Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • California Real Estate Salesperson License Exam

California

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
1006	62	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 1006 knowledge points • 62 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner	1
02	Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions	11
03	License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement	17
04	Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records	31
05	Trust Funds and Trust Account Reporting	39
06	Discipline, Enforcement and Penalties	44
07	License Fees and the Consumer Recovery Account	52
08	Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land	59
09	Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions	67
10	Estates and Forms of Co-Ownership	74
11	Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead	80
12	Contracts: Formation and Essential Elements	93
13	Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies	98
14	Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration	104
15	Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery	112
16	Types of Deeds; Void and Voidable Deeds	117
17	Escrow: Nature, Elements and Instructions	120
18	Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct	125
19	Agency: Concepts, Creation and Authority	136
20	Fiduciary Duties and Disclosure Obligations	143
21	Dual Agency and Subagency	154
22	Listing Agreements and Broker Compensation	158
23	Broker Supervision and Liability	166
24	Termination of Agency	167
25	Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)	168
26	Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes	172

© 2026 Test4X • www.test-4-x.com/realestate • support@test-4-x.com

Contents (cont.)

27	Value: Concepts, Principles and Definitions	176
28	The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach	182
29	The Cost Approach and Depreciation	186
30	The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers	190
31	Reconciliation and Appraising Specific Property Types	195
32	Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes	198
33	Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules	202
34	Loan Terms and Borrower Protections	211
35	Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants	226
36	Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law	233
37	Leasehold Estates and Lease Essentials	250
38	Rent, Security Deposits and Screening Fees	256
39	Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies	267
40	Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer	273
41	Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct	285
42	Property Management Practice	293
43	Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)	297
44	Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)	318
45	Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures	328
46	Other Statutory Disclosures and Notices on Sale	336
47	Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)	346
48	California Real Property Taxation	348
49	Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act	355
50	Subdivided Lands Law and Public Reports	362
51	Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA	384
52	Vacation Ownership and Time-Share Act	393

Contents (cont.)

53 Real Estate Math 404

54 Supplement: Foreclosure and Redemption 408

55 Supplement: Liens and Title 411

56 Supplement: Title and Ownership 413

57 Supplement: Landlord-Tenant 415

58 Supplement: Trust Funds 417

59 Supplement: State Property Law 419

60 Supplement: Closing Practice and Special Sales 421

61 Supplement: Mortgage Law 424

62 Supplement: License Law Gaps 428

CHAPTER 1

Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner

1.1 Definiciones de corredor, agente y titular de licencia

El término «titular de licencia» (sin modificación) significa cualquier persona, corredor o agente, con licencia conforme a esta parte. «Corredor» significa una persona con licencia como corredor; «Agente» significa una persona con licencia como agente. Un agente de bienes raíces debe ser una persona física, retenida por un corredor para compensación, para realizar actos conforme a § § 10131 y siguientes. El término «vendedor» significa agente de bienes raíces.

- ✓ Un agente de bienes raíces debe ser una persona física retenida por un corredor para compensación
- ✓ Un corredor o empresa puede tener licencia, pero un agente debe ser una persona física
- ✓ El término «titular de licencia» sin modificación incluye tanto a corredores como a agentes de bienes raíces

1.2 Corredor responsable, gerente y asociado corredor

Un « corredor responsable » es el corredor responsable de ejercer control y supervisión de agentes inmobiliarios bajo la sección 10159.2, o una persona con licencia sujeta a disciplina bajo la sección 10177(h) por falta de supervisión. Un « gerente » es una persona con licencia autorizada para prestar servicios de supervisión para un corredor responsable. Un « asociado corredor » es un corredor retenido por un corredor responsable para prestar servicios autorizados en nombre del corredor responsable.

- ✓ Un corredor responsable debe ejercer control y supervisión sobre los agentes inmobiliarios y asociados corredores afiliados
- ✓ La supervisión se limita al cumplimiento normativo y la protección del consumidor
- ✓ Un asociado corredor es un corredor con licencia que trabaja bajo la dirección de otro corredor responsable

1.3 Se preservan los deberes fiduciarios y de supervisión del corredor (§ 10010.5)

AB 1289 y AB 2884 no cambiaron los deberes estatutarios/de derecho consuetudinario existentes del corredor como agente, deberes fiduciarios, deberes de divulgación, o el deber de un corredor responsable de supervisar. Un corredor responsable tiene el deber de supervisar a cada agente de ventas afiliado y asociado de corredor, independientemente de si el contrato de retención lo designa como contratista independiente o relación de empleo, y es responsable por sus acciones o negligencia.

- ✓ Un corredor responsable debe supervisar los actos autorizados de cada agente de ventas/asociado de corredor afiliado independientemente de la designación de contratista independiente versus empleado
- ✓ Un corredor responsable es responsable de las acciones o negligencia de los agentes de ventas/asociados de corredor retenidos
- ✓ Los deberes fiduciarios y de divulgación del corredor bajo la ley existente permanecen en vigencia

1.4 Definición de listado y tipos de acuerdos de listado

Un «listado» incluye listas de propietarios/propiedades ofrecidas a la venta/renta/arrendamiento/intercambio, listas de compradores potenciales y acuerdos de servicio para promover una venta o arrendamiento. Un «acuerdo de listado» es un contrato escrito entre un vendedor y un corredor que autoriza al corredor a vender o encontrar un comprador. Tipos: derecho exclusivo a vender (compensación independientemente de quién venda), vendedor reservado (sin compensación si el propietario vende directamente) y listado abierto (compensación solo si ese agente obtiene la oferta aceptada primero).

- ✓ Un acuerdo de listado debe ser un contrato escrito entre el vendedor y el corredor
- ✓ Un acuerdo de listado con derecho exclusivo a vender da derecho al agente a compensación sin importar quién efectúe la venta durante el término
- ✓ Bajo un listado abierto, no se otorgan derechos exclusivos y el agente se paga solo si ese agente obtiene la oferta aceptada antes de que la propiedad se venda de otra manera
- ✓ Bajo un listado con vendedor reservado, no se adeuda compensación si el propietario vende directamente, no a través de otro corredor

1.5 Departamento de Bienes Raíces y Rol del Comisionado

El Departamento de Bienes Raíces existe dentro de la Agencia de Negocios, Servicios al Consumidor y Vivienda; su principal funcionario es el Comisionado de Bienes Raíces. La responsabilidad principal del Comisionado es hacer cumplir la Ley de Bienes Raíces y la Ley de Tierras Subdivididas para lograr la máxima protección de los compradores de bienes raíces y las personas que negocian con los licenciatarios de bienes raíces.

- ✓ La responsabilidad principal del Comisionado es hacer cumplir la ley para la máxima protección de los compradores y quienes negocian con licenciatarios
- ✓ El Comisionado de Bienes Raíces es el principal funcionario del Departamento de Bienes Raíces

1.6 La protección del público es la prioridad máxima (§ 10050.1)

La protección del público es la prioridad máxima del Departamento en el ejercicio de sus funciones de otorgamiento de licencias, regulación y disciplina. Cuando la protección del público entra en conflicto con otros intereses, la protección del público es primordial.

- ✓ La protección del público es la prioridad máxima del Departamento
- ✓ Cuando la protección del público entra en conflicto con otros intereses, la protección del público es primordial

1.7 Citaciones y multas administrativas (§ 10080.9)

Si el Comisionado tiene razones para creer que una persona sin licencia está realizando actos que requieren una licencia, o que un licenciatario ha violado la ley, el Comisionado puede emitir una citación escrita. Las citaciones pueden incluir una orden de corrección y una multa administrativa que no exceda $2,500, depositada en la Cuenta de Recuperación del Fondo de Bienes Raíces. La persona citada tiene 30 días para solicitar una audiencia o la citación se convierte en definitiva. Ninguna licencia puede ser expedida o renovada mientras una multa no pagada o una citación no corregida permanezca pendiente.

- ✓ Las multas administrativas por citación no pueden exceder $2,500
- ✓ Las multas de las citaciones se depositan en la Cuenta de Recuperación del Fondo de Bienes Raíces
- ✓ La persona citada tiene 30 días para solicitar una audiencia o la citación se convierte en definitiva
- ✓ Ninguna licencia puede ser expedida o renovada mientras una multa no pagada o una citación no corregida permanezca pendiente

1.8 Prohibición de Honorarios Anticipados - Modificación de Préstamo Hipotecario

Un licenciatario que negocia u ofrece realizar una modificación de préstamo hipotecario o indulgencia por una tarifa no puede cobrar compensación alguna hasta que haya cumplido completamente todos los servicios contratados, no puede tomar un gravamen o garantía, y no puede obtener un poder notarial del prestatario.

- ✓ No se cobra compensación hasta que todos los servicios se cumplan completamente
- ✓ No se permite cesión de salarios, gravamen o garantía para asegurar el pago
- ✓ No se puede obtener poder notarial del prestatario
- ✓ Aplica únicamente a propiedades residenciales con cuatro o menos unidades de vivienda
- ✓ Una violación también está sujeta a una multa civil de hasta $20,000 por violación conforme a la Sección 2944.7 del Código Civil

1.9 Órdenes de Cese y Abstención

Si el comisionado determina a través de investigación que una persona ha violado la ley de licencias o las regulaciones, el comisionado puede emitir una orden de cese y abstención. El demandado debe cesar inmediatamente y puede solicitar una audiencia dentro de 30 días después de la notificación.

- ✓ El demandado debe cesar inmediatamente la actividad al recibir la orden
- ✓ El demandado puede solicitar una audiencia dentro de 30 días después de la notificación
- ✓ La audiencia debe comenzar dentro de 30 días de la solicitud a menos que sea pospuesta por el demandado

1.10 Cita de la Ley de Bienes Raíces y definiciones fundamentales

La Parte 1 de la División 4 se cita como la Ley de Bienes Raíces. Las definiciones del Capítulo 1 se aplican solo a esta parte. «Comisionado» significa el Comisionado de Bienes Raíces; «Departamento» significa el Departamento de Bienes Raíces dentro de la Agencia de Servicios Comerciales, del Consumidor y de Vivienda. «Persona» incluye corporación, empresa y firma.

- ✓ La Parte 1 de la División 4 del Código de Profesiones y Negocios se conoce como la Ley de Bienes Raíces
- ✓ «Persona» incluye corporación, empresa y firma
- ✓ «Departamento» significa el Departamento de Bienes Raíces dentro de la Agencia de Servicios Comerciales, del Consumidor y de Vivienda

1.11 Definición de tarifa por adelantado y exclusiones (§ 10026)

Una « tarifa por adelantado » es toda tarifa, independientemente de su forma, que un licenciatario reclama, exige, cobra, recibe o percibe por servicios bajo licencia o un listado antes de completar completamente el servicio contratado. Las tarifas no pueden dividirse en componentes para evitar la regulación. Las exclusiones incluyen depósitos de garantía conforme al Código Civil § 1950.5, tarifas de evaluación § 1950.6, ciertas tarifas de publicidad no controladas por el corredor, y tarifas conforme a un contrato de « servicio limitado » calificado. Una comisión pagadera solo después del cumplimiento total del contrato no es una tarifa por adelantado.

- ✓ Una tarifa por adelantado se cobra antes de que el licenciatario complete completamente el servicio contratado
- ✓ Una tarifa no puede dividirse en componentes para evitar la regulación de tarifas por adelantado
- ✓ Una comisión pagadera solo después del cumplimiento completo del contrato NO es una tarifa por adelantado
- ✓ Los depósitos de garantía y las tarifas de evaluación de inquilinos se excluyen de la definición de tarifa por adelantado

1.12 Definiciones de contrato de venta de bienes raíces y escritura de fideicomiso

Un «contrato de venta de bienes raíces» es un acuerdo para transferir el título bajo condiciones especificadas que NO requiere la transferencia del título dentro de un año a partir de su constitución (es decir, un contrato de venta de tierra a plazos). «Escritura de fideicomiso» o «deed of trust» incluye «hipoteca». «Oportunidad comercial» incluye la venta/arrendamiento del negocio y fondo de comercio de una empresa existente.

