



DERECHOS DE INMIGRANTES A LA VIVIENDA JUSTA

Acerca de las imágenes

La llave que aparece en esta portada representa la oportunidad de un hogar seguro y estable, así como la promesa de una vivienda justa para todas las personas. A su alrededor, las mariposas monarca reflejan las personas migrantes y su trayectoria, que traspasa fronteras y va de generación en generación, haciendo eco a las extraordinarias migraciones de estas mariposas por toda América del Norte. Colectivamente, estos símbolos reflejan una búsqueda de pertenencia y oportunidades compartidas por comunidades inclusivas y resilientes, con acceso a suficientes recursos, donde todas las personas puedan llegar a su máximo potencial.

Introducción

Tener acceso a una vivienda segura y estable es un derecho humano, sin embargo, en los Estados Unidos las personas inmigrantes deben enfrentarse frecuentemente a barreras que desvirtúan este principio. Aunque el estatus migratorio no es en sí una categoría protegida bajo las leyes federales de vivienda justa, la intersección entre las prácticas reglamentarias de inmigración y las prohibiciones legales contra la discriminación, en particular por motivo de procedencia nacional (national origin discrimination), es cada vez en un área más importante en el ámbito jurídico. Los proveedores de vivienda, el legislativo y quienes defienden los derechos a la vivienda deben navegar un ámbito legal complejo, en el que los estatutos federales como la Ley de Vivienda Justa (FHA, por sus siglas en inglés) y el código 42 U.S.C. § 1981 («Sección 1981»), así como las medidas de protección a nivel estatal y local, en constante evolución, dan forma a los derechos a la vivienda de las personas inmigrantes.

Este memorando provee un resumen detallado de las protecciones legales para inmigrantes en materia de vivienda, con especial énfasis en cómo posiblemente las políticas públicas y prácticas reglamentarias de inmigración están violando las leyes de los derechos civiles. Examinamos doctrinas claves bajo la FHA que incluyen el trato desigual (disparate treatment), impacto desigual (disparate impact) y declaraciones discriminatorias (discriminatory statements), y analiza cómo estas teorías han sido aplicadas en casos relacionados con el estatus migratorio y otros argumentos como el idioma y la ciudadanía. Este memorando también hace hincapié en la jurisprudencia más relevante, nuevas protecciones legales bajo estatutos estatales y locales y problemáticas que afectan específicamente a las personas con dominio limitado del inglés.

Al enmarcar estas problemáticas tanto en un contexto jurídico como práctico, este memorando pretende proporcionar las herramientas necesarias para identificar, combatir y prevenir la discriminación ilegal hacia las comunidades de inmigrantes y sus derechos a la vivienda.

La Ley de Vivienda Justa y el estatus migratorio

La Ley de Vivienda Justa (FHA, por sus siglas en inglés) protege a todas las personas en los Estados Unidos, independientemente de su estatus migratorio,¹ pero dicho estatus no está protegido específicamente bajo la ley.² La FHA protege a las personas contra la discriminación por motivos de procedencia nacional, raza/etnia, color de la piel, religión, sexo, situación familiar y discapacidad,³ en relación con la prestación de servicios de vivienda, pero las demandas que impugnan las prácticas reglamentarias de vivienda en materia de inmigración han tenido éxito al alegar discriminación por motivo de procedencia nacional.⁴ La procedencia nacional tiene que ver con el país de nacimiento de la persona o el país de procedencia de sus ancestros.⁵

Se puede demostrar violaciones a la FHA mediante medios de prueba por trato desigual e impacto desigual, y se ha impugnado la discriminación hacia inmigrantes en virtud de ambos.⁶

1 *Reyes v. Waples Mobile Home Park Ltd. P'ship*, 903 F.3d 415, 431–32 (4.º Cir. 2018) (al señalar que las personas inmigrantes no están exentas de la cobertura prevista bajo la FHA).

2 Rigel C. Oliveri, *Between A Rock and A Hard Place: Landlords, Latinos, Anti-Illegal Immigrant Ordinances, and Housing Discrimination*, 62 Vand. L. Rev. 55, 83 (2009) (al señalar que la FHA abarca la procedencia nacional, pero no la ciudadanía ni el estatus migratorio).

3 42 U.S.C. § 3604(a).

4 Ver *Reyes*, 903 F.3d at 431–32.

5 *Espinoza v. Farah Mfg. Co.*, 414 U.S. 86, 88 (1973).

6 Ver *Texas Dep't of Hous. & Cmty. Affs. v. Inclusive Communities Project, Inc.*, 576 U.S. 519, 533 (2015); *Gamble v. City of Escondido*, 104 F.3d 300, 304 (9th Cir. 1997).

Para demostrar que hubo un trato desigual por motivo de procedencia nacional, el demandante debe demostrar que la parte demandada tenía una intención o motivo discriminatorio.⁷ No es necesario que se demuestre animadversión o mala voluntad basada en una categoría protegida.⁸ Para demostrar una violación de la FHA mediante medios de prueba por impacto desigual, la parte demandante deben demostrar primero que una política o práctica causó un impacto desigual basado en una categoría protegida.⁹ La carga de la prueba recae entonces en la parte demanda, que debe demostrar que sus políticas responden a un interés legítimo y no discriminatorio.¹⁰ Si la parte demandada lo demuestra, la carga de la prueba recae nuevamente en la parte demandante, quienes deben demostrar que el interés válido podría lograrse mediante «alternativas menos discriminatorias».¹¹

La FHA también prohíbe declaraciones o anuncios publicitarios discriminatorios. Considera ilegal realizar, imprimir o publicar declaraciones o anuncios que indiquen cualquier preferencia, limitación o discriminación por motivo de procedencia nacional o en cualquiera de las otras seis categorías protegidas.¹² En el marco de la FHA, se aplican medios de prueba diferentes para las declaraciones o anuncios discriminatorios. Los tribunales analizan si ha habido una infracción de la disposición de la FHA en materia de declaraciones o anuncios publicitarios discriminatorios mediante la prueba del «criterio de comprensión fácil» (ordinary listener or reader test), que consiste en determinar si una declaración o anuncio indica una preferencia, limitación o discriminación hacia cualquier persona lectora u oyente ordinaria.¹³

