



PHILIP D. MURPHY  
*Governor*

*State of New Jersey*  
OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL  
DEPARTMENT OF LAW AND PUBLIC SAFETY  
DIVISION ON CIVIL RIGHTS  
P.O. BOX 089  
140 EAST FRONT STREET, 6<sup>TH</sup> FLOOR  
TRENTON, NJ 08625-0089

GURBIR S. GREWAL  
*Attorney General*

SHEILA Y. OLIVER  
*Lt. Governor*

CRAIG SASHIHARA  
*Director*

A: A los Propietarios

DE: Gurbir S. Grewal, Fiscal General Estatal, Estado de Nueva Jersey  
Craig Sashihara, Director, División de Derechos Civiles

FECHA: Agosto 2018

ASUNTO: Leyes en la Discriminación en Viviendas

---

La Comisión Estatal en Bienes Raíces de Nueva Jersey requiere que cada agente de propiedades o vendedor autorizado con quien usted enlista su propiedad le entregue a usted una copia de tal aviso. El propósito es ayudarle a usted cumplir con la Ley Contra la Discriminación de Nueva Jersey (LAD) y las leyes federales que prohíben la discriminación en la venta o alquiler de bienes inmuebles.

En Nueva Jersey, es ilegal discriminar en contra de un comprador potencial, un comprado actual o inquilino por motivos de raza, credo, color, origen nacional, sexo, identidad de género o expresión, estado matrimonial, estado de unión civil, orientación afectiva o sexual, estado familiar, embarazo o amamantamiento, real o percibida discapacidad física o mental, ascendencia, nacionalidad, estado de asociación doméstica, fuente legítima de ingreso utilizado para hipotecas o pagos de alquiler, o responsabilidad por el servicio en las fuerzas armadas de los Estados Unidos. También es ilegal colocar cualquier anuncio o hacer declaraciones o enunciados que expresan, directa o indirectamente, cualquier limitaciones de oferta de vivienda o bienes raíces basado en esas características.

Las leyes estatales y federales de vivienda justa se aplican a un amplio alcance de actividades, tales como la publicidad, venta, alquiler, arriendo, subarriendo, asigno y muestra de la propiedad (incluyendo terrenos). Aquí les mostramos algunos asuntos que se presentan con frecuencia en la aplicación de la LAD:

- La discriminación basada en la "fuente de ingresos legales utilizadas para los pagos de hipotecas o alquiler," significa, por ejemplo, que un propietario no puede rechazar a un probable inquilino porque el inquilino o la inquilina tiene la intención de contar con un cupón de rentas de la Sección 8, bonos de la Agencia Federal de Gestión de Emergencias (FEMA) facilitados a las víctimas de la tormenta Sandy, u otro tipo de subsidio de alquiler.

- La regla de “No Mascotas” no se puede aplicar para evitar que una persona con una discapacidad utilice un animal de servicio como un perro guía. Un propietario no puede cobrarle a un inquilino con una discapacidad un costo suplementario por 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 una discapacidad, al gasto propio del inquilino, haga modificaciones razonables a la propiedad si tal modificaciones son necesarias para que el inquilino disfrute de la unidad de vivienda.

**Penalizaciones.** Si usted comete una práctica discriminatoria en la vivienda que viole la LAD, es posible que usted pueda ser sancionado y deberá efectuar pagos que no excedan de 10,000 dólares por la primera violación, y de 25,000 dólares si comete una segunda violación dentro de los 5 años siguientes a la primera violación, y sin que excede 50,000 dólares por dos o más violaciones dentro de 7 años.

**Otros remedios.** Las víctimas de discriminación pueden recuperar sus pérdidas económicas relacionadas a la discriminación (por ejemplo, por tener que pagar un alquiler más alto por otra unidad de vivienda), así como las pérdidas por haberle causado angustia emocional, dolor y humillación. En casos más graves, la víctima puede recobrar daños punitivos.

**Agentes de propiedades.** El agente o vendedor con quien usted enlista su propiedad debe transmitirle todas las ofertas hechas por escrito que recibe de su propiedad. Los agentes y vendedores están autorizados por la Comisión Estatal de Bienes Raíces de Nueva Jersey y sus actividades están sujetas a las leyes generales de bienes raíces del Estado y las propias normas y reglamentos de la Comisión. El agente o vendedor debe rechazar su listado si indica una intención de discriminar basado en cualquiera de las categorías protegidos por la LAD<sup>1</sup>:

**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 LAD son las siguientes:

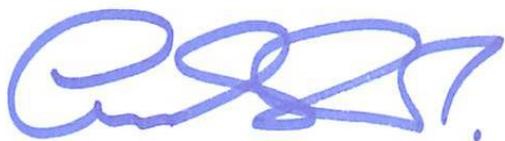
- Alquilar un apartamento en una casa de dos familias si el propietario vive en el otro apartamento.
- Alquilar una habitación o habitaciones en una vivienda de una sola familia si el propietario vive en la misma vivienda.

---

<sup>1</sup> *Discriminación en relación con algunas de las transacciones cubiertas por estas excepciones pueden de todos modos estar prohibidas por la Ley Federal de Derechos Civiles de 1866, 42 USC 1981, 1982.*

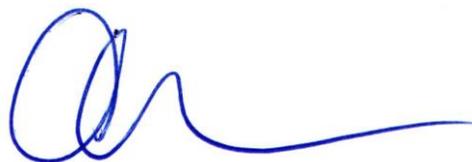
- Una organización religiosa puede dar preferencia a las personas de la misma religión en la venta o alquiler de bienes inmuebles.
- En ciertos tipos de vivienda designadas a las personas de edad, no es ilegal discriminar basado en el estado familiar.

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 como reportar una queja, favor revisar nuestra página web [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) o llamar a nuestra línea telefónica (866) 405-3050. Por favor comuníquese con nosotros en la División de Derechos Civiles para proporcionar instrucción y educación acerca del tema de discriminación contra las viviendas. Gracias.



---

Gurbir S. Grewal  
Attorney General



---

Craig Sashihara  
Director, Division on Civil Rights

