



PHILIP D. MURPHY
Gobernador

SHEILA Y. OLIVER
Vicegobernador

Estado de Nueva Jersey
OFICINA DEL FISCAL GENERAL
DEPARTAMENTO DE DERECHO Y SEGURIDAD PÚBLICA
DIVISIÓN DE DERECHOS CIVILES
31 CLINTON STREET, 3RD FLOOR
Newark, NJ 07102

ANDREW J. BRUCK
Fiscal general interino

A: Propietarios del inmueble

DE: Andrew J. Bruck, fiscal general interino, Estado de Nueva Jersey
Rosemary DiSavino, subdirectora de la División de Derechos
Civiles de Nueva Jersey

FECHA: Diciembre de 2021

ASUNTO: Leyes de discriminación en la vivienda

La Comisión de Bienes Raíces de Nueva Jersey (REC, por sus siglas en inglés) requiere que todo corredor o vendedor autorizado con quien usted ponga en venta su inmueble le entregue una copia de este aviso. El propósito es ayudarlo a cumplir con la Ley contra la Discriminación de Nueva Jersey (LAD) y la Ley de Oportunidad Justa en la Vivienda (FCHA) (vigente a partir del 1 de enero de 2022).

Ley Contra la Discriminación:

Según la ley LAD, es ilegal discriminar a un comprador o inquilino actual o potencial debido a su raza, religión, origen nacional, nacionalidad, ascendencia, embarazo o lactancia, sexo, identidad o expresión de género, orientación sexual, estado familiar (definido como tener el cuidado o la custodia de un niño menor de 18 años o estar embarazada), discapacidad, responsabilidad por el servicio en las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, estado civil, estado de unión civil o estado de pareja de hecho. También es ilegal discriminar a un comprador o inquilino actual o potencial debido a cualquier fuente de ingresos legales que se utilice para pagar el alquiler o la hipoteca. Y es ilegal hacer, imprimir o publicar cualquier declaración, incluidos anuncios impresos y publicaciones en línea, que expresen cualquier preferencia, limitación o discriminación basada en cualquiera de esas características protegidas.

La ley LAD se aplica a una amplia gama de actividades, como publicidad, venta, alquiler, arrendamiento, subarrendamiento, asignación y exhibición de inmuebles (incluidos los terrenos baldíos). Aquí hay algunos problemas que surgen con frecuencia al hacer cumplir la ley LAD:

- La prohibición de la discriminación basada en la fuente de ingresos legales significa, por ejemplo, que un arrendador no puede rechazar a un posible inquilino porque tiene la intención de pagar con subsidios o vales proporcionados por programas de asistencia para el alquiler federales, estatales o locales, incluidos los vales de elección de vivienda de la Sección 8, Programa de Asistencia de



<http://www.njcivilrights.gov>

New Jersey is an Equal Opportunity Employer



Alquiler de Emergencia COVID-19 (CVERAP), Programas Estatales de Asistencia de Alquiler (SRAP), Asistencia de Alquiler Temporal (TRA), Programa de Prevención de Desalojos (EPP), beneficios de desempleo, manutención de menores, pensión alimenticia y seguridad de ingresos suplementarios. Un proveedor de vivienda no puede anunciar una inmueble de manera que discrimine en función de la fuente de ingresos legales, incluida la publicación de anuncios que indiquen, directa o indirectamente, una negativa a aceptar o expresar cualquier limitación sobre vales o subsidios. Por ejemplo, los anuncios que dicen “No se acepta Sección 8”, “No se acepta TRA” o “Esta inmueble no está calificada para Sección 8” violan la ley LAD. Además, los proveedores de vivienda deben calcular cualquier requisito de ingreso mínimo, estándar financiero o estándar de ingresos basándose únicamente en la parte del alquiler que debe pagar el inquilino, en lugar del monto total del alquiler.

