



CHRIS CHRISTIE
Gobernador

KIM GUADAGNO
Teniente Gobernador

Estado de New Jersey
OFICINA DEL FISCAL GENERAL
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS LEGALES Y SEGURIDAD PÚBLICA
DIVISIÓN DE DERECHOS CIVILES
P.O. BOX 089
Trenton, NJ 08625-0089

PAULA T. DOW
Fiscal General

CHINH Q. LE, ESQ.
Director

FECHA: Julio de 2010

A: Agentes de Bienes Raíces, Corredores y Propietarios de Bienes Raíces en New Jersey

DE: Paula T. Dow, Fiscal General del Estado de New Jersey
Chinh Q. Le, Director de la División de Derechos Civiles de la Oficina del Fiscal General

ASUNTO: Ley de New Jersey contra la Discriminación y Leyes Federales de Igualdad de Oportunidades de Vivienda

Las normas de la Comisión de Bienes Raíces de New Jersey requieren que cada corredor o vendedor con licencia con quien usted esté registrando su propiedad para venta o alquiler le entregue una copia de este memorándum legal. La finalidad de este memorándum es ayudarle a cumplir con la Ley contra la Discriminación de New Jersey (New Jersey Law Against Discrimination, "LAD") y las leyes federales que prohíben la discriminación en la venta o alquiler de bienes raíces.

En forma conjunta, la LAD y la Ley Federal de Enmiendas a la Ley de Igualdad de Oportunidades de Vivienda de 1988 prohíben la discriminación contra un comprador o inquilino potencial debido a su raza, credo, color, país de procedencia, sexo, identidad o expresión del sexo, estado civil, estado de unión civil, orientación sexual o afectiva, estatus familiar, incapacidad física o mental real o percibida, ascendencia, nacionalidad, y estatus de pareja doméstica. (Nota: "Estatus familiar" hace referencia a familias con niños menores de 18 años de edad y/o mujeres embarazadas. "Incapacidad" incluye a las personas que sufren de SIDA o VIH o que se perciba que tienen SIDA.) La LAD también prohíbe la discriminación en vivienda basada en la fuente de ingresos legales o en la fuente del alquiler o pago de hipoteca legal que un inquilino o comprador utilice. Esto significa por ejemplo, que **un arrendador no puede negar al beneficiario legítimo de un vale de la Sección 8 de HUD el derecho a alquilar un apartamento debido a tal fuente de pago legítimo del alquiler que dicha persona utiliza.**

A continuación se indican algunos de los requisitos que se aplican a la venta o alquiler de bienes raíces:

1. Todas las personas, sin considerar si son miembros de una de las clasificaciones protegidas indicadas anteriormente o de la fuente de ingreso legítimo utilizado para el alquiler o los pagos de la hipoteca, tienen derecho a un tratamiento igual en cuanto a



Teléfono: (973) 648-6262
www.njcivilrights.gov

New Jersey es un empleador que brinda igualdad de oportunidades. Impreso en papel reciclable y reciclable

CIVIL RIGHTS

- los términos, condiciones o privilegios de la venta o alquiler de bienes raíces (por ejemplo, es ilegal denegar que la vivienda está disponible para inspección, venta o alquiler cuando realmente lo está);
2. No se permite publicidad discriminatoria de ninguna naturaleza relacionada a la propuesta venta o alquiler de bienes raíces;
 3. Un corredor o vendedor con quien ha registrado su propiedad puede rehusar el registro si usted indica una intención de discriminar en base a alguna de las consideraciones anteriormente mencionadas;
 4. El corredor o vendedor con quien registra su propiedad debe transmitirle cada oferta escrita que reciba sobre su propiedad;
 5. Toda disposición en cualquier contrato de arrendamiento o alquiler que prohíba la conservación de un animal doméstico en el lugar no es aplicable a un perro de servicio o guía de propiedad de un inquilino que es incapacitado, ciego, sordo o tenga cualquier otra incapacidad calificada;
 6. Un arrendador no puede cobrar a un inquilino que tenga una incapacidad una tarifa extra por tener un perro de servicio o guía; y
 7. Como arrendador debe permitir a un inquilino con una incapacidad, a costas de ese mismo inquilino, que lleve a cabo modificaciones razonables al lugar existente si dichas modificaciones son necesarias para que tal persona pueda gozar a plenitud del lugar.