- ✓ Un contrato de venta de bienes raíces no requiere la transferencia del título dentro de un año a partir de su constitución
- ✓ «Escritura de fideicomiso» o «deed of trust» tal como se utiliza en esta sección incluye una hipoteca
- ✓ Una oportunidad comercial incluye el negocio y fondo de comercio de una empresa existente

1.13 Contratista independiente frente a empleado — sin efecto en los deberes públicos (§ 10032)

Todas las obligaciones de los corredores y agentes de ventas hacia los miembros del público se aplican independientemente de si la relación entre corredor y agente se caracteriza como contratista independiente o como relación empleador-empleado. Las partes pueden contratar de cualquiera de estas formas para su relación legal mutua; la caracterización tributaria/de desempleo sigue el Código de Seguros de Desempleo y la compensación de trabajadores sigue el Código Laboral.

- ✓ Los deberes hacia el público se aplican independientemente de la caracterización de contratista independiente frente a empleado
- ✓ El corredor y el agente de ventas pueden contratar como contratistas independientes o como empleador y empleado para su relación mutua

1.14 Nombramiento y calificaciones del Comisionado

El Comisionado es designado por el Gobernador. El Comisionado debe haber sido un corredor de bienes raíces activo en California durante cinco años, o poseer experiencia inmobiliaria relacionada en California durante cinco años dentro de los últimos diez años.

- ✓ El Comisionado es designado por el Gobernador
- ✓ El Comisionado debe tener 5 años de experiencia como corredor activo en California o 5 años de experiencia inmobiliaria relacionada dentro de los últimos diez años

1.15 Poderes de aplicación y reglamentación del Comisionado

El Comisionado hace cumplir la Ley de Bienes Raíces de California y tiene pleno poder para regular y controlar la emisión y revocación (temporal y permanente) de todas las licencias. El Comisionado puede adoptar, modificar o derogar reglas y regulaciones razonablemente necesarias para la aplicación, siguiendo la Ley de Procedimiento Administrativo. Estas regulaciones se encuentran en el Código de Regulaciones de California.

- ✓ El Comisionado tiene pleno poder sobre la emisión y revocación de licencias, tanto temporales como permanentes
- ✓ Las reglas y regulaciones deben adoptarse conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo
- ✓ La oficina principal del Comisionado está ubicada en Sacramento

1.16 Poder del Comisionado para obtener orden de restricción y designar un receptor (§ § 10081, 10081.5)

El Comisionado puede presentar una demanda para prohibir violaciones de la Ley de Bienes Raíces y puede solicitar restitución para personas lesionadas. Para violaciones de fondos fiduciarios bajo § 10145, si una auditoría refleja commingling o conversión de fondos fiduciarios que excedan $10,000, el tribunal puede restringir al licenciado y designar un receptor. No se puede otorgar una orden de restricción preliminar o TRO sin al menos cinco días de notificación al demandado.

- ✓ El Comisionado puede solicitar una orden de restricción y restitución para personas lesionadas por violaciones
- ✓ Una auditoría que demuestre commingling o conversión de fondos fiduciarios que excedan $10,000 puede llevar al tribunal a restringir al licenciado y designar un receptor
- ✓ No se puede otorgar una orden de restricción preliminar o TRO sin al menos 5 días de notificación al demandado

1.17 Divulgación del estado de licencia en línea del DRE

El comisionado debe proporcionar información sobre el estado de la licencia en Internet, incluidas suspensiones, revocaciones y acusaciones presentadas. La información personal (teléfono del hogar, fecha de nacimiento, número de seguro social) está excluida, pero la dirección registrada del titular de la licencia se divulga. Los titulares de licencias pueden usar un apartado postal o una dirección de correo alternativa en lugar de una dirección residencial para el registro público.

- ✓ La información pública en línea debe incluir suspensiones, revocaciones y acusaciones
- ✓ La información personal como teléfono del hogar, fecha de nacimiento y número de seguro social no puede ser divulgada
- ✓ El titular de la licencia puede proporcionar un apartado postal o una dirección alternativa en lugar de la dirección del hogar
- ✓ La información debe identificar a los titulares de licencias asociadas y a los agentes inmobiliarios responsables

1.18 Acuerdos de Honorarios por Adelantado y Materiales

El comisionado puede requerir que los materiales de acuerdo de honorarios por adelantado (contratos, cartas de solicitud, publicidad) se presenten al menos 10 días calendario antes de su uso. Si los materiales tienden a inducir a error, el comisionado puede ordenar que no se utilicen dentro de 10 días. La violación es un delito menor.

- ✓ Los materiales pueden ser requeridos 10 días calendario antes de su uso
- ✓ El comisionado puede ordenar que los materiales engañosos no se utilicen dentro de 10 días
- ✓ La violación es un delito menor punible con multa de hasta $2,500 o 6 meses de cárcel

1.19 Tarifa Anticipada para Préstamos Garantizados por Bienes Raíces

Es ilegal cobrar una tarifa anticipada por solicitar prestamistas en nombre de prestatarios o realizar servicios en conexión con préstamos garantizados por bienes raíces antes de que el prestatario esté obligado, a menos que sea realizado por un corredor de bienes raíces con licencia que cumpla con la ley.

- ✓ La tarifa anticipada por servicios de préstamo antes de la obligación del prestatario requiere un corredor con licencia
- ✓ Los bancos, asociaciones de ahorros y prestamistas financieros con licencia están exentos
- ✓ La violación es punible con una multa de hasta 10,000 dólares (hasta 50,000 dólares para corporaciones)

1.20 Orden de Suspensión o Prohibición

Además de otras autoridades, el comisionado puede suspender o prohibir a un corredor, agente inmobiliario o persona sin licencia por hasta 36 meses cuando es de interés público y la persona ha cometido una violación o ha sido condenada por un delito que implique desonestidad, fraude o engaño.

- ✓ La prohibición o suspensión puede durar hasta 36 meses
- ✓ Los motivos incluyen violaciones de interés público o condena por desonestidad, fraude o engaño
- ✓ La persona debe solicitar una audiencia dentro de 15 días de recibir notificación o renuncia a este derecho
- ✓ Al recibir notificación, la persona queda inmediatamente prohibida de realizar actividades de negocios inmobiliarios

1.21 Eliminación de la Disciplina Publicada Después de 10 Años

Un licenciatario puede solicitar al comisionado (con una tarifa) la eliminación de una publicación disciplinaria que ha estado en el sitio web del DRE durante al menos 10 años, al presentar evidencia de rehabilitación que demuestre que el aviso ya no representa un riesgo creíble para el público.

- ✓ La publicación disciplinaria debe tener al menos 10 años antes de solicitar su eliminación
- ✓ El licenciatario debe proporcionar evidencia de rehabilitación
- ✓ El comisionado considera otras violaciones que representen un riesgo creíble antes de la eliminación

1.22 Folleto de Peligros Ambientales

El DRE publica la Guía de Propietarios sobre Peligros Ambientales (B&P § 10084.1; Código de Salud y Seguridad § § 25417–25417.2) para educar a los consumidores sobre peligros comunes como asbesto, radón, pintura a base de plomo, formaldehído, tanques de almacenamiento y contaminación del suelo o agua. Las nuevas ediciones deben cumplir sustancialmente con los requisitos federales de divulgación de plomo y radón, y la guía se ha actualizado para cubrir humo de tercera mano, incendios forestales, cambio climático y aumento del nivel del mar. La entrega del folleto se considera información general adecuada sobre esos peligros, pero nunca releva el deber de divulgar los peligros conocidos de la propiedad.

- ✓ La Guía de Propietarios sobre Peligros Ambientales cubre asbesto, radón, pintura a base de plomo, formaldehído, tanques y contaminación
- ✓ Las nuevas ediciones deben cumplir sustancialmente con los requisitos federales de divulgación de plomo y radón
- ✓ Actualizada para incluir humo de tercera mano, incendios forestales, cambio climático y aumento del nivel del mar
- ✓ La entrega del folleto se considera información general adecuada (Código Civil § 2079.7), pero no exime de divulgar los peligros conocidos

1.23 Depósito de honorarios en el Fondo de Bienes Raíces

Todos los honorarios cobrados y recolectados conforme a esta parte (y conforme al Capítulo 1 de la Parte 2), excepto cuando se disponga de otra manera, deben ser pagados por el comisionado al tesoro del estado al menos una vez al mes, acompañados de un estado detallado.

- ✓ Los honorarios se depositan en el Fondo de Bienes Raíces
- ✓ El comisionado debe pagar los honorarios recolectados al menos una vez al mes con un estado detallado

1.24 Exención de Cuotas y Renovación de Licencia para Solicitantes Militares

Un «solicitante de licencia militar» es una persona que tenía una licencia o apoyo de bienes raíces al ingresar al servicio militar estadounidense y notificó al comisionado dentro de seis meses de su ingreso. Tales solicitantes no necesitan renovar hasta el período de licencia que comienza primero después de reingresar a los negocios o un año después de la terminación del servicio militar, lo que sea anterior. Los privilegios se pierden por baja deshonrosa o por permanecer voluntariamente en servicio más de siete años desde la fecha de notificación.

- ✓ El solicitante de licencia militar debe notificar al comisionado dentro de seis meses de ingresar al servicio militar
- ✓ La renovación se difiere hasta lo anterior entre reingresar a los negocios o un año después de la terminación del servicio
- ✓ Los privilegios se pierden por baja deshonrosa o servicio voluntario de más de siete años desde la notificación
- ✓ Una persona que no notificó puede solicitar la reactivación al reanudar los negocios o dentro de un año después de la terminación del servicio

CHAPTER 2

Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions

2.1 Licencia de Bienes Raíces Requerida

Es ilegal ejercer, actuar como, anunciarse como o asumir actuar como corredor de bienes raíces o agente de ventas en California sin obtener primero una licencia, o actuar como originador de préstamo hipotecario sin un respaldo de licencia. Los fiscales de distrito deben enjuiciar las violaciones.

- ✓ Se requiere una licencia para actuar como corredor o agente de ventas de bienes raíces en California
- ✓ Un originador de préstamo hipotecario requiere un respaldo de licencia
- ✓ Los fiscales de distrito tienen el deber de enjuiciar las violaciones

2.2 Definición de Corredor de Bienes Raíces

Un corredor es una persona que, a cambio de compensación o esperando compensación, realiza para otro u otros actos tales como la venta, compra, solicitación o negociación de bienes raíces u oportunidades comerciales; arrendamiento/alquiler; cobro de alquileres; solicitación de prestatarios/prestamistas y negociación de préstamos; y venta/intercambio de contratos de venta de bienes raíces o pagarés garantizados por gravámenes.

- ✓ El corredor actúa a cambio de compensación en nombre de otro u otros
- ✓ Los actos cubiertos incluyen venta, compra, arrendamiento y cobro de alquileres
- ✓ Los actos cubiertos incluyen la negociación de préstamos garantizados por gravámenes sobre bienes raíces
- ✓ Independientemente de la forma o momento del pago de la compensación

2.3 Personas Exentas del Requisito de Licencia Inmobiliaria

La Sección 10131 no requiere una licencia inmobiliaria cuando ciertas personas actúan en capacidades específicas. Estas exenciones no se aplican a nadie que las utilice para evadir la ley de licencias inmobiliarias.

- ✓ Las personas exentas incluyen: un oficial corporativo o socio comanditario que actúa sobre la propiedad propia de la entidad sin compensación especial; un tenedor de un poder notarialmente ejecutado; un abogado que presta servicios legales; un receptor designado por el tribunal o síndico de quiebra; un fideicomisario bajo una escritura de fideicomiso que vende bajo la autoridad de ese fideicomiso
- ✓ Las exenciones son nulas si se utilizan para evadir las disposiciones de la ley inmobiliaria

2.4 Debe estar autorizado para demandar por compensación

Una persona que actúa como corredor o agente de ventas no puede iniciar ni mantener una demanda para cobrar compensación sin alegar Y probar que estaba debidamente autorizado cuando surgió la causa de acción.