- La LAD prohíbe el acoso basado en prejuicios en la vivienda, incluido el acoso sexual. Si un inquilino está siendo objeto de un acoso basado en prejuicios que crea un entorno hostil y si el proveedor de vivienda lo sabía o debería haberlo sabido, el proveedor de vivienda debe tomar medidas razonables para detenerlo. Eso incluye el acoso por parte de otros inquilinos y de los agentes o empleados de un proveedor de vivienda. El acoso sexual “quid pro quo” (como cuando el superintendente de un edificio exige sexo o favores sexuales como condición para hacer las reparaciones necesarias) también está prohibido.
- Los proveedores de vivienda deben acomodar razonablemente a los inquilinos con discapacidades a menos que hacerlo suponga una carga excesiva para su negocio. Por ejemplo, si un inquilino demuestra que tiene una discapacidad y que tiene un animal de apoyo emocional es necesario para brindarle la misma oportunidad de usar y disfrutar de la vivienda, el proveedor de la vivienda debe permitir el animal de apoyo emocional, incluso aunque tenga una política de “no se admiten mascotas”, a menos que puedan demostrar que hacerlo sería una carga excesiva.
- La regla de “no se admiten mascotas” no se puede hacer cumplir contra una persona con una discapacidad que tenga un animal de servicio o guía. Un arrendador tampoco puede cobrarle a un inquilino con una discapacidad una tarifa adicional por tener un animal de servicio o guía.
- Los propietarios deben permitir que un inquilino con una discapacidad, a expensas del inquilino, haga modificaciones razonables en las instalaciones si tales modificaciones son necesarias para darle al inquilino la misma oportunidad de usar o disfrutar de la vivienda.
- La ley LAD prohíbe la discriminación basada en el “estado familiar”, por ejemplo, la discriminación contra familias con niños menores de 18 años y personas embarazadas. De manera similar, los propietarios no pueden usar restricciones de ocupación irrazonables para evitar que las familias con niños se muden.
- Investigar selectivamente o solicitar información o documentación sobre el estado migratorio o de ciudadanía de un posible inquilino o comprador debido al origen nacional, raza u origen étnico real o percibido de la persona o discriminar de otro modo por estos motivos es una violación de la ley LAD.
- Como se explica en el documento de orientación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. de abril de 2016, debido a las disparidades raciales y étnicas generalizadas en el sistema de justicia penal, las políticas generales que hacen que todas las personas con un arresto previo o condena penal no califiquen para alquilar violan tanto la ley LAD como la Ley de

Vivienda Justa federal porque tienen un efecto desigual basado en la raza o el origen nacional y no están respaldadas por una necesidad comercial legítima. Y los proveedores de vivienda no pueden usar los antecedentes penales como pretexto para discriminar intencionalmente por motivos de raza u origen nacional (por ejemplo, aplicando restricciones basadas en antecedentes penales contra los solicitantes de vivienda negros pero no los solicitantes de vivienda blancos).

Sanciones. Si comete una práctica de vivienda discriminatoria que viola el LAD, puede estar sujeto a multas de hasta \$10.000 por una primera violación, hasta \$25.000 por una segunda violación dentro de los cinco años posteriores a la primera y hasta \$50.000 por dos o más dentro de siete años.

Otras compensaciones. Las víctimas de discriminación pueden recuperar daños económicos relacionados con la discriminación (como tener que pagar un alquiler más alto por otra unidad), así como daños por angustia emocional, dolor y humillación. En casos más graves, la víctima también puede obtener una indemnización por daños punitivos.

Corredores. El corredor o vendedor con el que usted ponga en venta su inmueble debe transmitirle todas las ofertas que reciba sobre su inmueble por escrito. Los corredores y vendedores tienen licencia de la Comisión de Bienes Raíces de Nueva Jersey y sus actividades están sujetas a la ley LAD, así como a las leyes de bienes raíces generales del Estado y las propias reglas y regulaciones de la Comisión. El corredor o vendedor debe rechazar su oferta si usted indica una intención de discriminar por cualquier motivo prohibido por la ley LAD.

Ley de Oportunidad Justa en la Vivienda:

La FCHA prohíbe a los proveedores de vivienda preguntar sobre los antecedentes penales de los solicitantes de alquiler en una solicitud inicial o considerar los antecedentes penales de un solicitante de cualquier manera, hasta después de haber hecho una oferta de vivienda condicional al solicitante, con excepciones limitadas según lo exige la ley federal. El objetivo de la FCHA es garantizar que las personas anteriormente encarceladas y envueltas en el sistema tengan un acceso justo a la vivienda en todo el estado.

FCHA no requiere que los propietarios o proveedores de vivienda consideren los antecedentes penales de una persona en materia de vivienda. Si un proveedor de vivienda revisa los antecedentes penales de un solicitante después de una oferta condicional, se aplican restricciones específicas. Un proveedor de vivienda debe realizar un análisis individualizado de los antecedentes penales de un solicitante y solo puede negar la vivienda si es necesario retirar una oferta condicional para satisfacer un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio.

Estos son algunos de los requisitos específicos para los proveedores de vivienda según la ley FCHA:

- Los proveedores de vivienda tienen prohibido preguntar sobre los antecedentes penales de los solicitantes hasta después de que hayan hecho una oferta de vivienda condicional, excepto en el caso de condenas por actividades delictivas relacionadas con las drogas para la fabricación o producción de metanfetaminas en las instalaciones de una vivienda con asistencia federal o si el solicitante está registrado de por vida en un registro estatal de delincuentes sexuales.
- Incluso después de una oferta condicional, un proveedor de vivienda no puede considerar arrestos o cargos que no resultaron en una condena penal, condenas eliminadas, condenas borradas mediante indulto ejecutivo, condenas rescindidas o anuladas legalmente, sentencias de delincuencia juvenil y registros sellados.

