

# EJEMPLOS DE DISCRIMINACIÓN EN LAS VENTAS DE BIENES RAÍCES

La discriminación de los posibles compradores de vivienda puede ser difícil de detectar. A continuación se ofrecen algunos ejemplos que pueden indicar una discriminación ilegal. Si cree que ha sido discriminado durante el proceso de compra de una vivienda, póngase en contacto con el centro local de vivienda justa o con el HUD.

- Un agente de bienes raíces se niega a brindar información a una familia afroamericana sobre las casas disponibles en un vecindario de mayoría blanca sobre las cuales preguntaron. En cambio, el agente sugiere sólo casas en comunidades minoritarias.
- Un agente de bienes raíces hace comentarios codificados racialmente a posibles compradores blancos, como "Es posible que sus hijos no se sientan cómodos asistiendo a la escuela secundaria del vecindario."
- A los posibles compradores de una clase protegida particular se les muestra o informa constantemente sobre viviendas cuyo precio está muy por debajo o muy por encima del rango de precios que proporcionaron.
- El vendedor de una vivienda le indica a su agente que no acepte ofertas de compra de personas de color o familias con niños.
- Un agente de bienes raíces llega constantemente tarde a las reuniones o no responde constantemente a llamadas telefónicas, mensajes de texto o correos electrónicos de compradores interesados de una determinada clase protegida, pero no a personas de otras clases protegidas.
- Un agente de bienes raíces no comunica ofertas de buena fe de un posible comprador a un vendedor, o no comunica contraofertas de un vendedor a un posible comprador.
- Una asociación de propietarios se niega a aprobar la venta de una casa a un comprador con una discapacidad física o mental.
- Un promotor se niega a mostrar casas a posibles propietarios o no negocia en respuesta a una oferta genuina.
- Se disuade a una familia con niños de ver casas en un determinado vecindario porque el agente considera que las escuelas no son de alto rendimiento.
- Una cooperativa de vivienda se niega a admitir a un nuevo accionista porque tiene una discapacidad de movilidad y/o utiliza un animal de asistencia.
- Un agente de bienes raíces acosa sexualmente a un posible comprador o condiciona los servicios de bienes raíces a favores sexuales proporcionados por el cliente.
- Un agente de bienes raíces se niega a hacer adaptaciones para un cliente con una discapacidad, como aceptar comunicarse a través de un intérprete para un cliente sordo o con problemas de audición.

Para más información o para presentar una denuncia por discriminación en materia de vivienda, póngase en contacto con su agencia local de vivienda justa o visite

[www.HUD.gov/fairhousing](http://www.HUD.gov/fairhousing)



High Plains Fair Housing Centre  
405 Bruce Ave, #101  
Grand Forks, ND 58201  
Intake: 701-203-1077  
[www.highplainsfhc.org](http://www.highplainsfhc.org)



El trabajo que sirvió de base para esta publicación fue financiado en parte por una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La NFHA es la única responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación.



# DISCRIMINACIÓN EN LAS VENTAS DE BIENES RAÍCES





## LA DISCRIMINACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA ES ILEGAL

La Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en transacciones relacionadas con la vivienda por motivos de raza, color, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad o situación familiar. Muchas leyes estatales y locales prohíben también la discriminación en materia de vivienda basada en otras clases protegidas.

La Ley de Vivienda Justa se aplica a una amplia variedad de transacciones relacionadas con la vivienda, incluidos alquileres, ventas, hipotecas y tasaciones. Los profesionales inmobiliarios, incluidos corredores, agentes, tasadores y aseguradores, no deben discriminar durante el proceso de venta de bienes inmuebles. Los vendedores y las asociaciones de propietarios también tienen prohibido discriminar a los posibles compradores por pertenecer a una clase protegida.

La discriminación en la vivienda es ilegal. Una forma de acabar con la discriminación es denunciarla.



## Preguntas y respuestas más frecuentes

### ¿Qué acciones prohíbe la ley?

La Ley de Vivienda Justa prohíbe una amplia gama de comportamientos discriminatorios en todas las etapas de la venta o compra de una vivienda.

Por ejemplo, es ilegal que los agentes o corredores de bienes raíces:

- Se nieguen a poner en venta o mostrar una propiedad por motivos de raza, color, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad o situación familiar del posible comprador o vendedor.
- Se nieguen a mostrar viviendas en un determinado barrio por motivos de raza, color, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad o situación familiar de los residentes de la zona o del comprador o compradores.
- Orienten a posibles compradores hacia determinados barrios por motivos de raza, color, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad o situación familiar de los residentes de la zona.
- Impongan términos o condiciones diferentes a los posibles compradores, lo que puede incluir exigir un documento de pre-aprobación de préstamo o un acuerdo de exclusividad a algunos compradores pero no a otros, por razón de su raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad o situación familiar.
- Cobren honorarios o comisiones más elevados por pertenecer a una clase protegida.
- Nieguen que una vivienda está a la venta cuando de hecho está disponible para la venta, debido a la pertenencia del comprador potencial a una clase protegida.
- Hagan, impriman o publiquen cualquier aviso, declaración o anuncio que indique cualquier preferencia, limitación o discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar o nacionalidad.

También es ilegal que un tasador:

- Asignen un valor más bajo a una propiedad debido a la clase protegida de residentes de un vecindario.
- Utilicen ventas comparables inapropiadas que subvalúen una propiedad debido a la membresía del vendedor en una clase protegida o a la clase protegida de residentes del vecindario.

## Es ilegal que un vendedor de bienes raíces:

- Ordene a un agente de bienes raíces que muestre la propiedad sólo a personas de una determinada raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional.
- Se niegue a vender o a entablar una negociación de venta debido a la clase protegida del comprador potencial.
- Imponga pactos restrictivos en las escrituras de compraventa que discriminen por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional.

### ¿Qué es el direccionamiento?

El direccionamiento engloba diversos comportamientos ilegales que intentan restringir la elección de vivienda de un comprador potencial debido a su pertenencia a una o varias clases protegidas. El direccionamiento perpetúa la segregación residencial. Ejemplos de dirección por parte de profesionales de bienes raíces pueden incluir:

- Disuadir a una familia blanca de ver o comprar una casa porque está situada en un barrio de color.
- Mostrar casas a personas de color sólo en barrios predominantemente de color, cuando hay casas disponibles en otros barrios que se ajustan a los parámetros de los clientes.
- Encontrar un refugio seguro para la víctima, como la casa de un amigo.
- Exagerar los inconvenientes de un barrio concreto debido a la raza o el origen nacional de los residentes en él. Esto incluye referirse a las escuelas locales como escuelas "malas" o "pobres". También incluye hacer hincapié en las estadísticas de delincuencia de un barrio con los posibles compradores blancos, pero no con los prestatarios de otras razas.
- Aplicar los protocolos de respuesta.

### ¿Qué es el Acoso Inmobiliario o "blockbusting"?

El "blockbusting" está prohibido por la Ley de Equidad de Vivienda. Es el acto, con ánimo de lucro, de inducir o intentar inducir a una persona a vender una casa diciendo que personas de una determinada clase protegida se mudarán pronto a un barrio. Las invitaciones no solicitadas para anuncios de bienes raíces pueden constituir una prueba de "blockbusting".