- ✓ El demandante debe alegar y probar que poseía una licencia válida cuando surgió la causa de acción
- ✓ Se aplica a corredores y agentes de ventas que solicitan compensación por actos autorizados

2.5 Restricciones sobre el pago y la recepción de comisiones

Un corredor no puede compensar a una persona sin licencia por actos regulados. Un agente de ventas solo puede aceptar compensación del corredor bajo el cual está licenciado y puede pagar a otros agentes solo a través del corredor responsable.

- ✓ Un corredor no puede compensar a nadie (directa o indirectamente) por actos regulados a menos que sean un corredor licenciado o un agente de ventas bajo el corredor responsable; un corredor puede pagar una comisión a un corredor fuera del estado
- ✓ Un agente de ventas solo puede aceptar compensación por actividad regulada del corredor bajo el cual está actualmente licenciado
- ✓ Los agentes que comparten comisión deben recibirla a través del corredor responsable
- ✓ La violación puede resultar en suspensión temporal o revocación permanente de la licencia

2.6 Sanciones penales por actividad sin licencia

Actuar como o anunciarse como agente de bienes raíces, vendedor inmobiliario u originador de préstamo hipotecario sin licencia es una infracción pública con multas sustanciales y posible pena de cárcel; las corporaciones enfrentan multas más altas.

- ✓ Personas físicas: multa de hasta $20,000, o hasta seis meses en la cárcel del condado, o ambos
- ✓ Corporaciones: multa de hasta $60,000
- ✓ Las multas excesivas por encima de $10,000 (personas físicas) o $50,000 (corporaciones) pueden depositarse en el Fondo Fiduciario de Enjuiciamiento por Fraude Inmobiliario del condado si existe

2.7 Exenciones de Gestión de Propiedades

Ciertos gerentes y empleados están exentos de licencia, incluyendo gerentes residentes de hoteles/moteles/apartamentos y sus empleados, así como empleados de empresas de gestión de propiedades sin licencia que realizan funciones de arrendamiento especificadas bajo supervisión del corredor. Los corredores deben ejercer una supervisión razonable sobre tales personas sin licencia.

- ✓ Los gerentes residentes de apartamentos y sus empleados están exentos
- ✓ Los empleados sin licencia pueden mostrar unidades, aceptar solicitudes, depósitos y rentas bajo supervisión
- ✓ El corredor debe ejercer supervisión y control razonables sobre personas sin licencia
- ✓ El corredor debe cumplir con la Sección 10163 para cada ubicación de apartamento

2.8 Definición de Corredor - En el Negocio de Pagarés/Préstamos

Una persona que actúa como principal en el negocio de otorgar préstamos o comprar/vender contratos de venta de bienes raíces o pagarés garantizados por gravámenes es un corredor. «En el negocio» significa adquirir, vender u otorgar ocho o más de tales contratos, pagarés o préstamos en un año calendario.

- ✓ Ocho o más transacciones por año calendario constituye estar «en el negocio»
- ✓ Los fondos propios excluyen fondos de terceros anticipados condicionados a compra posterior
- ✓ Las transacciones negociadas a través de un licenciatario no se cuentan para el umbral

2.9 Exenciones de licencia para prestamistas e instituciones financieras

Varias leyes sobre hipotecas y préstamos (subdivisiones (d) y (e) de la sección 10131, sección 10131.1, artículos 5 y 7) no se aplican a bancos, compañías fiduciarias, asociaciones de ahorros y préstamos, cooperativas de crédito, compañías de seguros, prestamistas de financiamiento, prestamistas hipotecarios residenciales/administradores, corredores/agentes de valores, administradores/solicitadores de PACE, y ciertas organizaciones de asesoramiento aprobadas por HUD que actúan dentro de su autoridad.

- ✓ Los bancos, compañías fiduciarias, asociaciones de ahorros y préstamos, cooperativas de crédito, compañías de seguros y sus empleados están exentos cuando actúan bajo su ley regulatoria.
- ✓ Una persona que realiza cobranzas en 10 o menos préstamos, o en montos de $40,000 o menos por año calendario, está exenta de las disposiciones de cobro de pagos y administración.
- ✓ Un corredor debe ejercer supervisión razonable sobre empleados sin licencia, y el comisionado aún puede disciplinar a un corredor por conducta indebida de un empleado sin licencia.

2.10 Personal administrativo exento de licencia

No se requiere licencia para taquígrafos, contables, recepcionistas, operadores telefónicos u otro personal administrativo cuando realizan sus funciones administrativas.

- ✓ Las secciones 10016, 10131, 10131.1 y 10132 no se aplican al personal administrativo que realiza tareas administrativas
- ✓ La exención se aplica únicamente cuando se realizan funciones administrativas, no actividades sujetas a licencia

2.11 La actividad inmobiliaria en sociedad requiere socios autorizados

Una sociedad solo puede realizar actos que requieren una licencia de corredor si cada socio a través del cual actúa la sociedad es un corredor de bienes raíces con licencia.

- ✓ Todo socio que actúe en nombre de la sociedad en actividades de corredor debe poseer una licencia de corredor
- ✓ Nada impide que una sociedad realice actos de corredor si se cumple este requisito de licencia

2.12 Corredor Preparando Documentos de Préstamo como Práctica Ilegal

Un corredor de bienes raíces que selecciona y prepara instrumentos legales tales como pagarés, hipotecas y escrituras de fideicomiso por una tarifa en una transacción de préstamo independiente puede estar incurriendo en la práctica ilegal de la ley. La «práctica de la ley» no se limita a comparecencias en la corte — incluye el otorgamiento de asesoría legal y la preparación de instrumentos legales que aseguran derechos legales. Solo los licenciados activos del Colegio de Abogados pueden ejercer la ley en California.

- ✓ Ninguna persona puede ejercer la ley en California a menos que sea un licenciado activo del Colegio de Abogados (§ 6125)
- ✓ La selección y preparación de un pagaré, hipoteca y escritura de fideicomiso por un corredor por una tarifa en una transacción de préstamo independiente ha sido considerada como práctica ilegal de la ley (People v. Sipper)
- ✓ La «práctica de la ley» incluye asesoría legal y preparación de instrumentos legales, no solo comparecencias en la corte
- ✓ La práctica ilegal de la ley es un delito menor punible con hasta un año de encarcelamiento en una cárcel del condado y/o una multa de $1,000 (§ 6126)

2.13 Exención de Gestión de Instalación de Almacenaje de Autoservicio

Conforme a la Ley de Instalaciones de Almacenaje de Autoservicio de California, el propietario u operador que gestiona una instalación de almacenaje de autoservicio o recibe rentas de los ocupantes no necesita una licencia de bienes raíces. Una instalación de almacenaje de autoservicio alquila espacios de almacenaje individuales para guardar propiedad personal y no puede utilizarse para propósitos residenciales.

- ✓ No se requiere licencia de bienes raíces para gestionar una instalación de almacenaje de autoservicio o recibir rentas de los ocupantes
- ✓ Ningún ocupante puede utilizar una instalación de almacenaje de autoservicio para propósitos residenciales
- ✓ Una instalación de almacenaje de autoservicio no incluye un garaje o área de almacenaje en una residencia privada

2.14 Definición de Corredor - Honorarios Anticipados, Valores, MOG

Un corredor también incluye a una persona que cobra honorarios anticipados para promover la venta o arrendamiento de propiedades; una persona que negocia valores especificados (a menos que sea un corredor de bolsa autorizado); y una persona que trata con propiedades de minerales, petróleo o gas (MOG) a cambio de compensación o como mandante.

- ✓ Cobrar honorarios anticipados para promover la venta o arrendamiento de propiedades requiere una licencia de corredor
- ✓ Los corredores de bolsa autorizados conforme a la Ley de Valores Corporativos están exentos de la disposición sobre valores
- ✓ Tratar con propiedades de minerales, petróleo o gas a cambio de compensación requiere una licencia de corredor

2.15 Venta de Casas Móviles por un Corredor

Un corredor licenciado puede vender o negociar una casa manufactura/móvil solo si ha sido registrada conforme al Código de Salud y Seguridad. Un corredor no puede exhibir ni ofrecer dos o más casas móviles a la venta a menos que también esté licenciado como distribuidor de casas móviles.

- ✓ Un corredor solo puede vender una casa móvil si está registrada conforme al Código de Salud y Seguridad
- ✓ Exhibir u ofrecer dos o más casas móviles a la venta requiere una licencia de distribuidor de casas móviles

2.16 Actos ilícitos de publicidad de casas móviles por parte de licenciatarios

Un agente de bienes raíces que maneje casas manufacturadas/casas móviles no puede publicitar ni ofrecer a la venta una unidad a menos que esté correctamente ubicada en un parque de casas móviles establecido o de otro modo legalmente ubicada durante al menos un año ininterrumpido. Los licenciatarios tienen deberes específicos respecto a la retirada de anuncios y representaciones precisas.

- ✓ Debe retirar cualquier anuncio de casa móvil dentro de 48 horas después de recibir notificación de que la unidad ya no está disponible para venta, arrendamiento o intercambio
- ✓ No puede publicitar una casa móvil/manufacturada usada como « nueva »
- ✓ No puede falsamente representar « no se requiere enganche » cuando en realidad se requiere un enganche y está financiado por un préstamo adicional
- ✓ Debe endosar correctamente, fechar y entregar el certificado de propiedad/título y entregar la tarjeta de registro a un cesionario legítimo

2.17 Los Titulares de Licencias Inmobiliarias Pueden Vender Franquicias

Es ilegal vender una franquicia en California a menos que la persona esté autorizada. Una categoría de vendedores autorizados es una persona licenciada por el Departamento de Bienes Raíces como corredor de bienes raíces o agente de ventas inmobiliarias. Esto conecta la licencia de bienes raíces con la actividad de venta de franquicias.

- ✓ Un corredor de bienes raíces o agente de ventas inmobiliarias licenciado está autorizado para efectuar la venta de una franquicia en California
- ✓ Vender una franquicia no exenta sin autorización apropiada (por ejemplo, licencia DRE, licencia de corredor-distribuidor o registro de corredor de franquicias) es ilegal
- ✓ Una oferta de franquicia debe estar registrada bajo la Ley de Inversión en Franquicias o estar exenta antes de que pueda ser ofrecida o vendida

CHAPTER 3

License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement

3.1 Requisitos de educación para vendedores de bienes raíces

Los solicitantes de licencia/examen de vendedor de bienes raíces deben demostrar la finalización exitosa de un curso de tres unidades semestrales en Principios de Bienes Raíces, más Práctica de Bienes Raíces, más un curso legal adicional en una institución acreditada. La evidencia de finalización del curso debe proporcionarse antes de presentar el examen.

- ✓ Debe completar Principios de Bienes Raíces, Práctica de Bienes Raíces y un curso aprobado adicional
- ✓ Se debe proporcionar prueba de finalización de cursos antes de presentar el examen de vendedor de bienes raíces
- ✓ Se eximen los requisitos para miembros del Colegio de Abogados del Estado de California y aquellos calificados para el examen de corredor

3.2 Requisito de experiencia para la licencia de corredor de bienes raíces

Un solicitante de una licencia de corredor original debe demostrar que ha poseído una licencia de vendedor durante al menos dos años dentro de los cinco años anteriores y ha estado activamente comprometido en el negocio. Alternativamente, un solicitante con el equivalente de dos años de experiencia general en bienes raíces puede presentar una petición; un título universitario de cuatro años con una especialidad/menor en bienes raíces puede tratarse como el equivalente de dos años de experiencia.

