

# 1: INTRODUCCIÓN

## AMIGOS DE LA VIVIENDA JUSTA,

El 11 de abril de 1968, se promulgó la Ley Federal de Vivienda Justa. Ese día, el presidente Lyndon B. Johnson declaró: “Ahora, con este proyecto de ley, la voz de la justicia vuelve a manifestarse. Se declara que la vivienda justa para todos los seres humanos que viven en este país, es ahora parte del estilo de vida americano”.

La lucha dura durante décadas para aprobar una ley federal no habría sido posible sin los esfuerzos realizados por las organizaciones de derechos civiles, líderes religiosos y estadounidenses comunes que se preocuparon profundamente por la igualdad y la justicia. Manifestaciones y marchas ocurrieron en muchas ciudades, exigiendo una vivienda justa y el fin de la segregación. Y trágicamente, se produjo el asesinato del Rev. Dr. Martin Luther King Jr. el 4 de abril de 1968 y el posterior estallido de violencia en docenas de ciudades estadounidenses para forzar al Congreso a aprobar la Ley.

El Dr. King estaba profundamente comprometido con la vivienda justa y con lo que él consideraba el objetivo del movimiento por los derechos civiles — la creación de la comunidad amada. Entendía que la segregación residencial era la base de muchas de las desigualdades de nuestra sociedad y, por lo tanto, la vivienda justa era una piedra angular indispensable para una sociedad justa. El Dr. King dijo una vez: “Nuestro objetivo es crear una comunidad amada, y esto requerirá un cambio cualitativo en nuestras almas, así como un cambio cuantitativo en nuestras vidas”. En otras palabras, crear la comunidad amada requiere no solo ganar corazones y mentes, sino también restringir las acciones de los desalmados que discriminan y también implementar políticas que fomenten la creación de comunidades más justas, equitativas e inclusivas. Para el Dr. King, la comunidad amada no era un ideal abstracto o un sueño inalcanzable, era una meta valiosa que era completamente alcanzable. El futuro que el Dr. King imaginó era un lugar libre de discriminación y segregación, en lo que se refiere a la vivienda y a todas las facetas de la vida de los americanos.

Eso es lo que representaba la Ley de Vivienda Justa: una forma de acercar a esta nación un poco más a la creación de la comunidad amada que el Dr. King y tantos otros imaginaron.

Pero cincuenta años después, la promesa de la Ley de Vivienda Justa sigue sin cumplirse y la comunidad amada no se realiza. Los objetivos de vivienda justa e integración de la Ley de Vivienda Justa siguen siendo difíciles de alcanzar ya que la discriminación ilegal en la vivienda y la segregación residencial persisten en niveles inaceptables. Las desigualdades que surgen de la segregación residencial continúan dañando a algunas de las poblaciones más marginadas y vulnerables de nuestra sociedad.

Durante más de cuatro décadas, el trabajo de mi vida fue dedicado a hacer cumplir las leyes de vivienda justa. Si bien reconozco que, como nación, hemos hecho algunos progresos y ciertamente somos mejores por haber establecido la vivienda justa como una ley natural, todavía no tenemos una vivienda justa. La resistencia social, política y económica a la implementación total de políticas y prácticas de vivienda justa es todavía formidable. La discriminación en materia de vivienda basada en la raza, origen nacional, discapacidad, fuente de ingresos, orientación sexual y otras características protegidas todavía persiste.

Después de más de una década de trabajar para promover la vivienda justa en la región de la ciudad de Nueva York, los que formamos parte del Centro de Justicia de Vivienda Justa (FHJC, según la sigla en inglés) reconocemos que debemos encontrar muchos más aliados en esta lucha, que puedan trabajar con nosotros para promover la vivienda justa. Es por esta razón que el FHJC, junto con nuestros asociados del Union Theological Seminary (Seminario Teológico de la Unión) y la Interfaith Assembly on Homelessness and Housing (Congregación Interreligiosa para la Vivienda y las Personas sin Hogar) (IAHH, según la sigla en inglés), lanzaron la iniciativa interreligiosa *Construyendo la Comunidad Amada* en honor al 50 aniversario de la aprobación de la Ley de la Vivienda Justa.

Cuando por primera vez pensamos acerca de cómo podíamos involucrar a las personas de fe para abogar sobre las cuestiones de vivienda justa a través de esta iniciativa, nos dimos cuenta de que no existía una guía sobre la vivienda justa, pasada y/o presente. Por lo tanto, creamos este Kit de Herramientas de Vivienda Justa para ayudar a diversas comunidades religiosas a promoverla.

Este conjunto de herramientas se puede utilizar como recurso para informarse sobre el historial de la Vivienda Justa, así como sobre temas actuales, y para informarle sobre sus derechos y para permitirle a usted y a su comunidad religiosa avanzar hacia la vivienda justa. Sobre todo, esperamos que la información contenida en este conjunto de herramientas inspire a su congregación religiosa o comunidad de fe a unirse a nuestra Red de Acción Interreligiosa para que pueda participar en esta lucha por una vivienda justa. Si esperamos avanzar más en los próximos cincuenta años que en los últimos cincuenta años, necesitaremos su apoyo, su compromiso, su voz y su liderazgo. Únase a nosotros en nuestro esfuerzo por construir la comunidad amada, trabajando para promover la vivienda justa y crear una región metropolitana de comunidades más acogedoras, abiertas e inclusivas.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink that reads "Fred Freiberg". The signature is written in a cursive, flowing style.

**Fred Freiberg**

*Director Ejecutivo*

Centro de Justicia de Vivienda Justa

## ACERCA DE CONSTRUIR LA INICIATIVA DE LA COMUNIDAD AMADA

La iniciativa *Construir la Comunidad Amada* tiene como objetivo aprovechar la capacidad de las comunidades religiosas y las organizaciones religiosas para trabajar hacia la construcción de la comunidad amada mediante el fomento de la vivienda justa en la región de la ciudad de Nueva York. La iniciativa *Construir la Comunidad Amada* está siendo organizada por el Centro de Vivienda Justa, en asociación con el Seminario Teológico de la Unión y la Congregación Interreligiosa para la Vivienda y las Personas sin Hogar, en conmemoración del 50 aniversario de la aprobación de la Ley Federal de Vivienda Justa. Esta iniciativa se enfoca en educar a las comunidades y organizaciones religiosas en toda la región sobre nuestra historia compartida de discriminación y segregación residencial; proporcionar información sobre los derechos a la vivienda justa y cómo ejercerlos; y permitir a las personas y comunidades las capacidades necesarias para que actúen de manera efectiva en favor de la justicia en las cuestiones relacionadas a la vivienda justa con el fin de crear comunidades más equitativas, acogedoras e inclusivas. Este esfuerzo de colaboración entre los defensores de la vivienda justa y los líderes de diversas comunidades religiosas nos ayudará a acercarnos mucho más a la realización de la visión del Dr. King sobre la comunidad amada.



**Para aprender más sobre este proyecto, visite [www.bbcfairhousing.org](http://www.bbcfairhousing.org).**

## ACERCA DEL CENTRO DE JUSTICIA DE VIVIENDA JUSTA

El Centro de Justicia de Vivienda Justa (FHJC) es una organización de derechos civiles sin fines de lucro que se dedica a eliminar la discriminación en la vivienda; promover políticas y programas que fomenten comunidades más abiertas, accesibles e inclusivas y el fortalecimiento de la aplicación de las leyes de vivienda justa en la región de la ciudad de Nueva York. El FHJC atiende a los cinco condados de la ciudad de Nueva York y los siete condados circundantes de Nueva York, Nassau, Suffolk, Rockland, Dutchess, Orange, Putnam y Westchester.



Para lograr su misión, el FHJC:

- Ayuda a individuos y organizaciones a ejercer sus derechos a la vivienda justa mediante la presentación de reclamos por discriminación relacionada a la vivienda.
- Inicia investigaciones para identificar, documentar y eliminar la discriminación sistémica relacionada a la vivienda.
- Defiende y presenta programas y políticas que ayuden a crear comunidades más abiertas, accesibles e inclusivas.
- Se involucra en actividades educativas y de divulgación para aumentar la conciencia pública sobre los derechos a la vivienda justa.
- Proporciona asistencia técnica, capacitación y otras herramientas para actualizar y fortalecer la aplicación de la Ley de Vivienda Justa.

Los servicios de asesoramiento e investigación del FHJC se brindan al público en general de forma gratuita sin importar los ingresos del hogar.

En los últimos 13 años, el FHJC se estableció como el líder en vivienda justa a nivel local, estatal y nacional. Las investigaciones del FHJC han llevado a docenas de presentaciones legales que han cambiado la forma en que muchos proveedores de vivienda y otros hacen negocios; abrió docenas de miles de unidades de vivienda a poblaciones previamente excluidas y rindió millones de dólares en daños y multas destinadas a las víctimas de la discriminación relacionada a la vivienda. Lo que es más importante, al facultar a las personas para ejercer sus derechos a la vivienda justa, el FHJC ha cambiado sus vidas. El trabajo del FHJC ha influido en las políticas de vivienda locales, estatales y nacionales; mayor conciencia pública sobre cuestiones y derechos a la vivienda justa y mejoró la aplicación de las leyes de la vivienda.

**Para obtener más información sobre el Centro de Justicia de Vivienda Justa, visite [www.fairhousingjustice.org](http://www.fairhousingjustice.org).**

## RECONOCIMIENTO Y DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

El Centro de Justicia de Vivienda Justa (FHJC) es el único responsable del contenido de este kit de herramientas de vivienda justa. Un agradecimiento especial por sus contribuciones al personal del FHJC, Katherine Garcia, Cooper Sirwatka, Caitlin Mroz, Chanera Pierce y Fred Freiberg. También agradecemos a la abogada Diane L. Houk de Emery Celli Brinckerhoff & Abady LLP por donar su tiempo para revisar y editar el juego de herramientas. Y por último, pero no menos importante, agradecemos al pasante de FHJC, Jeremy Ashton, quien brindó una valiosa ayuda con la investigación y las referencias.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) financió la producción de este Kit de Vivienda Justa como parte de la iniciativa *Construir la Comunidad Amada* a través del subsidio de educación y comunicaciones del Programa de la Iniciativa de Vivienda Justa (FHIP) de la Oficina del Fiscal Federal para el Distrito Sur de Nueva York; Open Society Foundations, Ford Foundation y New York Foundation.

Los puntos de vista expresados en el Juego de Herramientas de Vivienda Justa no reflejan necesariamente las políticas o posiciones oficiales de las diversas fuentes de financiamiento, ni implica el respaldo del Gobierno de los EE.UU.

# 2: HISTORIA DE LA VIVIENDA JUSTA

## PARTE 1 CÓMO NUESTRAS REGIONES METROPOLITANAS SE CONVIRTIERON EN SEGREGADAS RACIALMENTE (1890'S-1950'S)

**A FINALES DE 1800, MUCHOS INDIVIDUOS Y FAMILIAS AFROAMERICANAS EMPEZARON A DESPLAZARSE DESDE EL SUR A OTRAS PARTES DE LOS ESTADOS UNIDOS.** Este fue el comienzo de lo que los historiadores a menudo denominan la “Gran Migración”, en la que más de cinco millones de afroamericanos se mudaron del sur a otras partes de los Estados Unidos antes de 1960.<sup>1</sup> Sin duda, muchas familias se enfrentaron a una abierta discriminación relacionada a la vivienda, al encontrarse con terratenientes, desarrolladores y propietarios que se negaban a alquilarlas o venderlas. Sin embargo, otros encontraron proveedores de vivienda que estaban dispuestos a transmitir las propiedades sin distinción de raza. Como resultado, algunos hogares afroamericanos pudieron adquirir apartamentos, casas y granjas en varias ciudades y vecindarios en todo Estados Unidos. Aunque los afroamericanos debieron enfrentarse a discriminaciones significativas, e incluso violencia a veces; no fueron sistemáticamente segregados en vecindarios predominantemente afroamericanos durante esa época.<sup>2</sup> El Censo de 1890 ilustra que ningún área metropolitana importante mostró patrones rígidos de segregación racial residencial.<sup>3</sup> Varios eventos cambiarían radicalmente esa realidad.

Primero, en 1896, la Corte Suprema de EE. UU. Dictaminó en *Plessy vs. Ferguson* que una ley de Louisiana que ordenaba la segregación en los vagones de ferrocarril no era inconstitucional. Esta decisión estableció la base legal para muchas leyes estatales y federales, a veces denominadas leyes de “Jim Crow”, que imponían la segregación racial. *Plessy* también avanzó la proposición de que “separado” podría también ser “igual” según la ley, lo que tuvo un profundo impacto en las políticas y prácticas de vivienda a lo largo de la primera mitad del siglo XX.<sup>4</sup>

El segundo desarrollo significativo en el cambio de siglo fue la formación y el crecimiento de una industria inmobiliaria organizada que abrazó, como uno de sus principios rectores, la necesidad de segregar a las razas. La bolsa de valores Asociación Nacional de Bienes Raíces (NAREE), formada en 1908, dio instrucciones a sus miembros en 1913 para que no contribuyeran a la mezcla racial.<sup>5</sup>

Casi al mismo tiempo, muchos gobiernos locales usaron su autoridad legislativa para promover la segregación racial. En 1910, después de que la ciudad de Baltimore aprobó una ordenanza de zonificación racial, las ciudades de Alabama, California, Colorado, Florida, Georgia, Kentucky, Maryland, Misuri, Carolina del Norte, Oklahoma, Carolina del Sur, Texas y Virginia aprobaron leyes similares.<sup>6</sup> Las ordenanzas identificaban las áreas donde las personas podían vivir según su raza con el propósito expreso de mantener a las razas separadas. Estas leyes de apartheid fueron elaboradas por líderes políticos blancos que estaban interesados en “proteger” a los barrios blancos de la usurpación de los afroamericanos y otras personas de color. En una ordenanza aprobada en 1914 en Louisville, Kentucky se podía leer:

“Una ordenanza para prevenir conflictos y malos sentimientos entre las razas blancas y de color en la ciudad de Louisville, y para preservar la paz pública y promover el bienestar general, al hacer

1 William Cohen, *The Great Migration as a Lever for Social Change*, in *Black Exodus: The Great Migration from the American South* 78 (Alferdteen Harrison ed., 1991).

2 Douglas S. Massey & Nancy A Denton, *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass* 14-26 (1993).

3 Robert L. Dorman, *The Creation and Destruction of the 1890 Federal Census*, 71 *Am. Archivist* 350, 350-83 (2008).

4 Harvey Fireside, *Separate and Unequal: Homer Plessy and the Supreme Court Decision that Legalized Racism* (2005).

5 Stephen P. Meyer, *As Long As They Don't Move Next Door: Segregation and Racial Conflict in American Neighborhoods* 7 (2001).

6 Richard Rothstein, *The Color of Law: A Forgotten History of How Our Government Segregated America* 45-46 (2017).

provisiones razonables que requieran, en la medida de lo posible, el uso de bloques separados, para residencias y lugares de reunión de personas blancas y de color, respectivamente.”<sup>7</sup>

Contrariamente a los casos anteriores, una decisión de la Corte Suprema de 1917, *Buchanan v. Warley*, sostuvo que la ordenanza de zonificación racial de Louisville era inconstitucional.<sup>8</sup> A pesar de esta decisión, la Asociación Nacional para el Avance de la Gente de Color (NAACP) pasó más de tres décadas enfrentando el uso continuado del uso de la zonificación racial en todo el sur de los Estados Unidos.<sup>9</sup>

A través de numerosas acciones legales, las ciudades fueron eventualmente proscritas de usar sus poderes de zonificación para dictar explícitamente dónde las personas podían o no vivir en base a su raza. Pero la industria de bienes raíces organizada no fue disuadida fácilmente. En 1916, la NAREE cambió su nombre a Asociación Nacional de Juntas Inmobiliarias (NAREB). En 1917, la NAREB abogó por el uso de “convenios restrictivos de raza” en escrituras de propiedad y por el desarrollo de “Asociaciones de Propietarios” para “proteger” nuevas subdivisiones. Los convenios restrictivos de raza, exigibles ante los tribunales estatales, se usaron para evitar que los afroamericanos y otras personas de color se mudaran a barrios blancos.<sup>10</sup> Un convenio de 1919, a partir de una subdivisión en el suburbio Wauwatosa de Milwaukee, Wisconsin declaró:

“En ningún momento una persona que no sea de raza blanca comprará, tomará posesión, arrendará u ocupará tierras en los Highlands de Washington o cualquier parte de ellas, o cualquier edificio de las mismas. Esta prohibición no incluye a los empleados domésticos mientras estén empleados por el propietario u ocupante de cualquier tierra incluida en el tratado”.<sup>11</sup>

En 1924, la NAREB adoptó y aplicó un nuevo Código de Ética que establecía que era un deber ético para un agente inmobiliario o corredor miembro de esta asociación discriminar por motivos de raza y origen nacional.<sup>12</sup> En el Artículo 34 del Código, que permaneció vigente hasta 1950, se podía leer:

“Un agente de bienes raíces nunca debe ser instrumental para introducir en un vecindario un carácter de propiedad u ocupación, a miembros de cualquier raza o nacionalidad o individuos cuya presencia claramente se encuentre en detrimento de los valores de las propiedades en ese vecindario”.<sup>13</sup>

Durante este tiempo, el liderazgo de la NAREB consistió en coordinar y apoyar los esfuerzos de muchas juntas locales de bienes raíces para desarrollar e implementar planes para restringir el desplazamiento de personas afroamericanas y otras personas de color hacia barrios blancos. Para ayudar a las Juntas locales con estos esfuerzos, la NAREB desarrolló y divulgó un convenio “modelo” restrictivo de razas en 1927.<sup>14</sup> Una disposición del convenio modelo que se distribuyó declaraba:

“1. La restricción consiste en que ninguna parte de dichos locales debe ser utilizada u ocupada directa o indirectamente por ningún negro o persona de color, a condición de que dicha restricción no impida la ocupación, durante el período de su empleo, de cuartos para empleados o chóferes en el sótano o en un granero o garaje en la parte trasera, o de cuartos de servicio destinados a sirvientes, chóferes o empleados domésticos negros, respectivamente, empleados realmente como tales para el servicio en y alrededor de las instalaciones del propietario u ocupante legítimo de dichas instalaciones”.<sup>15</sup>

7 Baltimore, Md., Ordinance 692 (May 15, 1911).

8 *Buchanan v. Warley*, 245 U.S. 60 (1917).