Ejemplos de prácticas reglamentarias discriminatorias en materia de vivienda por motivo de procedencia nacional o, bajo protecciones locales, estatus migratorio

Ejemplos de posibles prácticas reglamentarias discriminatorias por motivo de procedencia nacional o estatus migratorio, en materia de vivienda:

- Rehusarse a alquilar una vivienda o desalojar a una persona porque es inmigrante
- Cobrar un alquiler o fianza más alta a una persona porque es inmigrante
- Requerir un cofirmante a una persona porque es inmigrante
- Aplicar una norma o regulación contra las personas inmigrantes, pero no contra las que no son inmigrantes

Es posible que las prácticas mencionadas anteriormente violen leyes estatales o locales que prohíben la discriminación en base al estatus migratorio o procedencia nacional, en materia de vivienda, bajo los medios de prueba por trato desigual o impacto desigual, bajo la FHA y otras leyes federales, como la Sección 1981.¹⁴

Caso de referencia: Arrendador exige documentación del estatus migratorio - *Reyes v. Waples*

7 *Tex. Dep't of Hous. & Cmty. Affs. v. Inclusive Communities Project, Inc.*, 576 U.S. 519, 524 (2015) (citando a *Ricci v. DeStefano*, 557 U.S. 557, 577 (2009)).

8 Ver *Saint-Jean v. Emigrant Mortg. Co.*, 129 F.4.^o 124, 153 (2d Cir. 2025) (animadversión no es necesaria).

9 Ver *Tex. Dep't of Hous. & Cmty. Affs. v. Inclusive Communities Project, Inc.*, 576 U.S. 519, 543 (2015).

10 Ver *id.* at 541.

11 Ver *id.* at 528.

12 42 U.S.C. § 3604(c).

13 *Jancik v. U.S. Dep't of Hous. & Urban Dev.*, 44 F.3d 553, 556 (7.^o Cir. 1995).

14 La Sección 1981 es una ley federal de derechos civiles que garantiza a todas las personas en los Estados Unidos el mismo derecho a elaborar y hacer cumplir contratos —incluidos los relacionados con el empleo, la vivienda y las transacciones comerciales— sin distinción de raza o etnia, lo cual incluye país de procedencia de sus ancestros. 42 U.S.C. § 1981.

Mobile Home Park Ltd. P'ship

En un caso clave sobre el estatus migratorio y la vivienda justa, *Reyes v. Waples Mobile Home Park Ltd. P'ship*, un parque de casas rodantes exigió a todo habitante proveer evidencia de su tarjeta de seguridad social (SSN, por sus siglas en inglés) o algún documento como evidencia para que la compañía pudiera comprobar su estatus migratorio legalizado.¹⁵ La parte demandante incluía dieciocho personas —cuatro parejas y sus descendientes en primer grado—, de las cuales tan solo cuatro mujeres no pudieron cumplir con los requisitos de documentación, debido a su estatus migratorio.¹⁶ A pesar de esto, la parte demandante sufrió un incremento del precio del alquiler y gastos relacionados, y al menos tres parejas tuvieron que mudarse bajo amenaza de desalojo.¹⁷

En su demanda, la parte demandante presentó evidencia con estadísticas que el impacto de esta política afectaba de forma desproporcionada a la población latina, por ejemplo:

- El 64 % de la población indocumentada en el estado de Virginia es latina.
- Es diez veces más probable que la población Latina sea vea negativamente afectada por esta política, en comparación con otras poblaciones.
- Las personas inmigrantes indocumentadas representan el 36,4 % de la población latina en total, comparado con el 3,6 % del resto de la población.
- Las personas latinas tienen el doble de probabilidad de ser indocumentadas, comparadas con las personas asiáticas y 20 veces más que otros grupos étnicos.
- El 60 % de habitantes del parque de casas rodantes son de origen latino.
- El 91,7 % de habitantes del parque de casas rodantes que no cumplieron con los requerimientos de la nueva política eran de origen latino.¹⁸

La apelación del caso fue remitida ante el Tribunal de Apelaciones del Cuarto Circuito en dos ocasiones. El Tribunal del Cuarto Circuito sostuvo, en primer lugar, que la parte demandante había fundamentado adecuadamente un caso *prima facie* de impacto desigual al argumentar que una política de exigir la tarjeta del seguro social (SSN) o documentación del estatus migratorio tenía un impacto desigual en la población latina, en comparación con el resto de la población, cumpliendo así con el primer requisito de un caso de impacto desigual.¹⁹

Cuando el caso fue remitido nuevamente al Tribunal del Cuarto Circuito, éste rechazó el argumento de la parte demandante de que la ley federal contra el delito de encubrimiento (*anti-harboring statute*) le obligaba a verificar el estatus migratorio de sus inquilinos. El Tribunal del Cuarto Circuito sostuvo que la ley federal contra el encubrimiento no es aplicable por simplemente alquilar viviendas a personas indocumentadas.²⁰ Señaló que los arrendadores, a diferencia de los empleadores, no tienen la obligación de verificar la ciudadanía ni el estatus migratorio de las personas y, por lo tanto, no pueden invocar ese presunto requisito como justificación para revisar la documentación del estatus migratorio de los arrendatarios.²¹

¹⁵ *Reyes v. Waples Mobile Home Park Ltd. P'ship*, 903 F.3d 415 (4.º Cir. 2018).

¹⁶ *Idem*, 419-20.

¹⁷ *Idem*.

¹⁸ Compl., para. 55-63 (23 de mayo, 2016).

¹⁹ *Idem*, 429.

²⁰ *Reyes v. Waples Mobile Home Park Ltd. P'ship*, 91 F.4vo 270, 277 (4.º Cir. 2024).

²¹ *Idem*, 279.