- ✓ Debe haber poseído una licencia de vendedor y estar activamente comprometido durante al menos dos años dentro de los cinco años anteriores
- ✓ Dos años de experiencia general equivalente en bienes raíces pueden aceptarse mediante petición escrita
- ✓ Un título de cuatro años con una especialidad/menor en bienes raíces puede equivaler a dos años de experiencia

3.3 Requisitos del contenido del examen escrito

Todos los solicitantes de una licencia inmobiliaria deben aprobar un examen escrito administrado por el comisionado además de demostrar honestidad y veracidad. Para solicitantes de corredores corporativos, cada oficial o agente a través del cual la corporación propone actuar debe aprobar. El examen prueba conocimientos de inglés (lectura, escritura, ortografía), aritmética inmobiliaria, principios de transmisión de propiedad, contratos de agencia, recibos de depósito, escrituras, hipotecas, escrituras de fideicomiso, contratos de tierra, arriendos, avalúos y economía de la tierra.

- ✓ El comisionado determina la calificación del solicitante mediante examen escrito además de la prueba de honestidad y veracidad.
- ✓ El examen cubre competencia en inglés, aritmética inmobiliaria, transmisión de propiedad, obligaciones de agencia, ética empresarial, la Ley Inmobiliaria de California y las Regulaciones del Comisionado en el Título 10 del CCR.

3.4 Requisitos del curso previo a la licencia de corredor

Los solicitantes de licencia de corredor deben completar, en una institución acreditada, ocho cursos universitarios de tres unidades requeridos por ley. Cinco son obligatorios: Práctica de Bienes Raíces (que debe incluir un componente de sesgo implícito y un componente interactivo de vivienda justa con juego de roles), Aspectos legales de los bienes raíces, Tasación de bienes raíces, Financiamiento de bienes raíces y Economía de bienes raíces o Contabilidad. El solicitante también debe completar tres cursos elegidos de una lista que incluye aspectos legales avanzados, finanzas avanzadas, tasación avanzada, derecho comercial, depósitos en garantía, principios de bienes raíces, administración de propiedades, administración de oficinas, corretaje/préstamos hipotecarios, aplicaciones de computadoras y ley de asociaciones de interés común.

- ✓ Los solicitantes de corredor deben completar cinco cursos obligatorios de tres unidades más tres cursos electivos (ocho en total) en una institución acreditada.
- ✓ El curso de Práctica de Bienes Raíces debe incluir un componente de sesgo implícito y un componente interactivo de juego de roles de vivienda justa.
- ✓ El comisionado deberá renunciar a los requisitos del curso para un miembro del Colegio de Abogados del Estado de California o para quien haya completado un curso de estudio equivalente.

3.5 Licencias de Cuatro Años para Corredores y Agentes Inmobiliarios

Todas las licencias de corredor inmobiliario y agente inmobiliario expedidas por el comisionado tienen una validez de cuatro años. Los solicitantes deben aprobar el examen correspondiente y cumplir con todos los demás requisitos antes de la expedición. La licencia de cuatro años puede renovarse presentando la solicitud requerida, pagando la cuota y cumpliendo con los requisitos de educación continua (Artículo 2.5, comenzando en la Sección 10170).

- ✓ Las licencias de corredor y agente inmobiliario se expiden por un período de cuatro años.
- ✓ La renovación requiere la solicitud, la cuota y el cumplimiento de la educación continua según el Artículo 2.5.

3.6 Motivos para Denegar el Respaldo de MLO

El Comisionado NO expedirá un respaldo de MLO a menos que: el solicitante nunca haya tenido una licencia de MLO revocada en ninguna jurisdicción; no haya sido condenado o haya declarado culpable o nolo contendere a un delito grave en los 7 años anteriores a la solicitud (o en cualquier momento si el delito grave involucró fraude, deshonestidad, incumplimiento de confianza o lavado de dinero); demuestre responsabilidad financiera, carácter e idoneidad general; y haya cumplido con los requisitos de educación y examen escrito.

- ✓ Sin respaldo de MLO si el solicitante alguna vez tuvo una licencia de MLO revocada en cualquier jurisdicción gubernamental
- ✓ Sin condena por delito grave en los 7 años anteriores a la solicitud, o en cualquier momento si el delito grave involucró fraude, deshonestidad, incumplimiento de confianza o lavado de dinero
- ✓ El solicitante debe demostrar responsabilidad financiera, carácter e idoneidad general para comandar la confianza de la comunidad
- ✓ Las condenas por delito grave anuladas o indultadas no requieren denegación, pero se pueden considerar los hechos subyacentes

3.7 Educación y Examen Previo a la Licencia de Originador de Préstamos Hipotecarios (MLO)

Además de los requisitos de la sección 10153, un solicitante de MLO debe completar al menos 20 horas de educación aprobada por la NMLS: 3 horas de derecho federal, 3 horas de ética (fraude, protección del consumidor, igualdad de acceso al crédito) y 2 horas sobre productos hipotecarios no tradicionales. El solicitante debe aprobar un examen escrito calificado con una puntuación de al menos 75%. Los exámenes reprobados pueden retomarse después de 30 días; después de 3 fallos consecutivos, el solicitante debe esperar 6 meses. Un MLO que ha dejado de mantener un respaldo válido durante 5 años o más debe retomar el examen.

- ✓ Los solicitantes de MLO deben completar al menos 20 horas de educación previa a la obtención de la licencia (3 horas de derecho federal, 3 horas de ética, 2 horas de productos no tradicionales)
- ✓ Una puntuación de aprobación en el examen es de al menos 75% de respuestas correctas
- ✓ Debe transcurrir al menos 30 días entre reintentos de examen; 6 meses de espera después de 3 fallos consecutivos
- ✓ Un MLO que no mantiene un respaldo válido durante 5 años o más debe retomar el examen escrito calificado

3.8 Requisito Fundamental de Educación Continua

Como requisito previo para la renovación de una licencia de bienes raíces, los licenciatarios deben completar 45 horas de reloj de educación continua aprobada durante el período de cuatro años anterior a la solicitud de renovación. El comisionado adopta regulaciones que definen programas calificados, estándares de equivalencia, sistemas de informes/control, pruebas para cursos por correspondencia/autoaprendizaje y condiciones de exención por motivos de salud, servicio militar u otra causa imperiosa.

- ✓ Se requieren 45 horas de reloj de educación continua aprobada dentro del período de 4 años anterior a la renovación.
- ✓ La educación continua es un requisito previo para la renovación de licencia a partir del 1 de enero de 1981.
- ✓ Las exenciones están disponibles por motivos de salud, servicio militar u otra causa imperiosa.

3.9 Cursos de Educación Continua Requeridos para la Primera Renovación

Para la primera renovación de una licencia, las 45 horas deben incluir cursos obligatorios específicos: un curso de ética de 3 horas; un curso de agencia inmobiliaria de 3 horas; un curso de 3 horas sobre contabilidad y manejo de fondos fiduciarios; un curso de vivienda justa de 3 horas con componente de juego de rol interactivo; un curso de gestión de riesgos de 3 horas; un curso de capacitación sobre sesgo implícito de 2 horas; y, para corredores, un curso adicional de 3 horas en gestión y supervisión de oficina. Al menos 18 horas deben ser cursos de protección del consumidor. La «finalización exitosa» de estos cursos obligatorios requiere aprobar un examen final.

- ✓ La primera renovación requiere cursos de 3 horas en ética, agencia inmobiliaria, manejo de fondos fiduciarios, vivienda justa (con juego de rol interactivo) y gestión de riesgos, más capacitación de 2 horas sobre sesgo implícito.
- ✓ Los corredores deben completar además un curso adicional de 3 horas en gestión y supervisión de oficina.
- ✓ Al menos 18 de las 45 horas deben ser cursos de protección del consumidor.
- ✓ «Finalización exitosa» significa aprobar un examen final.

3.10 Solicitudes de Licencia de Corredor y Agente de Ventas

Las solicitudes para exámenes de licencia de corredor o agente de ventas deben presentarse por escrito (o electrónicamente para respaldos MLO) al comisionado con información de contacto válida y la tarifa requerida. No se expide licencia alguna hasta que el solicitante apruebe el examen de licencia correspondiente.

- ✓ Las solicitudes deben ser por escrito con información de contacto válida y la tarifa requerida
- ✓ No se expedirá licencia hasta que el solicitante apruebe el examen de licencia
- ✓ Las solicitudes de respaldo MLO deben cumplir con los requisitos mínimos de la Ley SAFE (2008)

3.11 Elegibilidad del Solicitante No Residente y Consentimiento para la Notificación

Un no residente puede obtener una licencia de bienes raíces de California si cumple con los requisitos del capítulo y su estado de origen permite que los residentes de California obtengan una licencia allí. Todo solicitante no residente debe presentar un consentimiento irrevocable para que se le notifique, el cual puede ser entregado al Departamento de Bienes Raíces cuando no sea posible efectuar la notificación personal en California.

- ✓ El estado de origen del no residente debe permitir la concesión recíproca de licencias a los residentes de California
- ✓ Una corporación extranjera está exenta si un agente corredor licenciado designado es residente de California

✓

El no residente debe presentar un consentimiento irrevocable para la notificación a través del Departamento de Bienes Raíces

3.12 Toma de huellas dactilares y prueba de honestidad

El comisionado puede exigir prueba de honestidad y veracidad del solicitante, incluyendo para funcionarios corporativos, directores o accionistas con 10% o más de participación, y debe exigir que todo solicitante original sea sometido a toma de huellas dactilares antes de la emisión de la licencia. Las peticiones de reinstalación o reducción de sanción también requieren la presentación de huellas dactilares.

- ✓ Todo solicitante original debe ser sometido a toma de huellas dactilares antes de la emisión de la licencia
- ✓ El comisionado puede exigir prueba adicional de honestidad para solicitantes y funcionarios corporativos/directores/accionistas con 10% o más de participación
- ✓ Las peticiones de reinstalación o reducción de sanción deben incluir huellas dactilares

3.13 Prohibición de Fraude o Sabotaje del Examen

Ninguna persona puede cometer fraude, sabotaje o intentar sabotear un examen de licencia. La conducta prohibida incluye comunicación no autorizada durante el examen, copia de respuestas, permitir que otra persona presente el examen, extracción de materiales del examen, reproducción no autorizada del contenido del examen, posesión de materiales o dispositivos no autorizados, incumplimiento de reglas de seguridad y proporcionar información de calificación falsa. El comisionado puede prohibir a un candidato que cometa fraude deliberadamente que presente cualquier examen de licencia y que posea una licencia activa durante un período de hasta tres años.

- ✓ El fraude incluye copiar respuestas, suplantación de identidad, extracción o reproducción de materiales del examen y posesión de dispositivos o notas no autorizados.
- ✓ El comisionado puede prohibir a un defraudador intencional que presente exámenes y que posea una licencia activa durante un período de hasta tres años.

3.14 Fraude respecto a la identidad del examinando

Es ilegal cometer fraude o engaño respecto a la identidad propia en conexión con cualquier examen, solicitud o solicitud para ser examinado. Cualquier persona que intencionalmente viole o participe conscientemente en la violación es culpable de un delito menor.

- ✓ El fraude o engaño respecto a la identidad en cualquier examen, solicitud o solicitud para ser examinado es ilegal.
- ✓ La violación intencional o la participación consciente es un delito menor.

3.15 Límite de Tiempo para el Reexamen

Cuando un solicitante no aprueba el examen de calificación, puede solicitar un reexamen presentando la solicitud correspondiente y la tarifa requerida. La solicitud de reexamen y la tarifa deben presentarse y el reexamen debe realizarse dentro del período de dos años a partir de la fecha en que se presentó la solicitud de examen original.

- ✓ Un solicitante que no apruebe puede solicitar un reexamen con la solicitud correspondiente y la tarifa requerida.
- ✓ El reexamen debe realizarse dentro de dos años a partir de la fecha en que se presentó la solicitud de examen original.

