

PROPIEDAD DE HEREDEROS EN COMUNIDADES LATINAS



**Resumen
Ejecutivo**



**La Propiedad de
Herederos y Por
Qué Es
Importante En Las
Comunidades
Latinas**



**Cómo Las
Comunidades
Están Ayudando
A Las Familias A
Mantener El
Hogar**



**Estrategias,
Soluciones, Y
Recomendaciones**

**Sobre
El
Informe**



Consejo de Asistencia para la Vivienda

Junio 2026

1828 L Street, NW
Suite 505
Washington, DC 20036

202-842-8600

www.ruralhome.org



Este informe de investigación fue preparado por el Consejo de Asistencia para la Vivienda (HAC, por sus siglas en inglés). Manda LaPorte, Meagan Mitchell Davis, Lance George, Keith Wiley y Natasha Moodie son los autores de este informe. Odia Kaba, también de HAC, proporcionó revisión y asistencia. El apoyo que sirvió de base para este informe fue proporcionado en parte por UnidosUS.

Un agradecimiento especial a Laura Arce (UnidosUS), Natali Cupido (UnidosUS), Fátima Sierra (UnidosUS), Julian A. Talero (UnidosUS), Fernando S. Godínez (MAUC), Crystal Requejo (MAUC), Jim Hollerbach (Hollerbach & Associates), Alicia Díaz (Centro para la Reconstrucción del Hábitat), Luis Gallardo (Centro para la Reconstrucción del Hábitat), Myra Martínez (Affordable Homes of South Texas, Inc.), Janie Vela (Affordable Homes of South Texas, Inc.), Jasmine González (Consejo de Vecinos de Brighton Park) y Evelyn Tapia (Consejo de Vecinos de Brighton Park) por su participación reflexiva, sus ideas y experiencia en esta investigación.

Un agradecimiento adicional a The Resurrection Project (Chicago, IL), Comite de Bien Estar (San Luis, AZ), come dream. come build (Brownsville, TX), Cypress Hills Local Development Corporation (Brooklyn, NY) y Congreso de Latinos Unidos (Filadelfia, PA).

HAC es la única responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones de los datos contenidos en este informe.

El Consejo de Asistencia para la Vivienda es una corporación nacional sin fines de lucro que ayuda a construir viviendas y comunidades en toda la zona rural de Estados Unidos. Durante más de 50 años, HAC ha apoyado los esfuerzos locales para mejorar las condiciones de vivienda rural.