9 Richard A. Epstein, *Lest We Forget: Buchanan v. Warley and Constitutional Jurisprudence of the Progressive Era*, 51 Vand. L. Rev. 787 (1998).

10 Karl Taeuber, *The Contemporary Context of Housing Discrimination*, 6 Yale L. & Pol’y Rev. 339, 340-42 (1988).

11 Lois M. Quinn, *Racially Restrictive Covenants: The Making of All-White Suburbs in Milwaukee County* 2 (1979).

12 Joe R. Feagin, *A House is Not a Home: White Racism and U.S. Housing Practices*, in *Residential Apartheid: The American Legacy* (1994).

13 Margalynne Armstrong, *Race and Property Values in Entrenched Segregation*, 52 U. Miami L. Rev. 1051 (1998).

14 Allen R. Kamp, *The History behind Hansberry v. Lee*, 20 U.C. Davis L. Rev. 481 (1987).

15 *Id.*

En 1928, la mitad de todas las casas de propiedad y ocupadas por blancos en los Estados Unidos tenían títulos con convenios restrictivos.<sup>16</sup> La proliferación de convenios restrictivos racialmente por parte de una floreciente industria inmobiliaria, exigible ante los tribunales estatales, segregó efectivamente a muchos vecindarios estadounidenses en base a la raza.<sup>17</sup> En muchas ciudades, la zonificación racial gubernamental también fue responsable de crear patrones claros de segregación residencial.<sup>18</sup> Mientras las ciudades americanas se tornaban más segregadas por la raza, la economía estadounidense estaba a punto de colapsar.

La Gran Depresión de 1929 impulsó al gobierno federal a establecer políticas y programas de vivienda como parte de “Nuevas Negociaciones”, todas normas diseñadas para estabilizar la economía de nuestra nación y reconstruir a la clase media. Pero las “Nuevas Negociaciones” no eran negociaciones para los ciudadanos afroamericanos. La mayoría de los afroamericanos fueron excluidos de los beneficios de programas que garantizarían el acceso a viviendas de alquiler decentes y oportunidades de propiedad de la vivienda. Cuando se permitió la participación de afroamericanos, casi siempre fue en forma segregada.<sup>19</sup>

Fuera de las Nuevas Negociaciones, la Ley del Banco Federal de Préstamos Hipotecarios estableció la Junta Federal de Préstamos Hipotecarios para Viviendas (FHLBB, por sus siglas en inglés) en 1932. La FHLBB proporcionó fondos a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para hacer que la vivienda sea más accesible y asequible, aunque no para todos. La Ley de Préstamos para Propietarios de Viviendas de 1933 estableció la Corporación de Préstamos para Propietarios de Viviendas (HOLC). La HOLC, una agencia pública administrada por la FHLBB, hizo que la refinanciación estuviera disponible a bajo costo para ayudar a los propietarios que tenían dificultades para realizar sus pagos hipotecarios. La FHLBB encargó el desarrollo de un sistema de calificación para que los vecindarios utilicen la HOLC con “Mapas de seguridad residenciales” que incluía cuatro categorías.<sup>20</sup> Las áreas menos deseables, donde no había financiación disponible, eran barrios donde los afroamericanos residían y eran codificados en “Rojo”. Este es el origen de la práctica adoptada posteriormente por algunos prestamistas conocida como “codificar rojo” (redlining, según la expresión en inglés). Si bien la HOLC dejó de tomar préstamos en junio de 1936, el gobierno federal siguió discriminando en sus programas de vivienda.

El Congreso, a través de la Ley Nacional de Vivienda de 1934, creó la Administración Federal de Vivienda (FHA). La FHA adoptó el sistema de mapas de seguridad residencial utilizado por la HOLC, aunque adicionalmente ayudó a los evaluadores proporcionando una hoja de trabajo (Formulario FHA 2082) que incluía una “Designación de Ocupación Racial” con espacio para indicar si un vecindario era “Blanco”, “Mixto”, “Extranjero” o “Negro”. La FHA también proporcionó un convenio “modelo” de restricción de raza y requería que se usara como condición para obtener financiamiento de la FHA.<sup>21</sup> El siguiente es un extracto del Manual de Suscripción de la FHA de 1938:

“Las áreas que rodean un lugar se investigan para determinar si existen grupos sociales y raciales incompatibles, con el propósito de hacer una predicción sobre la probabilidad de que el lugar sea invadido por dichos grupos. Si un vecindario quiere conservar la estabilidad, es necesario que las propiedades deban continuar siendo ocupadas por las mismas clases sociales y raciales. Un cambio en la ocupación social o racial generalmente contribuye a la inestabilidad y a la disminución de los valores”.<sup>22</sup>

16 David M.P. Freund, *Colored Property: State Policy and White Racial Politics in Suburban America* 94 (2007).

17 Kenneth T. Jackson, *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States* (1987).

18 Paige Glotzer, *Exclusion in Arcadia: How Suburban Developers Circulated Ideas about Discrimination, 1890-1950*, 41 *J. Urb. Hist.* 479 (2015).

19 Susan J. Popkin, George C. Galster, Kenneth Temkin, Carla Herbig, Diane K. Levy, & Elsie K. Richer, *Obstacles to Desegregating Public Housing: Lessons learned from Implementing Eight Consent Decrees*, 22 *J. Pub. Policy Analysis & Mgmt.* 181 (2003).

20 Lois Lee Woods II, *The Federal Home Loan Bank Board, Redlining, and the National Proliferation of Racial Discrimination 1921-1950*, 38 *J. Urb. Hist.* 1036 (2012).

21 Keith F. Gotham, *Urban Space, Restrictive Covenants and the Origins of Racial Residential Segregation in a US City, 1900-50*, 24 *Int'l J. Urb. & Reg'l Res.* 616 (2000).

22 John Kimble, *Insuring Inequality: The Role of the Federal Housing Administration in the Urban Ghettoization of African Americans*, 32 *Law & Soc. Inquiry* 399, 399-434 (2007).

Entre 1930 y 1950, tres de cada cinco viviendas compradas en los Estados Unidos fueron financiadas por la FHA, pero menos del 2% de los préstamos de la FHA se otorgaron a compradores no blancos.<sup>23</sup>

A mediados de la década de 1930, el gobierno federal proporcionó financiamiento para el desarrollo de viviendas públicas para aliviar el hacinamiento en áreas urbanas congestionadas y proporcionar viviendas decentes, seguras y asequibles para las familias. Se permitió a las localidades determinar tanto la ubicación de la vivienda pública como quién la ocuparía. Como resultado, la mayoría de las viviendas públicas se operaron inicialmente en base a la segregación racial, distribuyendo viviendas públicas para los blancos ubicados en barrios blancos y viviendas públicas para afroamericanos ubicados en barrios predominantemente negros.<sup>24</sup>

Durante la Segunda Guerra Mundial, las tropas militares de EE. UU. sirvieron en unidades de combate segregadas por raza. De vuelta en los Estados Unidos, el gobierno federal financió viviendas para trabajadores de guerra que generalmente también estaban segregados por raza.<sup>25 26</sup> Después de la guerra, los veteranos afroamericanos que regresaban seguían enfrentándose a la segregación y la exclusión.<sup>27</sup> La Ley de Reajuste del Servicio Militar de 1944 permitió que la Administración de Veteranos (VA) pusiera hipotecas a disposición de los veteranos que regresaban, pero la VA adoptó los estándares discriminatorios permitidos por la FHA.<sup>28</sup> Como resultado, la mayoría de los veteranos afroamericanos no fueron elegibles para comprar viviendas a través de este programa. Se construyeron desarrollos de vivienda adicionales en todo el país para los veteranos que regresaban y la mayoría solo estaban disponibles en base a la segregación racial.

Los programas de préstamos de la FHA y la VA hicieron que la propiedad de la vivienda fuera una realidad para la mayoría de los estadounidenses blancos. Entre 1934 y 1969, la tasa de propiedad de vivienda aumentó del 44 al 63 por ciento.<sup>29</sup> Durante este mismo período, menos del uno por ciento de todos los afroamericanos pudieron obtener una hipoteca a través de estos programas.<sup>30</sup> Por lo tanto, mientras el gobierno federal reconstruyó a la clase media blanca, la oportunidad de crear riqueza transgeneracional a través de la propiedad de la vivienda fue denegada a los hogares de las minorías.<sup>31</sup> Como resultado, los hogares blancos no hispanos tienen actualmente un patrimonio neto promedio de \$79.400 en comparación con los \$7.500 de los hogares afroamericanos.<sup>32</sup>

Las políticas federales de vivienda en los años 1930 y 40 ayudaron a consolidar la segregación residencial en la mayoría de las regiones metropolitanas de nuestra nación. En 1948, el 85% de todos los nuevos desarrollos residenciales en los Estados Unidos tenían restricciones raciales.<sup>33</sup> Un grupo de políticas públicas, Citizen's Governmental Research Bureau (Agencia de Investigaciones de Gobierno del Ciudadano), en Milwaukee informó en 1946 que el 90% de toda la tierra en la ciudad de Milwaukee transferida desde 1910 contenía convenios restrictivos de raza.<sup>34</sup>

---

23 Marc Seitles, *The Perpetuation of Residential Racial Segregation in America: Historical Discrimination, Modern Forms of Exclusions, and Inclusionary Remedies*, 14 J. Land Use & Envtl. L. 89 (1998).

24 Richard H. Sander, *Housing Segregation and Housing Integration: The Diverging Paths of Urban America*, 52 U. Miami L. Rev. 977 (1998).

25 *New Apartment Buildings Exclusively for Negroes*, Milwaukee J., July 11, 1943.

26 *Two Negro Housing Projects Approved; to Hold 42 Units*, Milwaukee Sentinel, Nov. 25, 1943.

27 *Negro Housing Project Leads to Noisy Protests*, Milwaukee Pub. Paper, May 8, 1994.

28 Massey, *supra* note 2 at 53.

29 Douglas S. Massey, *Origins of Economic Disparities: The Historical Role of Housing Segregation*, in *Segregation: The Rising Costs for America* 39-80 (James H. Carr & Nadine K. Kutty eds., 2008).

30 Stella J. Adams, *Putting Race Explicitly into the CRA*, in *Revisiting the CRA: Perspectives on the Future of the Community Reinvestment Act* 167, 168 (Prabal Chakrabarti et al. eds., 2009).

31 *Id.*

32 G. William Domhoff, *Power in America: Wealth, Income, and Power, Who Rules America?* (Apr. 2017), <https://whorulesamerica.ucsc.edu/power/wealth.html>.

33 David M. P. Freund, *Colored Property: State Policy and White Racial Politics in Suburban America* 94 (2007).

34 Metropolitan Milwaukee Fair Housing Council, *Analysis of Impediments to Fair Housing: Milwaukee County, Wisconsin* 2008 98-99 (2008).

Una decisión de la Corte Suprema en 1948, *Shelley vs. Kramer*, declaró que los convenios restrictivos no podían aplicarse en los tribunales.<sup>35</sup> Esta decisión, sin embargo, no disuadió a los agentes inmobiliarios y propietarios de viviendas de continuar usando convenios restrictivos de raza y colocarlos en propiedades de propiedad durante la década de 1950 y principios de 1960.<sup>36</sup> Los blancos pudieron mudarse, a menudo ayudados por hipotecas aseguradas federalmente, a vecindarios y suburbios más nuevos que tenían restricciones raciales, mientras que la mayoría de los afroamericanos permanecían aislados y contenidos en barrios abarrotados de la ciudad central y con demasiada frecuencia relegados a viviendas inseguras, insalubres y de calidad inferior.<sup>37</sup>

Muchos de los principales líderes y pensadores dentro de la industria de bienes raíces y el gobierno durante la primera parte del siglo 20 se ocuparon de preservar y proteger a los barrios blancos, los privilegios blancos y su riqueza. Las acciones de estos hombres blancos se basaban en un conjunto de creencias racistas según las cuales los afroamericanos y otras personas de color, debido a su percepción de inferioridad, representaban una amenaza inherente al valor de las propiedades y los intereses económicos de los blancos. Algunos de estos arquitectos de la segregación residencial americana fueron transparentes acerca de sus puntos de vista raciales y eso se refleja en sus escritos. Es de destacar que muchos de los hombres blancos (por ejemplo, Ely, Babcock, Fisher, Hoyt, etc.) que participaron en la elaboración de políticas y programas de vivienda federales discriminatorios que surgieron de las Nuevas Negociaciones fueron las mismas personas que habían sido los arquitectos clave de las políticas segregacionistas promovidas por la industria de bienes raíces en la década de 1920, políticas que crearon un mercado doble de viviendas y barrios segregados racialmente en nuestras regiones metropolitanas.

Es vital entender la interacción y coordinación entre una industria de bienes raíces que fue impulsada por una ideología explícitamente racista y agencias gubernamentales que formularon políticas federales de vivienda igualmente discriminatorias. Es difícil incluso comprender los enormes recursos públicos y privados que se dedicaron a segregar a las razas o la gran cantidad de personas e instituciones que se dedicaron profundamente a la creación y mantenimiento de la segregación racial residencial en los Estados Unidos.

La historia de la segregación de viviendas ilumina muchas verdades sobre nuestra sociedad actual. Primero, es necesario que reconozcamos el hecho de que nuestra nación, tanto a través de nuestros gobiernos como de muchas de nuestras instituciones privadas, segregó intencionalmente a las razas y que estas acciones discriminatorias beneficiaron injustamente a los blancos, social y económicamente, durante generaciones. Estas acciones sistemáticamente dañaron y aislaron a los afroamericanos y otras personas de color. En segundo lugar, esta historia demuestra ampliamente por qué el movimiento de derechos civiles estadounidense luchó arduamente para aprobar la histórica Ley Federal de Vivienda Justa hace cincuenta años. Finalmente, esta historia también proporciona información útil sobre qué nivel de esfuerzo y recursos se pueden requerir a lo largo del tiempo para crear regiones metropolitanas más abiertas, equitativas e integradas.

---

35 Mark Tushnet, *Shelley v. Kraemer and Theories of Equality*, 33 N.Y.L. Sch. L. Rev. 383 (1988).

36 Joe T. Darden, *Black Residential Segregation Since the 1948 Shelley v. Kraemer Decision*, 25 J. Black Stud. 680 (1995).

37 A. Leon Higginbotham, Jr., *Race, Sex, Education and Missouri Jurisprudence: Shelley v. Kraemer in a Historical Perspective*, 67 Wash. U. L. Rev. 673 (1989).

## ALGUNOS DE LOS ARQUITECTOS DE LA SEGREGACIÓN AMERICANA

**RICHARD T. ELY**, economista, a veces conocido como el “padre de los bienes inmuebles” o “padre de la economía de la tierra”, estableció el Instituto de Economía de Tierras y Servicios Públicos de la Universidad de Wisconsin en 1920. En su libro, *Outlines of Economics* (1914), Ely atribuyó la pobreza de los afroamericanos a la “inercia económica y la falta de movimiento de los propios negros”.<sup>38</sup> Ely afirmó que los “grupos de estratos inferiores” son los más adecuados para la tenencia agrícola porque “son deficientes en cualidades económicas”. Los negros del sur proporcionan una ilustración”.<sup>39</sup> Ely trabajó estrechamente con el Departamento de Comercio de EE. UU. para dar forma a la Corporación de Préstamos para Propietarios de Viviendas (HOLC, por sus siglas en inglés) en 1933.

**NATHAN WILLIAM MACCHESNEY** se desempeñó como Asesor Jurídico de la Asociación Nacional de las Juntas de Bienes Raíces (NAREB). Nathan MacChesney es el autor del Código de Ética de los Agentes Inmobiliarios (1924-1950), incluido el Artículo 34. MacChesney también fue autor y, a través de la NAREB, distribuyó un convenio modelo restrictivo de razas disponible para su uso por parte de los agentes inmobiliarios en 1927.

**FREDERICK BABCOCK** fue un destacado tasador de bienes raíces. En su libro, *The Valuation of Urban Real Estate* (1932), Babcock escribió: “Entre los rasgos y características de las personas que influyen en los valores de la tierra, la herencia y tendencias raciales parecen ser de suma importancia”.<sup>40</sup> Agregó: “La mayoría de las variaciones y las diferencias entre las personas son leves y las disminuciones de los valores son, como resultado, graduales. Pero existe una diferencia entre las personas, a saber: la raza, que puede provocar una declinación muy rápida. Usualmente, tales declinaciones pueden ser parcialmente evitadas mediante la segregación y este dispositivo siempre ha sido de uso común en el Sur, donde las poblaciones blanca y negra han sido separadas”.<sup>41</sup> Babcock se convirtió en el principal tasador y Administrador Auxiliar de la Administración Federal de Vivienda desde 1934-40 y el autor de varias ediciones del Manual de Suscripción de la FHA.