3.16 Continuación de Operaciones Bajo Renovación Oportuna

Una solicitud de renovación debidamente completada presentada antes de la medianoche del último día del período de la licencia, junto con la tarifa de renovación aplicable y evidencia de buena fe de cumplimiento con la educación continua, autoriza al solicitante a continuar operando bajo la licencia existente después de su fecha de vencimiento, a menos que haya sido previamente suspendida o revocada. Si el comisionado determina que no se cumplieron los requisitos de educación continua, debe informar de un período de cumplimiento extendido (Sección 10171.2) o avisar que los derechos de operación vencen cinco días después de que se envíe el aviso o en la fecha de vencimiento normal, lo que sea posterior.

- ✓ Una solicitud de renovación oportuna con tarifa y evidencia de buena fe de educación continua permite la continuación de operaciones más allá de la fecha de vencimiento.
- ✓ Si no se cumple la educación continua, los derechos de operación vencen cinco días después de que se envíe el aviso o en la fecha de vencimiento normal, lo que sea posterior, sujeto a los derechos de audiencia.

3.17 Emisión y Condiciones de Licencias Restringidas

El comisionado puede otorgar una licencia restringida a una persona que ha violado la División 4 de manera que justifique la suspensión o revocación, o a un solicitante que ha cumplido con los requisitos de examen y experiencia pero no ha hecho una demostración satisfactoria en otros requisitos. Una licencia restringida puede limitarse por término, al empleo por un corredor en particular (si es agente de ventas), o por condiciones en el ejercicio de los privilegios. El comisionado también puede requerir fianzas como condición.

- ✓ Una licencia restringida puede otorgarse después de una audiencia a un infractor o a un solicitante deficiente en el interés público.
- ✓ Las restricciones pueden incluir límites de término, empleo por un corredor específico, condiciones y fianzas.

3.18 Sin derecho de propiedad ni derecho de renovación en licencia restringida

Una licencia restringida no confiere derecho de propiedad alguno en los privilegios ejercidos, y el titular no tiene derecho a renovación. El comisionado puede, sin audiencia previa, emitir una orden suspendiendo el derecho del licenciado de ejercer los privilegios de licencia restringida en espera de la determinación final después de una audiencia formal.

- ✓ Una licencia restringida no confiere derecho de propiedad alguno ni derecho de renovación.
- ✓ El comisionado puede suspender los privilegios de licencia restringida sin audiencia previa en espera de la determinación en audiencia formal.

3.19 Definición de Mortgage Loan Originator y Ley SAFE

Bajo la implementación de California de la Ley SAFE federal, un « mortgage loan originator » (MLO) es una persona que recibe una solicitud de préstamo hipotecario residencial u ofrece/negocia los términos de un préstamo hipotecario residencial a cambio de compensación o ganancia. Quedan excluidas las personas que realizan únicamente tareas administrativas/clericales, las que solo realizan servicios de corretaje de bienes raíces (a menos que sean compensadas por un prestamista o MLO), y algunas otras. Un « préstamo hipotecario residencial » es aquél garantizado por una vivienda de una a cuatro unidades utilizada para propósitos personales, familiares o residenciales.

- ✓ Un MLO recibe una solicitud de préstamo hipotecario residencial u ofrece/negocia los términos de un préstamo a cambio de compensación o ganancia.
- ✓ Una vivienda significa una estructura residencial de una a cuatro unidades, incluyendo condominios, casas móviles y remolques utilizados como residencias.

3.20 Requisito de Respaldo de Licencia MLO

Ninguna persona puede ejercer como originador de préstamos hipotecarios sin obtener primero y mantener una licencia de bienes raíces Y obtener y mantener un respaldo de licencia de originador de préstamos hipotecarios. Los respaldos son válidos por un año, venciendo el 31 de diciembre de cada año. Los corredores y agentes de ventas que realizan, cotizan o administran préstamos residenciales de una a cuatro unidades deben notificar al departamento. El incumplimiento de notificación u obtención del respaldo resulta en multas de $50/día (primeros 30 días), luego $100/día, hasta $10,000. Las multas se depositan en la Cuenta de Recuperación del Consumidor del Fondo de Bienes Raíces.

- ✓ Un MLO debe poseer tanto una licencia de bienes raíces como un respaldo de licencia de originador de préstamos hipotecarios, que vence cada 31 de diciembre.
- ✓ El incumplimiento de notificación u obtención del respaldo incurre en $50/día durante 30 días, luego $100/día, con tope de $10,000; los fondos van a la Cuenta de Recuperación del Consumidor.

3.21 Requisitos de solicitud de respalda MLO

Un solicitante de un respalda de licencia de originador de préstamo hipotecario (MLO) del Comisionado del DRE debe proporcionar información de identificación al Sistema y Registro Multiestatal Nacional de Licencias (NMLS&R), incluyendo imágenes de huellas dactilares para verificaciones de antecedentes penales federales y estatales, historial personal y experiencia, autorización para un informe crediticio independiente, e información sobre hallazgos administrativos, civiles o penales de cualquier jurisdicción.

- ✓ Los solicitantes de MLO deben presentar huellas dactilares para verificaciones de antecedentes penales estatales y federales a través de NMLS&R
- ✓ Los solicitantes deben autorizar a NMLS&R y al Comisionado para obtener un informe crediticio independiente y cualquier hallazgo administrativo, civil o penal

3.22 Disciplina de los Titulares de Certificación MLO

Después de notificación y audiencia, el Comisionado puede denegar, suspender, revocar, restringir, condicionar o rehusar renovar una certificación MLO por violación del artículo o sus reglas, o si el solicitante/titular no cumple con los requisitos de § 10166.05 o § 10166.09, retiene información o hace una declaración materialmente falsa. El Comisionado también puede emitir órdenes de cese y abstención, incluyendo órdenes temporales inmediatas.

- ✓ Las certificaciones MLO pueden ser denegadas, suspendidas, revocadas, restringidas o no renovadas por violaciones o declaraciones materialmente falsas
- ✓ El Comisionado puede emitir órdenes temporales inmediatas de cese y abstención y órdenes de cesar operaciones

3.23 Reportes de Actividades Comerciales de Corredores de Hipotecas

Un corredor que otorga, gestiona o administra uno o más préstamos en un año calendario garantizados por unidades residenciales de 1 a 4 unidades debe presentar un informe anual de actividades comerciales dentro de 90 días después del cierre del año fiscal del corredor. El informe cubre todos los corredores/agentes supervisados y detalla actividades hipotecarias, totales de préstamos, tasas, compensación, penalizaciones por pago anticipado y divulgaciones. La presentación tardía permite al Comisionado cobrar 1.5 veces el costo del examen, y la falta de pago dentro de 60 días puede resultar en la suspensión o no renovación de la licencia.

- ✓ Los corredores que otorgan/gestionan/administran préstamos residenciales de 1 a 4 unidades deben presentar un informe anual de actividades comerciales dentro de 90 días del cierre del año fiscal
- ✓ La presentación tardía permite al Comisionado cobrar 1.5 veces el costo del examen, con suspensión de licencia por falta de pago dentro de 60 días
- ✓ Los corredores pueden presentar reportes consolidados para cumplir con § 10166.07 y § 10232.2

3.24 Conservación de registros y examen

Los prestamistas de hipotecas deben conservar los documentos (como mínimo los especificados en la § 10148) que permitan al Comisionado verificar el cumplimiento. Los registros están sujetos a inspección, examen o auditoría previa notificación razonable, y la falta de presentación de registros dentro del período especificado puede resultar en la suspensión o revocación de la licencia. Las multas impuestas en el examen se depositan en la Cuenta de Recuperación del Consumidor del Fondo de Bienes Raíces.

- ✓ Los prestamistas de hipotecas deben conservar los registros (como mínimo los especificados en la § 10148) para revisión del Comisionado
- ✓ La falta de presentación de registros dentro del período solicitado puede resultar en suspensión o revocación de la licencia
- ✓ Las multas cobradas se depositan en la Cuenta de Recuperación del Consumidor del Fondo de Bienes Raíces

3.25 Renovación del Respaldo MLO y Educación Continua

Para renovar un respaldo MLO, el originador debe continuar cumpliendo con los estándares mínimos y satisfacer los requisitos de educación continua anual. Los MLO deben completar al menos 8 horas de educación continua anualmente: 3 horas de derecho federal, 2 horas de ética (fraude, protección del consumidor, igualdad de oportunidades en el crédito) y 2 horas sobre productos hipotecarios no tradicionales. El crédito se otorga únicamente en el año en que se toma el curso, el mismo curso no puede repetirse en años sucesivos, y un MLO con respaldo vencido, suspendido o revocado debe completar la educación continua del último año de tenencia antes de la reinstalación.

- ✓ Los MLO deben completar al menos 8 horas de educación continua anualmente (3 horas de derecho federal, 2 horas de ética, 2 horas de productos no tradicionales)
- ✓ El crédito de educación continua se recibe solo en el año en que se toma el curso; el mismo curso no puede repetirse en el mismo año o años sucesivos
- ✓ Un MLO con respaldo vencido, suspendido o revocado debe completar la educación continua del último año de tenencia antes de la reinstalación

3.26 Curso de Actualización de Nueve Horas para Renovaciones Posteriores

Un licenciatario que ya ha renovado según los requisitos de la primera renovación debe, para renovaciones posteriores, completar 45 horas de reloj incluyendo un curso de actualización de nueve horas que cubra las áreas temáticas de ética, agencia, manejo de fondos fiduciarios, vivienda justa, gestión de riesgos, sesgo implícito y (para corredores) gestión/supervisión de oficina.

- ✓ Las renovaciones posteriores requieren un curso de actualización de nueve horas dentro de las 45 horas.
- ✓ El curso de actualización debe cubrir las áreas temáticas obligatorias de los párrafos (1)–(7) de la § 10170.5(a).

3.27 Exención de educación continua para agentes inmobiliarios de larga trayectoria

El requisito de educación continua no se aplica a un agente inmobiliario que pruebe al comisionado que ha sido agente en buena posición durante 30 años consecutivos en California y tiene 70 años de edad o más. «Buena posición» significa una licencia activa que no ha sido suspendida, revocada o restringida por disciplina, no fue entregada bajo investigación, y no está sujeta a inhabilitación.

- ✓ La exención de educación continua requiere 30 años consecutivos como agente en buena posición Y tener 70 años o más.
- ✓ «Buena posición» excluye licencias suspendidas, revocadas, restringidas, entregadas bajo investigación o inhabilitadas.

3.28 Períodos de Gracia de CE y Requisitos de Reinstalación

Si un solicitante presenta evidencia CE insuficiente pero de buena fe, el comisionado puede extender la licencia 90 días para permitir prueba adicional (la licencia aún vence cuatro años desde la fecha original). Una licencia revocada no puede reinstalarse, ni emitirse una licencia restringida, sin prueba de CE requerido (a menos que se requiera un examen calificador en su lugar). Los solicitantes que renueven/reinstalen cuya última licencia activa fue emitida hace cuatro o más años deben presentar cumplimiento de CE; si no, puede emitirse una licencia temporal de 90 días.

- ✓ El comisionado puede otorgar un período de gracia de 90 días para evidencia CE insuficiente pero de buena fe.
- ✓ La reinstalación de una licencia revocada/restringida requiere prueba de CE requerido a menos que se requiera un examen calificador.
- ✓ Una licencia temporal de 90 días puede emitirse cuando el cumplimiento de CE no se demuestra en la renovación/reinstalación después de 4 o más años.

3.29 Negación/Suspensión de Licencia por Atrasos en Manutención de Menores

Los organismos de licencias de California, incluido el Departamento de Bienes Raíces, deben verificar a los solicitantes contra una lista certificada de obligados de manutención de menores que están en incumplimiento. El DRE puede retener la expedición o renovación de una licencia de bienes raíces si el solicitante está en la lista. «Cumplimiento» significa no estar más de 30 días calendario en atraso en los pagos de manutención o obtener una sentencia judicial de impedimento equitativo. Esto afecta directamente a los licenciatarios y solicitantes de bienes raíces.