RESUMEN EJECUTIVO

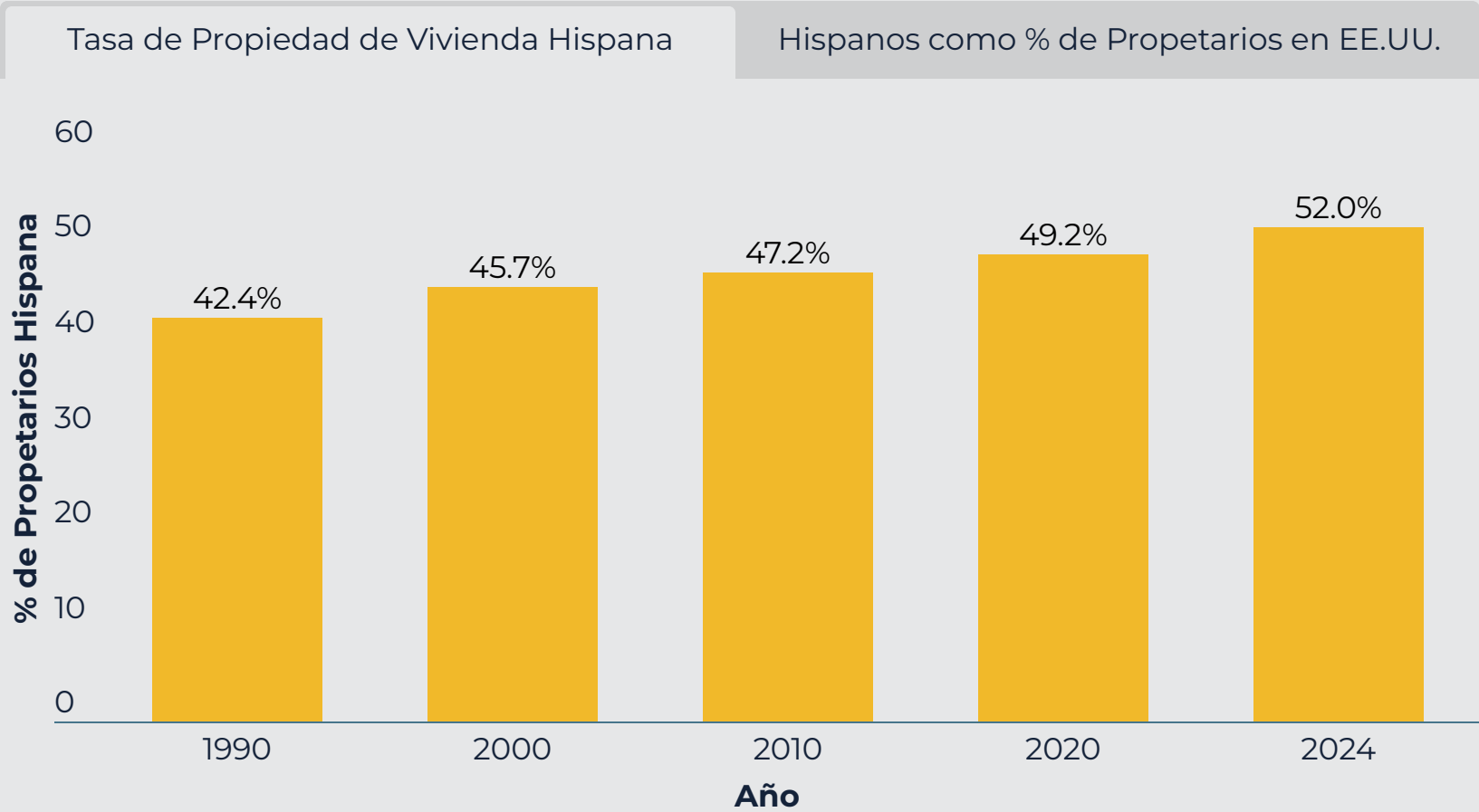
La propiedad de herederos es un problema emergente y poco estudiado que afecta a familias y comunidades latinas en todo Estados Unidos. La propiedad ha servido durante mucho tiempo como un camino hacia la seguridad económica, la estabilidad comunitaria y la construcción de riqueza intergeneracional. Sin embargo, para muchos hogares latinos, los obstáculos para acceder a los sistemas legales y financieros, la limitada planificación patrimonial y la dependencia de prácticas informales de herencia han contribuido al crecimiento de la propiedad de herederos —tierras o viviendas heredadas sin una resolución clara de su titularidad o sucesión. Estas complicaciones de propiedad pueden limitar el acceso a préstamos, reparaciones, asistencia en recuperación ante desastres y otras herramientas necesarias para preservar viviendas y bienes familiares. Este informe, desarrollado mediante una colaboración entre el Consejo de Asistencia para la Vivienda (HAC, por sus siglas en inglés) y UnidosUS, pretende comprender mejor cómo se manifiestan las propiedades de los herederos en las comunidades latinas e identificar estrategias para proteger la estabilidad de la vivienda a largo plazo y la creación de riqueza.

Este tema todavía está surgiendo en muchas comunidades, y la terminología usada para describir la propiedad de herederos puede variar mucho según la región, la profesión y el idioma. Al igual que en inglés, no hay una única traducción al español que sea universalmente aceptada. A lo largo de este documento, usamos "propiedad de herederos;" sin embargo, los lectores también pueden encontrarse con términos como "titularidad sucesoria" o "escritura de propiedad" según el contexto y la audiencia. Reconocemos que la propiedad de herederos es un tema complejo y en evolución, y nuestra elección de terminología está pensada para promover accesibilidad y consistencia, más que para imponer una definición única. Agradecemos los comentarios de los lectores sobre el lenguaje usado en este documento y sobre cómo se entienden estos conceptos dentro de sus comunidades.