- Si un proveedor de vivienda elige considerar los antecedentes penales de un solicitante después de una oferta condicional, solo puede considerar:
 - Condenas por asesinato, agresión sexual agravada, secuestro, incendio provocado, trata de personas, agresión sexual, que ponga en peligro el bienestar de un niño en violación de N.J.S.2C:24-4(b)(3);
 - Condenas por cualquier delito que requiera el registro estatal de delincuentes sexuales de por vida;
 - Cualquier delito procesable de primer grado, o excarcelación por ese delito, dentro de los últimos 6 años;
 - Cualquier delito procesable de segundo o tercer grado, o excarcelación por ese delito, dentro de los últimos 4 años; o
 - Cualquier delito procesable de cuarto grado, o excarcelación por ese delito, dentro del último año.

- Por una condena que pueda considerarse, un proveedor de vivienda debe realizar un análisis individualizado que incluya:
 - Naturaleza y gravedad del (de los) delito(s)
 - La edad del delincuente en el momento del (los) delito(s);
 - Qué tan recientemente ocurrió(eron) el (los) delito(s);
 - Cualquier información que el solicitante haya proporcionado a su favor desde el delito(s);
 - Si los delitos volvieron a ocurrir en el futuro, si eso afectaría la seguridad de otros inquilinos o el inmueble; y
 - Si el delito ocurrió o estuvo relacionada con el inmueble que el solicitante había alquilado o arrendado

- Si el proveedor de vivienda tiene la intención de considerar los antecedentes penales según lo dispuesto en la FCHA después de una oferta condicional, no puede aceptar una tarifa de solicitud antes de revelar ese hecho al solicitante y ofrecerle al solicitante la oportunidad de proporcionar pruebas de inexactitudes en sus antecedentes penales. otras pruebas de rehabilitación o factores atenuantes. Este requisito se puede cumplir utilizando la Declaración de Divulgación Modelo en el sitio web de DCR, que se encuentra en https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf.

- Si el proveedor de vivienda retira una oferta condicional basada en antecedentes penales, debe explicar por escrito su justificación para hacerlo, lo que puede cumplirse utilizando el Modelo de Aviso de Retiro en el sitio web de DCR, que se encuentra en https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf. Luego, un solicitante puede solicitar la información en la que se basó el proveedor de vivienda y puede presentar información atenuante o inexactitudes relacionadas con aspectos de sus antecedentes penales que pueden ser considerados bajo la FCHA, que el proveedor de vivienda debe considerar.

- Si el proveedor de vivienda utiliza a cualquier proveedor o persona o entidad externa para realizar una verificación de antecedentes penales en su nombre, deberá tomar las medidas razonables para garantizar que el proveedor o la persona o entidad externa esté realizando la verificación de antecedentes penales de conformidad con los requisitos de la FCHA. El proveedor de vivienda será

responsable según la FCHA por basarse en una investigación de antecedentes penales realizada por un proveedor o una persona o entidad externa que se lleve a cabo en violación de la FCHA si no tomó las medidas razonables para garantizar el cumplimiento.

- Los proveedores de vivienda tienen prohibido discriminar a las personas con antecedentes penales en cualquier publicidad, avisos o publicaciones. Tampoco pueden exigir a los solicitantes que se sometan a pruebas de detección de drogas o alcohol, o que proporcionen información de un centro de tratamiento.

Sanciones. Si viola la FCHA, puede estar sujeto a multas de hasta \$1.000 por una primera violación dentro de los cinco años de la queja, hasta \$5.000 por una segunda violación dentro de los cinco años posteriores a la queja, y hasta \$10.000 por dos o más violaciones dentro de siete años.

Otras compensaciones. La DCR también puede autorizar otros recursos según las circunstancias.

Para obtener más información sobre LAD, FCHA o si tiene otras preguntas sobre discriminación en la venta o alquiler de bienes inmuebles, incluido cómo denunciar una queja, visite www.NJCivilRights.gov o llame a nuestra línea directa de vivienda al **(866) 405-3050**. La DCR tiene varias hojas informativas sobre vivienda justa que están disponibles en <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>. Gracias.



Andrew J. Bruck
Fiscal general interino



Rosemary DiSavino
Subdirector de la División de Derechos Civiles

FECHA: _____

Agente o vendedor autorizado:

Nombre en letra de imprenta

Firma

Propietario:

Nombre en letra de imprenta

Firma