



Departamento de Asuntos del Consumidor de California

La Oficina de Bienes Raíces

CUENTA DE RECUPERACIÓN DEL CONSUMIDOR DE BIENES RAÍCES



Real Estate *MATTERS*

Ubicaciones de las oficinas de La Oficina de Bienes Raíces

Sacramento — *Oficina Principal*
1651 Exposition Blvd.
Sacramento, CA 95815
(916) 263-8929

Fresno
2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721-2273
(559) 445-5009

Los Angeles
320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105
(213) 620-2072
Consumidores de idioma español (Español)
(213) 576-6878

Oakland
1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1462
(510) 622-2552

San Diego
1350 Front Street, Suite 1063
San Diego, CA 92101-3687
(619) 525-4192

www.bre.ca.gov

RE 3 (PDE 14-062, Rev. 03/2014)



Consideraciones generales sobre la Cuenta de Recuperación del Consumidor

La Oficina de Bienes Raíces de California es la agencia del gobierno estatal de California que otorga licencias de corredores y agentes de venta de bienes raíces y elabora informes públicos para los profesionales que subdividen bienes inmuebles en California. El Departamento también cuenta con la autoridad de revocar o suspender una licencia por violación de la leyes de bienes raíces (Sección 10000 et. seq., del Código de Negocios y Profesiones [California Business and Professions Code]). Además, el Departamento administra un fondo para víctimas, denominado Cuenta de Recuperación del Consumidor (Cuenta de Recuperación).

La Cuenta de Recuperación comenzó a operar el 1 de julio de 1964 y se financia de una parte de las cuotas que pagan los licenciarios. Permite que una persona que fue defraudada o que sufrió la conversión de un fideicomiso por parte de un licenciario de bienes raíces en una operación que exigía dicha licencia y que cumple con requisitos específicos (Sección 10471 et. seq. de Código de Negocios y Profesiones de California) recupere la totalidad o parte de su pérdida real cuando el licenciario no tiene suficientes fondos como para pagar dicha pérdida.

Requisitos

En general, los requisitos para el pago de la Cuenta de Recuperación incluyen obtener una sentencia final civil, una adjudicación de arbitraje o una orden de restitución penal en contra de uno o más licenciarios. La sentencia, la adjudicación o la orden se debe basar en el fraude deliberado o en la apropiación ilícita de fondos fiduciarios en relación a una operación que exige una licencia de bienes raíces. La víctima debe hacer un esfuerzo razonable para ubicar los bienes del licenciario y, si los hubiera, un esfuerzo razonable para cobrarlos en el juicio, la adjudicación de arbitraje o la orden de restitución de esos bienes para satisfacer el fallo. Asimismo, la víctima debe nombrar como demandados, y hacer un esfuerzo razonable para cobrar la sentencia, a todas las partes involucradas en la operación que podrían tener responsabilidad y capacidad para pagar a la víctima.

Cómo obtener una solicitud de pago

Las solicitudes y los formularios relativas a la Cuenta de Recuperación están disponibles en el sitio web del CaIBRE en www.bre.ca.gov y también se pueden obtener escribiendo a:

California Bureau of Real Estate
Real Estate Consumer Recovery Account
1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815

Presentar una solicitud de pago

La solicitud de pago se debe presentar ante la Oficina en el plazo de un año después de que la sentencia, la adjudicación o la orden se haga final. Se debe cursar la solicitud y la notificación necesarias al deudor/licenciatarario de la sentencia, a quien se le da la oportunidad de responder a las acusaciones en la solicitud y objetar el pago del reclamo.

Una vez presentada, se revisa la solicitud para determinar si se presentó toda la información necesaria para decidir si se efectúa el pago o no. Esta revisión por lo general incluye una serie de cartas entre la Oficina y el solicitante, para resolver preguntas y obtener la documentación complementaria necesaria. Se notifica al solicitante por escrito sobre las deficiencias iniciales en la solicitud dentro de los 15 días de haber sido recibida por la Oficina.

Una vez que se completa la solicitud, la Oficina emitirá una decisión otorgando o negando el pago. Si se otorga lo solicitado, se le pagará al solicitante un monto por su verdadera pérdida en efectivo en la operación, hasta el límite máximo establecido por ley de \$50,000 por operación, con un máximo adicional total de \$250,000 por licenciatarario. Si se niega la solicitud, el solicitante tiene derecho a volver a presentar el reclamo en la corte. Cuando se toma la decisión de pagar, el deudor/licenciatarario de la sentencia tiene derecho a presentar una orden judicial mandamus para cuestionar la decisión de pagar tomada por la Oficina de Bienes Raíces (el pago resulta en la suspensión automática de su licencia de bienes raíces hasta que se reintegre el monto total pagado más un 10% de interés). En casos en los que el monto acumulado de reclamos múltiples

en contra de un licenciatarario excede el límite de \$250,000 por licenciatarario, la Oficina puede presentar una acción en la corte para prorratear el pago entre todos los reclamantes elegibles. Siempre que se va a la corte para resolver una solicitud de Cuenta de Recuperación (una solicitud que se vuelve a presentar, un mandato o prorrateo), la fiscalía general de California representa al Oficina para defender la decisión de negar o pagar el reclamo o de distribuir los fondos debidamente entre los diferentes solicitantes.