**ARTHUR A. MAY** fue el decano del Instituto Americano de Tasadores Inmobiliarios. En *Valuation of Residential Real Estate* (1942), May explicó que el criterio esencial del vecindario es la homogeneidad de sus residentes en el nivel de ingresos, raza y origen étnico y, en menor medida, la religión.<sup>42</sup> Al discutir la depreciación, May definió la obsolescencia económica como la pérdida de valor que surge de la disminución del atractivo de ocupación del propietario y la consiguiente falta de demanda. Citó, “la usurpación de grupos raciales o nacionales inarmónicos — todo esto, trae consigo una disminución en el atractivo de ocupación de los propietarios y la pérdida de valor”.<sup>43</sup> En una sección titulada “Infiltración de personas inarmónicas” May escribió: “La usurpación de un grupo nacional o racial antipático trae consigo, en primer lugar, la amenaza y, en última instancia, el efecto de la disminución de los valores ... En toda ciudad grande que albergue una proporción de personas nacidas en el extranjero o de razas distintas de la blanca, esta situación debe tenerse en cuenta”.<sup>44</sup> La teoría de May de que la mudanza de grupos raciales inarmónicos a un vecindario tiene un impacto adverso sobre el valor de la propiedad, se incorporó a la política federal. May incluyó un apéndice en su libro que contenía una copia del Informe de Evaluación utilizado por la Administración de Veteranos que requería que el tasador proporcionara información sobre el carácter del vecindario, incluidas las “Influencias típicas” y la primera categoría enumerada es “Racial”.<sup>45</sup>

---

38 Richard T. Ely, *Outlines of Economics* (1893).

39 *Id.*

40 Frederick Babcock, *The Valuation of Urban Real Estate* (1932).

41 *Id.*

42 Arthur A. May, *Valuation of Residential Real Estate* (1942).

43 *Id.*

44 *Id.*

45 *Id.*

## ALGUNOS DE LOS ARQUITECTOS DE LA SEGREGACIÓN AMERICANA (CONTINUACIÓN)

**HOMER HOYT** fue economista de tierras, tasador y asesor de bienes raíces. En su libro, *One Hundred Years of Land Values in Chicago* (Cien años de valores de la tierra en Chicago), publicado en 1933, Hoyt proporcionó un “ranking” de razas y nacionalidades con impacto en los valores de la propiedad, de los más beneficiosos (1) a los más adversos (10):

1. Ingleses, alemanes, escoceses, irlandeses y escandinavos
2. Italianos del norte
3. Bohemios y Checoslovacos
4. Polacos
5. Lituanos
6. Griegos
7. Judíos rusos
8. Italianos del sur
9. Negros
10. Mexicanos<sup>46</sup>

Hoyt se convirtió en un influyente economista de vivienda para la Administración Federal de Vivienda (FHA) desde 1934 hasta 1940. Mientras trabajó en la FHA, Hoyt desarrolló un sistema de clasificación, de la A a la D, para evaluar el riesgo en los préstamos de la FHA. Las áreas de calificación “A” no presentaban “residentes de una raza que no sea blanca ni de una nacionalidad a una escala económica inferior a la población original americana” y “no existen fábricas o tiendas ... mezcladas con residencias”. Las áreas de calificación “D” presentaban “una mezcla de razas y nacionalidades” y “una mezcla de edificios residenciales, industriales y comerciales”. La FHA aseguraba la hipotecas a largo plazo en áreas de calificación “A”, 20 años en B, 10 años en C y ninguna en áreas calificadas como D. A medida que las calificaciones disminuían, los intereses aumentaban, agravando el riesgo identificado por la FHA.

**HERBERT U. NELSON** se desempeñó como Secretario Ejecutivo de la Asociación Nacional de Juntas de Bienes Raíces (NAREB), el nombre anterior de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (NAR). En su calidad de Secretario Ejecutivo de la NAREB, Nelson alentó y ayudó a las juntas locales de bienes raíces a adoptar planes para desarrollar “cinturones negros” y a restringir la mudanza de afroamericanos y otras minorías raciales. Nelson estuvo directamente involucrado en la elaboración y grupos de presión sobre la legislación que creó la Corporación de Préstamos de Propietarios (HOLC) en 1933.

---

<sup>46</sup> Homer Hoyt, *One Hundred Years of Land Values in Chicago* (1933).

## ALGUNOS DE LOS ARQUITECTOS DE LA SEGREGACIÓN AMERICANA (CONTINUACIÓN)

**STANLEY L. McMICHAEL** era agente de bienes raíces, tasador de bienes raíces y autor. El *Manual de Tasación de McMichael* (1931) se convirtió en el Estándar Nacional de la profesión de tasador y fue respaldado por la NAREB y el Instituto Americano de Tasadores Inmobiliarios (AIREA).<sup>47</sup> McMichael enumeró “Cambios sociales o raciales” entre los signos de “invasión por usos incompatibles” de acuerdo a las causas de las áreas “arruinadas” y aconsejaba a los tasadores que observen si había “elementos raciales indeseables en el vecindario” y, de ser así, si era probable que se expandieran de una manera que pudiese dañar el valor de la propiedad.<sup>48</sup> En su libro, *City Growth Essentials* (Conceptos esenciales del crecimiento urbano) (1928), McMichael recomendó la segregación rígida indicando: “Los valores de las propiedades se han depreciado mucho al tener una única familia de color en una calle anteriormente ocupada exclusivamente por residentes blancos”<sup>49</sup> Los métodos de tasación de McMichael fueron considerados como “mejores prácticas” dentro de la industria de bienes raíces y dentro de los programas de vivienda del gobierno durante muchas décadas.

**ERNEST M. FISHER** enseñó economía de tierras urbanas en la Universidad de Columbia desde 1945 hasta 1961 y fue nombrado primer director del Instituto de Columbia para el Uso del Suelo y la Vivienda Urbana en 1948. Fue ampliamente publicado en el campo de bienes raíces y política pública. Después de retirarse de Columbia, Fisher prestó servicios de consultoría para varias agencias y organizaciones y fue nombrado director de educación e investigación de la Asociación Nacional de Juntas Inmobiliarias (NAREB). Ernest M. Fisher escribió en *The Principles of Real Estate Practice* (1924), “Es una cuestión de observación común que la compra de propiedades por parte de ciertos tipos raciales es muy probable que disminuya el valor de otras propiedades en la sección”.<sup>50</sup> Fisher se convirtió en un prominente economista de consultoría para la Administración Federal de Vivienda.

---

47 Stanley L. McMichael, *McMichael's Appraising Manual*, (1931).

48 *Id.*

49 Stanley L. McMichael & Robert Fry Bingham, *City Growth Essentials* (1928).

50 Ernest M. Fisher, *Principles of Real Estate Practice* (1924).

## PARTE 2 LA LUCHA PARA GARANTIZAR LA APROBACIÓN DE LAS LEYES DE VIVIENDA ABIERTA (1950 - 1968)

**PARA 1950, LA LARGA HISTORIA DE LA ACCIÓN GUBERNAMENTAL Y LA DISCRIMINACIÓN PREDOMINANTE SOBRE LA VIVIENDA EN EL MERCADO PRIVADO DEJARON A NUESTRAS REGIONES METROPOLITANAS EXTREMADAMENTE SEGREGADAS CON BASE EN LA RAZA.** La gente blanca, en grandes cantidades, se trasladaban de áreas urbanas congestionadas a comunidades suburbanas. La mayoría de los afroamericanos permanecieron a menudo en barrios urbanos hacinados y empobrecidos, aislados de muchas oportunidades.

En la década de 1940, los ciudadanos locales en la ciudad de Nueva York comenzaron a organizarse en torno al tema de la vivienda justa. En 1943, la Metropolitan Life Insurance Company (compañía de seguros) anunció planes para construir una urbanización de \$100 millones llamada Stuyvesant Town para blancos solamente.<sup>51</sup> Este esfuerzo de organización local condujo a la creación del Comité Estatal de Nueva York sobre Discriminación en la Vivienda (NYSCDH) y, para 1950, el Comité Nacional contra la Discriminación en la Vivienda (NCDH). El NCDH se dedicó a eliminar la discriminación y la segregación en materia de vivienda en los Estados Unidos. El NCDH se convirtió en la organización renombrada que dirigía el esfuerzo a nivel nacional para promover la vivienda abierta y la legislación de vivienda justa. El NCDH también participó en la promoción de la aprobación de la legislación de vivienda justa a nivel local y estatal.

Sus esfuerzos dieron sus frutos cuando, en 1957, la ciudad de Nueva York se convirtió en la primera ciudad del país en adoptar una ley de vivienda justa que prohibía la discriminación en la vivienda.<sup>52</sup> Y en 1961, el estado de Nueva York aprobó una ley de vivienda justa que se aplicaba a la vivienda pública y privada.<sup>53</sup>

Durante la campaña presidencial de 1960, el candidato John F. Kennedy declaró que, de ser elegido, acabaría con la discriminación racial en las viviendas con la ayuda federal “rápido y de un plumazo presidencial”.<sup>54</sup> Meses después de su elección, los líderes de los derechos civiles criticaron al presidente por hacerlo. En noviembre de 1962, el presidente Kennedy finalmente firmó la orden ejecutiva 11063. La orden del presidente Kennedy exigió que el gobierno federal adopte, “todas las medidas necesarias y apropiadas para prevenir la discriminación por raza, color, credo u origen nacional en la venta, arrendamiento, alquiler u otra disposición de la propiedad residencial ... proporcionada en su totalidad o en parte con la ayuda de préstamos, anticipos, subsidios o contribuciones que en lo sucesivo se acordase por el Gobierno Federal ...”<sup>55</sup> Desafortunadamente, la orden resultó ser poco más que un gesto simbólico, ya que se hicieron pocos esfuerzos para hacer cumplir la nueva política. Por ejemplo, ese mandato permitió que las agencias individuales de vivienda y financiación se auto protegieran, lo que provocó un continuo incumplimiento en muchos estados y localidades.<sup>56</sup>

---

51 Charles V. Bagli, *Other People's Money* (2013).

52 Michael H. Schill, *Local Enforcement of Laws Prohibiting Discrimination in Housing: The New York City Human Rights Commission*, 23 *Fordham Urb. L.J.* 991 (1996).

53 *Fair Housing*, New York State Office of the Attorney General, <https://ag.ny.gov/civil-rights/fair-housing> (last visited May 29, 2018).

54 Senator John F. Kennedy, Speech at National Conference on Constitutional Rights and American Freedom (Oct. 12, 1960).

55 Exec. Order No. 11,063, 3 C.F.R. 652 (1962).

56 *Id.*

Los esfuerzos para aprobar la legislación de la vivienda justa se encontraron con una oposición rígida y bien financiada en la mayoría de las ciudades y estados de todo el país, a menudo liderados por la industria organizada de bienes raíces. En Wisconsin, la Asociación de Agentes Inmobiliarios se separó de sus organizaciones colegas y finalmente apoyó la aprobación de una Ley de Vivienda Abierta en 1965. Sin embargo, el apoyo de la Asociación tuvo un precio muy alto — la ley estatal estipulaba solo una multa de \$10-200 para los infractores e hizo que sea ilegal para cualquier persona, incluida una víctima de la discriminación en la vivienda, usara “pruebas” destinadas a reunir evidencias para ayudar en el cumplimiento de la ley.<sup>57</sup> La incorporación de esta prohibición de la prueba en la Ley de Vivienda Abierta impidió su aplicación, un factor clave que condujo al apoyo de la ley por parte de la industria de bienes raíces.

En Illinois, el Consejo Coordinador de Organizaciones Comunitarias (CCCO), una coalición de organizaciones locales de derechos civiles, invitó al Dr. Martin Luther King Jr. y la Conferencia de Liderazgo Cristiano del Sur (SCLC) a unirse a una campaña en Chicago en 1965 contra la segregación racial relacionada a la vivienda.<sup>58</sup> En el verano de 1966, el Movimiento por la Libertad de Chicago, como se supo, se centró en la vivienda abierta a través de marchas no violentas, sentadas y manifestaciones. Estas actividades culminaron en una reunión cumbre y un acuerdo con el alcalde de Chicago, Richard Daley, para adoptar una política de vivienda justa y tomar medidas para implementar la vivienda justa en el área de Chicago.<sup>59</sup>

Milwaukee, Wisconsin también se convirtió en un hervidero de activismo a favor de la vivienda abierta en la década de 1960. A partir de agosto de 1967, el Padre James Groppi y el Consejo Juvenil NAACP encabezaron doscientos días consecutivos de manifestaciones y marchas por viviendas abiertas.<sup>60</sup> Los manifestantes a menudo se enfrentaban a turbas violentas y furiosas de blancos mientras viajaban desde el norte de Milwaukee, cruzando el viaducto de la calle 16, hacia el lado sur de Milwaukee, predominantemente blanco. Las marchas tenían como objetivo lograr que las comunidades locales, incluida la ciudad de Milwaukee, aprobaran leyes de vivienda abierta, lo que finalmente ocurrió en 1968, poco después de la aprobación de la Ley Federal de Vivienda Justa.

En 1968, existían más de cuatrocientas organizaciones de vivienda justa en todo el país, la mayoría con el propósito expreso de abogar por la aprobación de leyes de vivienda justa. Y muchos de estos grupos alcanzaron el éxito. Más de diecinueve estados y el Distrito de Columbia prohibieron la discriminación en la venta y el alquiler de viviendas. Las disposiciones en estas nuevas leyes variaban mucho. El presidente Lyndon Johnson apoyó la aprobación de una ley federal para que hubiera una cobertura más uniforme en toda la nación. Pero desde el momento en que el presidente Johnson presentó su primera ley de vivienda justa al Congreso en 1966, hubo poco apoyo para su aprobación.<sup>61</sup> Varios eventos importantes en 1968 darían nueva vida a esta legislación nacional.

El 1 de marzo de 1968, la Comisión Nacional Asesora sobre Desórdenes Civiles, a menudo denominada “Comisión Kerner” debido al nombre del presidente de la Comisión, el ex gobernador de Illinois Otto Kerner, emitió su informe final.<sup>62</sup> El presidente Johnson estableció la Comisión en 1967 para estudiar los disturbios civiles generalizados ocurridos en las ciudades estadounidenses.<sup>63</sup> El informe Kerner concluyó que Estados Unidos se estaba convirtiendo en “dos sociedades, una negra y una blanca, separadas y desiguales”.<sup>64</sup>

---

57 Wis. Stat. § 101.222.

58 Stephen P. Meyer, *As Long As They Don't Move Next Door: Segregation and Racial Conflict in American Neighborhoods* 183 (2001).

59 *Id.* at 187.

60 Jean M. White, *James Groppi - From the Church To the 'Real World'*, Washington Post, June 11, 1978.

61 Wendell E. Pritchett, Robert Clifton Weaver and the American City: The Life and Times of an Urban Reformer 257 (2008).

62 The United States Kerner Commission, Report of the National Advisory Commission on Civil Disorders (1968).

63 Exec. Order No. 11,365, 32 Fed. Reg. 11,111 (Aug. 1, 1967).

64 The United States Kerner Commission, *supra* Note 49.

El informe decía:

“Lo que la mayoría de los americanos blancos nunca entendieron, pero que el ciudadano negro nunca puede olvidar - es que la sociedad blanca está profundamente implicada en el gueto. Las instituciones blancas lo crearon, las instituciones blancas lo mantienen y la sociedad blanca lo aprueba”.<sup>65</sup>

Después de considerar diferentes alternativas políticas, la Comisión concluyó que “no hay sustituto para la promulgación de una ley federal de vivienda justa”. La clave para acabar con la discriminación relacionada a la vivienda es la cobertura universal y uniforme y dicha cobertura solo se puede obtener a través de la legislación federal”.<sup>66</sup>

El tema de la vivienda justa no iba a desaparecer. El 1 y 2 de abril de 1968, la Corte Suprema de los Estados Unidos escuchó los argumentos orales en *Jones vs. Alfred H. Mayer Co.*, un caso presentado por Joseph Lee Jones, un afroamericano que intentó comprar una casa en una nueva subdivisión en el área de St. Louis y fue rechazado por el desarrollador debido a su raza.<sup>67</sup> Jones presentó su demanda alegando que la Ley de Derechos Civiles de 1866 (42 USC §1982), que garantiza el derecho de todos los ciudadanos de los Estados Unidos a “heredar, comprar, arrendar, vender, mantener y transportar bienes muebles e inmuebles”, había sido violada y por lo tanto él tenía el derecho a reclamar por daños y perjuicios.<sup>68</sup>

El 4 de abril de 1968, el Rev. Dr. Martin Luther King Jr. fue asesinado en Memphis, TN. Más de 100 ciudades estadounidenses estallaron violentamente en disturbios civiles y la mayoría de los miembros del Congreso supo que debía que hacer algo para calmar esa violencia.<sup>69</sup> El presidente Johnson y otros en el Congreso vieron esta tragedia y crisis como una oportunidad para impulsar la legislación de la vivienda justa. Un proyecto bipartidario de ley patrocinado por el Senador Edward Brooke (R) de Massachusetts y el Senador Walter Mondale (D) de Minnesota, que permanecía languideciendo en el Congreso durante un tiempo, pasó por ambas cámaras y fue aprobado con muy poco debate.<sup>70</sup> Durante el debate relativamente breve sobre el proyecto de ley de la vivienda justa, el senador Brooke declaró, “la vivienda justa no promete el fin del gueto”<sup>71</sup>, pero agregó, “promete solo demostrar que el gueto no es una institución inmutable en Estados Unidos”.<sup>72</sup> El senador afroamericano citó sus propias dificultades para encontrar un hogar después de regresar del servicio militar durante la Segunda Guerra Mundial para ilustrar el prejuicio en el mercado de la vivienda estadounidense.<sup>73</sup> Brooke propuso que para combatir la “amargura desmesurada entre blancos y negros estadounidenses, es importante que nuestro Gobierno actúe y actúe ahora”.<sup>74</sup> El Senador Mondale explicó que el alcance de la ley propuesta era “reemplazar los guetos”<sup>75</sup> por “un modelo de vida verdaderamente integrado y equilibrado”<sup>76</sup>

El 11 de abril de 1968, el presidente Johnson promulgó el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, también conocida como la Ley Federal de la Vivienda Justa, justo una semana después del asesinato del Dr. King.<sup>77</sup> La nueva ley prohibía la discriminación relacionada a la vivienda basada en la raza, religión, color y origen nacional.<sup>78</sup> El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos recibió autorización para hacer cumplir la nueva ley. El Departamento de Justicia de los EE. UU. (DOJ, por sus siglas en inglés) también tenía la capacidad de presentar demandas mediante medidas cautelares cuando podía identificar un modelo y prácticas de discriminación. Finalmente, cualquier persona puede ir directamente a la corte para buscar reparación de acuerdo a la ley.