Caso de referencia: Ley estatal que restringe la compra de una vivienda en virtud de procedencia nacional y ciudadanía – *HOPE v. Kelly*

En *HOPE v. Kelly*, la parte demandante impugnó una ley en Florida, la Ley SB 264, que restringía la compra de una vivienda en base a la procedencia nacional o ciudadanía de la personas.²² La Ley SB 264 prohíbe la propiedad de tierras en Florida a una persona ciudadana de la República Popular de China, miembro de cualquier partido político de la China o cualquier persona con domicilio en la China, salvo que se trate de personas con ciudadanía estadounidense o residentes permanentes legales (LPR, por sus siglas en inglés) de los Estados Unidos.²³ Otra cláusula prohíbe la propiedad de tierras en un radio de 10 kilómetros cerca de infraestructura crítica a las personas de siete países —China, Rusia, Irán, Corea del Norte, Cuba, Siria o Venezuela—, salvo en el caso de personas con ciudadanía estadounidense o residentes permanentes legales de los Estados Unidos.²⁴ La Ley SB 264 tipifica como delito grave la violación de las restricciones aplicables a la China, específicamente, y como delito menor la violación de las restricciones aplicables a los siete países en materia propiedad de tierras.²⁵ La ley estipula que la propiedad adquirida en contravención de la ley pueden ser decomisada por el Estado.²⁶

La parte demandante —dos organizaciones de Florida en defensa de la vivienda justa, la Asian Real Estate Association of America, una empresa inmobiliaria de propiedad asiática y un particular— presentaron una demanda alegando que la Ley SB 264 violaba la Ley de Vivienda Justa (FHA) al restringir el acceso a viviendas por motivo de procedencia nacional.²⁷ La parte demandante también alegó que los vendedores y profesionales del sector inmobiliario se ven obligados a elegir entre cumplir con la FHA o con la Ley SB 264.²⁸ El caso está pendiente en un juzgado del distrito de Florida.

Caso de referencia: Declaraciones discriminatorias en materia de inmigración realizadas por un complejo de apartamentos - *Hous. Rts. Ctr. v. Donald Sterling Corp.*²⁹

En *Hous. Rts. Ctr. v. Donald Sterling Corp.*, una organización que trabaja en la defensa de la vivienda justa, Housing Rights Center, presentó una demanda para impugnar la práctica de un complejo de apartamentos de incluir preguntas sobre el lugar de nacimiento, ciudadanía y fecha de naturalización en la solicitud de las personas interesadas en un espacio de estacionamiento en el garaje del complejo.³⁰ El tribunal de distrito determinó que bajo la Ley de Vivienda Justa (FHA), dichas preguntas constituían declaraciones discriminatorias y dictaminó una medida cautelar que prohibía al complejo de apartamentos formularlas. El tribunal determinó que no existía una relación racional entre el acceso al estacionamiento y la información solicitada en la solicitud, y que las preguntas reflejaban una preferencia inadmisibles en la prestación de servicios de vivienda.³¹

El tribunal de distrito también dictaminó una medida cautelar que prohibía al propietario del

22 Am. Compl., *Housing Opportunities Project for Excellence, Inc. v. Kelly*, No. 1:24-cv-21749 (7 de julio, 2025)

23 Fla. Stat. Ann. § 692.204.

24 Fla. Stat. Ann. § 692.203.

25 Fla. Stat. Ann. § 692.204(8) & (9); Fla. Stat. Ann. § 692.203(8) & (9).

26 Fla. Stat. Ann. § 692.203(7)(e); Fla. Stat. Ann. § 692.204(7)(a).

27 Am. Compl., para. 1.

28 Am. Compl., para 10.

29 274 F. Supp. 2d 1129 (C.D. Cal. 2003).

30 *Idem*, 1141.

31 *Idem*, 1141–42.

complejo de apartamentos utilizar la palabra «coreano» para el nombre del edificio de apartamentos. El tribunal consideró que «el uso de la palabra “coreano” en los nombres de los edificios de viviendas indicaría, bajo un “criterio de comprensión fácil” [ordinary reader], que el propietario prefiere inquilinos de origen coreano».³²

Sección 1981 y estatus de inmigración

Otra ley federal que puede utilizarse para impugnar las prácticas reglamentarias de vivienda en materia de inmigración es la Sección 1981, que prohíbe la discriminación por motivo de raza/etnia en la elaboración y cumplimiento de contratos.³³ Dice lo siguiente:

Toda persona sujeta a la jurisdicción de los Estados Unidos tendrá, en todos los estados y territorios, el mismo derecho a **elaborar y hacer cumplir contratos**, a emprender acciones legales, a ser parte en un juicio, a presentar pruebas y a gozar de los beneficios plenos e iguales de todas las leyes y procedimientos destinados a la protección de las personas y los bienes **tal como lo gozan los ciudadanos blancos**, y estará sujeta a las mismas sanciones, penas, multas, impuestos, licencias y exacciones de todo tipo, y a ninguna otra.³⁴

La Sección 1981 aborda la discriminación en la elaboración, el cumplimiento o la rescisión de contratos, que incluye los contratos de vivienda. La Sección 1981 abarca la discriminación por parte tanto de entidades privadas como públicas.³⁵ Las demandas bajo la Sección 1981 solo pueden demostrarse utilizando el método de prueba del trato desigual.³⁶

Caso de referencia: Rechazo de solicitud de vivienda por motivo de ciudadanía - *Espinoza v. Hillwood Square Mut. Ass'n*³⁷

En *Espinoza v. Hillwood Square Mut. Ass'n*, la parte demandante alegó que una cooperativa de vivienda privada había rechazado su solicitud de vivienda en un complejo de casas adosadas por no tener la ciudadanía estadounidense.³⁸ El tribunal sostuvo que las restricciones en base a la ciudadanía podrían infringir tanto la Sección 1981 como la FHA. En primer lugar, el tribunal sostuvo que un jurado podría determinar que el rechazo de la solicitud de vivienda de la parte demandante era por motivo de discriminación basada en la ciudadanía, violando la Sección 1981.³⁹ El tribunal también explicó que, aunque «la discriminación por condición de nacionalidad [*alienage*] no constituye per se una violación de [la FHA]», un jurado podría considerar ese requisito como «pretexto para la discriminación por procedencia nacional» o que tiene un efecto discriminatorio.⁴⁰

³² *Idem*, 1139.

