



## “DINERO POR LLAVES” – INFORMACIÓN PARA CONSUMIDORES Y LICENCIATARIOS DEL DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES

El desafío de vender con éxito propiedades cuyos dueños son bancos prestamistas (propiedades REO) ha originado una práctica en apogeo conocida como “dinero por llaves” (“*cash for keys*”). El Departamento de Bienes Raíces (DRE, por sus siglas en inglés) ha recibido consultas y quejas de parte de consumidores acerca de las solicitudes de “dinero por llaves”. Este artículo tiene el fin de guiar a los consumidores y a los licenciarios que se vean inmersos en un programa de “dinero por llaves” para minimizar cualquier malentendido o violación de la ley.

### El programa “dinero por llaves”

Cuando un prestamista recibe una propiedad como resultado de una acción de ejecución hipotecaria, este se vuelve el responsable de dicha propiedad. Cuanto más tiempo deba esperar el prestamista para vender la propiedad y cuanto más dinero deba invertir para reparar daños en la propiedad o para mantenerla, mayor será su pérdida total. Las consecuencias de la ejecución hipotecaria y el inminente desalojo legal afectan al dueño residente primario de la propiedad ejecutada o al inquilino que esté habitando la propiedad por igual. El dueño o el inquilino deben desocupar la propiedad en un período relativamente corto, a menos que exista un contrato de alquiler entre el dueño y el inquilino que siga vigente luego de la ejecución legal.

El prestamista puede acordar pagarle al inquilino el depósito de garantía y servicios, los gastos de la mudanza, los gastos de reubicación temporaria y tal vez hasta acuerde otorgarle un bonus para que la mudanza ocurra antes de tiempo. Le conviene al prestamista llegar a este acuerdo para evitar el retraso mínimo ineludible que va de 3 a 6 meses asociado con el proceso formal de desalojo legal. En circunstancias como estas, el prestamista seguramente preferirá acordar con el inquilino para que éste abandone la propiedad dentro de un determinado número de días, para que deje la propiedad limpia y quite desechos del interior y del exterior, para que las instalaciones y el jardín queden intactos, y para que devuelva las llaves y el artefacto para abrir el garaje.

### Aplicación práctica del programa “dinero por llaves”

Generalmente la cantidad de dinero que les es ofrecida a los inquilinos varía y es negociable. Informes basados en vivencias de aquellos que han tenido experiencias con el programa “dinero por llaves” destacan que el importe mínimo ofrecido a los inquilinos por sus llaves es de US\$500 y el máximo es de US\$5000.



La cantidad de dinero que el dueño de una propiedad está dispuesto a pagar por las llaves del inquilino depende de diversos factores, entre ellos la valuación y el estado físico de la propiedad y los planes que el prestamista tenga para esa propiedad. Otro factor es el tiempo que el inquilino necesite para mudarse.

### Las leyes que protegen los derechos de los inquilinos con respecto a propiedades ejecutadas

Hasta comienzos del año 2008, las leyes de California establecían que, ante la ausencia de un contrato de alquiler por escrito que requiriera un período de tiempo mayor, el dueño de una propiedad debía notificar al inquilino para que éste abandone la propiedad por cualquier motivo con una anticipación de sólo 30 días (excepto en el caso de incumplimiento de pago del alquiler, en el que se requería una notificación con 3 días de anticipación). Sin embargo, leyes recientes han modificado la legislación.

Firmado como una medida de urgencia en 2008, el Proyecto de Ley del Senado 1137 ([Senate Bill 1137](#), o SB 1137) les confiere a los inquilinos al menos 60 días después de la ejecución para que se les pueda pedir que abandonen el domicilio. Las disposiciones del SB 1137 serán derogadas el 1 de enero de 2013. Para acceder a la ley y ver en detalle, por favor visite [www.leginfo.ca.gov](http://www.leginfo.ca.gov).

Se ha promulgado legislación federal en vigencia desde el 20 de mayo de 2009 que requiere que los dueños de propiedades adquiridas por ejecución hipotecaria notifiquen a los inquilinos para que abandonen la propiedad con al menos 90 días de anticipación antes de comenzar el proceso de desalojo. La legislación federal es aplicable en toda la nación y se la conoce con el nombre de "Ley para la protección de inquilinos ante ejecución hipotecaria" ("*Protecting Tenants At Foreclosure Act*"). La ley se encuentra en el Título 7, artículo 701 del Código de los EEUU (Title 7 US Code section 701) ("la Ley"). Ver <http://thomas.loc.gov>.