- ✓ El Departamento de Bienes Raíces es un «organismo» sujeto a la Sección 17520 y debe verificar a los solicitantes contra la lista certificada de morosidad en manutención de menores antes de expedir o renovar una licencia
- ✓ Cumplimiento significa no estar más de 30 días calendario en atraso en la manutención actual, pagos periódicos u obligaciones de reembolso
- ✓ Los organismos deben recopilar números de seguro social o números de identificación fiscal personal de todos los solicitantes de licencia para propósitos de cotejo

3.30 Proceso de Licencia Temporal y Liberación

Un solicitante en la lista certificada que de otro modo sea elegible recibe una licencia temporal válida por 150 días. Al vencer, la licencia se deniega a menos que la junta reciba una liberación de la agencia local de manutención de menores confirmando cumplimiento o un acuerdo de pago. El solicitante debe actuar diligentemente al responder avisos, ya que la licencia temporal vence después de 150 días.

- ✓ Se expide una licencia temporal válida por 150 días a un solicitante de otro modo elegible cuyo nombre aparece en la lista certificada
- ✓ Solo una licencia temporal puede expedirse durante un período de licencia y el período de 150 días generalmente no puede extenderse (excepto ciertas licencias de conducir)
- ✓ Una junta que recibe una liberación de la agencia local de manutención de menores debe procesarla dentro de cinco días hábiles
- ✓ Los fondos pagados por un solicitante/tenedor de licencia no se reembolsan si la licencia se deniega o se suspende bajo esta sección

3.31 Otorgamiento Expedito de Licencia para Veteranos y Cónyuges Militares

El comisionado debe acelerar el proceso inicial de otorgamiento de licencia para los veteranos de servicio activo con licenciamiento honorable y para los cónyuges/parejas de miembros en servicio activo estacionados en California que tengan una licencia actual en otra jurisdicción. Los solicitantes pueden aplicar su experiencia militar hacia los requisitos de licencia de corredor.

- ✓ Los veteranos de servicio activo con licenciamiento honorable reciben otorgamiento expedito de licencia inicial
- ✓ Los cónyuges militares asignados a California que poseen una licencia válida fuera del estado reciben procesamiento expedito
- ✓ La experiencia militar puede aplicarse hacia los requisitos de licencia de corredor

3.32 Definición de Institución Acreditada

Una «institución acreditada» significa un colegio o universidad acreditado por la Asociación Occidental de Escuelas y Colegios (WASC) u otro organismo acreditador regional reconocido por el Departamento de Educación de Estados Unidos, o uno que el comisionado determine que tiene un plan de estudios de bienes raíces equivalente. Un «programa de estudios equivalente» consiste en cursos en una escuela vocacional privada que el comisionado determina que son equivalentes en calidad a los cursos de bienes raíces en colegios acreditados por WASC.

- ✓ Institución acreditada significa un colegio o universidad acreditado por WASC u otro organismo acreditador regional reconocido.
- ✓ Programa de estudios equivalente significa cursos en una escuela vocacional privada que el comisionado determina que son equivalentes en calidad a los cursos de bienes raíces acreditados.

CHAPTER 4

Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records

4.1 Requisitos de Divulgación Publicitaria para Titulares de Licencia

Los titulares de licencia deben divulgar en la publicidad que están realizando actos que requieren una licencia inmobiliaria, e incluir su nombre, número de licencia, identificador único NMLS (si es un originador de préstamo hipotecario) e identidad del corredor responsable en materiales de solicitud de primer contacto y acuerdos de compra.

- ✓ Toda publicidad de actividad autorizada debe contener una designación que divulgue que el titular de la licencia está realizando actos que requieren una licencia
- ✓ El nombre, número de identificación de licencia, identificador único NMLS (si es MLO) e identidad del corredor responsable deben aparecer en materiales de solicitud de primer punto de contacto y acuerdos de compra
- ✓ Un titular de licencia que cambia legalmente su apellido puede continuar usando el nombre anterior para negocios de licencia si ambos nombres están registrados en el departamento
- ✓ Existen excepciones para signos de 'se vende/se renta/se arrienda/casa abierta/direccionales' que muestren solo la identidad del corredor responsable o no muestren ninguna identificación del titular de licencia

4.2 Responsabilidad de Supervisión del Oficial Designado

El oficial designado por una casa de bolsa constitida en sociedad anónima (según la Sección 10211) es responsable de la supervisión y control de las actividades realizadas por los oficiales y empleados, incluyendo la supervisión de los vendedores autorizados ante la corporación. Una casa de bolsa con oficiales-corredores adicionales puede, mediante resolución del consejo de administración, asignar la responsabilidad de supervisión de vendedores a esos oficiales-corredores. Una copia certificada de cualquier resolución de este tipo debe presentarse ante el comisionado dentro de cinco días después de su adopción o modificación.

- ✓ El oficial corporativo designado es responsable de supervisar y controlar la actividad autorizada de la corporación, incluidos los vendedores.
- ✓ La responsabilidad de supervisión puede asignarse a los oficiales-corredores mediante resolución del consejo de administración, presentada ante el comisionado dentro de cinco días.

4.3 Definición de Corretaje Inmobiliario

El corretaje inmobiliario implica una relación de agencia dirigida, a cambio de compensación, principalmente hacia la venta, intercambio, arrendamiento, alquiler, financiamiento o administración de bienes raíces u oportunidades comerciales. El negocio inmobiliario en general consiste en la producción, comercialización y financiamiento de bienes raíces.

- ✓ El corretaje requiere una relación de agencia realizada a cambio de compensación
- ✓ Las actividades de corretaje incluyen la venta, intercambio, arrendamiento, alquiler, financiamiento o administración de bienes raíces u oportunidades comerciales

4.4 Deber del corredor de supervisión razonable

Un corredor debe ejercer supervisión razonable sobre las actividades de los agentes de ventas asociados con la correduría. Esta es una obligación crítica distinta de la venta ordinaria porque la práctica de bienes raíces implica productos complejos e individualizados y servicio profesional.

- ✓ La supervisión razonable incluye establecer políticas, reglas, procedimientos y sistemas para revisar, supervisar, inspeccionar y administrar las actividades de los agentes de ventas
- ✓ El corredor debe estar familiarizado con y cumplir muchos otros requisitos legales establecidos por el Departamento de Bienes Raíces
- ✓ El licenciado debe estar preparado para educar, asesorar y orientar a los clientes, ya que los bienes raíces suelen ser la compra individual más grande que realiza un comprador

4.5 Publicidad falsa sobre terrenos o fraccionamientos

Publicar, distribuir o ayudar a propagar declaraciones falsas sobre un terreno o fraccionamiento ofrecido en venta o arrendamiento es una infracción penal, y un licenciatario puede enfrentar la suspensión o revocación de su licencia.

- ✓ Punible con multa de hasta 1,000 dólares, encarcelamiento de hasta un año en una cárcel del condado, o ambos
- ✓ Un agente de bienes raíces que viole esta sección está sujeto a una audiencia disciplinaria para suspensión o revocación de la licencia
- ✓ El fiscal de distrito de cada condado enjuicia las violaciones que ocurren en ese condado

4.6 Divulgación de imágenes de propiedad alteradas digitalmente

Un corredor o agente de ventas que utilice una imagen alterada digitalmente en publicidad para la venta de propiedad inmobiliaria debe divulgar la alteración y proporcionar acceso a la imagen original sin alterar.

- ✓ Los anuncios con una imagen alterada digitalmente deben incluir una declaración conspicua que divulgue la alteración más un enlace/URL/código QR a la imagen original sin alterar
- ✓ Una «imagen alterada digitalmente» es aquella que se modificó mediante software de edición de fotos o inteligencia artificial para agregar, eliminar o cambiar elementos; no incluye ajustes comunes como iluminación, recorte, corrección de color o enderezamiento que no cambien la representación de la propiedad

4.7 El corredor debe informar el precio de venta a las partes

Dentro de un mes después del cierre de una transacción de transferencia de bienes raíces (o un negocio con bienes raíces/personales) a través de un corredor, el corredor debe proporcionar al comprador y vendedor un aviso escrito del precio de venta. Un estado de cuenta de cierre de depósito en garantía que divulgue esta información satisface este deber.

- ✓ El corredor debe proporcionar información escrita sobre el precio de venta tanto al vendedor como al comprador dentro de un mes después del cierre
- ✓ Para un intercambio, la información debe describir la propiedad y cualquier consideración de dinero adicional
- ✓ El estado de cuenta de cierre de un agente de depósito en garantía que revele esta información constituye cumplimiento

4.8 Obligación de Entregar Copia del Acuerdo Firmado

Cuando un agente con licencia prepara un acuerdo que retiene al agente con licencia para actos autorizados u obtiene una firma en un contrato relacionado, el agente con licencia debe entregar una copia al firmante tan pronto como sea razonablemente posible después de la firma.

- ✓ Una copia del acuerdo firmado debe entregarse a la parte firmante tan pronto como sea razonablemente posible después de obtener la firma
- ✓ La copia puede entregarse electrónicamente cuando las partes han acordado realizar la transacción electrónicamente conforme a la Ley Uniforme de Transacciones Electrónicas

4.9 Aviso de Negociabilidad de Comisión

Cualquier acuerdo impreso o formulario que establezca o altere la compensación de un licenciado por la venta o compra de propiedad residencial (cuatro unidades o menos) o casa móvil debe contener un aviso en tipo negrita de no menos de 10 puntos indicando que los montos de comisión no están fijados por ley, son establecidos individualmente por cada corredor y pueden ser negociables. La tasa no puede estar preimpresa en el acuerdo.

- ✓ El aviso debe estar en tipo negrita de no menos de 10 puntos inmediatamente anterior a las disposiciones de compensación
- ✓ El aviso debe indicar que las comisiones inmobiliarias no están fijadas por ley y son negociables
- ✓ El monto o tasa de compensación no debe imprimirse en el acuerdo
- ✓ Se aplica a propiedades residenciales de cuatro unidades o menos y casas móviles

4.10 Autoridad de Licencia Personal al Titular de la Licencia

Ninguna licencia de bienes raíces otorga autoridad a ninguna persona que no sea aquella a quien se le expide la licencia. Cuando una corporación está autorizada y desea que oficiales distintos del oficial designado (según la Sección 10211) actúen bajo su licencia como corredor, debe obtener una licencia adicional para cada uno de estos oficiales. Si el oficial corredor designado único fallece o queda incapacitado, la corporación puede continuar operando sin interrupción si se presenta un aviso y una solicitud para un nuevo oficial designado antes de la medianoche del décimo día hábil después del evento.

- ✓ Una licencia autoriza únicamente a la persona a quien se le expide.
- ✓ Una corporación debe obtener una licencia de corredor adicional para cada oficial más allá del oficial designado que actúa bajo su licencia.
- ✓ En caso de muerte o incapacidad del oficial designado único, el aviso y la solicitud de nuevo oficial designado deben presentarse dentro de 10 días hábiles.

4.11 Requisitos de Nombres Comerciales Ficticios

Un solicitante que desee una licencia bajo un nombre comercial ficticio debe presentar una copia certificada de la declaración de nombre comercial ficticio presentada ante el secretario del condado. Un corredor responsable puede, por contrato, permitir que un agente de ventas presente una solicitud y obtenga un nombre comercial ficticio del condado, entregue la solicitud del departamento firmada por el corredor, pague las tarifas asociadas y mantenga la propiedad del nombre sujeto al control del corredor. La publicidad que utilice tal nombre debe incluir la identidad del corredor responsable de manera tan destacada como el nombre ficticio, más el nombre y número de licencia del agente de ventas.