El rápido crecimiento de la propiedad de viviendas latinas subraya la importancia de preservar los activos de vivienda intergeneracional. Los hogares latinos se han convertido en uno de los segmentos de propietarios de vivienda de más rápido crecimiento en Estados Unidos durante las últimas cuatro décadas. Las tasas de propiedad hispana aumentaron del 42.4 % en 1990 a aproximadamente el 52 % en 2024, mientras que el número de hogares latinos con propietarios creció de aproximadamente 2.5 millones a más de 10.5 millones durante el mismo periodo. Los hogares latinos representan ahora más del 12 % de todos los propietarios a nivel nacional, lo que refleja un crecimiento demográfico dramático y una participación creciente en los mercados inmobiliarios. Dado que muchos hogares latinos representan propietarios de primera o segunda generación, es probable que las próximas décadas impliquen transferencias intergeneracionales sustanciales de propiedades, aumentando la urgencia de una planificación patrimonial proactiva, la preservación del título y el apoyo legal para evitar los problemas de propiedad de futuros herederos.

Propiedad de Vivienda Latina/Hispana ed Estados Unidos, 1990-2024

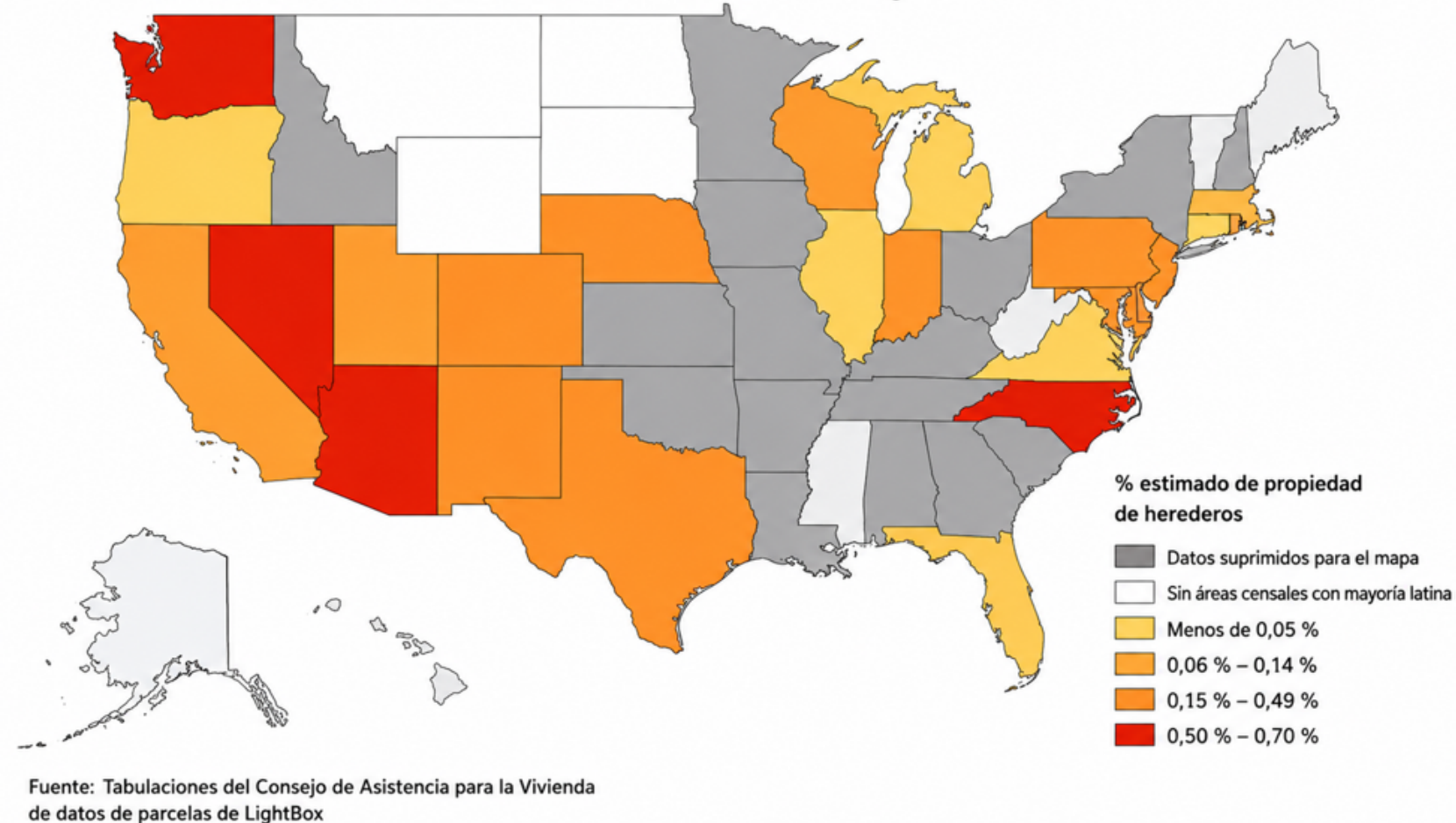


Fuente: Tabulaciones del Consejo de Asistencia para la Vivienda de los datos del Censo Decenal de Población y Vivienda 1990-2020 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos y la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2006-2024.

La investigación sobre la propiedad de herederos en comunidades latinas sigue siendo limitada a pesar de la creciente evidencia de su prevalencia. Aunque en los últimos años se ha visto una renovada atención nacional a la investigación sobre la propiedad de herederos, relativamente poco trabajo se ha centrado específicamente en las comunidades latinas. Estudios existentes sugieren que los problemas de propiedad de herederos están presentes, pero a menudo no se reconocen lo suficiente dentro de las poblaciones latinas, particularmente en áreas urbanas, colonias y comunidades latinas derápido crecimiento. Las investigaciones también indican que los hogares hispanos tienen algunas de las tasas más bajas de planificación patrimonial y preparación de testamentos entre los principales grupos demográficos, lo que aumenta la probabilidad de transferencias de bienes sin testamentos y conflictos en los títulos de propiedad.