---

65 *Id.*

66 *Id.*

67 *Jones v. Mayer*, 392 U.S. 409 (1968).

68 *Id.*

69 Jonathan Zasloff, *The Secret History of the Fair Housing Act*, 53 *Harv. J. on Legis.* 247 (2016).

70 *Id.*

71 Edward Brooke, *Bridging the Divide: My Life* 176 (2007).

72 *Id.*

73 *History of Fair Housing*, U.S. Dep't of Housing & Urban Development, [https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/aboutftheo/history](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/aboutftheo/history) (last visited May 29, 2018).

74 90 Cong. Rec. 2,281 (1968)

75 *Id.*

76 *Id.*

77 The Fair Housing Act, 42 U.S.C. § 3603 (1968).

78 42 U.S.C. § 3604.

La nueva ley contenía diversas disposiciones restrictivas y exenciones que limitaban los poderes de aplicación del gobierno federal y el alcance general de la ley. Por ejemplo, una disposición comúnmente conocida como la exención de la “Sra. Murphy”, excluía de la cobertura a más de dos millones de unidades de vivienda, principalmente edificios ocupados por sus propietarios con cuatro unidades o menos. Sin embargo, los propietarios de estos edificios más pequeños pronto aprenderían que estaban cubiertos por otra ley. El 17 de junio de 1968, la Corte Suprema emitió su decisión en el caso *Jones vs. Mayer* que sostenía que la Ley de Derechos Civiles de 1866 prohibía la discriminación racial contra los ciudadanos en relación a todas las viviendas y podía ejecutarse mediante demandas ante los tribunales federales.<sup>79</sup>

Otra disposición importante, pero menos conocida, de la Ley Federal de Vivienda Justa establece que el HUD y los receptores de asistencia financiera federal deben “administrar los programas y actividades relacionados con la vivienda y el desarrollo urbano de forma afirmativa para promover” la Ley.<sup>80</sup> Esta disposición estaba destinada a garantizar que, en adelante, las actividades relacionadas a la vivienda y el desarrollo comunitario de nuestra nación se diseñarían e implementarían para revertir el daño causado por la historia de discriminación relacionada a la vivienda y políticas segregacionistas de Estados Unidos, eliminando las barreras restantes en el momento de la elección de la vivienda y reduciendo la segregación racial residencial.

El creciente movimiento nacional de la vivienda justa de los años 50 y 60 se centró principalmente en los esfuerzos para asegurar la aprobación de una ley federal de vivienda justa que prohibiría la discriminación relacionada a la vivienda en base a la raza, color, religión y origen nacional. Si bien el apoyo político para la aprobación de una ley de vivienda justa se había incrementado en 1968, la legislación podría no haber sido promulgada en ese momento, si no fuera por el trágico asesinato del Dr. King. Muchos defensores tenían la esperanza de que la nueva ley también obligaría al gobierno federal, a través de sus futuras actividades de vivienda y desarrollo comunitario, a abordar los problemas planteados por la Comisión Kerner y a revertir el daño causado por la larga historia de políticas segregacionistas y de discriminación racial de nuestra nación.

Si bien la aprobación histórica de las leyes de vivienda justa explícitamente hizo que la discriminación en materia de vivienda fuera ilegal, quedaban pendientes algunas cuestiones importantes. ¿Era la ley lo suficientemente fuerte como para disuadir la futura discriminación relacionada a la vivienda? ¿Los gobiernos federales, estatales y locales dedicarían los recursos necesarios para hacer cumplir enérgicamente las leyes de vivienda justa? ¿Los gobiernos locales, estatales y federales cumplirían con su obligación de promover afirmativamente una vivienda justa y trabajar para eliminar las barreras a la elección de la vivienda y reducir la segregación racial residencial?

---

<sup>79</sup> Jones v. Mayer, 392 U.S. 409 (1968).  
<sup>80</sup> 42 U.S.C. § 3608.

# PARTE 3 LECCIONES APRENDIDAS: 50 AÑOS DE LA POLÍTICA FEDERAL DE VIVIENDA JUSTA (1968-2018)

## LUEGO DE LA APROBACIÓN DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA JUSTA (FHA) EN 1968, MUCHOS DEFENSORES DE LA VIVIENDA JUSTA CON CIERTA CAUTELA FUERON OPTIMISTAS ACERCA DE QUE LOS RECURSOS DEL GOBIERNO SE APLICARÍAN PARA CUMPLIR CON LA LEY.

Sin embargo, al principio quedó muy claro que gran parte del trabajo de hacer cumplir la nueva ley recaería desproporcionadamente en individuos privados y organizaciones de derechos civiles que trabajan con abogados para presentar demandas. Inmediatamente después de la aprobación de la Ley de Vivienda Justa, el Secretario del HUD, Robert C. Weaver, solicitó \$11 millones del Congreso para financiar 850 nuevos puestos de trabajo en el HUD para ayudar a hacer cumplir la nueva ley de vivienda justa.<sup>81</sup> Recibió solo \$2 millones para financiar alrededor de 200 puestos a nivel nacional.<sup>82</sup> Más tarde, el Dr. Weaver dijo a los periodistas que sin la debida dotación de personal para hacer cumplir la ley, “la legislación sobre la vivienda justa es un gesto sin sentido”.<sup>83</sup> Al ver en el tiempo la aplicación de la ley por parte del gobierno durante las dos décadas posteriores a su aprobación, esas palabras resultaron ser proféticas.

Aunque las demandas privadas presentadas bajo la nueva Ley de Vivienda Justa sí tuvieron un impacto y crearon una impresionante jurisprudencia que apoyó los derechos a la vivienda justa. Por ejemplo, en 1972, el Tribunal Supremo de los EE. UU. Sostuvo que tanto arrendatarios afroamericanos como blancos podían entablar una demanda en virtud de la FHA impugnando la supuesta práctica de manipulación de listas de espera y el uso de estándares de aceptación discriminatorios basados en la raza.<sup>84</sup> El Tribunal reconoció que la FHA protegió el derecho de todos a disfrutar los beneficios sociales, comerciales y profesionales de una comunidad integrada. Debido en gran parte al movimiento de mujeres de principios de los 70, la definición de “todos” se expandió explícitamente para prohibir la discriminación sexual en la enmienda de la FHA del Congreso en 1974.

La capacidad de hacer cumplir la FHA también obtuvo una gran victoria en 1975 cuando un tribunal federal dictaminó que la disposición anti-prueba de la Ley de Vivienda Abierta de Wisconsin era inconstitucional y ya no se podía imponer.<sup>85</sup> Esta decisión judicial y muchas otras posteriores dejaron en claro que las pruebas eran una herramienta de investigación vital para hacer cumplir la Ley de Vivienda Justa y que dicha actividad no podía ser restringida por la acción del gobierno.

A lo largo de la década de 1970, los individuos privados recurrieron rutinariamente a los tribunales para hacer valer sus derechos de vivienda justa, particularmente cuando se hizo cada vez más claro que los poderes de cumplimiento del HUD y el DOJ estaban limitados por el texto de la propia FHA. Por ejemplo, el HUD no tenía autoridad de aplicación administrativa y solo podía mediar en las denuncias. El Departamento de Justicia solo podía solicitar medidas cautelares en casos de modelos y prácticas. Aunque no había límite en los daños compensatorios que los litigantes privados podrían buscar, la Ley de Vivienda Justa estableció un tope a los daños punitivos de \$1000. Además de estas limitaciones, muchas agencias de aplicación de la ley carecían de la voluntad política para hacer cumplir las leyes de vivienda justa y no estaban dispuestas a asignar los recursos necesarios para hacer cumplir enérgicamente estas leyes. Como resultado, la cantidad de organizaciones locales relacionadas a la vivienda justa comenzó a crecer nuevamente.

---

81 Wendell E. Pritchett, Robert Clifton Weaver and the American City: The Life and Times of an Urban Reformer (2008).

82 *Id.*

83 *Id.*

84 *Trafficante v. Metro. Life Ins. Co.*, 409 U.S. 205 (1972).

85 *United States v. Wisconsin*, 395 F. Supp. 732 (W.D. Wis. 1975).

A mediados de la década de 1970, el Comité Nacional contra la Discriminación relacionada a la Vivienda (NCDH) convocó a conferencias llamando a participar a más de tres docenas de organizaciones de vivienda justa. Los objetivos de estas organizaciones eran bastante similares. Llamaron la atención sobre el continuo daño causado por la discriminación generalizada en la vivienda y la pronunciada segregación racial residencial, a la vez de proporcionar recursos legales y de investigación para ayudar a las víctimas de discriminación a realizar sus demandas más a menudo a través de los tribunales.

En 1977, el HUD trabajó con la NCDH para realizar un estudio nacional de pruebas de las prácticas del mercado de la vivienda en las áreas metropolitanas.<sup>86</sup> Los resultados mostraron un nivel alarmantemente alto de discriminación racial ilegal en los mercados de vivienda de los Estados Unidos. Los resultados del estudio también estimularon la formación de más organizaciones locales de vivienda justa en todo el país durante los años siguientes.

Las organizaciones de vivienda justa ganaron una herramienta esencial cuando, en 1982, la Corte Suprema sostuvo en *Havens Realty vs. Coleman* que, bajo ciertas circunstancias, los tasadores y las organizaciones de vivienda justa tienen la capacidad legal de presentar demandas ante los tribunales bajo la Ley de la Vivienda Justa, procurando daños y medidas cautelares.<sup>87</sup> En los años transcurridos desde la decisión de los *Havens*, los defensores de la vivienda justa han podido abrir innumerables unidades de vivienda y comunidades desafiando y deteniendo la discriminación ilegal de viviendas, sin depender únicamente de inquilinos individuales o compradores de vivienda para presentar sus demandas.

Durante esa misma época en Nueva York, un importante caso de desegregación escolar y vivienda presentado por la NAACP y el Departamento de Justicia contra la Ciudad de Yonkers y el Estado de Nueva York, se abrió camino en los tribunales federales.<sup>88</sup> En 1985, un juez federal emitió una decisión de más de 600 páginas que detalla más de treinta años de decisiones del gobierno para construir viviendas subsidiadas solo en áreas minoritarias de Yonkers y mantener un sistema de escuelas públicas segregadas.<sup>89</sup> Después de una enorme oposición local, se estableció un mandato para construir viviendas públicas y viviendas privadas asequibles, unidades de alquiler y condominios privados en áreas blancas de Yonkers para promover la integración residencial. El plan también incluyó varios programas pro-integradores de asesoramiento y asistencia a la vivienda, así como asistencia para el pago inicial a quienes compran casa por primera vez.<sup>90</sup>

A fines de la década de 1980, varias fundaciones nacionales anunciaron que estaban abandonando el apoyo al NCDH e invirtiendo en otras prioridades. Incapaz de encontrar otras fuentes de financiación para sostener la organización, el NCDH cerró sus puertas en 1987. La pérdida del NCDH ocurrió en un momento en que el número de organizaciones locales de vivienda justa estaba creciendo rápidamente. Para 1988, la Alianza Nacional para la Vivienda Junta (NFHA, por sus siglas en inglés) se formó para llenar el vacío dejado por el cierre del NCDH y para proporcionar liderazgo en cuestiones de vivienda justa a nivel nacional.

Hubo numerosos intentos a fines de la década de 1970 y principios de la de 1980 para aprobar una legislación que fortalecería la Ley federal de Vivienda Justa. Todos ellos fallaron hasta 1988.

En 1988, el Congreso promulgó la Ley de Enmiendas de la Vivienda Justa (FHAA o “Las Enmiendas”), que amplió la cobertura y las protecciones de la ley a las personas con discapacidades y familias con niños.<sup>91</sup> Las nuevas disposiciones de la FHAA incluían el derecho a cambios razonables en las reglas y las políticas como por ejemplo, adaptaciones para permitir que las personas con discapacidades tengan acceso al uso de esas viviendas y el derecho a modificaciones físicas razonables en viviendas existentes para proporcionar una mayor accesibilidad.<sup>92</sup> La FHAA también exigía que todas las viviendas multifamiliares nuevas (4 unidades anexas o más) construidas después de 1991 se diseñen y construyan con ciertas características mínimas accesibles y adaptables.<sup>93</sup>

86 Ronald E. Wienk, *Measuring Racial Discrimination in American Housing Markets: The Housing Market Practices Survey* (1979).

87 *Havens Realty Corp. v. Coleman*, 455 US 363 (1982).

88 Lena Williams, *Judge Finds Yonkers Has Segregation Policy*, N.Y. Times, Nov. 21, 1985.

89 *Id.*

90 *Id.*

91 Fair Housing Amendments Act of 1988. H.R. 1158, 100<sup>th</sup> Cong. 1987.

92 *Id.*

93 *Id.*

Además de las protecciones ampliadas, la FHAA amplió el papel de aplicación de la ley tanto por parte del HUD como del DOJ. La FHAA autorizó al HUD a emitir conclusiones iniciales de discriminación, citar evidencia durante las investigaciones y celebrar audiencias administrativas para determinar si la FHA había sido violada. Los jueces de ley administrativa del HUD ahora tenían la autoridad para emitir mandatos sobre daños compensatorios, medidas cautelares y sanciones civiles (pagadas al gobierno federal). Las Enmiendas también otorgan autoridad al Secretario del HUD para presentar denuncias administrativas autoiniciadas que aleguen formas sistemáticas de discriminación.<sup>94</sup>

El Congreso incluso incluyó una ruta alternativa para el cumplimiento de la FHAA, al exigir al Departamento de Justicia que presente una demanda ante el tribunal buscando alivio para los demandantes individuales luego de ciertas referencias del HUD.<sup>95</sup> Y las Enmiendas específicamente autorizaron al DOJ a procurar sanciones civiles para el gobierno federal y daños monetarios en nombre de las personas perjudicadas o ante los daños provenientes de modelos o prácticas de discriminación. Durante la década de 1990, el DOJ aumentó su Sección de Vivienda de una docena a más de cincuenta abogados dedicados a hacer cumplir la FHA en los tribunales federales de todo el país. El DOJ también inició su propio programa de pruebas internas durante esa misma época, que condujo a investigaciones de prueba que llevaron a la presentación de docenas de casos de modelos o prácticas que alegaban discriminación debido a la raza, origen nacional, discapacidad y estado familiar.

Si bien las Enmiendas crearon cierta esperanza de que el gobierno finalmente proporcionaría un mecanismo más eficiente y efectivo para hacer cumplir la FHA, quedaron dos cuestiones pendientes. ¿El gobierno finalmente podría dedicar los recursos necesarios para apoyar esta nueva función de aplicación de la ley de manera sostenida? Y, a su vez, ¿podría el gobierno ser más proactivo en ese cumplimiento y menos dependiente al recibir demandas individuales de discriminación en la vivienda?

En 1990, el Congreso aprobó la Ley de Americanos con Discapacidades (ADA).<sup>96</sup> Si bien la ADA tiene aplicaciones limitadas e relación a la vivienda, abrió muchas oportunidades para que las personas con discapacidades tengan mayor acceso al empleo, servicios públicos, lugares públicos, transporte, y otras áreas de la vida comunitaria. En 1999, la decisión de la Corte Suprema en *Olmstead vs. LC* ordenó que las personas con discapacidad no sean segregadas ni institucionalizadas para que puedan vivir en la comunidad en el entorno más integrado posible.<sup>97</sup>

En las últimas cinco décadas, muchas localidades y estados han aprobado leyes de vivienda justa, algunas reflejan la Ley Federal de Vivienda Justa y otras ofrecen una cobertura más amplia o incluso protecciones mayores. Por ejemplo, la Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York prohíbe actualmente la discriminación por edad, estado civil, orientación sexual y estado militar.<sup>98</sup> La Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York también incluye el estatus como ciudadano/extranjero, identidad de género, ocupación legal, estado de pareja doméstica, fuente legal de ingresos y estado como víctima de violencia doméstica/acoso.<sup>99</sup> Si bien la efectividad de las agencias de aplicación de la ley del gobierno local y estatal varía mucho en función de las prioridades del liderazgo político en cualquier momento dado, tanto las leyes estatales como las leyes locales de Nueva York otorgan el derecho a presentar una demanda ante un tribunal estatal o un reclamo administrativo para hacer cumplir los derechos a la vivienda justa.