La venta o alquiler de todas las propiedades incluyendo terrenos, ya sea para fines de negocio o residenciales, está cubierta por la LAD, con las siguientes excepciones:

1. El alquiler de un apartamento individual o piso en una vivienda para dos familias donde la otra unidad es ocupada por el propietario como su residencia al momento de dichos alquileres;
2. El alquiler de una habitación o habitaciones a una persona o personas por el propietario u ocupante de una vivienda para una familia que la ocupa como su residencia al momento del alquiler;
3. En la venta, arrendamiento o alquiler de bienes raíces, la preferencia otorgada a una persona de la misma religión por parte de una organización religiosa; y
4. La prohibición contra la discriminación sobre la base de estatus familiar no se aplica a viviendas para personas mayores (tal como se define en la LAD en N.J.S.A. 10:5-5 mm).

Nota: Las primeras dos excepciones **no** se aplican si la vivienda fue construida o reconstruida significativamente con el uso de fondos públicos, o si fue financiada en su totalidad o en parte por un préstamo, o un compromiso de un préstamo, garantizado o asegurado por cualesquier agencia del gobierno federal. El término “cualquier agencia del gobierno federal” incluye, entre otros, la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, “FHA”) y la Administración de Veteranos (Veterans Administration, “VA”), que se utilizan comúnmente en tales asuntos. Además, la discriminación en relación con algunas de las transacciones cubiertas por las excepciones anteriormente mencionadas puede no obstante estar prohibida bajo lo dispuesto en la Ley Federal de Derechos Civiles de 1866 (42 U.S.C. 1981, 1982).

Sírvase tomar nota también de que la División asume la posición que lo indicado a continuación también puede violar la LAD y/o las leyes federales de vivienda y derechos civiles:

1. La aplicación de requisitos de alquiler de “ingreso mínimo” que no están suficientemente adaptados para tomar en cuenta en forma apropiada y proporcional los subsidios al alquiler, vales de vivienda, asistencia con el alquiler, u otras fuentes similares de ingreso legítimo específicamente diseñadas para aliviar una parte o la totalidad del costo del alquiler al inquilino;
2. La aplicación de políticas inflexibles o sin excepciones que en efecto signifiquen la exclusión de oportunidades de vivienda para personas con antecedentes de condenas o arrestos, excepto aquellos específicamente permitidos bajo la ley federal;
3. La aplicación de políticas de alquiler inflexibles o sin excepciones que coloquen restricciones en el número máximo de ocupantes y que sean mayores que aquéllas requeridas por leyes federales, estatales y/o locales, que puede limitar indebidamente o excluir las oportunidades de vivienda para determinadas familias con niños; y
4. La averiguación selectiva, o solicitud de información y/o documentación del estatus migratorio de un inquilino o comprador potencial, en base al país de origen, raza o cualquier otro estatus protegido de la persona.

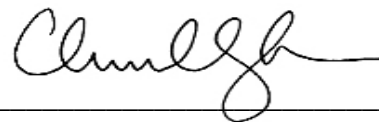
Los corredores y vendedores reciben una licencia de la Comisión de Bienes Raíces de New Jersey. Sus actividades están sujetas a las leyes generales sobre bienes raíces del Estado y a las normas y regulaciones propias de la Comisión. La Ley contra la Discriminación de New Jersey se aplica a todas las personas que residen en el Estado y su ejecución es responsabilidad de la División de Derechos Civiles de New Jersey, de la Oficina del Fiscal General y del Departamento de Asuntos Legales y Seguridad Pública. En virtud a lo dispuesto en la LAD, los demandados que violen la ley estarán sujetos a una multa de hasta \$10,000 por la primera violación, hasta \$25,000 por la segunda violación en los últimos 5 años, y hasta \$50,000 por dos o más violaciones en los últimos siete años.

Si desea obtener información adicional o si tiene alguna pregunta, incluso sobre cómo reportar una queja, sírvase consultar el sitio web de la División en www.NJCivilRights.gov o contactar la **Línea directa sobre Vivienda** de la División al **(866) 405-3050**. Comuníquese con la División si desea obtener los servicios de un instructor de la División en el tema de discriminación de vivienda.

Atentamente,



Paula T. Dow
Fiscal General



Chinh Q. Le
Director