El análisis nacional a nivel de parcelas del Consejo de Asistencia para la Vivienda identificó más de 14,000 propiedades de herederos probables o en riesgo en sectores censales de mayoría latina. Utilizando datos de parcelas y de evaluaciones fiscales, el HAC aplicó metodologías establecidas para identificar propiedades con características comúnmente asociadas a la propiedad de herederos y a transferencias de títulos no resueltas. El análisis se centró en los sectores censales donde al menos el 51 % de los residentes se identificaron como hispanos o latinos, lo que abarcó más de 9,400 sectores en 41 estados y territorios. El HAC identificó cerca de 14,100 propiedades residenciales catalogadas como posibles propiedades de herederos o en riesgo de serlo, lo que equivale aproximadamente al 0.2 % de las parcelas en comunidades de mayoría latina. Si bien la prevalencia total estimada es baja con relación al total de parcelas residenciales, esta proyección tan conservadora sugiere que la propiedad de herederos está presente en comunidades latinas geográficamente diversas y podría extenderse a medida que aumente el acceso a vivienda propia de los latinos.

Prevalencia estimada de la propiedad de herederos en áreas censales con mayoría latina



Los estimados actuales subestiman la verdadera magnitud de la propiedad de herederos en las comunidades latinas. Las limitaciones significativas en los datos de evaluaciones fiscales, las prácticas inconsistentes de reportes locales, los registros incompletos de las parcelas y la falta de identificadores de raza o etnicidad en los sistemas de datos de propiedades dificultan una medición precisa. La exclusión de muchas propiedades vacantes y la información incompleta en lugares como Puerto Rico también contribuyeron a que los estimados fueran conservadores. Como resultado, el informe enfatiza que la propiedad de herederos en las comunidades latinas probablemente está muy subestimada y continúa con muy poca documentación a nivel nacional.