³³ 42 U.S.C. § 1981; *Takahashi v. Fish & Game Comm'n*, 334 U.S. 410, 419–20 (1948) («Por consiguiente, [la Sección 1981 y la Decimocuarta Enmienda, en la que se basa, en parte, protegen a “todas las personas” contra la legislación estatal que las trate de manera desigual, ya sea por su condición de nacionalidad [*alienage*] o por su color.») (énfasis añadido); *Anderson v. Conboy*, 156 F.3d 167, 180 (2.º Cir. 1998) («42 U.S.C. § 1981, modificado bajo la Ley de Derechos Civiles de 1991, establece una acción legal contra la discriminación privada por motivo de condición de nacionalidad [*alienage*].»); *Rajaram v. Meta Platforms, Inc.*, 105 F.4.º 1179, 1186 (9.º Cir. 2024) («Desde hace mucho tiempo existe en la sección 1981 una prohibición contra al menos algunas formas de discriminación basadas en la condición de ciudadanía.»).

³⁴ 42 U.S.C. § 1981(a) (énfasis añadido).

³⁵ *Anderson v. Conboy*, 156 F.3d 167, 170 (2d Cir. 1998) (citando a *Patterson v. McLean Credit Union*, 491 U.S. 164, 172 (1989); *Saint Francis College v. Al-Khazraji*, 481 U.S. 604, 609 (1987); *Runyon v. McCrary*, 427 U.S. 160, 170–71 (1976)).

³⁶ Ver *Patterson v. McLean Credit Union*, 491 U.S. 164, 186 (1989) (al sostener que se requiere una intención discriminatoria en virtud de § 1981).

³⁷ 522 F. Supp. 559 (E.D. Va. 1981).

³⁸ *Idem*, 560–61.

³⁹ *Idem*, 564.

⁴⁰ *Idem*, 567–68.

Leyes estatales y locales que prohíben la discriminación por estatus migratorio

Varios estados y gobiernos locales —incluyendo los gobiernos de California,⁴¹ Colorado,⁴² Illinois,⁴³ New York City⁴⁴ y Oregon⁴⁵— han aprobado leyes de protección que incluyen la ciudadanía y/o el estatus migratorio como categoría protegida y establecen protecciones específicas para inquilinos inmigrantes.

Por ejemplo, el Immigrant Tenant Protection Act (Ley de Protección a Inquilinos Inmigrantes) en California prohíbe una amplia gama de prácticas reglamentarias en materia de vivienda e inmigración, entre ellas:

- Prohibición de desalojos por motivos de estatus migratorio o ciudadanía.⁴⁶
- Prohibir a los arrendadores de amenazar con revelar o revelar el estatus migratorio o la ciudadanía de una persona.⁴⁷
- Prohibir a quienes proveen asesoramiento legal en casos de vivienda de amenazar con denunciar o denunciar el estatus migratorio de una persona.⁴⁸
- Que la situación migratoria o ciudadanía de cualquier persona sea, en general, irrelevante para determinar la responsabilidad, daños o perjuicios en cualquier caso relacionado con los derechos de vivienda.⁴⁹

Desde que se aprobaron estas medidas de protección, los tribunales estatales las han utilizado para brindar protección y recursos significativos a las personas inmigrantes. Por ejemplo, un tribunal de Colorado prohibió a un arrendador amenazar con llamar a las autoridades de inmigración para denunciar a una familia venezolana a raíz de una disputa sobre el alquiler.⁵⁰ El tribunal determinó que la familia tenía probabilidades de ganar su demanda, en la que alegaban que las acciones del arrendador violaban la ley de Colorado que prohíbe a los arrendadores revelar o amenazar con revelar cualquier información sobre el estatus migratorio de los demandantes.⁵¹ Hubo un caso similar en California,⁵² en el que se acusó al arrendador de preguntar a los inquilinos su estatus migratorio y amenazar con llamar a Servicio de Inmigración y Control de Aduanas (ICE) para intentar que se mudaran.⁵³ En la ciudad de Nueva York, un juez multó a un arrendador por un monto de 55 000 dólares porque estaba incitando a los inquilinos a presentar denuncias ante el ICE y «amenazó a los inquilinos que estaban cooperando con una

41 Immigrant Tenant Protection Act, AB-291 (2019) (codificada en CA Civ Code § 1940.3).

42 Immigrant Tenant Protection Act, S.B. 20-224 (2020) (codificada en Colo. Rev. Stat. § 38-12-1201 et seq.).

43 Immigrant Tenant Protection Act, Pub. Act 101-0439 (2019) (codificada en 765 ILCS 755/1 et seq.).

44 N.Y.C. Admin. Code § 8-107(5).

45 S.B. 599 (2025) (codificada en Or. Rev. Stat. §§ 90.303, 90.390).

46 Cal. Code Civ. § 1161.4(a).

47 Cal. Civ. Code § 1940.2 (a)(5) and § 1940.3(b)(3).

48 Cal. Bus. & Prof. Code § 6103.7.

49 Cal. Civ. Code § 3339.10(a).

50 Amended Complaint, *Doe & Roe v. Schwalb*, 2025-cv-30241 (Dist. Ct. Arapahoe Cnty., Co. 2025), <https://www.aclu-co.org/cases/john-doe-et-al-v-schwalb-et-al/?document=2025-03-07-Amended-Complaintpdf#documents>.

51 Order Granting Preliminary Injunction, *id.*, <https://www.aclu-co.org/cases/john-doe-et-al-v-schwalb-et-al/?document=2025-02-12-Order-Granting-Preliminary-Injunctionpdf#documents>.

52 Complaint, *Arroyo et al. v. Chavis et al.* (Sup. Ct., Alameda Cnty., Ca.), <https://oaklandside.org/wp-content/uploads/2025/11/25.11.12-PF-Complaint.pdf>

53 *Idem*; ver también Natalie Orenstein, *Fruitvale renters sue landlord over immigration threats, eviction attempts*, The Oaklandside (Nov. 17, 2025), <https://oaklandside.org/2025/11/17/oakland-tenants-lawsuit-darrick-chavis/>.

investigación de la División [de Derechos Humanos] sobre las redadas de inmigración». ⁵⁴

Dominio limitado del inglés y vivienda justa

El término «dominio limitado del inglés» (LEP, por sus siglas en inglés) se refiere a la capacidad limitada de una persona para leer, escribir, hablar o comprender el idioma inglés. ⁵⁵ LEP no es una categoría protegida bajo la FHA. ⁵⁶ Sin embargo, la FHA prohíbe a los proveedores de vivienda utilizar el LEP como pretexto para discriminar por motivo de procedencia nacional u otras categorías protegidas, o imponer requisitos lingüísticos de manera selectiva basándose en una categoría protegida como la procedencia nacional. ⁵⁷ La FHA también prohíbe a los proveedores de vivienda imponer requisitos lingüísticos con efectos discriminatorios injustificados por motivos de procedencia nacional u otra categoría protegida. ⁵⁸

