
Publicidad discriminatoria

Además de las prácticas discriminatorias en materia de vivienda, como negarse a vender o alquilar una vivienda, negar falsamente la disponibilidad de una vivienda y negarse a hacer adaptaciones razonables para una persona con discapacidad, las leyes estatales y federales contra la discriminación sobre la vivienda prohíben la publicidad sobre la venta o el alquiler de una vivienda de manera que indique una preferencia discriminatoria.

Según la sección 14-02.5-03 del Código del Siglo de Dakota del Norte, es ilegal hacer, imprimir o publicar un aviso, declaración o anuncio que trate sobre la venta o el alquiler de una vivienda y que indique cualquier preferencia, limitación o discriminación o la intención de hacer una preferencia, limitación o discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, edad, estado familiar, origen nacional o estado con respecto al matrimonio o la asistencia pública.

De conformidad con la Ley Federal de Vivienda Justa, la publicidad en virtud de esta sección se refiere no solo a los anuncios publicados en los periódicos, sino también a cualquier otra declaración escrita, verbal o no verbal. Los anuncios discriminatorios incluyen, entre otros, solicitudes, folletos, letreros, pancartas, fotografías, símbolos, modelos humanos y palabras y frases habladas que transmitan que las viviendas están disponibles o no están disponibles para un grupo particular de personas por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, edad, estado familiar, origen nacional o situación con respecto al matrimonio o la asistencia pública.

Entre los posibles responsables de la publicidad discriminatoria figuran los medios publicitarios, las agencias de publicidad y todas las demás personas que utilicen la publicidad para hacer, imprimir o publicar, o hacer que se hagan, impriman o publiquen, anuncios relacionados con la venta, el alquiler o la financiación de una vivienda.

Para determinar si la publicidad constituye una práctica discriminatoria en materia de vivienda, los tribunales generalmente han aplicado el criterio de “persona razonable”. Esto significa que una persona o entidad incurre en responsabilidad si hace un anuncio en el que se indica una preferencia y esa preferencia es fácilmente evidente para un lector común.

El Departamento de Trabajo y Derechos Humanos de Dakota del Norte se compromete a educar al público sobre las leyes de discriminación en la vivienda y a actuar como un tercero neutral para resolver de manera objetiva y eficiente las quejas de discriminación sobre la vivienda.

Guía del HUD

La oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha publicado la siguiente guía para su personal de campo con respecto a determinar qué constituye y qué no constituye discriminación ilegal en virtud de la Ley Federal de Vivienda Justa.

Raza, color, origen nacional

Los anuncios inmobiliarios no deben indicar preferencias o limitaciones por motivos de raza, color u origen nacional. El uso de palabras que describan la vivienda, a los residentes actuales o potenciales, o a los vecinos o el vecindario en términos raciales o étnicos, como “hogar de una familia blanca” o “sin irlandeses”, generará responsabilidad en virtud de la ley.

Religión

Los anuncios inmobiliarios no deben contener preferencias, limitaciones o discriminación explícitas por motivos de religión. Los anuncios que indiquen preferencias como “no hay judíos” u “hogar cristiano” generarán responsabilidad en virtud de la ley. Los anuncios que utilicen el nombre legal de una entidad que contenga una referencia religiosa o un símbolo religioso (como una cruz), por sí solos, pueden indicar una preferencia religiosa. Sin embargo, si en el anuncio se incluye una advertencia en la que se indica que la entidad no discrimina en función del estado de una persona en una categoría protegida, el anuncio no infringiría la ley. Los anuncios que contienen descripciones de propiedades como “complejo de apartamentos con capilla” o servicios como “comidas kosher disponibles” no indican a primera vista una preferencia ni infringen la ley. El uso de términos o símbolos secularizados relacionados con fiestas religiosas como “Papá Noel”, “Conejo de Pascua” o “Día de San Valentín” o frases como “Feliz Navidad” o “Felices Pascuas” no constituye una violación de la ley.

Sexo

Los anuncios de viviendas unifamiliares o unidades separadas en una vivienda multifamiliar no deben contener ninguna preferencia o limitación explícita basada en el sexo. Términos como “dormitorio principal”, “suite para suegras” y “apartamento de soltero” se utilizan comúnmente como descripciones físicas de las unidades de vivienda y no violan la ley.

Discapacidad

Los anuncios inmobiliarios no deben contener exclusiones o limitaciones explícitas para las personas con discapacidades. Un anuncio sería ilegal, por ejemplo, si dijera “no hay sillas de ruedas”. Los anuncios que contengan descripciones de propiedades como “excelentes vistas”, “ascensor en el cuarto piso”, “vestidores” o descripciones de servicios o instalaciones, como “senderos para caminar”, no infringen la ley. Los anuncios que describan la conducta de personas, como “no fumadores” o “sobrios”, no infringen la ley. Los anuncios que describen funciones de accesibilidad, como la “rampa para sillas de ruedas”, son legales.