La Ley establece que si un inquilino tiene un contrato de alquiler anterior a la notificación de ejecución hipotecaria puede mantener la posesión de la propiedad hasta el fin del contrato, a menos que el dueño venda la propiedad a un comprador que la adquiera como vivienda de residencia primaria, en cuyo caso el dueño puede notificar al inquilino con 90 días de anticipación.

A diferencia de la Ley antes mencionada que ofrece a los inquilinos una protección más amplia que la ley estatal, la ley local puede protegerlos aún más. Si una propiedad en particular está sujeta al "control de alquiler" local o a las leyes de "asistencia de vivienda", o a las ordenanzas de "desalojo por causa justa", estas leyes pueden brindar aún más protección que la Ley misma. Por ejemplo, la Ley



establece que el dueño de una propiedad residencial objeto de un “contrato de asistencia de vivienda” que haya celebrado un contrato de alquiler con un inquilino sobre esa propiedad está sujeto a cualquier protección adicional que brinde el contrato de asistencia de vivienda. (Esto se aplica generalmente a las propiedades mencionadas en el “Artículo 8” (“Section 8”).

Finalmente, hay un proyecto de ley pendiente en la legislatura de California que requiere que se les comunique sus derechos a los inquilinos que ocupen propiedades ejecutadas. El Proyecto de Ley del Senado 1149 (Senate Bill 1149) requiere que los inquilinos de inmuebles ejecutados sean notificados acerca de sus derechos y responsabilidades conforme las leyes estatales y federales por medio de una carátula adjunta a la notificación de desalojo que debe ser enviada dentro del año de la venta por ejecución. La carátula delinearé los derechos y deberes del inquilino en los casos en que la propiedad que ocupe fuera a ser ejecutada. El proyecto de ley también busca proteger a los inquilinos por medio de una prohibición de divulgación de los archivos judiciales en los casos de desalojo por ejecución hipotecaria, a menos que el dueño actor triunfe en el caso. Sin esta protección, los inquilinos tendrían un promedio negativo en su historial de alquiler. Hasta octubre de 2010 no se sabe si el proyecto de ley se promulgará o no.

#### Qué pueden hacer los inquilinos y los dueños de propiedades para protegerse

Los inquilinos y los dueños de propiedades ejecutadas tienen muchas responsabilidades respecto de la situación. Deben conocer las leyes estatales y federales relativas a las ejecuciones hipotecarias y al desalojo de inquilinos, así como también las leyes locales que sean de aplicación a su situación en particular. Por ejemplo, en la ciudad de Los Ángeles, desde el 17 de diciembre de 2008 los inquilinos que estén al día con los pagos del alquiler no pueden ser desalojados por causa de una ejecución hipotecaria. Varias ciudades de California, entre ellas Santa Monica, West Hollywood, Beverly Hills, Oakland y Berkeley, están sujetas a las ordenanzas de “control de alquiler” o de “desalojo por causa justa” que pueden brindar mayor protección. El inquilino que no conoce las leyes aplicables está en considerable desventaja.

Los inquilinos y los dueños residentes deberían asegurarse de que las ofertas de “dinero por llaves” sean realizadas por el nuevo dueño de la propiedad, quien en general es un prestamista o un inversor hipotecario patrocinado por el gobierno, como Fannie Mae o Freddie Mac. Los inquilinos y dueños residentes deberían verificar la identificación y la autoridad de las personas que le ofrezcan el programa “dinero por llaves”. También deben recibir un contrato escrito de “dinero por llaves”, el cual deben leer atentamente y deben comprenderlo. Los inquilinos y dueños residentes deberían pedirle a un letrado competente y de confianza, a un



licenciario de bienes raíces, a un miembro de su familia o a un amigo que revise el contrato y lo aconseje sobre sus deberes y derechos.