Aunque recientemente el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) bajo Trump lo sacó de circulación, el documento *Office of General Counsel Guidance on Fair Housing Act Protections for Persons with Limited English Proficiency* («Guía sobre el LEP del HUD») es la guía definitiva en materia del dominio limitado del inglés y la vivienda justa. ⁵⁹ Contiene un análisis exhaustivo sobre cómo demostrar las violaciones de la FHA para las personas con dominio limitado del inglés (LEP). La guía presenta varias observaciones fundamentales sobre cómo demostrar el trato desigual, entre ellas:

- Cualquier restricción por motivo de un dominio limitado del inglés (LEP) puede constituir discriminación por procedencia nacional. ⁶⁰
- El trato diferenciado hacia las personas que hablan un idioma específico (como el español, por ejemplo) probablemente constituye discriminación por procedencia nacional. ⁶¹
- El trato diferenciado hacia las personas por tener acento o un acento específico probablemente constituye una violación de la FHA. ⁶²
- No brindar asistencia lingüística cuando se requiere hacerlo puede constituir discriminación intencionada. ⁶³

La «Guía sobre el LEP del HUD» también expone varios puntos importantes sobre cómo demostrar los casos de impacto desigual, entre otros:

- Las políticas en base al dominio limitado del inglés (LEP) pueden tener un impacto desigual en más de una procedencia nacional, pero aun así son procesables bajo la

54 Ver Ben Mitchell, *NYC housing provider fined \$55K for anti-immigrant signage*, PIX11 (Oct. 22, 2025), <https://pix11.com/news/local-news/nyc-housing-provider-fined-55k-for-anti-immigrant-signage/>.

55 HUD Office of General Counsel, *Guidance on Fair Housing Act Protections for Persons of Limited English Proficiency* (Sept. 1, 2016) at 1, <https://www.fairhousingnc.org/wp-content/uploads/2016/11/OCG-LEP-Guidance-9-15-2016.pdf>.

56 *Idem*.

57 *Idem*.

58 *Idem*.

59 Aunque el gobierno de Trump ha sacado este memorando de circulación, el documento presenta un análisis detallado basado en las leyes pertinentes y en la jurisprudencia que interpreta dichas leyes, las cuales siguen vigentes, por lo que sigue siendo un punto de referencia útil como guía sobre la legislación.

60 *Idem*, 3 (citando a *Aghazadeh v. Me. Med. Ctr.*, No. 98-421-P-C, 1999 U.S. Dist. LEXIS 23538, at *12 (D. Me. July 8, 1999)).

61 *Idem*, 4.

62 *Idem*, 5 (citando a *Gold v. FedEx Freight E., Inc.*, 487 F.3d 1001, 1008 (6th Cir. 2007)).

63 *Idem*, 6 (citando a *Almendares v. Palmer*, 284 F. Supp. 2d 799, 808 (N.D. Ohio 2003)).

FHA.⁶⁴

- Los proveedores de vivienda no suelen tener la misma necesidad legítima que un empleador de que sus inquilinos hablen inglés, ya que sus interacciones son más limitadas.⁶⁵
- Entre las alternativas menos discriminatorias del dominio limitado del inglés (LEP) es recurrir a familiares o a servicios de traducción.⁶⁶

Los proveedores de vivienda que reciben financiamiento federal y están sujetos al Título VI tienen obligaciones adicionales hacia las personas con dominio limitado del inglés (LEP).⁶⁷ En 2025, el gobierno de Trump emitió una orden ejecutiva que designa al inglés como el idioma oficial de los Estados Unidos.⁶⁸ Esta orden ejecutiva también revoca una orden ejecutiva anterior firmada por el presidente Clinton en la que se garantizaba la implementación de políticas para eliminar la discriminación contra las personas con dominio limitado del inglés (LEP) en las agencias gubernamentales. El HUD, por consiguiente, publicó normas en las que establece que «dará prioridad a la ejecución de la orden en los casos en que el idioma se haya utilizado como indicador o vehículo para la discriminación intencionada, en base a la procedencia nacional». ⁶⁹ Aún está por verse cuáles serán los efectos de la orden ejecutiva del gobierno de Trump y las directrices del HUD para aplicarla. El Título VI y la Ley de Vivienda Justa (FHA) siguen vigentes.

Además de las protecciones federales, California y algunos gobiernos locales prohíben la discriminación por motivo del idioma en virtud de las leyes locales de vivienda justa.⁷⁰

Caso de referencia: Denegar servicios de traducción y declaraciones con prejuicio

En *Cabrera v. Alvarez*,⁷¹ una inquilina de vivienda pública, con dominio limitado del inglés (LEP), presentó una demanda contra la autoridad de vivienda por no haberle proporcionado servicios de traducción a pesar de haberlo solicitado reiteradas veces. La demandante alegó que, como consecuencia de que la autoridad de vivienda no le había proporcionado servicios de traducción, se vio obligada a vivir en un departamento infestado de roedores, chinches y cucarachas, con moho, grifos que goteaban, un inodoro con fugas, desagües de aguas residuales en los lavabos, los inodoros y fuera de la vivienda, yeso agrietado, baldosas rotas y clavos que sobresalían de las escaleras, además de una regadera defectuosa.⁷² El tribunal de distrito determinó que al no proporcionar servicios de traducción, junto con las declaraciones del administrador de que la demandante debía «aprender inglés ahora que estaba en los Estados Unidos» y de que no tenía derecho a vivir en el departamento por ser indocumentada, constituían motivos suficientes para que la demandante argumentara discriminación intencionada en virtud de la FHA y el Título VI por motivo de procedencia nacional.⁷³

64 *Idem*, 7 (citando *Faith Action for Cmty. Equity v. Hawaii*, No. 13-00450 SOM/RLP, 2014 U.S. Dist. LEXIS 58817 at *33 (D. Haw. Apr. 28, 2014).

65 *Idem*, 8.

66 *Idem*, 8.