Estado familiar

Los anuncios no pueden contener límites en el número o las edades de los niños ni indicar una preferencia por adultos, parejas o solteros. Los anuncios que describen propiedades (“dos dormitorios” o “habitación familiar”), servicios o instalaciones (“no se permiten bicicletas”) o vecindarios (“calles tranquilas”) no son en sí mismos discriminatorios y no infringen la ley.

Categorías protegidas exclusivas del estado

Además de las categorías protegidas incluidas en las directrices del HUD, según la ley estatal, es ilegal que los anuncios expresen cualquier preferencia o limitación por motivos de edad (más de 40 años), estado civil, estado con respecto a la asistencia pública o condición de víctima de violencia doméstica en determinadas circunstancias.

Exenciones

Los anuncios relacionados con la venta o el alquiler de determinadas viviendas pueden expresar legalmente preferencias limitadas. Estas exenciones son específicas y deben considerarse cuidadosamente antes de aplicarlas. Comuníquese con el Departamento de Trabajo y Derechos Humanos de Dakota del Norte o con el HUD si tiene alguna pregunta relacionada con estas exenciones.

Viviendas para personas mayores: Los anuncios de venta o alquiler de viviendas designadas como viviendas para personas mayores pueden indicar una limitación basada únicamente en la edad (55 o 62 años según la designación) l.

Clubes privados: Los anuncios de venta o alquiler de propiedades que sean propiedad de clubes privados o gestionados por ellos y que no estén abiertos al público pueden expresar una preferencia por los miembros del club si la membresía no está restringida por motivos de raza, color u origen nacional.

Organizaciones religiosas: Los anuncios de venta o alquiler de viviendas que sean propiedad de organizaciones religiosas u operadas por ellas pueden indicar una limitación a los miembros de la misma religión, siempre que la membresía no esté restringida por motivos de raza, color u origen nacional.

Viviendas compartidas: Los anuncios de viviendas en las que los ocupantes comparten las áreas de vivienda, como compañeros de habitación en un apartamento o dormitorios, pueden indicar una preferencia basada únicamente en el sexo.

NOTA: Si bien, bajo ciertas condiciones, la venta o el alquiler de viviendas unifamiliares y unidades en edificios destinadas a ser ocupados por cuatro o menos familias están exentas de las leyes de discriminación en materia de vivienda, es posible que los anuncios de dichas ventas o alquileres no expresen preferencias ni limitaciones.

Términos que se deben evitar

Para ayudar a evitar la responsabilidad, deben evitarse las palabras o términos que impliquen cualquiera de las categorías protegidas. Si bien no es una lista exhaustiva, los siguientes son algunos ejemplos de términos que pueden considerarse inaceptables en los anuncios de venta o alquiler de una vivienda:

adulto, soltero, pareja, familia,
maduro, sin hijos, una persona, jubilado,

sexo, soltero, dos personas, cristiano,
ejecutivo, exclusivo, discapacitado, integrado,
membresía, aprobación, enfermedad mental,
religión, monumento religioso, personas de edad,
personas mayores, persona en buena forma física, raza,
restringido, descuento para personas mayores

Conclusión

Habitualmente, la regla general al anunciar la venta o el alquiler de una vivienda es describir la propiedad, NO a la persona.



El trabajo que sirvió de base para esta publicación se financió en virtud de un acuerdo de cooperación con el HUD. El contenido y los hallazgos del trabajo están dedicados al público. El

Departamento de Trabajo y Derechos Humanos de Dakota del Norte es el único responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del Gobierno de los Estados Unidos.

Nota sobre las fuentes:

La información proporcionada en este folleto se recopiló de diversas fuentes, como el "Memorándum de Achtenberg" del HUD del 9 de enero de 1995 y "Cómo escribir anuncios inmobiliarios que compitan de manera justa", una publicación de 1999 de la Asociación de Periódicos de los Estados Unidos.

¿Tiene preguntas adicionales?
¿Necesita ayuda con esta información?
Póngase en contacto con nosotros en:

**Departamento de Trabajo y Derechos
Humanos de Dakota del Norte
600 East Boulevard Ave., Dept. 406
Bismarck, ND 58505-0340**

Teléfono: (701)328-2660 o 1-800-582-8032

Teléfono para sordomudos (Relé ND):
1-800-366-6888 o-6889

Fax: (701)328-2031

Correo electrónico: labor@ndl.gov

Sitio web - ndl.gov/labor

Rev. 10/17

Anuncio relacionado con la vivienda:

Directrices sobre cómo
anunciar sin violar las leyes
de discriminación de la
vivienda

Información importante
para inquilinos y
propietarios

NORTH
Dakota | Labor and Human Rights
Be Legendary.™