Entre 2013 y 2016, el HUD promulgó regulaciones significativas destinadas a ayudar con la aplicación de la Ley de Vivienda Justa, incluyendo una regulación que define los reclamos de acoso de acuerdo a la FHA y una que proscribe el proceso por parte de los estados y ciudades que reciben fondos del HUD para evaluar sus esfuerzos en la imposición afirmativa de la vivienda justa. Una regla clave del HUD, llamada la Discriminatory Effects Rule (Regla de Efectos Discriminatorios), explicó la carga de la prueba cuando se alega que una norma o política injustificada, aparentemente neutral, tiene un impacto desfavorable y dispar en un grupo de personas protegidas por la FHA o mantiene o crea discriminación relacionada a la vivienda.<sup>100</sup>

---

94 *Id.*

95 *Id.*

96 42 U.S.C. 126 § 12101.

97 *Olmstead v. LC.*, 527 US 581 (1999).

98 N.Y. Exec. Law § 296(5).

99 New York City Human Rights Law, N.Y.C. Admin. Code §§ 8-101, 8-203 (2018).

100 Discriminatory Effect Rule, 24 C.F.R. § 100.500 (2013).

Aunque los tribunales de apelación federales habían acordado durante décadas que la FHA no exige prueba de intención para establecer discriminación ilegal, estos tribunales aplicaron diferentes estándares de prueba, lo que hace que la aplicación sea desigual en todo el país. La Corte Suprema aclaró el problema en 2015 cuando dio su decisión en el caso *Proyecto de Comunidades Inclusivas vs. Asuntos del Departamento de Vivienda y Comunicaciones de Texas* que, bajo ciertas circunstancias, una política neutral puede violar la FHA.<sup>101</sup> Esta guía, combinada con la Regla de Efectos Discriminatorios del HUD, ha fortalecido aún más la aplicación de la vivienda justa.

La necesidad de revitalizar los barrios desfavorecidos que históricamente han enfrentado desinversiones y la necesidad de eliminar las barreras a la elección de vivienda y reducir la segregación residencial a veces se enmarcan erróneamente como objetivos de política en conflicto o competitivos. Los objetivos paralelos de la Ley de Vivienda Justa, tal como los expresaron sus patrocinadores, reconocieron la necesidad tanto de no discriminación en la vivienda como de la creación de modelos de vida residenciales integrados.<sup>102</sup> Aunque los legisladores patrocinadores también reconocieron que la ley necesitaba reparar el daño de “toda la comunidad” que muchas décadas de discriminación y desinversión habían causado.<sup>103</sup> Esto significa que, como nación, la ley nos desafía a eliminar las barreras a la elección de vivienda e implementar políticas de inclusión en vecindarios y comunidades que históricamente han sido poco acogedoras o cerradas a las personas en base a la raza u origen nacional. Es esencial que se promueva el desarrollo equitativo en los barrios afectados, revitalizando o llevando la vitalidad para garantizar que estos vecindarios se transformen genuinamente en lugares de oportunidad para todos. Ambos esfuerzos requieren voluntad política y una importante inyección de recursos. Ambos requieren equidad y justicia. Y para lograr una vivienda justa, nuestro éxito en el logro de cualquiera de los objetivos está inextricablemente vinculado a nuestra capacidad para avanzar en ambas instancias.

Desde la aprobación de la Ley de Vivienda Justa de 1968, el carácter o la naturaleza de la discriminación en materia de vivienda ha cambiado profundamente. Este cambio presagia importantes desafíos para los consumidores y las agencias encargadas del cumplimiento de la ley. En 1968, no era inusual que una persona de color procurando vivienda se viera ante una puerta cerrada o incluso un epíteto de carácter racial. Si bien, lamentablemente, ese tipo de discriminación todavía ocurre, es más la excepción que la regla. Para comprender cómo ocurren la mayoría de las discriminaciones relacionadas a la vivienda en la actualidad, se debe reemplazar la imagen de una “puerta cerrada” por la de una “puerta giratoria” donde las personas ahora son acompañadas educada y sutilmente dentro, fuera y lejos de la vivienda deseada, a menudo sin saber que ocurrió una discriminación. Si los consumidores no saben que están siendo discriminados, no tienen motivos para presentar una demanda. Si no se presentan las quejas, la mayoría de las agencias gubernamentales no iniciarán ninguna acción de imposición de la ley. Si no se toman medidas de aplicación, la discriminación continuará. Esta realidad hace que las pruebas sean más importantes que nunca porque a menudo es la única herramienta que se puede utilizar para descubrir y eliminar las prácticas discriminatorias relacionadas a la vivienda. Organizaciones como el Centro de Justicia de Vivienda Justa a menudo poseen la capacidad de prueba más efectiva, el papel de las organizaciones privadas de vivienda justa sigue siendo crítico.

En los cincuenta años transcurridos desde la aprobación de la Ley Federal de Vivienda Justa, la segregación residencial se ha reducido ligeramente y el nivel de discriminación ilegal relacionada a la vivienda ha disminuido, aunque el progreso en ambos frentes ha sido extremadamente lento e incremental. Durante el mismo período, las leyes de vivienda justa se fortalecieron significativamente. Los tribunales continuaron emitiendo decisiones que afirman y afectan el propósito de esta importante ley de derechos civiles. Desafortunadamente, todos los niveles de gobierno no han dedicado el nivel de recursos necesarios para apoyar la aplicación enérgica de las leyes de vivienda justa. Como resultado, la discriminación ilegal en el alquiler, la venta, el financiamiento y el aseguramiento de la vivienda aún es generalizada. Las barreras discriminatorias todavía se pueden encontrar en algunas políticas y programas gubernamentales de vivienda. Por otra parte, el deber de una vivienda justa afirmativa ha demostrado ser una prioridad baja para la

---

101 Texas Dep't of Hous. & Cmty. Affairs v. Inclusive Cmty. Project, Inc., 135 S.Ct. 2507 (2015).

102 114 Cong. Rec. 2708 (1968).

103 *Id.*

mayoría de las unidades gubernamentales que reciben fondos federales. Como resultado, nuestra nación no ha podido reparar los daños causados por casi un siglo de políticas y prácticas discriminatorias.

Los últimos cincuenta años de política federal de vivienda justa han demostrado tanto el valor de la ley como la necesidad de una aplicación más enérgica de la misma. Las promesas de la Ley de Vivienda Justa todavía no se han cumplido. Muchos segmentos de la población no disfrutaban de igualdad de oportunidades de vivienda y nuestras regiones metropolitanas aún están bastante segregadas por raza y origen nacional. ¿Cuál es el daño que resulta de continuar con la discriminación y la segregación residencial? ¿Qué medidas podemos tomar todos nosotros para reducir la discriminación ilegal relacionada a la vivienda y crear comunidades abiertas, accesibles e inclusivas?

# 3: DERECHOS DE VIVIENDA JUSTA

## CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE VIVIENDA JUSTA

**LAS LEYES FEDERALES, ESTATALES Y LOCALES DE VIVIENDA JUSTA PROHIBEN DISCRIMINAR EN RELACIÓN A LA VIVIENDA EN EL ALQUILER, VENTA, SEGURO Y FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA.** Estas leyes protegen a todos al hacer que sea ilegal discriminar en función de ciertas características protegidas. Eso significa que se tienen ciertos derechos legalmente protegidos en caso de experimentar discriminación ilegal relacionada a la vivienda.

La mayoría de las viviendas en alquiler o venta están cubiertas por las leyes de vivienda justa. Existen algunas excepciones limitadas para ciertos tipos de vivienda, pero se debe saber que una vivienda no cubierta por una ley puede estar cubierta por otra. Por ejemplo, cuando se trata de discriminación relacionada a la vivienda en base a la raza, el color y/o el origen nacional, prácticamente todas las viviendas están cubiertas.

Las leyes de vivienda justa se aplican a todos los aspectos del proceso y transacciones relacionadas con bienes raíces. Usamos el término **proveedor de vivienda** para referirnos a la instancia a la cual se le exige que obedezca las leyes de vivienda justa. Un proveedor de vivienda puede incluir un propietario o corredor de bienes raíces; una junta cooperativa o de condominio y/o una compañía de administración de alquileres o superintendente de edificios. Las leyes también se aplican a otros tipos de personas o entidades involucradas en las transacciones de vivienda, tales como prestamistas, tasadores, compañías de seguros, servicios de listas de departamentos y desarrolladores de viviendas.

## LAS LEYES

### LEY DE VIVIENDA JUSTA

La Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe la discriminación basada en:

- Raza
- Color
- Religión
- Sexo
- Origen nacional
- Estado familiar
- Discapacidad

## LEY DE DERECHOS HUMANOS DEL ESTADO DE NUEVA YORK

La Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York incluye todas las características federales protegidas y prohíbe la discriminación basada en:

- Orientación sexual
- Edad
- Estado civil
- Situación Militar

## LEY DE DERECHOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

La Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York incluye todas las características federales y estatales protegidas y prohíbe la discriminación basada en:

- Identidad de género
- Estado de pareja doméstica
- Estado como extranjero/ciudadanía
- Ocupación legal
- Fuente legal de ingresos
- Estado como víctima de violencia doméstica, delitos sexuales y acoso

### HISTORIA Y TERMINOLOGÍA RELACIONADA A LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA JUSTA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

La Ley de Vivienda Justa define una discapacidad como un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida. Es importante tener en cuenta que las personas que actualmente tienen una discapacidad, que solían tener una discapacidad o que se considera que tienen una discapacidad están todas protegidas. Algunas leyes estatales y locales de vivienda justa tienen definiciones más amplias de discapacidad.

Una persona con una discapacidad tiene derecho a una **adaptación razonable**, que es una alteración de una regla, política, práctica o servicio si dicho cambio es necesario para proporcionar a la persona con esa discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar la vivienda. Por ejemplo, si un edificio de alquiler tiene una estricta política contra mascotas y un inquilino con una discapacidad requiere el uso de un animal de asistencia, entonces el inquilino puede solicitar que el propietario cambie la política como forma de adaptación.

Una persona con una discapacidad también tiene derecho a una **modificación razonable**, o alteración física de una unidad de vivienda o áreas comunes, si la modificación le daría a la persona con discapacidad la oportunidad de usar y disfrutar completamente la vivienda. Por ejemplo, una persona sorda puede solicitar que se encienda una luz que parpadea cuando alguien toca el timbre en un apartamento, o una persona con problemas de movilidad que usa una silla de ruedas puede solicitar instalar una rampa en la entrada de un área común con dos escalones que todos los residentes del edificio usan. Dependiendo del tipo de modificación y vivienda involucrada, el propietario o la junta del condominio/cooperativa puede tener que pagar por la modificación física. Sin embargo, en algunos casos, se le puede exigir al residente que pague. Las leyes de vivienda justa varían en relación a este tema.

Al solicitar una adaptación se debe iniciar un "diálogo" entre las partes para discutir cómo se puede realizar la adaptación o modificación. El objetivo de este diálogo es determinar si una solicitud es razonable y considerar soluciones alternativas para que las personas con discapacidad puedan usar y disfrutar plenamente de su vivienda.

# ¿QUÉ CONDUCTA ESTÁ PROHIBIDA POR LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA?

La siguiente conducta está prohibida por las leyes de vivienda justa si se basa en alguna de las características protegidas:

- Negarse a alquilar, vender, asegurar o financiar viviendas, o a negociar viviendas, o de alguna otra forma hacer que la vivienda no esté disponible.
- Hacer publicidad o hacer cualquier declaración que indique una preferencia, limitación o discriminación.
- Tergiversar la disponibilidad de la vivienda en alquiler, venta o exhibición.
- Dirigir individuos hacia o desde ciertos edificios, partes de edificios o vecindarios con la intención segregar poblaciones.
- Discriminar en los términos o condiciones de la vivienda o proporcionar servicios e instalaciones desiguales.
- Negarse a proporcionar una adaptación razonable alterando reglas, políticas, prácticas o servicios para personas con discapacidades.
- Negarse a permitir una modificación razonable de las instalaciones para personas con discapacidades.
- Acosar o no tomar medidas correctivas en respuesta a quejas sobre acoso.
- Amenazar, coaccionar, intimidar, interferir o tomar represalias contra una persona por ejercer o ayudar a otros a ejercer sus derechos de vivienda justa.
- No diseñar y construir nuevas viviendas multifamiliares construidas para la primera ocupación después del 13 de marzo de 1991 de manera accesible.

## ACOSO SEXUAL EN LA VIVIENDA

Las leyes de vivienda justa prohíben el acoso sexual por parte de un propietario, agente de alquiler, administrador de edificio, superintendente, u otros empleados o agentes de un proveedor de vivienda. El acoso sexual puede incluir, aunque no se limita a, los siguientes tipos de conducta:

- Solicitar favores sexuales a cambio de una renta reducida, servicios de alquiler, reparaciones u otras adaptaciones (a veces denominadas "quid pro quo");
- Hacer comentarios sexualmente inapropiados o gestos lascivos, tocar indebidamente u otras conductas graves o generalizadas que creen un ambiente de vida sexualmente hostil;
- Tomar represalias contra un inquilino que rechaza las ofertas sexuales de un empleado o agente.

**Si se ve acosado(a) sexualmente, comuníquese con la FHJC o su organización local de vivienda justa para obtener ayuda.**

# PRÉSTAMO JUSTO

Las transacciones de préstamos e inmobiliarias pueden ser complicadas y difíciles de entender para cualquier persona, especialmente aquellas que son nuevas en el proceso de un préstamo. Afortunadamente, los consumidores tienen protección contra la discriminación y el trato desigual. Las leyes de vivienda justa y préstamos justos protegen a los consumidores cuando se trata de obtener una hipoteca de vivienda, préstamos de refinanciamiento, préstamos para reparaciones y otras transacciones de crédito relacionadas con los bienes raíces.

Los acreedores tienen prohibido considerar una característica protegida al:

- Determinar si aceptar o rechazar una solicitud;
- Establecer términos o condiciones, tarifas y tasas de interés;
- Recomendar o evaluar a un solicitante para ciertos productos de préstamos.

Todos los ingresos legales deben ser considerados y tratados por igual por un prestamista en una transacción de crédito relacionada con bienes raíces.

Si ocurre alguna de las siguientes instancias, puede ser una señal de que se está produciendo una discriminación crediticia:

- Se le trata de manera diferente en persona que por teléfono.
- Se le recomienda no solicitar crédito.
- Percibe que el prestamista hace comentarios negativos sobre grupos de personas protegidas por estas leyes.
- Se le niega el crédito aunque califique para ello.
- Se le ofrece crédito con una tasa más alta que la tasa para la cual califica.
- Le dicen que el prestamista no considerará sus ingresos porque está embarazada y se espera que tenga una licencia por maternidad durante un tiempo.
- Le dicen que el financiamiento puede ser más difícil de obtener en ciertos vecindarios.
- Se le niega el crédito, pero no se le da una razón del por qué o no se le informa la forma de encontrar dicha explicación.
- Su trato suena demasiado bueno para ser verdad.
- Se siente presionado(a) para firmar.

Si sospecha que no está recibiendo un trato justo por parte de un prestamista, comuníquese con el FHJC o con su organización local de vivienda justa para obtener ayuda.

# ¿EN QUÉ CONSISTE LA DISCRIMINACIÓN DE VIVIENDA HOY EN DÍA?

La discriminación en la vivienda a veces puede ser muy abierta y contundente. Puede ser fácil de percibir que está siendo tratado injustamente. Sin embargo, gran parte de la discriminación relacionada a la vivienda que ocurre hoy en día es más sutil y difícil de detectar para los solicitantes de vivienda.

Estos son algunos ejemplos de cómo se ve la discriminación de vivienda en la actualidad:

**Ejemplo 1:** Una mujer afroamericana visita un edificio de apartamentos para preguntar sobre el alquiler de un apartamento de una habitación. El propietario le dice que no hay apartamentos de una habitación actualmente disponibles para alquilar dentro del edificio. Sin embargo, una hora más tarde, cuando una mujer blanca pregunta sobre el alquiler de un apartamento de una habitación en el edificio, el mismo propietario le informa a la mujer blanca que existen dos apartamentos disponibles de una habitación y le muestra los apartamentos disponibles.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda tergiversen la disponibilidad de la vivienda en base a las características protegidas.*

**Ejemplo 2:** Una mujer que usa una silla de ruedas busca un departamento. Visita un edificio de 27 pisos recién construido que acaba de abrirse. Sin embargo, cuando el agente de arrendamiento le muestra un apartamento disponible, descubre que algunas de las puertas son demasiado angostas para que ella pueda pasar, hay un escalón hacia el balcón exterior, y el único baño es tan pequeño que no tiene espacio de piso necesario para usar las instalaciones.

*La Ley de Vivienda Justa requiere que todas las viviendas multifamiliares cubiertas diseñadas y construidas para la primera ocupación después del 13 de marzo de 1991 sean accesibles y utilizables por personas con discapacidades.*

**Ejemplo 3:** Una mujer vive en un edificio de departamentos durante aproximadamente un año y el propietario le dice que planea aumentar el alquiler. El propietario le dice al inquilino que podría cambiar de opinión sobre el aumento del alquiler si ella estuviera dispuesta a acceder a sus avances sexuales.