67 HUD LEP Guidance, 1, n.2; Final Guidance to Federal Financial Assistance Recipients Regarding Title VI Prohibition Against National Origin Discrimination Affecting Limited English Proficient Persons, 72 C.F.R. 2732 (2007).

68 Exec. Order No. 14224, 90 Fed. Reg. 11363 (1ero de marzo, 2025).

69 John Gibbs, Principal Deputy Assistant Sec'y for Fair Hous., Enforcement Guidance – National Origin Discrimination based on Limited English Proficiency Under the Fair Housing Act and Title VI (19 de septiembre, 2025), <https://www.hud.gov/sites/default/files/hudclips/documents/LEP-Enforcement-Memo.pdf>.

70 California Unruh Civil Rights Act, Cal. Civ. Code 51(b)

71 977 F. Supp. 2d 969 (N.D. Cal. 2013).

72 *Idem*, 973.

73 *Idem*, 977.

Caso de referencia: Reglas del uso exclusivo del inglés - *CNY Fair Hous., Inc. v. Swiss Vill.*

En *CNY Fair Hous., Inc. v. Swiss Vill., LLC*, una organización en defensa de los derechos de vivienda justa impugnó las políticas de un proveedor de vivienda que se negaba a alquilar viviendas a personas con dominio limitado del inglés (LEP), a menos que contaran con un miembro de la unidad familiar que dominara el inglés.⁷⁴ Tras enterarse de dicha política a través de una organización comunitaria, CNY Fair Housing llevó a cabo pruebas de vivienda justa que confirmaron que el proveedor de vivienda tenía una política que exigía a todas las unidades familiares tener al menos un miembro de la familia que hablara inglés.⁷⁵ CNY Fair Housing presentó una demanda. La parte demandada solicitó la desestimación del caso, argumentando que las personas con dominio limitado del inglés (LEP) no constituyen una clase protegida bajo la FHA. El tribunal de distrito denegó la moción de desestimación y permitió que el caso siguiera adelante. El tribunal determinó que la política de negarse a alquilar a personas con dominio limitado del inglés (LEP) podría constituir un indicador de discriminación por procedencia nacional.⁷⁶

Ciudadanía y vivienda justa

Como se ha señalado anteriormente, la Sección 1981 prohíbe explícitamente la discriminación intencionada por motivo de ciudadanía. Estados como California y Nueva York prohíben específicamente la discriminación en materia de vivienda por motivo de ciudadanía.⁷⁷

Todas las personas en los Estados Unidos, independientemente de su ciudadanía, están protegidas bajo las disposiciones de la FHA. Sin embargo, la ciudadanía —al igual que el estatus migratorio y el dominio limitado del inglés— no constituye una categoría protegida bajo la FHA.⁷⁸ Las conductas o prácticas reglamentarias que restrinjan el acceso a la vivienda en función de la ciudadanía podrían constituir evidencia de discriminación intencionada por motivo de procedencia nacional o podrían tener un impacto desigual basado en la procedencia nacional.⁷⁹

Ordenanzas anti-inmigrantes

Hace varios años, gobiernos locales en todo el país aprobaron leyes y ordenanzas que incluían restricciones anti-inmigrantes en materia de vivienda. Dichas leyes incluyen varias prohibiciones comunes, entre ellas, prohibir legalmente el poder alquilar una vivienda a personas indocumentadas, el permitir que una persona indocumentada habite una vivienda o no facilitar a las autoridades del gobierno información que verifique el estatus migratorio de sus habitantes.⁸⁰

Se presentaron demandas para impugnar estas leyes bajo la FHA y la Sección 1981. La parte demandante alegó que dichas leyes anti-inmigrantes constituían una discriminación intenciona-

⁷⁴ *CNY Fair Hous., Inc. v. Swiss Vill., LLC*, No. 5:21-CV-1217 (MAD/ML), 2022 U.S. Dist. LEXIS 120385, at *1 (N.D.N.Y. 8 de julio, 2022).

⁷⁵ *Idem*, *3.

⁷⁶ *Idem*, *20.

⁷⁷ Ver, por ejemplo, California Immigrant Tenant Protection Act, Cal. Code Civ. P. § 1161.4(a); California Unruh Civil Rights Act, Cal. Civ. Code 51(b); New York State Human Rights Law, N.Y. Exec. Law § 29(5).

⁷⁸ *Martinez v. Partch*, No. CIV.A 07-CV-01237-RE, 2008 WL 113907, at *2 (D. Colo. Jan. 9, 2008) (admitiendo la moción de desestimación porque la FHA no incluye la ciudadanía como categoría protegida); ver *Espinoza v. Farah Mfg. Co.*, 414 U.S. 86, 88, 92 (1973) (al sostener, en el contexto análogo del Título VII, que «la "procedencia nacional" no abarcaba la ciudadanía», pero que «sin duda, el Título VII prohíbe la discriminación por motivo de ciudadanía siempre y cuando tenga el propósito o el efecto de discriminar por motivo de procedencia nacional»).

⁷⁹ Ver *Espinoza v. Hillwood Square Mut. Ass'n*, 522 F. Supp. 559, 567-8 (E.D. Va. 1981).

⁸⁰ Ver *Lozano v. City of Hazleton*, 724 F.3d 297, 313 (3d Cir. 2013); *Villas at Parkside Partners v. City of Farmers Branch, Tex.*, 726 F.3d 524, 526 (5th Cir. 2013); *Garrett v. City of Escondido*, 465 F. Supp. 2d 1043, 1048 (S.D. Cal. 2006).

da basada en la procedencia nacional y tenían un impacto desigual basado en la nacionalidad. También argumentaron que las leyes anti-inmigrantes crean incentivos para que los propietarios discriminen y para que los proveedores de vivienda eviten alquilarles a personas que parezcan o suenen extranjeras, en virtud de estas ordenanzas anti-inmigrantes.