Antes de firmar el contrato, el dueño residente debería llamar directamente a su prestamista para confirmar la autoridad de la persona que realizó la oferta de "dinero por llaves". El inquilino debe ser particularmente cuidadoso, debería llamar a su locador para preguntarle acerca de la ejecución y de la identidad y la información de contacto del nuevo dueño. No sería inusual que el locador le diga al inquilino que continúe pagándole el alquiler a él directamente, lo cual no debería ocurrir si el locador ya no es el dueño de la propiedad. Finalmente, el inquilino o el dueño residente no deberían entregar las llaves sin haber recibido el dinero. El dinero en efectivo es la mejor opción. Si se le entrega un cheque, el inquilino o el dueño residente deberían asegurarse de que el cheque sea bueno y no tenga restricciones. Si se hace entrega de las llaves y el dueño no entrega el dinero o el cheque es rechazado, el contrato escrito debería ser suficiente para que el inquilino salga favorecido en un reclamo menor contra el dueño. Pero obtener un fallo favorable es mucho más fácil que cobrarlo. Sin un contrato escrito, las probabilidades de que el tribunal falle a su favor se reducen sustancialmente.

#### ¿El licenciario de bienes raíces debe solicitar "dinero por llaves"?

No hay forma de generalizar y declarar que un licenciario de bienes raíces debe o no realizar una oferta de "dinero por llaves". Las características particulares de cada transacción determinarán la respuesta a esa pregunta.

#### Responsabilidad de los licenciarios de bienes raíces que realicen transacciones de "dinero por llaves"

El licenciario que solicita un arreglo de "dinero por llaves" debería identificarse ante el dueño residente o el inquilino cuando éstos se lo soliciten, así como también debería facilitar su número de licencia del DRE. Para verificar el estado de la licencia de esa persona, el consumidor puede ingresar al sitio del DRE ([www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)) y hacer clic en "License Status Check" ("Control del estado de la licencia") en la opción "Home" ("Inicio") del encabezado "Consumers" ("Consumidores"). En el mismo encabezado se encuentra el enlace "How to File a Complaint" ("Cómo presentar una demanda"). Aquel que haya recibido una oferta por parte de un licenciario de bienes raíces puede presentar un reclamo ante el DRE si la persona que solicitó la transacción de "dinero por llaves" no ha actuado justamente y con honestidad o si ha cometido cualquier otro ilícito.



No debería ser necesario mencionar que los agentes o vendedores de bienes raíces de California que negocien transacciones de “dinero por llaves” con inquilinos deben conocer las leyes locales, estatales y federales relacionadas con la ejecución hipotecaria de propiedades, así como también deben conocer los derechos de los inquilinos con respecto a sus derechos de alquiler. El antiguo dicho “la ignorancia de la ley no es excusa” realmente aplica en este caso.

Tampoco debería ser necesario mencionar que los licenciarios del DRE que presenten una propuesta de “dinero por llaves” a inquilinos o dueños residentes deben actuar justamente y con honestidad en la transacción. Las conductas deshonestas, las declaraciones falsas, el acoso, el ocultamiento de información crucial para con el dueño residente o el inquilino, el ocultamiento al dueño residente o al inquilino de sus derechos (de los cuales el licenciario tenga conocimiento) con respecto al desalojo como consecuencia de la ejecución, o la negligencia podrían acarrear acciones disciplinarias sobre la licencia. El licenciario que contrate una persona sin licencia para realizar transacciones de dinero por llaves también puede ser responsable por las acciones deshonestas, las declaraciones falsas, el acoso o las acciones negligentes que realice dicho agente sin licencia.

### Conclusión

Un contrato de dinero por llaves justo beneficiará tanto al nuevo dueño de la propiedad como al antiguo dueño que aún la habita o al inquilino.

Para los inquilinos, los dueños residentes y los licenciarios del DRE, el conocimiento de la ley respecto de estos temas implica tener el poder para evitar problemas que pueden surgir.

Como dueño residente o inquilino de una propiedad ejecutada, su única seguridad real es responsabilizarse por protegerse usted mismo. Realice el contrato y cualquier otra comunicación por escrito. Haga que alguien de su confianza lea los documentos escritos. Asegúrese de que el solicitante esté autorizado para actuar en representación del verdadero dueño de la propiedad. No haga entrega de las llaves antes de recibir el dinero.

Recursos adicionales: la oficina del Procurador General de California (California Attorney General) ha publicado un comunicado de prensa el 28 de Julio de 2010 llamado “Brown investiga si se violan los derechos de los inquilinos en las ejecuciones” (“Brown Investigates Whether Tenants’ Rights Are Violated in Foreclosures”). Puede consultar dicho comunicado para más información. Si usted es inquilino o dueño residente y cree que sus derechos han sido violados puede contactar al Procurador General de California (California Attorney General) en



[www.ag.ca.gov](http://www.ag.ca.gov) o al Departamento de Bienes Raíces de California (California Department of Real Estate) en [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov).