

Cómo obtener una solicitud de pago

Las solicitudes y los formularios relacionados con la Cuenta de Recuperación están disponibles en el sitio web del DRE en www.dre.ca.gov y también pueden obtenerse llamando a Información al Consumidor al (916) 576-5531 o al número gratuito (877) 373-4542 o escribiendo a:

California Department of Real Estate
Real Estate Consumer Recovery Account
651 Bannon Street, STE 500
Sacramento, CA 95811

Contacte al DRE

Para ponerse en contacto con el Departamento de Bienes Raíces de California, llame al número gratuito (877) 373-4542 para obtener ayuda en inglés o español.

Oficinas distritales del Departamento de Bienes Raíces

Sacramento
(oficina principal)
651 Bannon Street,
STE 500
Sacramento, CA 95811

Fresno
2550 Mariposa Mall,
Suite 3070
Fresno, CA 93721-2273

Los Ángeles:
320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105

Oakland
1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1462

San Diego
8620 Spectrum Center Blvd.,
Suite 301
San Diego, CA 92123



DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES

651 Bannon Street, STE 500
Sacramento, CA 95811
Teléfono de información al público: (877) 373-4542
Fax: (916) 263-8943
www.dre.ca.gov



CUENTA DE RECUPERACIÓN DEL CONSUMIDOR



Antecedentes de la cuenta de recuperación del consumidor

El Departamento de Bienes Raíces de California (DRE) es la agencia del gobierno estatal de California que emite licencias a los agentes y vendedores de bienes raíces e informes públicos a los urbanizadores de California. El DRE también tiene la autoridad de revocar o suspender una licencia por infracciones de la Ley de Bienes Raíces (sección 10000, et seq. del Código de Negocios y Profesiones de California [B&P]). Además, el DRE administra el fondo para las víctimas, conocido como la Cuenta de Recuperación del Consumidor (Cuenta de Recuperación).

La Cuenta de Recuperación entró en vigor el 1 de julio de 1964 y se financia con una parte de las cuotas pagadas por los titulares de licencia. Esta cuenta permite que una persona que fue estafada por un titular de licencia de bienes raíces, o cuyos fondos de fideicomiso fueron convertidos en una transacción que requería de una licencia, y que cumple con los requisitos especificados (sección 10471, et seq. del Código B&P) pueda recuperar sus pérdidas parcial o totalmente en caso de que el titular de licencia no tenga suficientes bienes personales para pagar por dicha pérdida.

Requisitos

En general, los requisitos para recibir un pago de la Cuenta de Recuperación incluyen obtener una sentencia civil definitiva, un laudo arbitral o una orden de restitución penal contra uno o más titulares de licencia. La sentencia, el laudo o la orden deben basarse en fraude intencional, declaración falsa deliberada o conversión de fondos fiduciarios en relación con una transacción que requiera una licencia de bienes raíces. La víctima debe hacer un esfuerzo razonable de búsqueda para ubicar los bienes del titular de licencia, si los tuviera, y para cobrarse de esos bienes la sentencia, el laudo arbitral o la orden de restitución para satisfacer el fallo. Además, la víctima debe demandar también a todas las demás partes involucradas en la transacción que puedan resultar responsables y que tengan la capacidad de pagar, y hacer un esfuerzo razonable para cobrarles.





Cómo presentar una solicitud de pago

La solicitud de pago de una Cuenta de Recuperación debe presentarse al DRE dentro de un plazo de un año a partir de que la sentencia, el laudo o la orden sean definitivos. Se debe entregar una copia de la solicitud al deudor del fallo/titular de licencia con la debida anticipación. Él tendrá la oportunidad de responder a las acusaciones que figuran en la solicitud y objetar el pago de la reclamación.

Una vez presentada la solicitud, esta será revisada por el DRE para determinar si se ha presentado toda la información requerida para que se pueda decidir si amerita o no el pago. Esa revisión por lo general implica el intercambio de correspondencia entre el DRE y el solicitante para resolver preguntas y obtener la documentación de apoyo necesaria. El solicitante es notificado por escrito de las faltas iniciales de la solicitud dentro de los 15 días siguientes a ser recibida por el DRE.

Cuando la solicitud esté completa, el DRE emitirá una decisión concediendo o negando el pago. Si se concede la solicitud, el solicitante recibirá una cantidad para compensar las pérdidas sufridas en una transacción, hasta un máximo establecido de \$50.000 por transacción, con un máximo total posible de \$250.000 por titular de licencia. Si se deniega la solicitud, el solicitante tiene derecho a volver a presentar la demanda ante un tribunal. Si se emite una decisión de pago a través de la Cuenta de Recuperación, el deudor del fallo/titular de licencia tiene el derecho de tramitar una orden judicial para impugnar la decisión de DRE (el pago resulta en la suspensión automática de su licencia de bienes raíces hasta que la cantidad pagada sea devuelta en su totalidad más un 10 por ciento de interés).