*Bajo las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda acosen o no tomen medidas correctivas con respecto a las denuncias de acoso.*

**Ejemplo 4:** Un comprador hispano se reúne con un corredor de bienes raíces sobre su interés en comprar una casa para él y su familia en una comunidad suburbana cercana que es predominantemente blanca. En lugar de llevar al posible comprador a ver los hogares en la comunidad solicitada, el corredor recomienda hogares en dos comunidades que son predominantemente hispanas. El agente le dice al hombre que él y su familia probablemente estarán “más cómodos” en estas comunidades.

*Según las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda guíen a las personas hacia o desde ciertos edificios, partes de edificios o vecindarios para segregar poblaciones.*

**Ejemplo 5:** Un anciano sordo es remitido por su médico a un centro local de ancianos para recibir atención. Le pregunta al asilo de ancianos si le brindarían un intérprete de ASL (idioma americano por señales, según la sigla en inglés) para que pueda comunicarse con su equipo médico interno durante los días en los que recibe atención. El hogar de ancianos se niega a proporcionar un intérprete de ASL u ofrecerle un servicio o ayuda auxiliar equivalente para garantizar una comunicación efectiva, citando el gasto adicional como la razón para rechazar su solicitud.

*Bajo las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda se nieguen a proporcionar una adaptación razonable alterando las reglas, políticas, prácticas o servicios para personas con discapacidades cuando dicha adaptación es necesaria para una comunicación efectiva para que la vivienda pueda ser utilizada y disfrutada completamente.*

**Ejemplo 6:** Un hombre musulmán llega a su casa un día y descubre que un insulto racial y religioso ha sido pintado con spray en la puerta de su departamento. El inquilino le pide al superintendente de la construcción que repare su puerta. No solo se niega a hacerlo, sino que en su próxima factura de renta descubre que el individuo ha escrito un insulto similar en la parte superior de la factura. El inquilino le informa al propietario sobre la conducta del gerente, pero el propietario se niega a interceder para detener esta forma de hostilidad.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda hostiguen o no tomen medidas correctivas con respecto a las denuncias de acoso racial o religioso.*

**Ejemplo 7:** Durante una conversación con el presidente de la junta de condominios, el presidente revela a un residente blanco que se niega a alquilar o vender apartamentos a estadounidenses de origen asiático porque “su comida huele demasiado” y podría molestar a otros en el edificio.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de viviendas se nieguen a alquilar, vender, asegurar o financiar viviendas, o se nieguen a negociar la vivienda, o de alguna forma haga que la vivienda no esté disponible por motivos de raza u origen nacional.*

**Ejemplo 8:** Un nuevo edificio de alquiler anuncia que los apartamentos disponibles son perfectos para jóvenes profesionales. Mientras recorre las unidades disponibles, el arrendatario le dice a un posible inquilino: “Este edificio de apartamentos realmente fue diseñado para satisfacer las necesidades de estilo de vida de las personas más jóvenes solteras con muchas comodidades orientadas a ayudar a los “milenios” de hoy en día a socializar. Si tiene hijos, es posible que desee buscar un lugar donde residan otras familias y que tenga salas de juegos y comodidades más adecuadas para los niños”.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de vivienda anuncien o hagan declaraciones que indiquen una preferencia, limitación o discriminación basada en el estado familiar.*

**Ejemplo 9:** Un gerente de arrendamiento en un edificio recientemente renovado ubicado en un vecindario afroamericano aburguesado comienza a ofrecer considerables ofertas de alquiler a futuros inquilinos blancos, pero no ofrece los mismos incentivos de alquiler a las personas de color que preguntan sobre apartamentos en alquiler.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es ilegal que los proveedores de viviendas discriminen en los términos o condiciones de la vivienda según su raza u origen nacional.*

**Ejemplo 10:** Una familia con un subsidio de alquiler ubica un departamento disponible por debajo del monto máximo de alquiler permitido por el programa de subsidio. El administrador de alquileres del edificio le dice a la familia que el propietario no acepta ningún “programa” y sugiere que busque otro alojamiento.

*Muchas leyes de vivienda justa hacen que sea ilegal discriminar según la fuente legal de ingresos, incluido el uso de un subsidio de vivienda.*

**Ejemplo 11:** Un anciano con discapacidad comienza a usar una silla de ruedas. Ha estado viviendo en el mismo edificio de alquiler durante 20 años. Hay dos escalones en la entrada del edificio y ha descubierto que ya no es lo suficientemente fuerte como para abrir la puerta de la entrada principal del edificio. Solicita que la administración del edificio proporcione una adaptación instalando una rampa en la puerta de entrada con un abrridor de puerta automático para que pueda ir y venir del edificio por su cuenta. También menciona en sus cartas a la compañía que otros inquilinos ancianos en el edificio se beneficiarían de estos cambios y adjunta una nota de su médico que explica por qué necesita las modificaciones. La administración del edificio niega su solicitud que indica que las modificaciones solicitadas destruirían la estética de la entrada del edificio.

*De acuerdo a las leyes de vivienda justa, una persona con una discapacidad puede solicitar una modificación razonable si es necesario para usar y disfrutar la vivienda. La negativa a otorgar dicha solicitud puede constituir discriminación ilegal de vivienda. Dependiendo del tipo de modificación y la vivienda involucrada, puede ocurrir que el proveedor de la vivienda tenga que pagar la modificación física. Sin embargo, en algunos casos, se le puede exigir al residente que pague.*

**Ejemplo 12:** Una mujer afroamericana visita el banco de su vecindario para preguntar sobre la obtención de una hipoteca para comprar su primera casa. El prestamista le hace preguntas sobre sus ingresos, deudas, activos y crédito, y luego sugiere encarecidamente que considere un préstamo de la FHA. Ella pregunta si ese es el único programa de préstamo para el que califica y el prestamista dice que sí. Al pensar que califica para otros tipos de financiamiento, le pide a una amiga blanca que visite al mismo prestamista y le proporcione información financiera que la califica de manera similar en todos los aspectos. El mismo oficial de préstamos le dice a su amiga que calificaría para un producto de préstamo para compradores de vivienda por primera vez que el banco ofrece, así como también una hipoteca convencional a 30 años. El oficial de préstamos desalienta a la amiga de considerar un préstamo de la FHA indicando que, a la larga, un préstamo de la FHA es más costoso que el programa de primera compra de vivienda del banco.

*En virtud de las leyes de vivienda justa y préstamos justos, es ilegal que un banco proporcione información diferente o términos y condiciones menos favorables sobre una hipoteca basada en la raza.*

**Ejemplo 13:** Un anciano con discapacidades solicitando un apartamento y se le pide una prueba de que su ingreso de Seguro Social/Incapacidad continuará por al menos 3 años antes de que su solicitud pueda ser aprobada.

*Bajo las leyes de vivienda justa, es ilegal que el proveedor de vivienda requiera términos y condiciones más estrictos basados en la discapacidad o la fuente de ingresos.*

**Ejemplo 14:** Una mujer soltera con tres hijos solicita alquilar un apartamento de dos habitaciones y le dicen que no más de tres personas pueden residir en sus apartamentos de dos habitaciones.

*Bajo las leyes de vivienda justa, es ilegal establecer estándares de ocupación excesivamente restrictivos que discriminen a las familias con niños.*

## ¿QUÉ PUEDE HACER PARA PROTEGER SUS DERECHOS DE VIVIENDA JUSTA?

Si bien no hay nada que los solicitantes de vivienda puedan hacer para prevenir la discriminación en la vivienda, hay algunos pasos que se pueden seguir para protegerse en el desafortunado caso de que ocurra una discriminación ilegal:

- **Mantener un registro escrito/tomar notas.** Ya sea que una persona esté buscando vivienda, enfrentando un desalojo discriminatorio o la no renovación de un contrato de arrendamiento, o enfrentando hostilidad u otra práctica discriminatoria, mantener un diario o un registro escrito es generalmente una buena idea. Anotar las fechas y horarios de todos los contactos con proveedores de vivienda y agentes puede ser útil si la información se necesita más tarde para informar los eventos que involucran una supuesta práctica discriminatoria de vivienda. Ya sea que alquile o compre una casa o departamento, se aconseja a los consumidores que tomen notas durante la búsqueda de vivienda y que guarden las notas hasta que la búsqueda haya concluido.
- **Guardar documentos.** Guarde recibos, copias de anuncios o listados, solicitudes de alquiler, contratos de arrendamiento, tarjetas de presentación, correspondencias, folletos y cualquier material que reciba de un proveedor de vivienda. Nunca se sabe si puede necesitar esos documentos en el futuro.
- **Obtener nombres.** Cuando los compradores o inquilinos de vivienda inician el contacto en persona con un proveedor de vivienda, por teléfono o incluso por correo electrónico o mensaje de texto, siempre es una buena idea pedir el nombre de la persona con la que se están comunicando. Probar las demandas de discriminación puede ser particularmente difícil si la identidad del proveedor o agente de vivienda no está clara o es desconocida.
- **Llame al FHJC o a su organización local de vivienda justa.** Si sospecha que usted o alguien que conoce se ha enfrentado a discriminación ilegal de vivienda o tiene preguntas sobre los derechos de vivienda justa, llame al FHJC o a su organización local de vivienda justa **lo antes posible**.

## ¿QUÉ SOLUCIONES ESTÁN DISPONIBLES DE ACUERDO A LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA?

Las leyes de vivienda justa abren puertas, rompen barreras y reparan el daño causado por prácticas discriminatorias de vivienda. Si cree que ha experimentado o ha sido testigo de discriminación en la vivienda, puede denunciarlo al HUD, a su agencia estatal o local de gobierno encargada de investigar las quejas de discriminación en materia de vivienda, o a su organización local de vivienda justa. Cuando informa discriminación en la vivienda, está ayudando a detenerla, aumentando las oportunidades de vivienda para otras personas que anteriormente hayan sido excluidas y haciendo que su comunidad esté más abierta a todos.

Dependiendo de la organización ante la que presente una queja, existen varias formas en que su queja será investigada y manejada. La mayoría de las organizaciones locales de vivienda justa están equipadas para realizar, cuando es posible, investigaciones de pruebas encubiertas para recopilar información sobre las prácticas de un proveedor de vivienda. Los probadores son individuos que se hacen pasar por inquilinos o compradores potenciales y simulan transacciones en investigaciones de vivienda justa. Si una investigación de prueba corrobora que está ocurriendo discriminación, esa evidencia a menudo se puede usar para

ayudar a las víctimas de discriminación de vivienda a cumplir con la carga de la prueba en una audiencia administrativa o tribunal de justicia.

En general, cuando alguien prevalece mediante una queja de discriminación de vivienda, los siguientes tipos de recursos y sanciones están disponibles:

- **Órdenes o mandatos judiciales** para detener la discriminación ilegal. Una corte puede requerir que un proveedor de vivienda tome medidas para asegurar que la discriminación no ocurra en el futuro, como el establecimiento de políticas no discriminatorias, la capacitación de agentes, la publicidad afirmativa y actividades similares. En situaciones en las se negó ilegalmente la vivienda a las personas, se les hostigó o amenazó con desalojar o no renovar un contrato de alquiler por motivos discriminatorios, se emitieron órdenes judiciales que permiten a las personas o familias obtener la vivienda solicitada o permanecer en su vivienda actual.
- **Compensación monetaria** a pagar a la víctima de discriminación por gastos de bolsillo, pérdidas económicas, pérdidas de oportunidades de vivienda, angustia emocional y otros daños.
- **Daños punitivos y sanciones civiles** para castigar a las partes discriminadoras e impedir que otros en la comunidad discriminen en el futuro. Los daños punitivos se pagan a la víctima de la discriminación. Una multa civil es una multa monetaria pagada al gobierno.
- **Los honorarios y costos** de los abogados pueden, en la mayoría de los casos, ser recuperados por los demandantes que se imponen en casos de vivienda justa.

# 4: HERRAMIENTAS EDUCATIVAS

## RECURSOS RECOMENDADOS DE VIVIENDA JUSTA

### PELÍCULAS Y MEDIOS

- *A Raisin in the Sun* film, adapted from the play of the same name by Lorraine Hansberry (1961)
- *Brick by Brick: A Civil Rights Story* by Bill Kavanagh (2007): <http://www.brick-by-brick.com/>
- “Adam Ruins Everything: Nikole Hannah Jones on the Rippling Effects of Redlining and Segregation” Podcast (Noviembre 10, 2017): <https://www.youtube.com/watch?v=z7c8vpt0Z8w>
- *The Problem We All Live With*, Parts One & Two, *This American Life*, NPR (Julio 31, 2015): <https://www.thisamericanlife.org/562/the-problem-we-all-live-with-part-one>

### LIBROS

- *Arsenal of Exclusion and Inclusion* by Interboro.
- *The Fight for Fair Housing* by Gregory D. Squires.
- *Cycle of Segregation* by Maria Krysan and Kyle Crowder.
- *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass* by Douglas S. Massey y Nancy A. Denton.
- *As Long as They Don't Move Next Door: Segregation and Racial Conflict in American Neighborhoods* de Stephen Grant Meyer.
- *Challenges to Equality: Poverty and Race in America* edited by Chester Hartman.
- *Closed Doors, Opportunities Lost: The Continuing Costs of Housing Discrimination* by John Yinger.
- *Colored Property: State Policy & White Racial Politics in Suburban America* by David M. P. Freund.
- *Crossing the Class and Color Lines: From Public Housing to White Suburbia* by Leonard S. Rubinowitz and James E. Rosenbaum.
- *Family Properties: Race, Real Estate, and the Exploitation of Black Urban America* by Beryl Satter.
- *Fragile Rights Within Cities: Government, Housing, and Fairness* edited de John Goering.
- *Housing Segregation in Suburban America Since 1960: Presidential and Judicial Politics* by Charles M. Lamb.
- *Race, Real Estate, and Uneven Development: The Kansas City Experience* by Kevin Fox Gotham.

- *Race, Space, and Exclusion: Segregation and Beyond in Metropolitan America* by Robert M. Adelman and Christopher Mele.
- *Racial Policies and Practices of Real Estate Brokers* by Rose Helper.
- *Saving the Neighborhood: Racially Restrictive Covenants, Law and Social Norms* by Richard R.W. Brooks and Carol M. Rose.
- *The Color of Law: A Forgotten History of How Our Government Segregated America* de Richard Rothstein.
- *The Geography of Opportunity: Race and Housing Choice in Metropolitan America* edited by Xavier de Souza Briggs.
- *The Integration Debate: Competing Futures for American Cities* editado by Chester Hartman y Gregory D. Squires.
- *The Selma of the North: Civil Rights Insurgency in Milwaukee* de Patrick D. Jones.
- *Places of Their Own: African American Suburbanization in the Twentieth Century* de Andrew Wiese.
- *Public Housing and the Legacy of Segregation* by Margery Austin Turner, Susan J. Popkin, y Lynette Rawlings.

## LIBROS PARA NIÑOS

- *The Fair Housing Five & The Haunted House*, a children's book del centro Greater New Orleans Fair Housing Action Center.

## ARTÍCULOS

- "50 Years after the Kerner Commission," by Janelle Jones, John Schmidt, and Valerie Wilson, Economic Policy Institute, February 26, 2018: <https://www.epi.org/files/pdf/142084.pdf>
- "Kept Out: For people of color, banks are shutting the door to homeownership," by Aaron Glantz and Emmanuel Martinez, The Center for Investigative Reporting, February 15, 2018: <https://www.revealnews.org/article/for-people-of-color-banks-are-shutting-the-door-to-homeownership/>
- "Mapping Segregation," New York Times, July 8, 2015: <https://www.nytimes.com/interactive/2015/07/08/us/census-race-map.html>
- "Living Apart: How the Government Betrayed a Landmark Civil Rights Law," by Nikole Hannah-Jones, ProPublica, June 25, 2015: <https://www.propublica.org/article/living-apart-how-the-government-betrayed-a-landmark-civil-rights-law>.
- "The Racial Wealth Gap: Why Policy Matters," by Amy Traub, et al., Institute for Assessts & Social Policy, 2015: <https://iasp.brandeis.edu/pdfs/2015/RWA.pdf>

- “The Case for Reparations,” by Ta-Nehisi Coates, The Atlantic, Junio 2014: <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/2014/06/the-case-for-reparations/361631/>.
- “Where is the Land of Opportunity? The Geography of Intergenerational Mobility in the United States,” de Raj Chetty, et al., Junio 2014: [www.equality-of-opportunity.org/assets/documents/mobility\\_geo.pdf](http://www.equality-of-opportunity.org/assets/documents/mobility_geo.pdf)
- “The Persistence of Segregation in the Metropolis: New Findings from the 2010 Census,” de John R. Logan and Brian J. Stults, Marzo 24, 2011: [www.s4.brown.edu/us2010/Data/Report/report2.pdf](http://www.s4.brown.edu/us2010/Data/Report/report2.pdf)
- “Why Housing Choice and Mobility Matter,” de Margery Austin Turner y Susan J. Popkin, The Urban Institute, Agosto 17, 2010: <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/29666/901374-Why-Housing-Choice-and-Mobility-Matter.PDF>
- “A Test of Our Fairness,” de Fred Freiberg, The Urban Lawyer, Vol. 41, N°. 2, pp. 239-248 (primavera 2009): <http://www.fairhousingjustice.org/wp-content/uploads/2012/11/FreibergUrbanLawyerArticle.pdf>
- “The Story of the Contract Buyers League” de James Alan McPherson, The Atlantic, 1972: <https://cdn.theatlantic.com/assets/media/pdf/2014/05/mcpherson-contract-buyers.pdf>
- “Report of the National Advisory Commission on Civil Disorders: Summary of Report,” 1968: [www.eisenhowerfoundation.org/docs/kerner.pdf](http://www.eisenhowerfoundation.org/docs/kerner.pdf)

---

## PAUTAS DE DISCUSIÓN SOBRE RECURSOS QUE OFRECE EL FHJC

En las páginas siguientes se pueden consultar algunas pautas de discusión sobre la historia de la vivienda a partir de la serie documental *America Divided*, la película documental *A Matter of Place* y un episodio de *This American Life* de NPR. Cada uno de estos recursos profundiza el tema de la vivienda justa y presenta el trabajo del Centro de Justicia de Vivienda Justa. Estas pautas están diseñadas para conducir una discusión sobre material cubierto en cada uno de estos recursos.