Las comunidades latinas enfrentan desafíos legales, culturales y socioeconómicos únicos relacionados con la propiedad de herederos.

Las reuniones comunitarias organizadas por HAC y UnidosUS en 2025 destacaron varios factores que distinguen los problemas de propiedad de herederos en las comunidades latinas. Estos incluyen la dependencia de acuerdos verbales y prácticas informales de sucesión, el estatus migratorio mixto dentro de las familias, barreras lingüísticas, el acceso limitado a servicios legales asequibles, la desconfianza o falta de familiaridad con los sistemas legales formales y las viviendas multigeneracionales. En muchos casos, los problemas de titularidad no se resuelven hasta que las familias atraviesan crisis como ejecuciones hipotecarias, desastres naturales o la necesidad apremiante de reparaciones en el hogar. Estos desafíos se agudizan notablemente en las colonias y comunidades desatendidas, donde es común encontrar escrituras incompletas y contratos de vivienda abusivos.

El acceso limitado a servicios legales y financieros culturalmente receptivos sigue siendo un gran obstáculo para resolver los problemas de titularidad.

Las organizaciones comunitarias que brindan servicios a los hogares latinos a menudo carecen de personal legal interno, por lo que dependen de proveedores externos de asistencia jurídica con exceso de trabajo, universidades o clínicas de escuelas de derecho. La escasez de asistencia legal asequible, bilingüe y con competencia cultural demora la resolución de los títulos y puede dificultar el acceso a la asistencia para la vivienda, los fondos para rehabilitación y los programas de recuperación ante desastres. El informe destaca la necesidad de implementar modelos integrados de prestación de servicios que combinen la asistencia legal, financiera y de vivienda por medio de organizaciones comunitarias de confianza.

El alcance comunitario culturalmente informado, la educación sobre planificación patrimonial y la inversión a largo plazo son esenciales para proteger la riqueza de las familias latinas.

La reticencia cultural a hablar sobre la herencia y la muerte, combinada con el conocimiento limitado sobre las herramientas de planificación patrimonial, contribuye a la continua dependencia de transferencias informales de propiedad. Fortalecer la preservación intergeneracional de la propiedad en las comunidades latinas requerirá una mayor divulgación, servicios accesibles de planificación patrimonial, alianzas comunitarias de confianza y una mejor recopilación de datos. El informe concluye que la inversión sostenida en asistencia legal, educación y sistemas de apoyo culturalmente receptivos es fundamental para prevenir la pérdida de propiedades, estabilizar las comunidades y preservar la riqueza para las futuras generaciones.

Organizaciones locales apoyan a las familias para conservar sus hogares. Las organizaciones comunitarias, los asesores legales y colaboradores locales están interviniendo con soluciones prácticas, a menudo improvisadas, para asistir a las familias en las gestiones vinculadas a las propiedades de herederos y que no tengan que dejar sus hogares. Las cuatro comunidades destacadas en este informe no ofrecen modelo único para replicar. Más bien, demuestran de qué manera el contexto determina la respuesta; por ejemplo, cómo el ordenamiento jurídico de Puerto Rico exige herramientas diferentes a las del Westside de San Antonio, o cómo el entorno de las colonias del Valle del Río Grande requiere estrategias distintas a las de un barrio de Chicago. El factor común de estas iniciativas no es la uniformidad, sino el compromiso compartido de atender a las familias exactamente donde se encuentran en los aspectos legal, cultural y económico. En última instancia, estas comunidades y sus organizaciones clave están ayudando a transformar la propiedad en estabilidad, acceso y permanencia.