Los tribunales anularon en gran medida las leyes y ordenanzas anti-inmigrantes bajo el principio de prevalencia. Es decir, la ley federal de inmigración prevalece sobre las leyes y ordenanzas locales anti-inmigrantes. Como lo explicaría un tribunal de distrito:

En el contexto de inmigración, existen tres formas en que la ley federal prevalece sobre una ley estatal o local: «(1) cuando la ley local intenta regular la inmigración» (una forma de prevalencia “expresa”); (2) cuando la implementación de la ley local constituye un obstáculo o entra en conflicto de cualquier manera con alguna ley o tratado federal (prevalencia por “conflicto”); y (3) cuando la ley local intenta actuar en un ámbito regulado por la ley federal (prevalencia por “ámbito competencial”)».⁸¹

Por ejemplo, en *Lozano v. City of Hazleton*,⁸² el Tribunal del Tercer Circuito sostuvo que la ley de la ciudad estaba sujeta tanto a la prevalencia por ámbito competencial como a la prevalencia por conflicto.⁸³ En cuanto a la prevalencia por ámbito competencial, el tribunal sostuvo que la ley estaba sujeta a la prevalencia federal porque su objetivo es «regular la residencia en función del estatus migratorio» y «[l]os estados y las localidades no tienen facultad» para hacerlo por su cuenta.⁸⁴ El tribunal también determinó que la prevalencia por conflicto invalidaba las ordenanzas «porque interfieren con la discrecionalidad y el control del gobierno federal sobre el proceso de deportación. . . . [y] son incompatibles con la ley federal contra el encubrimiento [anti-harboring]». Varios tribunales de apelación llegaron a la misma conclusión con respecto a las leyes y ordenanzas locales anti-inmigrantes.⁸⁵

Verificación de ciudadanía y del estatus migratorio en las urbanizaciones de vivienda y programas subvencionados por el HUD

Durante el segundo mandato de Trump, el HUD ha tomado varias medidas destinadas a imponer nuevos requisitos a los proveedores de vivienda y agencias subvencionadas por el HUD para que verifiquen la ciudadanía y el estatus migratorio de inquilinos y beneficiarios del programa. Quienes defienden los derechos a la vivienda han puesto en duda la legalidad de estas medidas. Las prácticas reglamentarias de verificación que son excesivamente amplias o innecesarias, la desinformación sobre las obligaciones legales y el cumplimiento de la norma bajo intimidación pueden exponer a los proveedores de vivienda y a las agencias a acciones legales y además limitar el acceso a la vivienda a las personas que sí son elegibles. Es importante que los proveedores de vivienda y agencias subvencionadas comprendan que tienen obligaciones en materia de vivienda justa que les exigen garantizar que sus acciones para cumplir con estas directivas están estrictamente restringidas para evitar dar lugar a discriminación por procedencia nacional.

81 *Cent. Al. Fair Hous. Ctr. v. Magee*, 835 F. Supp. 2d 1165, 1175 (M.D. Ala. 2011), *anulado por carecer de objeto*. *Cent. Ala. Fair Hous. Ctr. v. Comm’r, Al. Dep’t of Revenue*, No. 11-16114-CC, 2013 WL 2372302 (11th Cir. May 17, 2013).

82 724 F.3d 297 (3d Cir. 2013).

83 *Idem*, 315-22.

84 *Idem*, 315.

85 Ver, por ejemplo, *Ga. Latino Alliance for Human Rights v. Governor of Ga.*, 691 F.3d 1250, 1263–65 (11th Cir.2012); *United States v. Alabama*, 691 F.3d 1269, 1285–87 (11th Cir.2012), *cert. denied*, 569 U.S. 968 (2013); *Villas at Parkside Partners v. City of Farmers Branch*, 726 F.3d 524, 529 (5th Cir. 2013) (en banc).

El 16 de diciembre de 2025, el HUD emitió una directriz para la dirección ejecutiva de las Autoridades de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés) en la que, en general, reiteraban las obligaciones legales y reglamentarias existentes, donde se les indicaba que debían verificar la ciudadanía y el estatus migratorio de todo solicitante de una familia para vivir en viviendas públicas o participar en el Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV, por sus siglas en inglés) (llamada en adelante, «Carta de Inmigración de la PHA»).

⁸⁶ La solicitud de verificar el estatus migratorio no era nada nuevo.⁸⁷ Sin embargo, la directriz ordenaba a las PHA llevar a cabo procedimientos de verificación para todos los solicitantes en un plazo de 30 días, a partir de la fecha de entrega de la carta. Posteriormente, el HUD volvió a notificar a las PHA su obligación de verificar el estatus migratorio y, de manera problemática, les informó de la necesidad de utilizar el programa SAVE (Verificación Sistemática de Extranjeros para Beneficios) para verificar la elegibilidad de solicitantes de asistencia para la vivienda.⁸⁸

Existen dudas y preocupaciones entre quienes defienden los derechos de la vivienda respecto al alcance de los requisitos de verificación del estatus migratorio aplicables a la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG, por sus siglas en inglés), con especial énfasis en cómo varían esas obligaciones según la naturaleza de las actividades financiadas en virtud de la Ley de Reconciliación de la Responsabilidad Personal y la Oportunidad Laboral de 1996 (PRWORA, por sus siglas en inglés), 8 U.S.C. §§ 1601–1646, y sus normas de implementación.

El National Housing Law Project (NHLP) publicó un memorando sobre los **Requisitos de inmigración: programas de asistencia para vivienda y sinhogarismo, energía, desastres y agua** (ESG, CoC, CDBG, HOME, FEMA, RUSH, LIHEAP) (original en inglés, llamado «el memorando del NHLP»), que ofrece un marco integral para comprender en qué casos los programas financiados con fondos federales deben verificar la elegibilidad en función del estatus migratorio y en qué casos no es necesario hacerlo.⁸⁹ La National Association of Housing and Redevelopment Officials (NAHRO) y otras entidades enviaron una carta al HUD en la que señalaban los problemas que presentaban las recientes directrices del HUD a la hora de presentar informes.⁹⁰

Cuando se les pide a las PHA y a los propietarios verificar el estatus migratorio, es importante que tengan en cuenta los límites respecto a cuándo y con qué frecuencia pueden solicitar la verificación del estatus de los miembros de una familia —tanto porque podrían estar actuando fuera del ámbito de su autoridad como porque las solicitudes excesivamente amplias podrían constituir discriminación por procedencia nacional. Por ejemplo, un límite importante es saber que los proveedores de vivienda solo pueden verificar el estatus migratorio una vez, y no tienen autorización para verificar la ciudadanía a través de SAVE. En la práctica, los proveedores de vivienda y agencias subvencionadas por el gobierno no debieran recolectar más información de la necesaria sobre el estatus migratorio de una unidad familiar en caso de que las autoridades de control migratorio intenten obtenerla de ellos, especialmente en el caso de familias con estatus migratorio mixto.