### “ESTA ES NUESTRA AMÉRICA. Y NO ES LO QUE PROMETIMOS”.

#### TRASFONDO

La serie documental EPIX-Original *America Divided* presenta historias sobre la desigualdad en la educación, vivienda, salud, trabajo, justicia penal y el sistema político, todo en una serie de ocho historias y cinco partes.

Se puede solicitar un DVD o MP4 de cualquiera de las historias que componen *America Divided* en: <https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfcsbM2fRLdUWoB8MpNyMIS4pjBuUE1-eBeSChhaQITKfErQ/viewform>

También se pueden encontrar episodios completos de *America Divided* en múltiples plataformas, como EPIX, Hulu y Amazon. Para obtener más información, visite <https://americadividedseries.com/how-to-watch/>.

#### A HOUSE DIVIDED (UNA CASA DIVIDIDA)

Una de las ocho historias de esta serie innovadora se centra en la división en la vivienda. En “A House Divided”, el legendario productor de televisión Norman Lear explora las desigualdades en la vivienda en la ciudad de Nueva York. El creador de “All in the Family”, “Good Times” y “The Jeffersons” habla con inmobiliarias, personas sin hogar, activistas de la vivienda, propietarios y funcionarios municipales en la ciudad de Nueva York para explorar la crisis de asequibilidad de la ciudad y, con la ayuda del Centro de Justicia de de Vivienda Justa (FHJC), se presenta de incógnito para investigar la discriminación relacionada a la vivienda.

#### PREGUNTAS DE DISCUSIÓN

- Uno de los mitos del “sueño americano” es la posibilidad de la “movilidad ascendente”. Si se trabaja duro y se respetan las reglas, usted y sus hijos podrán realizar un futuro mejor y más próspero que la generación anterior. Esta pauta reflexiona sobre cómo esta promesa se compara con la propia experiencia.
- ¿De qué manera la continua segregación racial y la desigualdad en el mercado de la vivienda perpetúan las desigualdades en otras instituciones, como por ejemplo nuestro sistema educativo o nuestro sistema de justicia penal?
- La película muestra un ejemplo de discriminación racial continua en el mercado de alquileres. ¿Sorprende que este tipo de discriminación todavía ocurra décadas después de que nuestra nación promulgó las leyes de vivienda justa? ¿Cómo se experimenta la discriminación racial en su comunidad?

- La renovación de los barrios urbanos ejerce una enorme presión sobre los barrios pobres y a menudo conduce al desplazamiento, ya sea por terratenientes inescrupulosos y/o especuladores inmobiliarios que acosan ilegalmente a personas para abandonar sus viviendas o por las fuerzas del mercado que resultan en rentas y valores de vivienda incrementados que llevan a los residentes existentes a abandonar sus hogares. ¿Existe alguna política o estrategia que las ciudades revitalicen y mejoren los barrios urbanos deprimidos, al mismo tiempo que se asegure que las comunidades permanezcan abiertas y se vuelvan más inclusivas sin causar un desplazamiento masivo? ¿Qué papel se puede jugar en este proceso como individuo?
- En la película, Norman Lear hace la pregunta: “¿El color de la piel sigue siendo el destino?” ¿Las oportunidades de vida para las personas aún están dictadas por la raza u origen nacional? ¿Qué piensa?”
- Nikole Hannah-Jones afirma que tenemos leyes de vivienda justa, pero no tenemos vivienda justa. Y Fred Freiberg afirma que nunca se han dedicado los recursos adecuados para hacer cumplir enérgicamente la Ley Federal de Vivienda Justa. Estos expertos dicen que la razón es la falta de voluntad política. ¿Qué podemos hacer cuando, como ciudadanos, descubrimos que muchos de nuestros líderes carecen de la voluntad política para resolver un problema difícil de abordar y una necesidad importante en nuestra sociedad?

### MATERIALES RELACIONADOS

- Visite <https://americadividedseries.com> para obtener orientaciones de discusión adicionales para cada una de las historias de la serie y materiales promocionales.
-

### “TENEMOS DERECHO A LUCHAR”.

---

#### TRASFONDO

La película conecta las luchas en el pasado por la vivienda justa con incidentes contemporáneos de prejuicios basados en la raza, la orientación sexual, la discapacidad y la fuente de ingresos. Presenta tres historias de personas que enfrentaron discriminación en la vivienda en la ciudad de Nueva York actual. Se describe en forma conmovedora, las lesiones infligidas durante estos incidentes, así como la resolución de luchar por la justicia. A través de expertos, defensores de los derechos civiles y probadores de vivienda justa, la película también cuenta la historia de segregación residencial a menudo olvidada de nuestra nación e introduce a los espectadores a injusticias sistemáticas y generalizadas que, a pesar de la existencia de leyes de vivienda justa, continúan infligiendo daño a comunidades enteras e individuos en todo Estados Unidos.

#### PREGUNTAS DE DISCUSIÓN

- ¿Qué tipo de políticas podrían instituirse para fomentar mejores prácticas de vivienda?
- ¿Cuáles son los beneficios para las personas y la sociedad que se obtienen defendiendo los derechos de vivienda justa?
- Reflexionando sobre cómo los proveedores de vivienda a menudo “discriminan con un apretón de manos y una sonrisa”, ¿de qué manera podemos abordar el problema? ¿Cuáles son las soluciones que ofrece esta película? ¿Cuáles son otras vías para abordar la discriminación y la segregación que no se muestran en esta película?
- ¿Qué preguntas le deja esta película? ¿Cuáles son los temas y asuntos sobre los que siente que necesita saber más?
- El vecino de William es un ejemplo de alguien que puede no estar experimentando directamente la discriminación, pero que es un aliado de alguien que sí lo es. ¿Cuáles son las formas mediante las que podemos ser aliados en nuestras propias vidas y comunidades?

#### MATERIALES RELACIONADOS

- Visite el sitio web del FHJC para obtener más información sobre el trabajo que realiza el Centro de Justicia de Vivienda Justa para abordar y eliminar la discriminación en materia de vivienda: [www.fairhousingjustice.org](http://www.fairhousingjustice.org).
-

**“DONDE VIVES PUEDE REALMENTE SER IMPORTANTE”.**

*This American Life, Episode 512: House Rules (Nov 22, 2013). Puedes escuchar ese episodio en: <https://www.thisamericanlife.org/radio-archives/episode/512/house-rules>.*

**TRASFONDO**

Dónde vive es importante. Puede dictar la calidad de las escuelas y hospitales, así como cosas como las tasas de cáncer, el desempleo o si la ciudad repara las carreteras en su vecindario. Este episodio de *This American Life* presenta una colección de historias centradas en el tema de la discriminación en la vivienda en los Estados Unidos. Esta historia es contada principalmente a Nancy Updike por la periodista Nikole Hannah-Jones, e incluye entrevistas con probadores de vivienda justa.

**PREGUNTAS DE DISCUSIÓN**

- Nikole Hannah-Jones usa las imágenes en un autobús de la ciudad o en el metro y observa cómo cambia el maquillaje racial al pasar por los vecindarios. ¿De qué otras maneras es visible la segregación?
- ¿De qué manera el lugar donde creció impactó su vida y quién es usted hoy en día?
- ¿Qué hace que un vecindario sea bueno? ¿Qué factores se tienen en cuenta al considerar dónde vivir?

## OTROS RECURSOS

### **Accesibilidad primero**

<http://www.fairhousingfirst.org/>

### **Servicios de vivienda de Long Island**

<http://www.lifairhousing.org>

### **Asociación Nacional de Vivienda Justa**

<http://nationalfairhousing.org>

### **Centro Nacional de Derecho sobre la falta de vivienda y la pobreza**

<https://www.nlchp.org>

### **Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos**

<https://www.nhc.org/>

### **Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York**

<http://www.nyc.gov/cchr/>

### **División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York (NYDHR)**

<http://www.dhr.ny.gov/>

### **Departamento de Vivienda y Desarrollo**

#### **Urbano de los Estados Unidos (HUD)**

#### **Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades**

[https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp)

### **Sección de Vivienda y Ejecución Civil del**

#### **Departamento de Justicia de los Estados Unidos**

#### **U.S. División de Derechos Civiles del Departamento de Justicia**

<https://www.justice.gov/crt/housing-and-civil-enforcement-section>

### **Westchester Residential Opportunities, Inc. (WRO)**

<http://www.wroinc.org>

### **Consejo de Acción de Investigación de Pobreza y Raza**

<http://www.prrac.org/>

### **The Urban Institute**

#### **Centro Metropolitano de Políticas de Vivienda y Comunidades**

<https://www.urban.org/policy-centers/metropolitan-housing-and-communities-policy-center>

# 5: DEFENSA

## OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DEL CENTRO DE JUSTICIA DE VIVIENDA JUSTA

**LA MISIÓN DEL CENTRO DE JUSTICIA DE VIVIENDA JUSTA (FHJC), UNA ORGANIZACIÓN DE DERECHOS CIVILES SIN FINES DE LUCRO, ES ELIMINAR LA DISCRIMINACIÓN RELACIONADA A LA VIVIENDA; PROMOVER POLÍTICAS Y PROGRAMAS QUE FOMENTEN COMUNIDADES ABIERTAS, ACCESIBLES E INCLUSIVAS Y FORTALECER LA APLICACIÓN DE LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA EN LA REGIÓN DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK.**

**El FHJC apoya y aboga por políticas y programas locales, estatales y federales que:**

### OBJETIVO # 1:

Ayudar a garantizar que todas las personas, incluidas las poblaciones cuyas opciones de vivienda han sido históricamente restringidas o que actualmente están limitadas, puedan acceder y aprovechar en forma igualitaria la gama completa de oportunidades de vivienda y comunidades existentes en la región. El lugar importa. Ampliar las opciones de vivienda aumenta el acceso a las oportunidades, reduce las desigualdades y permite a las personas disfrutar de los beneficios sociales, profesionales y económicos de la vida integrada.

### OBJETIVO # 2:

Reducir la segregación racial residencial, promover el desarrollo equitativo, incluso en comunidades que históricamente han sufrido desinversión o continúan privadas de recursos, servicios y/o beneficios y fomentar la creación de comunidades más abiertas, accesibles e inclusivas. La segregación residencial, la pobreza concentrada y la discriminación en la vivienda contribuyen a un mayor número de personas sin hogar, reubicación de las formas de combustible y desplazamiento, y alimentan una serie de otras desigualdades sociales, educativas y económicas perjudiciales. Los esfuerzos para promover una vivienda justa en forma afirmativa deben estar dirigidos a dismantelar las barreras en el momento de la elección de la vivienda, promover la integración residencial y reparar el daño que ha sido y sigue siendo infligido a las personas y comunidades de color.

### OBJETIVO # 3:

Asegurar que las poblaciones que enfrentan discriminación en materia de vivienda estén adecuadamente protegidas y que se apliquen vigorosamente las leyes de vivienda justa. El actual enfoque pasivo, en gran medida sensible a las quejas y con recursos insuficientes para la aplicación de las leyes gubernamentales, no documenta las formas sutiles y sistemáticas de discriminación en materia de vivienda y deja desprotegidas a las poblaciones más vulnerables y marginadas. Un enfoque de aplicación proactivo, sistemático y con recursos suficientes, con pruebas como elemento central, puede documentar y eliminar de manera más efectiva las prácticas discriminatorias en relación a la vivienda y lograr un mayor cumplimiento de las leyes de vivienda justa.

## LISTA DE CUESTIONES DE POLÍTICA DE VIVIENDA JUSTA QUE TODAVÍA NECESITAN SER ABORDADAS

En la región de la ciudad de Nueva York, las políticas y los programas podrían ayudar a abordar las siguientes necesidades:

- Necesidad de contrarrestar la oposición local a la existencia de viviendas asequibles en áreas que históricamente han resistido el desarrollo de dichas viviendas.
- Es necesario asignar mayores recursos para respaldar el cumplimiento más enérgico y proactivo de las leyes de vivienda justa, incluidas las pruebas de vivienda justa, por parte de las agencias de ejecución pública y las organizaciones privadas de vivienda justa.
- Es necesario asegurarse de que los desarrolladores diseñen y construyan nuevas viviendas multifamiliares para que sean accesibles para las personas con discapacidades.
- Es necesario desarrollar un programa regional de asesoramiento y asistencia en movilidad para ayudar a las personas con subsidios de alquiler a acceder a viviendas en áreas ricas en oportunidades.
- Es necesario reducir la segregación residencial y la pobreza concentrada, mediante el incentivo a la ubicación de viviendas en áreas donde actualmente existen pocas unidades de vivienda asequibles o asistidas.
- Es necesario cambiar las políticas de uso de la tierra y/o las regulaciones de zonificación que limitan o impiden el desarrollo de oportunidades de vivienda asequible.
- Es necesario exigir a los condominios y juntas de cooperativas que exhiban las razones del rechazo de los solicitantes.
- Es necesario agregar protecciones para otras poblaciones marginadas que continúan enfrentando discriminación y exclusión en el mercado de la vivienda.
- Es necesario ampliar las oportunidades de propiedad de viviendas por parte de poblaciones que históricamente han sido desatendidas por los prestamistas, los agentes de bienes raíces y los programas de financiamiento del gobierno.
- Es necesario eliminar las barreras regulatorias que limitan el acceso a las oportunidades de vivienda de las personas con discapacidades.
- Es necesaria la cooperación regional para asegurar el desarrollo equitativo y una distribución justa de recursos entre todos los vecindarios.
- Es necesario desarrollar estrategias integrales de revitalización en vecindarios con dificultades, que incluyan desarrollo económico y de infraestructura, programas de creación de empleos y escuelas de alto rendimiento, para que todos los vecindarios se conviertan en lugares de oportunidad.
- Es necesario promover el desarrollo de más viviendas de ingresos mixtos que lleguen a todos los niveles de renta.
- Es necesario eliminar las preferencias de residencia locales que impiden que todas las poblaciones tengan acceso equitativo a oportunidades y programas de vivienda asequible.
- Es necesaria una licencia y requisitos de capacitación más estrictos para las personas en el negocio de alquilar y vender propiedades.
- Es necesario que los gobiernos estatales y locales desarrollen e implementen estrategias que afirmativamente fomenten la vivienda justa, mediante la ampliación de las opciones de vivienda y crear comunidades abiertas, accesibles e inclusivas.

# 30 MANERAS DE HACER AVANZAR LA VIVIENDA JUSTA

## 1. CONOZCA A SUS VECINOS.

Familiarizarse con sus vecinos puede abrir su mente a diferentes experiencias, creencias, culturas y formas de vida. Estas asociaciones enriquecen su vida y la vida de los demás. Dé la bienvenida a nuevos residentes en la comunidad. Construir una comunidad fuerte y afectuosa requiere conocer a sus vecinos.

## 2. IDENTIFIQUE CÓMO SU TRADICIÓN RELIGIOSA Y OTRAS TRADICIONES DE FE FAVORECEN LA EQUIDAD, LA IGUALDAD Y LA INCLUSIÓN.

Hay creencias profundamente arraigadas y ampliamente compartidas en cada tradición religiosa. Las personas de diferentes tradiciones religiosas pueden ser más unidas y eficaces a la hora de abogar por una vivienda justa si existe una mayor comprensión acerca de por qué la discriminación, la desigualdad y la exclusión son contrarias a las enseñanzas y creencias de las diferentes religiones.

## 3. ASEGÚRESE DE QUE LAS POLÍTICAS Y REGLAS DE SU EDIFICIO O COMPLEJO DE VIVIENDAS CUMPLAN CON LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA.

A veces, las políticas o normas de un proveedor de vivienda se publican, se adjuntan a los contratos de arrendamiento o se distribuyen a los residentes. Tómese el tiempo necesario para leer estas políticas o reglas, para asegurarse de que no haya nada en ellas que genere inquietudes sobre la discriminación o limite la capacidad de cualquier población, para acceder, utilizar o aprovechar la oportunidad de vivienda. Si ve algo que le preocupa, llame a su organización local de vivienda justa y ellos podrán ayudarle a determinar si una política o regla está en conflicto con las leyes de vivienda justa.