En los casos en que la suma de las reclamaciones presentadas en contra un titular de licencia exceda el límite de \$250.000, el DRE puede presentar una acción para prorratear el pago entre todos los reclamantes elegibles. Siempre que un caso de solicitud de Cuenta de Recuperación termina en el tribunal (una solicitud presentada de nuevo, una orden judicial o un prorrato), el DRE será representado por la Oficina del Fiscal General de California para defender la decisión de negar o pagar la reclamación o para distribuir adecuadamente los fondos entre varios solicitantes.

Una historia real: Compradores engañados reciben una compensación monetaria

Los propietarios de una propiedad ubicada en el sur de California firmaron un contrato de exclusividad con un corredor inmobiliario. La propiedad se promocionó como una casa grande de cinco dormitorios y tres baños, con un garaje que había sido convertido en cuarto de huéspedes. El anuncio decía que la propiedad estaba en buenas condiciones y era excelente para una familia numerosa.

Cuando los compradores, que buscaban una propiedad para albergar a sus cinco hijos, vieron el anuncio, se pusieron en contacto con el corredor. El corredor presentó a los compradores a un vendedor de bienes raíces. Al inspeccionar la propiedad, el vendedor aseguró a los compradores que el tejado era nuevo y no tenía fugas; que todas las ampliaciones se habían construido respetando el código de construcción y seguridad y con los permisos apropiados; que los sistemas de calefacción, tuberías y electricidad estaban en buen estado; y que solo se necesitaba una llave maestra para operar las rejas de seguridad de todas las ventanas. Basándose en estas afirmaciones, los compradores adquirieron la propiedad por \$155.000.

Durante las negociaciones, los compradores le solicitaron al vendedor una copia de lo que se conoce como la declaración de divulgación de la transferencia. Los compradores no recibieron una copia hasta un día después de cerrar la cuenta de depósito en garantía (escrow). Al revisar la declaración de divulgación, los compradores descubrieron que el tejado tenía 10 años de antigüedad, que la conversión del garaje se había hecho sin los permisos adecuados y que el tercer baño no estaba bien

construido. Después de mudarse a la casa, los compradores descubrieron que el tejado había estado goteando hasta tal punto que había causado daños graves al interior de la propiedad, e incluso uno de los techos había colapsado.

Dado que los sistemas de tuberías, calefacción y electricidad no habían sido instalados de acuerdo con los códigos de construcción, los compradores recibieron notificaciones de "etiqueta roja" de las compañías de servicios públicos que les impedía usar los calentadores. Finalmente, los inspectores les dijeron a los compradores que las rejas de seguridad no podían permanecer en las ventanas sin tener una barra de liberación separada para cada ventana.

La propiedad fue inspeccionada por varios contratistas que confirmaron que la propiedad era inhabitable. Los contratistas cotizaron que se necesitaban más de \$40.000 para reparar la propiedad. Los compradores suscribieron un Aviso de Rescisión en el que solicitaban que la compra de la propiedad sea anulada. Tras no recibir una decisión a su favor, los compradores entablaron una demanda contra los propietarios originales, el corredor y el vendedor en el tribunal superior, alegando fraude, negligencia e incumplimiento de la obligación fiduciaria. Los compradores llegaron a un acuerdo con el corredor por \$20.000. Se dictaron sentencias contra los propietarios originales y el vendedor por \$80.000. El tribunal determinó que los demandados estafaron a los compradores al hacer deliberadamente declaraciones falsas sobre el estado de la propiedad, ocultar defectos conocidos y no proporcionar una declaración de divulgación.

Los compradores trataron de hacer ejecutar el fallo contra los propietarios originales y el vendedor, pero no tuvieron éxito. Luego presentaron una solicitud de pago de la Cuenta de Recuperación.

La solicitud fue aceptada y se concedió el pago de \$50.000, el máximo permitido por la ley para una transacción. La licencia de bienes raíces del vendedor fue suspendida indefinidamente como resultado del pago de la Cuenta de Recuperación. La licencia de bienes raíces del vendedor permanecerá suspendida hasta que devuelva a la Cuenta de Recuperación la cantidad pagada en su totalidad más el 10 por ciento de interés. Además, la licencia de bienes raíces del vendedor fue revocada como resultado de una medida disciplinaria presentada por el DRE.

