

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 si 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.

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 segregarse 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.