Abordar la propiedad de herederos en las comunidades latinas requiere soluciones estratégicas y recomendaciones que surjan de esta investigación inicial, la cual destaca la innovación, el alcance comunitario y las colaboraciones en curso. Las siguientes estrategias y recomendaciones se basan en los problemas identificados y las lecciones aprendidas a través de esta investigación, ofreciendo un marco de trabajo para que los formuladores de políticas, financiadores, profesionales y defensores comunitarios consoliden los mecanismos de regularización de títulos, prevengan futuros problemas de propiedad de herederos y preserven el patrimonio intergeneracional en las comunidades latinas:

- **Recomendaciones de políticas públicas**
Abordar la propiedad de herederos a gran escala requerirá reformas políticas que alineen los marcos legales con las realidades de la propiedad compartida e intergeneracional. Las prioridades clave incluyen el reconocimiento formal de la propiedad de herederos dentro de los programas federales de vivienda y recuperación ante desastres, la adopción de estándares de títulos de propiedad más flexibles y la ampliación de protecciones como la Ley Uniforme de Partición de la Propiedad de Herederos (Uniform Partition of Heirs Property Act). Agilizar los procesos de sucesiones y mejorar la recopilación de datos también son fundamentales para reducir las barreras y comprender mejor el alcance del problema. Es importante que las soluciones políticas tengan en cuenta las diferencias a nivel regional y estatal, especialmente en lugares como Puerto Rico, donde las leyes funcionan de manera distinta a la hora de heredar y ser dueño de una propiedad.

- **Recomendaciones para el financiamiento y la filantropía**

El financiamiento sostenido y flexible es esencial para pasar de intervenciones aisladas a soluciones a largo plazo y a gran escala. Las organizaciones comunitarias requieren recursos no solo para servicios legales, sino también para los costos de resolución de títulos de propiedad que a menudo se pasan por alto, tales como los cargos de presentación de documentos y las tarifas notariales. Los compromisos de financiamiento plurianuales pueden ayudar a las organizaciones a desarrollar una capacidad duradera, mientras que las inversiones específicas en divulgación, educación bilingüe y herramientas innovadoras — como las escrituras de transferencia por causa de muerte (Transfer-on-Death Deeds, TODD) y los modelos de servicios integrados— pueden expandir tanto los esfuerzos de prevención como los de resolución. La filantropía estratégica puede desempeñar un papel catalizador para estabilizar los programas y acelerar el impacto.

- **Recomendaciones para la práctica legal y comunitaria.**

Ampliar el acceso a servicios legales confiables y culturalmente apropiados es fundamental para ayudar a las familias a superar los desafíos de la propiedad de herederos y asegurar su patrimonio. Los enfoques eficaces integran la planificación patrimonial y la educación sobre títulos de propiedad en los recursos de vivienda existentes, asegurando que la prevención forme parte del ciclo de vida de la propiedad de la vivienda. Fortalecer las alianzas entre los proveedores de asistencia legal, organizaciones comunitarias e instituciones locales puede ampliar la capacidad y mejorar la prestación de servicios. Incluso cuando el apoyo legal interno es limitado, las organizaciones comunitarias pueden desempeñar un papel vital al conectar a las familias con recursos confiables e incorporar la divulgación en todos los

- **Recomendaciones para el diseño de programas.**

No existe un modelo único para abordar la propiedad de herederos, pero los enfoques exitosos comparten varios principios de diseño fundamentales. Estos incluyen invertir en competencia cultural y servicios bilingües, integrar la educación en todos los puntos de contacto del programa y ampliar los esfuerzos de manera reflexiva según la capacidad organizativa. La colaboración es esencial, ya que las alianzas sólidas ayudan a expandir el alcance y generar confianza. Los recursos también deben incorporar herramientas preventivas, como las escrituras de transferencia por causa de muerte (Transfer-on-Death Deeds), y desarrollar sistemas que puedan gestionar diferentes niveles de complejidad en los casos. En conjunto, estos enfoques permiten a los profesionales diseñar programas receptivos y sostenibles que reflejen las necesidades y realidades de las comunidades a las que sirven.