## 4. LLEVE SU NEGOCIO A COMPAÑÍAS QUE HAYAN DEMOSTRADO COMPROMISO CON LA VIVIENDA JUSTA.

Cuando necesite servicios de vivienda o relacionados con la vivienda, promueva compañías de bienes raíces, propietarios, compañías de seguros y/o bancos que tengan un historial sólido en el momento de cumplir con las leyes de vivienda justa y préstamos justos. Cuando busque un lugar para alquilar o comprar, haga lo mejor que pueda para convertirse en un consumidor informado y asegúrese de que el administrador que desea su negocio no tenga un historial de violación de leyes de vivienda justa o préstamos justos. ¿La entidad anuncia que respalda la igualdad de la vivienda? ¿Incluye el logotipo de vivienda igualitaria o una declaración de la política en su sitio web o en otros materiales escritos? ¿Sus anuncios usan modelos humanos con poblaciones diversas y transmiten el mensaje de que aceptan negocios de todas las comunidades? ¿Emplean a personas de todos los orígenes? Ejercer su buen juicio sobre dónde invertir o gastar su dinero duramente ganado.

## 5. INFORME SOBRE DISCRIMINACIÓN DE LA VIVIENDA CUANDO LA PRESENCIE O LA EXPERIMENTE.

If you are the victim of discrimination or you learn about discriminatory practices in your community, report them to a fair housing organization or government enforcement agency. Reporting this conduct is doing your part to stop housing discrimination. You can create change and help make your community more open to everyone.

## 6. CONOZCA SOBRE LA HISTORIA DE DISCRIMINACIÓN Y SEGREGACIÓN.

El pasado es un prólogo. Comprender el pasado es esencial para identificar los cambios que debemos hacer en el presente para construir una comunidad más inclusiva y equitativa. Desafortunadamente, esta historia no siempre se enseña en nuestras instituciones educativas. Para comenzar, lea la sección de historia incluida en el Manual de Vivienda Justa del FHJC. Luego haga su propia investigación y lea publicaciones periódicas y libros que estén dedicados al tema de la discriminación en la vivienda, los derechos civiles y la segregación. El kit de herramientas también incluye una bibliografía de libros cuya lectura quizás desee considerar.

## 7. CONOZCA SUS DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE ACUERDO A LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA LOCALES, ESTATALES Y FEDERALES.

Las organizaciones privadas de vivienda justa y las agencias de aplicación de la ley de gobierno tienen folletos y literatura que describen los derechos y las responsabilidades existentes en materia de vivienda justa. La Guía de Vivienda Justa del FHJC también brinda información sobre este importante tema. Como consumidor, es vital que comprenda sus derechos de vivienda justa. Si es un proveedor de vivienda, es igualmente importante que destine un tiempo para conocer sus obligaciones de acuerdo a las leyes de vivienda justa locales, estatales y federales.

## 8. ENSEÑE A SUS HIJOS ACERCA DE LA DISCRIMINACIÓN Y LA VIVIENDA JUSTA.

Los padres deben hablar con sus hijos sobre la discriminación y por qué su comunidad puede no ser tan diversa como les gustaría. Busque libros y recursos que ayuden a los niños pequeños a comprender los conceptos de tolerancia, igualdad e inclusión. Debe promover que su comunidad religiosa patrocine actividades para niños y jóvenes que se enfoquen en estos temas si eso no lo ha hecho todavía. También hay libros y programas para niños que abordan estos temas, como *The Fair Housing Five* y *Haunted House* del centro Greater Fair Housing Action de Nueva Orleans.

## 9. MANTÉNGASE INFORMADO SOBRE EVENTOS Y PROBLEMAS DE VIVIENDA JUSTA EN LA REGIÓN DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK.

Siga al FHJC en las redes sociales e inscríbese para recibir el boletín electrónico de Opening Hems del FHJC. Puede seguir al FHJC en Facebook en [@fairhousingjusticecenter](#) y Twitter en [@fairhousingnyc](#) para mantenerse al tanto de los próximos eventos de vivienda justa, conferencias, acciones legales, asuntos políticos y otras actividades sobre las que le gustaría saber más. Si está informado, estará en una mejor posición para hacer su parte y hacer que la vivienda justa sea una realidad.

## 10. RECOMIENDE UN LIBRO SOBRE VIVIENDA JUSTA O DERECHOS CIVILES A SU CLUB DE LIBROS.

Existen muchos libros muy interesantes sobre la vivienda justa y sobre los derechos civiles. Algunos libros recientes que recomendamos son *The Color of Law: Una historia olvidada de cómo nuestro gobierno segregó a América* de Richard Rothstein; *Race, Not Place: A New Vision of Opportunity in America* by Sheryll Cashin; *Between the World and Me* de Ta-Nehisi Coates; *The Fight for Fair Housing* edited de Greg Squires; y *Cycle of Segregation: Social Processes and Residential Stratification* de Marla Krysan y Kyle Crowder.

## **11. PATROCINE UN SEMINARIO COMUNITARIO SOBRE VIVIENDA JUSTA O INVITE A UN ORADOR A SU COMUNIDAD PARA HABLAR DE LAS CUESTIONES DE VIVIENDA JUSTA.**

El FHJC y otras organizaciones locales de vivienda justa siempre están dispuestas a hacer presentaciones a organizaciones y comunidades religiosas. También hay expertos académicos y funcionarios del gobierno que a menudo están dispuestos a dar charlas a los grupos sobre cuestiones de vivienda justa.

## **12. PATROCINE SEMINARIOS SOBRE MULTICULTURALISMO, CONCIENTIZACIÓN SOBRE DISCAPACIDAD, SENSIBILIDAD RACIAL, ASUNTOS LGBTQ Y OTROS TEMAS EN SU COMUNIDAD.**

El Dr. Martin Luther King Jr. dijo una vez: "Nuestro objetivo es crear una comunidad amada y esto requerirá un cambio cualitativo en nuestras almas, así como un cambio cuantitativo en nuestras vidas". Ayudar a su comunidad a conocer mejor temas como el multiculturalismo, la conciencia de la discapacidad, la sensibilidad racial, etc. es una forma de impulsar el cambio cualitativo de las almas y de ese modo, hacer que su comunidad sea más abierta, accesible y acogedora para todos. Verifique si puede asociarse con una organización con experiencia en la organización de seminarios sobre estos temas, y deje que la conversación comience.

## **13. REALICE UNA EXHIBICIÓN DE UNA PELÍCULA DE VIVIENDA JUSTA EN SU COMUNIDAD.**

Ya sea que elija un clásico como *"Raisin in the Sun"* o un documental corto más contemporáneo como *"A Matter of Place"* del FHJC, los filmes son un excelente medio para promover el pensamiento y la conversación. Después de exhibir una película, lidere una discusión sobre la misma. ¿Las situaciones representadas en la película tienen efecto en las personas que asisten o han cambiado las cosas, y si es así, cómo? ¿Qué más se debe hacer para lograr una vivienda justa?

## **14. PATROCINE UN EVENTO EN SU COMUNIDAD QUE UTILICE EL ARTE PARA DESTACAR TEMAS DE VIVIENDA JUSTA.**

El arte puede ser un vehículo convincente para crear conciencia sobre la discriminación y la exclusión. Producir una obra de teatro local, realizar una lectura de poesía, patrocinar una competencia de poesía de conciencia, organizar un concierto o recital de baile, o presentar una exposición de arte o fotografía sobre los derechos civiles. Este tipo de actividades puede aumentar la conciencia y generar apoyo para la vivienda justa de una manera informativa y entretenida.

## **15. PATROCINE O PARTICIPE EN UN EVENTO PARA EL MES DE VIVIENDA JUSTA.**

Abril se designa como el Mes Nacional de la Vivienda Justa porque la Ley Federal de Vivienda Justa se promulgó el 11 de abril de 1968. Muchas organizaciones planean eventos especiales para conmemorar la aprobación de la ley. Considere trabajar con su comunidad religiosa para patrocinar un evento de algún tipo y para reconocer y afirmar los conceptos de justicia, igualdad e inclusión en la vivienda.

## **16. TRABAJE COMO VOLUNTARIO(A) EN SU ORGANIZACIÓN DE VIVIENDA JUSTA LOCAL O DE DERECHOS CIVILES.**

El FHJC y la mayoría de las organizaciones locales de vivienda justa y derechos civiles siempre están buscando voluntarios que puedan estar capacitados para ayudar con la planificación de eventos, la recaudación de fondos, la realización de investigaciones, presentaciones y otras actividades. Para los estudiantes de secundaria y universitarios, a menudo existen oportunidades de obtener créditos y experiencia académica mediante pasantías en organizaciones de vivienda justa. Es una gran manera para aprender más sobre los problemas actuales de vivienda justa al tiempo que se realiza una contribución importante a su comunidad.

## **17. PATROCINE O TRABAJE EN UN BENEFICIO DE LA RECAUDACIÓN DE FONDOS PARA SU ORGANIZACIÓN LOCAL DE VIVIENDA JUSTA.**

Siempre hay más trabajo por hacer. Los eventos de recaudación de fondos, los donantes y las contribuciones de la comunidad son fuentes vitales de ingresos para sostener programas de vivienda justa. Su contribución importa.

## **18. ALIENTE A SU COMUNIDAD DE FE O CONGREGACIÓN RELIGIOSA A INSCRIBIRSE EN LA RED DE ACCIÓN INTER-RELIGIOSA DEL FHJC.**

Colabore con diversas comunidades de fe comprometidas con la construcción de comunidades más abiertas, justas e inclusivas. Unirse a esta red lo ayudará a mantenerse informado sobre los problemas de vivienda justa en la región y lo mantendrá informado sobre casos de vivienda justa, eventos comunitarios y otras actividades. Regístrese en la Red de Acción Inter-Religiosa en [www.bbcfairhousing.org](http://www.bbcfairhousing.org).

## **19. COMPARTA SU HISTORIA DE VIVIENDA JUSTA.**

Comparta la historia de cómo su lugar de residencia ha impactado su vida y por qué apoya la vivienda justa en su comunidad. Puede compartir su historia con el FHJC enviándola por correo electrónico a [fhjc@fairhousingjustice.org](mailto:fhjc@fairhousingjustice.org) con el asunto "My Fair Housing Story" (Mi Historia de Vivienda Justa) o publicando en Facebook y Twitter con la etiqueta #MyFairHousingStory. Hable con sus amigos, familiares y compañeros de trabajo sobre por qué la vivienda justa importa. Al comunicar sobre viviendas justas en su red, puede educar a otros sobre este tema y alentarlos a apoyar una vivienda justa en sus comunidades.

## **20. REGÍSTRESE PARA VOTAR Y PARTICIPE EN REGISTRAR A OTROS PARA VOTAR.**

Si bien es vital que se registre para votar y ejercer su derecho de voto, es igualmente importante saber si los candidatos apoyan la vivienda justa y si son elegidos, si dedicarán más recursos para garantizar que las leyes de vivienda justa se apliquen vigorosamente; abrazar políticas que amplíen las opciones de vivienda y reduzcan la segregación en las escuelas y la vivienda y apoyen el desarrollo comunitario equitativo para que todos los vecindarios se conviertan en lugares de oportunidad. Asista a los foros de candidatos, exprese sus inquietudes y escriba cartas para informarles que la vivienda justa es un tema prioritario para usted y su comunidad. Si aún no está registrado, visite <https://www.usa.gov/register-to-vote> para averiguar cómo puede registrarse para votar en su estado. Puede averiguar quiénes son sus representantes electos y cómo contactarlos aquí: <https://www.usa.gov/elected-officials>.

## **21. APOYE LAS POLÍTICAS Y PROGRAMAS PROPUESTOS DE VIVIENDA JUSTA.**

Todavía existe mucho trabajo para prevenir la discriminación y reparar el daño causado por la discriminación pasada y décadas de segregación. Puede ayudar prestando su apoyo a programas, políticas o legislaciones que promuevan una agenda de vivienda justa. Hable con su organización local de vivienda justa para descubrir formas en que puede participar en estos esfuerzos.

## **22. EXPRESE SUS OPINIONES CONTRA CRÍMENES DE ODIOS, PREJUICIOS, INTOLERANCIA Y DISCRIMINACIÓN DE CUALQUIER TIPO.**

Use su voz individualmente y a través de las redes para condenar actos de odio, fanatismo e intolerancia de cualquier tipo e insista en que su comunidad permanezca abierta y acogedora para todos. Muestre su apoyo a las personas que son blanco de crímenes de odio.

## **23. PROMUEVA LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y LA VIVIENDA EN SU COMUNIDAD PARA QUE SEAN ABIERTOS Y ACCESIBLES A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.**

La vivienda justa también se trata de garantizar que las personas con discapacidad tengan la misma oportunidad de participar plenamente en la vida de la comunidad. Eso no es posible cuando los espacios públicos y/o gran parte de la vivienda no son accesibles. La accesibilidad es un derecho civil. Trabaje con grupos locales de vivienda justa y organizaciones de derechos de personas con discapacidad para abogar por viviendas y espacios públicos más accesibles.

## **24. ABOGUE POR ESCUELAS INTEGRADAS, EQUITATIVAS Y DE ALTO RENDIMIENTO.**

La igualdad educativa y la vivienda justa van de la mano. Las escuelas integradas, equitativas y de alto rendimiento pueden fomentar una mayor integración de la vivienda, la integración de la vivienda puede conducir a escuelas más integradas. Si participa de una PTSA, junta escolar o simplemente es un padre preocupado, involúcrese y descubra si hay formas de garantizar que las escuelas de su comunidad atiendan a diversas poblaciones de estudiantes de manera equitativa y brinden una experiencia educativa de alta calidad. a todos.

## **25. ABOGUE POR EL CURRÍCULO ESCOLAR Y LOS PROGRAMAS QUE PROMOCIONAN UNA MAYOR COMPRENSIÓN, TOLERANCIA Y RESPETO POR LOS DEMÁS.**

Averigüe si el plan de estudios en las escuelas de sus hijos enseña la historia de la discriminación y la segregación residencial. Trabaje con las escuelas para asegurarse de que esta historia se enseñe en estudios sociales, historia estadounidense y otras clases. Aliente a su escuela a incluir la vivienda justa como parte de programas especiales diseñados para preparar mejor a los estudiantes para vivir en un mundo pluralista, multirracial y multicultural.

## **26. PARTICIPE EN LOS ESFUERZOS DE REVITALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD EN COMUNIDADES DE ALTA POBREZA O AFECTADAS ECONÓMICAMENTE.**

Para que cada vecindario se convierta en un lugar de oportunidades, es necesaria la inyección sustancial de recursos públicos y privados para su desarrollo económico, programas de creación de empleo, mejoras escolares, desarrollo de infraestructura, etc. Las organizaciones locales de vecindarios, corporaciones de desarrollo comunitario y arrendatarios ofrecen oportunidades para que las personas participen en la defensa de estos y otros cambios.

## **27. REDACTE CARTAS PARA EL EDITOR O ARTÍCULOS QUE RESPALDEN PROBLEMAS DE VIVIENDA JUSTA.**

Los artículos de opinión y las cartas al editor son excelentes maneras de expresar sus inquietudes y dar a conocer sus puntos de vista sobre asuntos vitales de vivienda justa. Una disputa sobre la construcción de viviendas asequibles, incidentes de crímenes de odio, la legislación propuesta que debilite las leyes de vivienda justa y la decisión de dividir las casas grupales para personas con discapacidades son solo algunos de los problemas que pueden requerir su atención para redactar un artículo. Consulte con sus periódicos locales y otros medios de comunicación acerca de las pautas necesarias para la presentación de artículos de opinión y cartas al editor. Si necesita ayuda con su artículo de opinión, llame a su organización local de vivienda justa.

## **28. ASISTA A AUDIENCIAS JUDICIALES O JUICIOS PARA MOSTRAR SU APOYO A LAS VÍCTIMAS DE DISCRIMINACIÓN.**

Las audiencias y juicios de vivienda justa no ocurren a menudo ya que la mayoría de los casos se resuelven, pero cuando avanzan, es importante para el juez de hecho ver que la comunidad considera que la discriminación en materia de vivienda es una cuestión de gran importancia pública al presentarse en el tribunal para observar los procedimientos. Su organización local de vivienda justa puede notificarle acerca de cuándo se programa una audiencia o juicio para que pueda asistir.

## **29. TESTIFIQUE EN LAS AUDIENCIAS PÚBLICAS Y ANTE LOS ÓRGANOS LEGISLATIVOS PARA PRESIONAR SOBRE LAS CUESTIONES DE VIVIENDA JUSTA.**

Expresé sus inquietudes o apoye la legislación o las reglamentaciones propuestas que afectan los derechos y oportunidades de la vivienda justa. Con demasiada frecuencia, los legisladores toman decisiones sin el beneficio de escuchar a las personas que se preocupan por la vivienda justa y aquellos que le dan un gran valor para garantizar que sus comunidades estén abiertas a todos. Si no puede asistir a una audiencia, escriba a sus legisladores y hágalos saber su opinión, que usted vota y que respalda la vivienda justa.

## **30. ORGANICE O PARTICIPE EN REUNIONES, DEMOSTRACIONES O PETICIONES RELACIONADAS A PROBLEMAS DE VIVIENDA JUSTA.**

Únase a organizaciones locales de vivienda justa y derechos civiles cuando se planifiquen acciones para apoyar o protestar por algún problema que afecte la vivienda justa dentro de la región. Las campañas de acción organizadas y no violentas fueron en muchos casos, necesarias hace cincuenta años, para aprobar leyes de vivienda justa y puede haber ocasiones en que tales tácticas sigan siendo necesarias para asegurar que estas leyes se cumplan y que los derechos de vivienda justa estén completamente protegidos.