UNA HISTORIA REAL: COMPRADORES ESTAFADOS DESHONESTAMENTE RECIBEN COMPENSACIÓN MONETARIA

A continuación presentamos un ejemplo de las muchas maneras en las que uno puede ser víctima de un licenciatarario deshonesto. Se trata de una historia real que se tomó de una solicitud presentada ante la Cuenta de Recuperación donde las víctimas recibieron compensación.

Los dueños de un inmueble ubicado en el sur de California firmaron un contrato exclusivo con un corredor de bienes raíces. El inmueble fue ofrecido al público como una casa grande de cinco habitaciones y tres baños, con un garaje que había sido convertido en una habitación de huéspedes. El aviso decía que el inmueble estaba en buen estado y que era excelente para una familia grande.

Cuando los compradores, que estaban buscando un inmueble apto para su familia con cinco hijos, vieron el aviso, se pusieron en contacto con el

corredor de bienes raíces. El corredor presentó un agente de bienes raíces a los compradores. Al inspeccionar el inmueble, el agente de ventas aseguró a los compradores que el techo era nuevo y que no tenía fugas, que todas las mejoras se habían construido según los códigos de construcción y los permisos correspondientes, que los sistemas de calefacción, plomería y electricidad estaban en buenas condiciones y que todas las rejas de seguridad de las ventanas se podían activar desde un desconector central. Sobre la base de estas aseveraciones, la familia compró el inmueble por \$155,000.

A lo largo de las negociaciones, los compradores habían solicitado al agente de ventas una copia de lo que se conoce como declaración de divulgación de transferencia. Los compradores no recibieron la copia hasta un día después al cierre de la plica. Al revisar la declaración de divulgación, los compradores descubrieron que el techo en realidad tenía 10 años, que la remodelación del garaje se había hecho sin los permisos correspondientes y que el tercer baño no se había construido de manera adecuada. Después de mudarse a la casa, los compradores descubrieron también que el techo había goteado hasta tal punto que había causado daños graves en el interior del inmueble, incluido el colapso de uno de los techos interiores. Debido a que los sistemas de plomería, calefacción y electricidad no habían sido instalados de acuerdo con los códigos de construcción, los compradores recibieron avisos de "etiqueta roja" de las empresas de servicios públicos prohibiéndoles operar los calefactores. Por último, los inspectores de construcción les dijeron a los compradores que las rejas de seguridad no podían permanecer en las ventanas sin una barra para abrir cada una en forma individual.

Diferentes contratistas inspeccionaron el inmueble y verificaron el estado inhabitable de la vivienda. Los presupuestos de los contratistas para reparar el inmueble superaban los \$40,000. Los compradores ejecutaron un Aviso de Rescisión para solicitar la rescisión de la compra del inmueble. Al no recibir una respuesta satisfactoria, los compradores presentaron una demanda ante el Tribunal Superior contra los vendedores, el corredor de bienes raíces y el agente de ventas alegando fraude, negligencia e incumplimiento de deber fiduciario. Los compradores llegaron a un acuerdo con el corredor por \$20,000. Se expidieron sentencias contra los vendedores y el agente de ventas por un valor de \$80,000. El tribunal halló que los demandados defraudaron a los compradores al representar falsa e intencionalmente el estado del inmueble, al encubrir los defectos conocidos y al no proporcionar una declaración de divulgación.

Los compradores intentaron hacer cumplir la sentencia contra los vendedores y el agente de ventas sin éxito. En consecuencia, presentaron una solicitud de pago ante la Cuenta de Recuperación. Se otorgó el pago de la solicitud por el monto de \$50,000, que es el monto máximo establecido por ley por cada operación. La licencia de bienes raíces del agente de venta fue suspendida por tiempo indefinido como consecuencia del pago efectuado por la Cuenta de Recuperación del Consumidor. Esta suspensión de la licencia de bienes raíces del agente de ventas no se podrá levantar sino hasta que se reembolse a la Cuenta de Recuperación el monto total pagado más el 10% de interés. Además, se revocó la licencia de bienes raíces del agente de ventas como resultado del cumplimiento de una acción disciplinaria presentada por la Oficina.