



CONSEJO DE REALTORS(*) DEL CONDADO DE WESTCHESTER, INC.

59 South Broadway
White Plains, N.Y. 10601
(914) 681-0833
FAX: (914) 681-6044

INFORMACION SOBRE VIVIENDA JUSTA EN BIENES RAICES A LOS COMPRADORES DE CASAS, ARRENDADORES, VENDEDORES, Y DUEÑOS DE APARTAMENTOS DEL CONDADO DE WESTCHESTER:

El Consejo de REALTORS(*) del Condado de Westchester, Inc., del cual yo soy miembro, le ha solicitado a todos sus miembros REALTORS distribuir este comunicado a todas las personas con las que ellos tienen negocios. El propósito es promover un mejor entendimiento de las leyes de vivienda justa vigentes y de las obligaciones éticas de los REALTORS.

Discriminación durante la venta o renta de una propiedad residencial basada en raza, color, religión, sexo, nacionalidad, edad, estado familiar o marital, o discapacidad es prohibida por más de una prohibición de la ley federal y estatal. En adición, el Condado de Westchester y algunas otras comunidades tienen leyes locales de vivienda justa, que suplementan las leyes federales y estatales. Un fragmento de los elementos más importantes de estas leyes se incluye en la parte de atrás de éste documento.

Los agentes de bienes raíces están sujetos a estas leyes. Si el agente de bienes raíces es también un REALTOR miembro del Consejo de REALTORS, él o ella está sujeto a estándares adicionales de no discriminación absoluta que es parte del Código de Ética de los REALTORS. Violación de dicho código conlleva acción disciplinaria contra el REALTOR además de cualquier otra pena aplicable bajo la ley.

Pero los agentes de bienes raíces y los REALTORS no son los únicos individuos sujetos a la ley de vivienda justa. **ES IMPORTANTE QUE LOS COMPRADORES Y VENDEDORES DE BIENES RAICES SEPAN QUE ELLOS, TAMBIEN, ESTAN SUJETOS A LA MAYORIA DE LAS PROVISIONES DE LAS LEYES FEDERALES, ESTATALES Y LOCALES DE VIVIENDA JUSTA, YA SEA QUE UN AGENTE DE BIENES RAICES ESTE O NO ENVUELTO EN LA TRANSACCION. EN PARTICULAR, DISCRIMINACION RACIAL POR PARTE DE CUALQUIER PERSONA DURANTE LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA ES UNA VIOLACION DE LA LEY FEDERAL.**

Aunque la venta y el arrendamiento de bienes raíces es un acto privado, está sujeto a las leyes de vivienda justa. Compradores y vendedores ordinarios, "examinadores", y agencias reguladoras pueden tomar, y toman acción legal contra las partes que no realizan sus negocios en base a un sistema de igualdad de oportunidades. Esperamos que ésta información clarifique nuestra mutua responsabilidad en cuanto a la vivienda justa. Gracias por su atención.

(*) REALTOR® es una marca registrada que identifica a un profesional en bienes raíces quién se suscribe a un estricto código de ética como miembro de la ASOCIACION NACIONAL DE REALTORS.

RESUMEN DE LEYES IMPORTANTES DE VIVIENDA JUSTA

EXTRAIDOS DE PUBLICACIONES DE LA ASOCIACION NACIONAL DE REALTORS Y DE LA GUIA PARA VIVIENDA JUSTA E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES DE LOS REALTORS DE WESTCHESTER

EL ACTO DE DERECHOS CIVILES DE 1866 establece que:

"Todos los ciudadanos de los Estados Unidos deben tener los mismos derechos, en todos los estados y territorios, como es disfrutable para todos los ciudadanos blancos concerniente a heredar, comprar, rentar, vender, retener y traspasar propiedad raíz y personal.

"En Junio 17, 1968, en el caso JONES v. MAYER, la Corte Suprema de los Estados Unidos sostuvo que "la ley 1866 prohíbe "Toda discriminación racial, privada como pública, durante la venta o arrendamiento de propiedad".

Así, cualquier individuo, que sienta que lo (la) han discriminado, puede establecer inmediatamente una demanda en la Corte Federal. La corte puede parar la venta de una casa, o el alquiler de un apartamento a alguien más, o adjudicar daños y gastos de corte incurridos.

La decisión de la corte suprema de 1968 sostuvo que el Acto de 1866 protege a todos los individuos contra lo siguiente:

1. Negación que la vivienda está disponible para la inspección, la venta, o el alquiler cuando está realmente disponible.
2. Discriminación en los términos o las condiciones de la venta o del contrato de alquiler.

LEY DE VIVIENDA JUSTA DE 1968

El Título VIII del Acto de Derechos Civiles de 1968 (Ley Federal de Vivienda Justa), declaró como política nacional el proveer vivienda justa a través de todos los Estados Unidos. Esta ley y enmienda subsecuente hace la discriminación basada en raza, color, religión, sexo, u origen, ilegal, en conexión con la venta o alquiler de la mayoría de residencias y cualquier tierra vacante ofrecida para la construcción o uso residencial. La ley de vivienda justa proporciona protección contra los siguientes actos, si estos están basados en raza, color, religión, sexo u origen:

1. Negarse a vender o alquilar, o a negociar con cualquier persona.
2. Negación de un préstamo o creación de diversos términos o condiciones para préstamos de vivienda por los prestamistas comerciales, tales como bancos, asociaciones de ahorro y préstamo o compañías de seguros.
3. Discriminación, anunciando que la propiedad está disponible solamente para personas de cierta raza, color, religión, sexo u origen.
4. "Persuasión Malintencionada" para beneficio, como ejemplo, persuadir a los propietarios a vender o alquilar viviendas diciéndoles que ciertos grupos minoritarios se están moviendo al vecindario.
5. La negación a cualquier persona el uso, o la participación en, cualquier servicio de bienes raíces, tal como organizaciones de agentes corredores, los servicios de listado múltiple, u otras instancias relacionadas con la venta o alquiler de la vivienda.

LEY ESTATAL DE NEW YORK

La ley de New York prohíbe la discriminación durante la venta, arrendamiento o alquiler de vivienda en base a raza, color, origen, sexo, discapacidad, edad o estado civil del propietario, arrendatario, sub-arrendatario, o gerente de facilidades de vivienda; o de agentes de bienes raíces y vendedores.

La ley también prohíbe la discriminación por:

1. Los términos, condiciones o privilegios de venta, alquiler o arriendo o en facilitar instalaciones o servicios en conexión con cualquier facilidad de vivienda;
2. La impresión o circulación de cualquier declaración o publicación o el uso de cualquier forma de aplicación o publicación para la compra, alquiler o arrendamiento de una facilidad de vivienda.

Hay ciertas excepciones limitadas a la Ley de Derechos Humanos del Estado de New York: (1) el alquiler de una vivienda de una o dos y familias donde los dueños o sus familias residen en tales viviendas, (2) el alquiler de cuartos en facilidades de vivienda por los dueños o los inquilinos donde tales personas o sus familias residen en tales viviendas o (3) el alquiler de todos los cuartos en una facilidad de vivienda a personas del mismo sexo.

ACTO DE MODIFICACIONES A LA LEY DE VIVIENDA JUSTA DE 1988

Este acto fortaleció la aplicación de la Ley de Vivienda Justa de 1968. También proporcionó protección adicional substancial para personas con discapacidades que buscan vivienda, y limitó las restricciones a compradores o arrendadores a causa de estado civil o de edad. Vendedores o propietarios que declinen la venta o alquiler a personas dado a su discapacidad o estado civil deberían consultar a un abogado anticipadamente.

COMISION DE DERECHOS HUMANOS DE WESTCHESTER

En 1999 los Legisladores del Condado de Westchester pasaron la Ley de Derechos Humanos del Condado y crearon una Comisión de Derechos Humanos para hacer cumplir los reglamentos y para promover el derecho de oportunidad igual y justa en el Condado de Westchester. Además de las clases protegidas citadas en la Ley Federal y Estatal, la ley de Westchester también prohíbe la discriminación por parte de propietarios y agentes de bienes raíces basados en el estatus migratorio de un individuo, o su orientación sexual.

(*) **REALTOR®** es una marca registrada que identifica a un profesional en bienes raíces quién se suscribe a un estricto código de ética como miembro de la **ASOCIACION NACIONAL DE REALTORS**.

Este documento fué traducido por Giovanni González de Giohomes.com para uso exclusivo de sus clientes y clientes de American Classic Homes, Inc. La traducción no representa la posición oficial de las autoridades o instituciones que los crearon.