⁸⁶ HUD Letter to PHA Executive Directors, 16 de diciembre, 2025, <https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PHA-Letter-on-Citizenship-and-Immigration-Status-Verification.pdf>.

⁸⁷ 24 CFR §5.500 et seq.

⁸⁸ HUD Letter to PHA Executive Directors, EIV-SAVE Reporting Guidance, Undated, disponible en: <https://www.hud.gov/sites/default/files/PIH/documents/PHA-Letter-on-EIV-Report.pdf>.

⁸⁹ National Housing Law Project, *Immigration Requirements: Assistance Programs for Housing and Homelessness, Energy, Disaster and Water* (ESG, CoC, CDBG, HOME, FEMA, RUSH, LIHEAP) (12 de diciembre, 2025) (explicación del alcance de la ley PRWORA a los programas financiados con fondos federales).

⁹⁰ National Assoc. of Housing and Redevelopment Officials, et al., Letter to HUD re. EIV-SAVE Reporting Guidance, 13 de febrero, 2026, available at: <https://www.nahro.org/wp-content/uploads/2026/02/EIV-SAVE-Letter-to-HUD-2-13-2026-final.pdf>

Consideraciones que se debe tener en cuenta sobre la vivienda justa y los derechos civiles

El monitoreo o documentación sobre el estatus migratorio de los inquilinos puede dar lugar a denuncias por discriminación por motivo de procedencia nacional bajo la Ley de Vivienda Justa (FHA) y otras leyes de los derechos civiles, aunque el estatus migratorio en sí mismo no sea una categoría protegida bajo la FHA.⁹¹ Las políticas de gobierno que exigen documentación migratoria pueden tener un impacto desigual en los grupos protegidos o constituir evidencia de discriminación intencionada, cuando no sean legalmente obligatorias. Por lo tanto, las entidades beneficiarias y sub-beneficiarias de la subvención CDBG deben asegurarse de que cualquier práctica de elegibilidad en relación con el estatus migratorio:

- Sea un requerimiento por ley o que esté bajo las normas del programa;
- Se aplique de manera consistente; y
- No sea más amplio en conformidad con lo necesario.

El memorando de la NHLP demuestra que la verificación del estatus migratorio en virtud de la PRWORA está estrictamente limitada y depende de la naturaleza específica de la actividad subvencionada. En el caso de los programas del CDBG, la mayoría de las actividades, en particular aquellas en relación con proyectos de infraestructura, servicios sociales y desarrollo comunitario, no requieren la verificación del estatus migratorio. Solo cuando los fondos del CDBG se utilizan para proporcionar beneficios públicos federales a nivel individual, y sin que existan excepciones aplicables, la PRWORA puede imponer restricciones de elegibilidad.

Las agencias beneficiarias y sub-beneficiarias del CDBG deben, por lo tanto, hacer un análisis minucioso y específico para cada actividad antes de solicitar a las personas documentación de su estatus migratorio. Los métodos de verificación excesivamente amplios son incompatibles con la PRWORA y pueden generar riesgos significativos en el ámbito de la vivienda justa y los derechos civiles.

Conclusión

Aunque el estatus migratorio no está explícitamente protegido bajo la Ley de Vivienda Justa (FHA), el marco legal que rige las denuncias de discriminación en materia de vivienda bajo dicha ley ofrece vías importantes para impugnar prácticas reglamentarias de inmigración que perjudican de manera desproporcionada a los grupos protegidos. Como lo demuestra este memorando, cuando las personas inmigrantes se convierten en el blanco de ciertas políticas —ya sea a través de requisitos de documentación, restricciones lingüísticas o exclusiones basadas en la ciudadanía— a menudo estas normas pueden constituir evidencia de discriminación por procedencia nacional que violan la FHA y el Título V. Los precedentes judiciales de diversas jurisdicciones confirman que los tribunales se muestran receptivos a demandas por trato desigual y por impacto desigual en virtud de la FHA en este contexto, especialmente cuando la parte demandante puede demostrar que las políticas de inmigración afectan de manera desproporcionada a grupos de cierta procedencia nacional o carecen de una justificación legítima y no discriminatoria.

⁹¹ Ver, por ejemplo, 42 U.S.C. § 3604; *Espinoza v. Hillwood Square Mut. Ass'n*, 522 F. Supp. 559, 567–68 (E.D. Va. 1981) (los requisitos de ciudadanía pueden servir como indicador de la discriminación por procedencia nacional).

Además, la Sección 1981 prohíbe la discriminación intencionada (trato desigual) por motivo de estatus migratorio en el contexto de los acuerdos contractuales relacionados con la vivienda. También existe un conjunto cada vez mayor de leyes estatales y locales que brindan protecciones adicionales; en algunos casos, que prohíben explícitamente la discriminación por estatus migratorio o ciudadanía y ofrecen recursos legales más amplios para las personas afectadas.

Es importante destacar que el panorama normativo en constante evolución —que incluye una mayor actividad de control migratorio y las recientes directrices federales que afectan a los programas de vivienda— genera tanto nuevos riesgos como nuevas oportunidades para la defensa de los derechos. Las prácticas reglamentarias de verificación que son excesivamente amplias o innecesarias, la desinformación sobre las obligaciones legales y el cumplimiento de la norma bajo intimidación pueden exponer a los proveedores y agencias de vivienda a demandas y además limitar el acceso a la vivienda a las personas que sí son elegibles.

Las organizaciones y quienes defienden los derechos a la vivienda justa y los proveedores de vivienda deben mantenerse alerta para garantizar que las prácticas reglamentarias en materia de inmigración se ajusten estrictamente a cada caso, sean legalmente obligatorias y se apliquen de manera no discriminatoria. El cumplimiento riguroso de los requisitos legales y reglamentarios, junto con la defensa proactiva y la educación, es esencial para proteger los derechos de las comunidades de inmigrantes y preservar el acceso equitativo a la vivienda. En última instancia, cumplir con estas protecciones no solo protege a las personas en búsqueda de vivienda e inquilinos, sino que también promueve el objetivo más amplio de una vivienda justa e inclusiva para todas las personas.

