especialmente equipadas, pero la persona discapacitada tiene el derecho de escoger cualquiera de las unidades disponibles.

## Condición (estado) familiar

**P: ¿Puede negárseles la vivienda a las personas con niños porque tienen niños?**

**R: No.** Las leyes de vivienda justa protegen a las personas que (1) tienen un niño menor de 18 años, (2) tienen la custodia legal de un niño, (3) son nombradas por el padre o la madre para cuidar a un niño (a condición de que la persona nombrada tenga permiso escrito del padre o de la madre) (4) están embarazadas y (5) están en el proceso de obtener la custodia legal de un niño. Sin embargo, las leyes de vivienda justa no protegen a las personas a quienes se les niega vivienda porque son solteros, casados o viven con alguien.

**P: ¿Se permiten las comunidades «sólo para adultos»?**

**R: No.** A menos que queden bajo una de las dos exenciones que permiten sólo adultos en las viviendas para personas de edad. [Aviso: Hay muchos requisitos que cumplir para tener derecho a estas exenciones. [Comuníquese con la Comisión de Relaciones Humanas de Carolina del Norte (North Carolina Human Relations Commission, NCHRC) para obtener más detalles]. Si una comunidad habitacional tiene derecho a exención de discriminación por edad, tal comunidad puede discriminar únicamente en función de la condición o estado familiar. No puede discriminar en función de ninguna de las otras categorías protegidas.

**P: ¿Puede el dueño de la propiedad o agente segregar a las familias con niños de las de otros inquilinos?**

**R: No.** Los integrantes de las categorías protegidas no pueden ser asignados a una sección específica de una comunidad, vecindario o urbanización o

a un piso de un edificio específico por ser integrantes de una categoría en particular.

**P: ¿Puede un dueño de propiedad o agente limitar el número de niños que se permite en una habitación, o prohibir que niños de sexo opuesto compartan las habitaciones?**

**R: No.** Aunque el dueño de la propiedad puede establecer «estándares de ocupación» en cuanto a la cantidad total de personas que se permite vivir en una unidad, los estándares no deben basarse en la edad o el sexo de las personas. [Aviso: Las leyes de vivienda justa no limitan la aplicabilidad de cualquier restricción federal, estatal o local razonable en cuanto a la cantidad máxima de personas que se permite que ocupen una unidad habitacional].

## **Agentes de bienes raíces y vivienda justa**

**P: ¿Puede un agente de bienes raíces (inmobiliario) discriminar bajo la dirección del dueño de la propiedad?**

**R: No.** Aunque no tenga intenciones discriminatorias, el agente comete infracción de las leyes de vivienda justa cuando discrimina contra las personas bajo la dirección del dueño de la propiedad o del arrendador (persona que le alquila a otra). De igual manera, un agente comete infracción si sabe que los integrantes de una categoría protegida pueden ser rechazados ilícitamente por el dueño o el arrendador.

**P: ¿Qué debe hacer un agente de bienes raíces si descubre que el vendedor o el dueño de la propiedad tiene intenciones de discriminar contra un integrante de una categoría protegida?**

**R:** El agente debe terminar inmediatamente la relación de agencia con el vendedor o dueño de la propiedad. El agente debe luego enviar una carta al vendedor o dueño de la propiedad indicando que la relación ha sido terminada y las razones correspondientes. Luego, el agente debe informar a todo otro agente o persona (parte) de la transacción que ya no representa al vendedor o dueño de la propiedad.

**P: ¿Puede un agente de bienes raíces negarse a mostrar una propiedad en un área en particular porque hay integrantes de una categoría protegida viviendo en esa área?**

**R: No.** Eso es direccionamiento. Aunque el comprador lo solicite, el agente de bienes raíces debe informar al comprador que puede mostrarle propiedades en base a cualquier criterio, pero no en base a la presencia o ausencia en el área de integrantes de una categoría protegida.

**P: ¿Ha cometido la empresa de bienes raíces (inmobiliaria) una infracción de las leyes de vivienda justa si uno de sus empleados o agentes discrimina ilegalmente?**

**R: Sí.**

**P: ¿Puede un agente de bienes raíces contestar preguntas sobre las características de un vecindario si las preguntas se refieren a una de las categorías protegidas?**

**R: No.**

**P: ¿Es una infracción de las leyes de vivienda justa negar a un agente que pertenezca a una de las categorías protegidas el acceso a los servicios relacionados con las propiedades inmobiliarias?**

**R: Sí.** Negar a un agente que pertenezca a una de las categorías protegidas el acceso o la participación en servicios de anuncios para agentes de bienes raíces, organizaciones de agentes de bienes raíces u otros servicios, organizaciones o establecimientos relacionados con la venta o el alquiler de viviendas sólo porque pertenece a una categoría protegida es una infracción de las leyes de vivienda justa.

**P: ¿Puede la infracción a la ley de la vivienda justa afectar la licencia de un agente de bienes raíces?**

**R: Sí.** Las infracciones a las leyes de vivienda justa son infracciones a la Ley de Licencia Inmobiliaria de Carolina del Norte (North Carolina Real Estate Licence Law, NCRELL) y pueden ocasionar la suspensión o revocación de la licencia por parte de la Comisión de Bienes Raíces de Carolina

del Norte.

## **Vigilancia del Cumplimiento de las leyes de vivienda justa**

**P: ¿Qué debo hacer si sospecho que yo o alguna otra persona ha sufrido discriminación ilegal en una transacción inmobiliaria?**

**R:** Puede presentar una queja o notificar a la **Comisión de Relaciones Humanas de Carolina del Norte (North Carolina Human Relations Commission NCHRC)**, 116 W. Jones St., Suite 2109, Raleigh, N.C. 27601. (Teléfono: 919/716-6000). Sin embargo, **la queja debe presentarse dentro de un plazo de un año a partir del momento en que la supuesta infracción sucedió.** La Comisión de Relaciones Humanas de Carolina del Norte con gusto responderá sus preguntas. Si un corredor de bienes raíces estuvo involucrado en la transacción, también puede presentar una queja ante la Comisión de bienes raíces de Carolina del norte.

**P: ¿Qué pasa después de que se presenta una queja?**

**R:** La NCHRC investiga para determinar si se ha producido discriminación ilícita. Si ese es el caso, la NCHRC intentará eliminar o corregir la práctica discriminatoria por medio de una conferencia informal, persuasión o conciliación. Si no puede resolver el problema, (1) usted puede solicitar una carta de derecho a demanda (*right-to-sue letter*) para poder presentar una demanda civil, (2) la NCHRC puede presentar una demanda por usted y (3), si ninguna de las dos opciones anteriores ocurre, puede haber una audiencia administrativa en la que se tome una decisión final. Si considera que no se ha producido discriminación, la NCHRC rechaza la queja y no emite la carta de derecho de demanda. La Comisión de Bienes Raíces de Carolina del Norte investigará las denuncias que involucran a corredores de bienes raíces y corredores de disciplina a través de sus licencias cuando se encuentra suficiente evidencia admisible de una violación.

Por supuesto, usted tiene derecho a presentar una demanda civil por cuenta propia en cualquier momento por infracciones a las leyes de vivienda justa sin presentar una queja ante la NCHRC.

**THE NORTH CAROLINA  
REAL ESTATE COMMISSION  
(Comisión de Bienes Raíces de Carolina del Norte)  
P.O. Box 17100 • Raleigh, NC 27619-7100  
Teléfono: 919/875-3700 • Web Site: [www.ncrec.gov](http://www.ncrec.gov)**

*Se imprimieron 7,500 copias de este documento público  
a un costo de \$0.000 dólares por copia.*