

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: ACCESO JUSTO A LA VIVIENDA

Comprar o vender una vivienda es mucho más que una operación comercial: es un paso fundamental para los objetivos a largo plazo y el futuro financiero de los consumidores. Tanto los consumidores como los agentes de bienes raíces tienen derechos y responsabilidades relativos a fomentar que no exista ningún tipo de discriminación durante el proceso de compraventa. Aquí detallamos algunos puntos importantes sobre este tema.

¿Qué implica la noción de “acceso justo a la vivienda” y qué beneficios aporta? La Ley de Acceso Justo a la Vivienda federal prohíbe cualquier tipo de discriminación en las operaciones realizadas con la vivienda y otras transacciones relacionadas en función de la raza, el color, el sexo (incluidas la orientación sexual y la identidad de género), la nacionalidad, la religión, la discapacidad o la situación familiar. Asimismo, las leyes estatales o locales sobre esta materia podrían prohibir otros tipos de discriminación hacia otras clases protegidas por ley. El concepto central es que la discriminación perjudica a todas las partes que participan en una operación vinculada con la vivienda, cierra la puerta al sueño estadounidense de la casa propia y perpetúa la desigualdad económica. Es clave para los compradores, los vendedores y los profesionales de bienes raíces que haya leyes que protejan firmemente el acceso justo a la vivienda, así como prácticas justas en este sentido, en pos de la prosperidad de nuestras comunidades y de nuestra economía.

¿Cómo se aplican a los compradores las leyes de acceso justo a la vivienda? Se debe prestar el mismo servicio profesional a todos los compradores a lo largo del proceso de compra, sin ningún tipo de diferenciación respecto de las características protegidas por ley. Así, los compradores tienen derecho a recibir un trato equitativo de parte de su agente, del vendedor, del agente del vendedor, de los tasadores, de las entidades crediticias y de las demás personas que formen parte de la búsqueda y la compra de una vivienda. Asimismo, los agentes tienen la obligación de proporcionarles a los compradores alternativas que se encuentren dentro de su rango de precios, independientemente de la composición racial o étnica de los vecindarios.

¿Cómo se aplican a los vendedores las leyes de acceso justo a la vivienda? Los vendedores tienen prohibido discriminar a los compradores en función de su raza, color, sexo (incluidas la orientación sexual y la identidad de género), nacionalidad, religión, discapacidad o situación familiar. Tampoco tienen permitido darle ninguna instrucción a su agente para que lleve adelante el proceso de venta de manera diferenciada a partir de los motivos de discriminación que condena la ley. Por ejemplo, no es posible publicitar la venta de una vivienda a un único grupo o a una cantidad limitada de grupos.

¿De qué manera trabajar con un agente que es [REALTOR®](#) permite garantizar que se respetarán las prácticas de acceso justo a la vivienda? Además de la obligación de cumplir con las leyes aplicables en materia de acceso justo a la vivienda, los agentes REALTORS® rigen su conducta de acuerdo con los más altos estándares de la ética. El [Código de Ética REALTOR®](#) obliga a los REALTORS® a prestar servicios profesionales en pie de igualdad a todos los consumidores. Entre los deberes éticos que asumen los REALTORS®, se encuentran la obligación de no referirse a la composición demográfica de un vecindario y la obligación de no promocionar una propiedad de modo tal que implique cualquier tipo de preferencia, limitación o acto de discriminación en función de cualquiera de las razones que ampara la

ley. [Aquí](#) hay más información sobre la obligación que asumen los agentes REALTORS® de poner los intereses de los clientes por encima de los suyos propios.

¿Dónde puedo denunciar un presunto caso de discriminación cometido durante el proceso de compraventa de una vivienda? Las denuncias de discriminación vinculadas con el acceso a la vivienda se presentan ante la [Oficina de Acceso Justo a la Vivienda e Igualdad de Oportunidades](#) (FHEO, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), y las infracciones al Código de Ética se denuncian ante la Asociación REALTOR® estatal o local de su agente ([aquí](#) está disponible un listado de tales asociaciones). También, puede acercarse toda inquietud sobre este tema a una organización sin fines de lucro dedicada a proteger el acceso justo a la vivienda a nivel local ([aquí](#) se encuentra disponible una herramienta de búsqueda por código postal). Las leyes de acceso justo a la vivienda prohíben cualquier tipo de hostigamiento o intimidación contra quienes denuncien conductas discriminatorias.

La Ley de Acceso Justo a la Vivienda es una norma de alcance federal; asimismo, hay gran cantidad de leyes estatales y locales que proporcionan garantías adicionales. Consulte a su profesional de bienes raíces, a su abogado y a la autoridad de la vivienda de su estado para obtener más detalles sobre las leyes aplicables en materia de acceso justo a la vivienda en el lugar donde tenga previsto vender o comprar una vivienda. En [facts.realtor](#), podrá consultar más información y recursos.