

Tipos de viviendas y otras entidades cubiertas por las leyes de vivienda justa

Las leyes de igualdad de trato en materia de vivienda, conocidas como leyes de vivienda justa, se aplican a la mayoría de los tipos de vivienda, así como a la mayoría de las personas y negocios que se ocupan de proporcionar viviendas.

¿Qué tipos de vivienda están cubiertos por las leyes de vivienda justa?

La mayoría de las viviendas en alquiler o venta están sujetas a las leyes de vivienda justa. Esto incluye, pero no se limita a, edificios de apartamentos, residencias de ancianos y centros de vida asistida, condominios, cooperativas, unidades de habitación individual (SRO), viviendas de apoyo, viviendas de transición, viviendas subsidiadas, parques de casas móviles y comunidades de jubilados.

¿Hay exenciones?

Existen algunas exenciones limitadas para determinados tipos de vivienda dependiendo de la ley aplicable. Es importante recordar que, aunque algunas viviendas puedan estar exentas bajo una ley, pueden no estarlo bajo otra.

Según las leyes de la **Ciudad de Nueva York**, los siguientes tipos de vivienda están exentos de las leyes de vivienda justa:

- Habitaciones alquiladas en viviendas no subsidiadas por el gobierno en las que vive el propietario
- Casas bifamiliares en las que vive el propietario o la familia del propietario, si la vivienda ofrecida no se anunció públicamente
- Determinadas viviendas específicas para personas de un mismo sexo o de una determinada edad, como dormitorios universitarios, residencias para personas mayores o albergues para personas adultas sin hogar.

Según la ley del **Estado de Nueva York**, están exentos los siguientes tipos de vivienda:

- Habitaciones alquiladas en edificios ocupados por sus propietarios
- Edificios de una o dos familias donde vive el propietario
- Habitaciones alquiladas en viviendas destinadas a personas del mismo sexo
- Ciertas viviendas destinadas específicamente a familias o a personas de determinada edad, como las viviendas para personas mayores

Según la ley **federal**, están exentos los siguientes tipos de vivienda:

- Un edificio con cuatro o menos unidades, si el propietario vive en una de las unidades
- Viviendas unifamiliares vendidas o alquiladas sin intermediarios
- Viviendas operadas por organizaciones religiosas y clubes privados que limitan la ocupación a sus miembros

¿Quiénes deben cumplir con las leyes de vivienda justa?

Las leyes de vivienda justa aplican a casi todas las personas que se ocupan de proporcionar viviendas, independientemente de que sean individuos, compañías u organizaciones. Esto incluye a todos los propietarios, vendedores, agentes, bancos, administradores de apartamentos, operadores de facilidades, juntas de cooperativas, constructores, contratistas, desarrolladores y más. También incluye a otras personas del sector inmobiliario, como prestamistas, servicios de listado de apartamentos y tasadores. Para obtener más información sobre los tipos de prácticas que estas entidades tienen prohibidas, consulte nuestra hoja informativa: *¿Qué conductas están prohibidas por las leyes de vivienda justa?*

¿Dónde puedo obtener más información?

Si no está seguro sobre si un determinado proveedor de vivienda está sujeto a las leyes de vivienda justa, póngase en contacto con el FHJC. Podemos ayudarle a aclarar los hechos, aplicar las leyes de vivienda justa a su situación y determinar si la vivienda está sujeta a alguna ley de vivienda justa. También puede contactarnos –de forma anónima si lo prefiere– si conoce una situación de discriminación de vivienda que esté ocurriendo a otras personas. Nuestros servicios de orientación e investigación son gratuitos, independientemente de sus ingresos.