- ✓ Una licencia de nombre comercial ficticio requiere la presentación de una copia certificada de la declaración de nombre comercial ficticio presentada ante el condado.
- ✓ La publicidad con un nombre ficticio de propiedad del corredor debe mostrar la identidad del corredor responsable de manera igualmente destacada e incluir el nombre y número de licencia del agente de ventas.

4.12 Requisitos y Definición del Nombre del Equipo

Un «nombre de equipo» es un nombre comercial utilizado por un agente y uno o más otros titulares de licencia para proporcionar servicios autorizados; no requiere una licencia separada. Un nombre de equipo debe incluir el apellido de al menos un miembro con licencia junto con el término «asociados», «grupo» o «equipo», y no debe incluir términos como «corredor» o «corretaje» ni dar la impresión de una entidad independiente del corredor responsable. La publicidad debe mostrar de manera clara y destacada el nombre del equipo más el nombre y número de licencia de al menos un miembro del equipo, y la identidad del corredor responsable debe ser igualmente prominente.

- ✓ Un nombre de equipo debe incluir el apellido de un miembro más «asociados», «grupo» o «equipo», y no puede dar la impresión de ser una entidad de corretaje independiente.
- ✓ La publicidad de un equipo debe mostrar la identidad del corredor responsable con la misma prominencia que el nombre del equipo e incluir el nombre y número de licencia de al menos un miembro.

4.13 Aviso de Afiliación y Terminación

Un corredor responsable debe notificar al comisionado cuando retiene a un agente de ventas o corredor para realizar actividades autorizadas, y cuando se termina cualquier afiliación, de la manera especificada por el comisionado. Un licenciatario que adquiera una dirección comercial diferente de la registrada en el departamento debe notificar al comisionado.

- ✓ El corredor responsable debe notificar al comisionado sobre la retención y terminación de licenciatarios afiliados.
- ✓ Los licenciatarios deben notificar al comisionado de un cambio en su dirección comercial.

4.14 Requisito de un Lugar Definido de Negocios

Todo agente de bienes raíces con licencia debe mantener un lugar definido de negocios en California que sirva como oficina para realizar transacciones, donde se exhibe la licencia y se realizan consultas con clientes. Una licencia autoriza negocios únicamente desde la ubicación estipulada. Los solicitantes deben proporcionar una dirección actual de oficina/correspondencia, número de teléfono y dirección de correo electrónico, e informar al comisionado de cualquier cambio no más tarde de 30 días después de realizar el cambio. La dirección de correo electrónico del licenciatario no es un registro público.

- ✓ Todo agente debe mantener un lugar definido de negocios en California donde se exhibe la licencia.
- ✓ Los licenciatarios deben reportar cambios en la dirección de oficina/correspondencia, teléfono o correo electrónico dentro de 30 días.

4.15 Licencias de Oficina Sucursal

Un corredor que mantiene más de un lugar de negocio en el estado debe solicitar y obtener una licencia de oficina sucursal adicional para cada sucursal. La solicitud debe indicar el nombre y la(s) ubicación(es) de la persona. El comisionado determina si un corredor está realizando actividades de corretaje desde una ubicación que requiere una licencia de oficina sucursal.

- ✓ Se requiere una licencia de oficina sucursal separada para cada lugar de negocio adicional.
- ✓ El comisionado determina si una ubicación requiere una licencia de oficina sucursal.

4.16 Designación de Gerente de Sucursal o División

Un corredor responsable o un agente designado de la corporación puede designar a un licenciatario como gerente de una sucursal o división, delegando las operaciones diarias y la supervisión de licenciatarios y personal administrativo. La designación debe realizarse por contrato escrito, con copia retenida y aviso enviado al departamento. Un licenciatario no puede ser designado gerente si posee una licencia restringida, está o ha estado sujeto a una orden de inhabilitación, o es un vendedor con menos de dos años de experiencia inmobiliaria a tiempo completo en los últimos cinco años. La delegación no releva al corredor de sus propias responsabilidades de supervisión.

- ✓ La designación de gerente de sucursal requiere un contrato escrito y aviso al departamento.
- ✓ Un gerente no puede poseer una licencia restringida, estar inhabilitado o ser un vendedor con menos de dos años de experiencia a tiempo completo en cinco años.
- ✓ Delegar a un gerente no limita las obligaciones de supervisión del corredor responsable conforme a la Sección 10177(h).

4.17 Sanciones por Violaciones

Por una violación de las secciones 10161.8, 10162, 10163 o de la subdivisión (b) de 10164, el comisionado puede suspender temporalmente o revocar permanentemente la licencia del tenedor de licencia de conformidad con las disposiciones de audiencia.

- ✓ Las violaciones de las normas de aviso de afiliación, lugar de negocio, oficina auxiliar o gerente pueden resultar en suspensión o revocación.
- ✓ La disciplina sigue los procedimientos de audiencia de esta parte.

4.18 Elementos de las Operaciones de Corretaje Inmobiliario

Con respecto a la venta de bienes raíces, las operaciones de corretaje se dividen en varios elementos clave. Las firmas de corretaje típicamente compiten por listados y cooperan con otros corredores que desean encontrar compradores para esos listados.

- ✓ Asegurar listados (desarrollar inventario) a través de leads, referencias y canvases directos
- ✓ Prospectar compradores a través de varias formas de publicidad
- ✓ Negociar un «acuerdo de voluntades» entre comprador y vendedor
- ✓ Asistir con el cierre (transferencia de propiedad mediante los instrumentos requeridos)
- ✓ Las firmas compiten por listados pero cooperan con otros corredores para encontrar compradores

4.19 Otras actividades del corredor y conflictos de intereses

Un corredor puede participar en otras actividades siempre que no creen un conflicto de intereses con su deber fiduciario hacia el cliente. Con divulgación completa, un corredor puede intermediar préstamos, tasaciones de propiedades por honorarios, actuar como asesor/consultor de inversiones inmobiliarias, operar un negocio de seguros de bienes raíces u ofrecer servicios notariales.

- ✓ Otras actividades se permiten solo si no entran en conflicto con el deber fiduciario del corredor hacia el cliente
- ✓ Las actividades relacionadas como intermediación de préstamos, tasación o seguros requieren divulgación completa
- ✓ La subdivisión/desarrollo requiere una licencia de contratista apropiada (o trabajar con/para un contratista con licencia) y cumplimiento con las leyes de subdivisión

4.20 Uso de la Designación REALTOR y Código de Ética

El término REALTOR solo puede ser utilizado por agentes asociados con la Asociación Nacional de REALTORS (National Association of REALTORS). Esta designación connota competencia, equidad e integridad elevada mediante la adhesión a un código de ética y normas profesionales de práctica.

- ✓ Solo los agentes que sean miembros de la Asociación Nacional de REALTORS (National Association of REALTORS) pueden utilizar la designación REALTOR
- ✓ El Código de Ética puede establecer obligaciones más altas que las exigidas por la ley
- ✓ Cuando el Código de Ética y la ley entren en conflicto, las obligaciones de la ley tienen prioridad

4.21 Restitución después del servicio gubernamental

Un corredor o agente de ventas inmobiliarias que abandona su licencia para ocupar un cargo gubernamental local, estatal o federal puede tener su licencia restituida dentro de seis meses de terminar el servicio en el cargo, previa el pago de la cuota de renovación correspondiente y cumplimiento de educación continua, si la licencia abandonada fue expedida cuatro o más años antes de la solicitud de restitución.

- ✓ La restitución está disponible dentro de seis meses de terminar el servicio gubernamental.
- ✓ La restitución requiere la cuota de renovación y cumplimiento de educación continua si la licencia abandonada fue expedida cuatro o más años antes.

CHAPTER 5

Trust Funds and Trust Account Reporting

5.1 Obligación del Corredor de Depositar Fondos Fiduciarios

Un corredor que acepte fondos pertenecientes a otros en una transacción debe, a menos que los fondos se coloquen inmediatamente en un depósito fiduciario neutral o en manos del mandante, depositar todos esos fondos en una cuenta de fondos fiduciarios mantenida en un banco o depósito reconocido en este estado. Los fondos deben permanecer allí hasta que se desembolsen conforme a las instrucciones de la persona con derecho a ellos.

- ✓ Los fondos fiduciarios no colocados en depósito fiduciario neutral ni en manos del mandante deben depositarse en la cuenta de fondos fiduciarios del corredor en un banco de California o depósito reconocido
- ✓ Los fondos deben permanecer en la cuenta hasta que se desembolsen de acuerdo con las instrucciones de la persona con derecho a los fondos
- ✓ El corredor también puede colocar los fondos directamente en manos del mandante del corredor

5.2 Signatarios Autorizados para Retiros de Cuentas de Fideicomiso

Los retiros de la cuenta de fideicomiso de un corredor individual requieren la firma del corredor (o la de un oficial con licencia para un corredor corporativo). Otros pueden ser autorizados por escrito: un agente de ventas con licencia ante el corredor, otro corredor bajo un acuerdo escrito, o un empleado sin licencia si el corredor mantiene un seguro de fidelidad/caución al menos igual a los fondos en fideicomiso máximos a los que el empleado puede acceder.

- ✓ Los retiros de un corredor individual requieren la firma del corredor; los de un corredor corporativo requieren la firma de un oficial con licencia
- ✓ Un agente de ventas, otro corredor o un empleado sin licencia solo pueden realizar retiros si están específicamente autorizados por escrito
- ✓ El acceso de un empleado sin licencia requiere seguro de fidelidad/caución igual a al menos los fondos en fideicomiso máximos accesibles; el deducible puede ser hasta el 5% con prueba de responsabilidad financiera
- ✓ Delegar la autoridad de firma no libera al corredor de su responsabilidad u obligación respecto a los fondos en fideicomiso

5.3 Requisitos de Cuentas Fiduciarias que Generan Intereses

Un corredor puede, únicamente a solicitud del propietario de los fondos o de los mandantes, depositar fondos fiduciarios en una cuenta que genere intereses en una institución asegurada por la FDIC. La cuenta debe estar a nombre del corredor como fiduciario del beneficiario, todos los fondos deben estar asegurados, mantenerse separados de los fondos del corredor/otros fondos, con las divulgaciones requeridas, y los intereses no pueden beneficiar al corredor ni a sus agentes licenciados.

- ✓ El depósito que genera intereses se permite únicamente cuando lo solicita el propietario de los fondos o los mandantes
- ✓ La cuenta debe estar a nombre del corredor como fiduciario del beneficiario/mandante designado
- ✓ Los intereses devengados no deben beneficiar directa ni indirectamente al corredor ni a una persona licenciada ante el corredor
- ✓ El corredor debe divulgar la naturaleza de la cuenta, el cálculo de intereses, los cargos por servicio y las penalizaciones por retiro
- ✓ En transacciones de venta/arrendamiento/préstamo sujeto a condición, el contrato debe especificar quién recibe los intereses

5.4 Manejo de Fondos en Depósito en Garantía por el Agente Inmobiliario

Un agente inmobiliario que acepta fondos en depósito en garantía en nombre de su corredor debe entregar inmediatamente los fondos al corredor, o según lo dirigido por el corredor, entregarlos al principal del corredor, a un depósito en garantía neutral, o depositarlos en la cuenta de depósito en garantía del corredor.

- ✓ El agente inmobiliario debe entregar inmediatamente los fondos en depósito en garantía aceptados al corredor
- ✓ Si el corredor lo dirige, el agente inmobiliario puede entregar los fondos al principal, a un depósito en garantía neutral, o a la cuenta de depósito en garantía del corredor

5.5 Las Cuotas Anticipadas Son Fondos en Fideicomiso

Un corredor que contrata o recauda una cuota anticipada de un cliente debe depositar esos montos en una cuenta fiduciaria en un banco o depósito reconocido. Dichos fondos son fondos fiduciarios, no fondos del agente, y pueden retirarse en beneficio del agente solo cuando se gasten realmente para el cliente o cinco días después de que se envíen contabilidades verificadas al cliente.

- ✓ Las cuotas anticipadas recaudadas deben depositarse en una cuenta fiduciaria y son fondos fiduciarios, no fondos del corredor
- ✓ Los retiros en beneficio del corredor se permiten solo cuando se gastan para el cliente o 5 días después de que se envían contabilidades verificadas
- ✓ Cada cliente debe recibir una contabilidad verificada al final de cada trimestre calendario y cuando el contrato se cumpla completamente

5.6 Requisito de Retención de Registros por Tres Años

Un corredor debe retener durante tres años copias de todos los listados, recibos de depósito, cheques cancelados, registros de cuenta de depósito en garantía y otros documentos ejecutados u obtenidos en transacciones que requieren una licencia. El período se cuenta desde el cierre, o desde la fecha del listado si la transacción no se consuma. Los registros deben estar disponibles para examen y auditoría por parte del comisionado.

- ✓ El período de retención es de tres años para listados, recibos de depósito, cheques cancelados, registros de cuenta de depósito en garantía y documentos relacionados
- ✓ El período se cuenta desde el cierre, o desde la fecha del listado si la transacción no se consuma
- ✓ Los registros deben estar disponibles para examen, inspección y copia durante las horas normales de operación
- ✓ Los registros están sujetos a auditoría sin aviso previo cuando hay causa suficiente (la auditoría no debe ser de naturaleza acosadora)

5.7 Requisitos de informes de actividad de depósito en garantía del corredor

Un corredor que realiza actividades de depósito en garantía conforme a la exención de la Código Financiero § 17006 debe presentar un informe anual ante el departamento si la actividad cumple ciertos umbrales, con sanciones escalonadas por incumplimiento en la presentación de informes.

- ✓ Debe presentar un informe dentro de 60 días después del cierre del año calendario si el corredor realiza depósitos en garantía para cinco o más transacciones, o depósitos en garantía que totalicen $1,000,000 o más, en un año calendario
- ✓ Sanción por falta de presentación: $50/día durante los primeros 30 días, luego $100/día, sin exceder $10,000 en total
- ✓ El incumplimiento del pago de la sanción puede resultar en suspensión o revocación de la licencia; las sanciones ingresan a la Cuenta de Recuperación del Fondo de Bienes Raíces

5.8 Registro separado y examen de cuentas de fideicomiso

Los corredores deben mantener un registro separado de la recepción y disposición de todos los fondos de fideicomiso, incluidos los intereses ganados. A solicitud del comisionado, el corredor debe proporcionar autorización para el examen de los registros financieros de la cuenta de fideicomiso de conformidad con la Sección 7473 del Código del Gobierno.

- ✓ El corredor debe mantener un registro separado de la recepción y disposición de todos los fondos de fideicomiso, incluidos los intereses
- ✓ El corredor debe proporcionar autorización para el examen de registros financieros a solicitud del comisionado

5.9 Definición de Depósito en Garantía Neutral

«Depósito en garantía neutral» significa un negocio de depósito en garantía realizado por una persona con licencia bajo la División 6 (Sección 17000 y siguientes) del Código Financiero o una persona descrita en las exenciones especificadas de la Sección 17006.

- ✓ El depósito en garantía neutral es un negocio de depósito en garantía licenciado bajo el Código Financiero
- ✓ El agente de depósito debe ser un tercero independiente y con licencia

5.10 Sanciones por Mal Manejo de Honorarios Anticipados

Si los honorarios anticipados no se manejan correctamente, se presume que el agente violó las Secciones 506 y 506a del Código Penal. El comitente puede recuperar daños y perjuicios triples por los montos mal aplicados más honorarios razonables de abogado.

- ✓ El mal manejo de honorarios anticipados crea una presunción de violación de las Secciones 506/506a del Código Penal
- ✓ El comitente puede recuperar daños y perjuicios triples más honorarios razonables de abogado

5.11 Auditorías Cobrables y Recuperación de Costos

El comisionado cobrará al corredor el costo de una auditoría cuando una orden o decisión final determine una violación de la Sección 10145 (fondo fiduciario). La falta de pago dentro de 60 días a partir de la facturación puede resultar en suspensión, revocación o denegación de renovación hasta que se pague el costo.

- ✓ El corredor es cobrado por el costo de la auditoría tras un hallazgo definitivo de una violación de la Sección 10145
- ✓ La falta de pago dentro de 60 días puede resultar en suspensión, revocación o denegación de renovación
- ✓ El comisionado puede utilizar el costo promedio por hora estimado para determinar el costo de la auditoría

5.12 Sanción por destrucción de registros

El departamento puede suspender o revocar la licencia de cualquier corredor, agente de ventas o corporación autorizada si el tenedor de la licencia o el director, funcionario, empleado o agente de la corporación destruye, altera, oculta, mutila o falsifica intencionalmente los registros requeridos o los registros solicitados en una investigación, auditoría o examen.

- ✓ La destrucción, alteración, ocultamiento o falsificación intencional de registros requeridos constituye motivo de suspensión o revocación
- ✓ Se aplica a los registros solicitados en conexión con una investigación, auditoría o examen

5.13 Obligación del Corredor de Registrar la Escritura de Fideicomiso

Dentro de una semana después del cierre de una transacción negociada por un corredor donde el título se transfiere y se ejecuta una escritura de fideicomiso, el corredor debe registrar la escritura de fideicomiso o entregarla al beneficiario con una recomendación de registrar, a menos que el beneficiario ordene lo contrario.

- ✓ El corredor debe hacer que se registre la escritura de fideicomiso dentro de una semana del cierre, o entregarla al beneficiario con una recomendación escrita de registrarla inmediatamente
- ✓ La entrega al agente de depósito en garantía dentro del plazo prescrito se considera cumplimiento; el incumplimiento no afecta la validez de la transferencia de título

CHAPTER 6

Discipline, Enforcement and Penalties

6.1 Plazo de prescripción para medidas disciplinarias

Una acusación debe presentarse dentro de tres años después de la ocurrencia de los hechos. Para fraude, tergiversación o promesa falsa, debe presentarse dentro de un año desde el descubrimiento por la parte agraviada o tres años desde la ocurrencia, lo que sea más tarde, pero nunca más de diez años desde la ocurrencia.

- ✓ El plazo general de acusación es de tres años a partir de la ocurrencia
- ✓ Fraude/tergiversación: un año desde el descubrimiento o tres años desde la ocurrencia, lo que sea más tarde
- ✓ El plazo máximo absoluto es de diez años desde la ocurrencia

6.2 Poderes disciplinarios generales

Conforme a los fundamentos previstos en este artículo y otros artículos del capítulo, la licencia de cualquier agente inmobiliario licenciado puede ser revocada o suspendida de conformidad con las disposiciones de audiencia de esta parte.

- ✓ El comisionado puede revocar o suspender la licencia de cualquier agente inmobiliario licenciado por motivos estatutarios.
- ✓ La disciplina debe seguir las disposiciones de audiencia de esta parte.

6.3 Motivos para la revocación o suspensión de licencia

La Sección 10176 enumera los actos de un titular de licencia (mientras actúa dentro del alcance de la actividad autorizada) por los cuales el Comisionado puede suspender temporalmente o revocar permanentemente una licencia de bienes raíces. El Comisionado puede actuar de oficio o debe investigar según una queja escrita verificada.

- ✓ Hacer una tergiversación sustancial es motivo de disciplina
- ✓ Hacer promesas falsas que probablemente influyan, persuadan o induzcan es motivo de disciplina
- ✓ Actuar para más de una parte (agencia dual) sin conocimiento o consentimiento de todas las partes está prohibido
- ✓ Mezclar dinero o propiedad de terceros con el dinero o propiedad personal del titular de la licencia es motivo de disciplina
- ✓ Obtener una ganancia o compensación secreta o no revelada sin revelar el monto total al comprador o vendedor está prohibido

6.4 Los Acuerdos Exclusivos Deben Tener una Fecha de Terminación

La Sección 10176(f) establece que es motivo de disciplina reclamar, exigir o recibir compensación bajo un acuerdo exclusivo que carezca de una fecha definida y especificada de terminación final y completa.

- ✓ Los acuerdos de listado/representación exclusivos deben contener una fecha de terminación definida
- ✓ Reclamar compensación bajo un acuerdo exclusivo sin una fecha de terminación especificada es una violación

6.5 Motivos adicionales para disciplina de licencia

La Sección 10177 permite al Comisionado suspender/revocar, retrasar la renovación o denegar una licencia por conductas tales como fraude al obtener una licencia, condenas por delito grave/delito relacionado, publicidad falsa, negligencia e incumplimiento de supervisión. Se aplica a los titulares de licencias corporativas a través de sus funcionarios, directores o accionistas con participación del 10% o superior.

- ✓ Obtener una licencia por fraude, tergiversación, engaño o declaración falsa material es motivo de disciplina
- ✓ La condena por delito grave o por un delito sustancialmente relacionado con las funciones del titular de la licencia es motivo de disciplina
- ✓ Un corredor que no ejerza supervisión razonable sobre los agentes inmobiliarios está sujeto a disciplina
- ✓ El uso intencional del término «agente de bienes raíces» o del nombre comercial de una organización de la cual el titular de la licencia no es miembro está prohibido
- ✓ Demostrar negligencia o incompetencia en un acto licenciado es motivo de disciplina

6.6 Prohibición de Venta de Pánico / Pánico de Venta

La Sección 10177(l) prohíbe solicitar o inducir la venta, arrendamiento o listado de propiedad residencial basado en pérdida de valor, aumento del crimen o declive escolar debido a la entrada de personas con características protegidas (venta de pánico/pánico de venta).

- ✓ La venta de pánico basada en características protegidas bajo el Código Gubernamental 12955 es causa de disciplina
- ✓ La prohibición incluye reclamaciones de pérdida de valor, aumento del crimen o declive de escuelas vinculadas a la entrada de personas de clase protegida

6.7 Reporte Obligatorio de Condenas y Acciones Disciplinarias

La Sección 10186.2 requiere que un licenciatario reporte al DRE cualquier cargo/acusación de delito grave, cualquier condena por delito grave o delito menor, y cualquier acción disciplinaria de otra autoridad emisora de licencias, por escrito dentro de 30 días. El incumplimiento en reportar es en sí mismo causa de acción disciplinaria.

- ✓ Un licenciatario debe reportar cargos de delitos graves, condenas (delito grave o delito menor) y acciones disciplinarias de otros organismos dentro de 30 días por escrito
- ✓ El incumplimiento de hacer un reporte requerido es en sí mismo causa de acción disciplinaria

6.8 Procedimiento Disciplinario Conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo

Antes de suspender o revocar una licencia, el DRE debe proceder de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo (Código de Gobierno § 11500 y siguientes). Al denegar una solicitud de licencia, el departamento procede conforme a las Secciones 485-488.

- ✓ La suspensión/revocación de licencia sigue la Ley de Procedimiento Administrativo
- ✓ Las denegaciones de solicitud de licencia proceden conforme a las Secciones 485-488

6.9 Jurisdicción sobre Licencias Vencidas/Renunciadas

El vencimiento, la suspensión o la renuncia voluntaria de una licencia no priva al DRE de su jurisdicción para continuar investigaciones, acciones o procedimientos disciplinarios y emitir una decisión que suspenda o revoque la licencia.

- ✓ El vencimiento, la suspensión o la renuncia no termina la jurisdicción del DRE
- ✓ El DRE aún puede emitir una decisión que suspenda o revoque la licencia

6.10 Recuperación de costos de investigación

En una orden disciplinaria, el comisionado puede ordenar a un licenciado que pague los costos razonables de investigación y cumplimiento, incluidos los cargos del Fiscal General. El departamento no renovará ni restablecerá la licencia hasta que se paguen los costos, excepto bajo un acuerdo de dificultades financieras.

- ✓ El licenciado puede ser ordenado a pagar costos razonables de investigación y cumplimiento
- ✓ Licencia no renovada/restablecida hasta que se paguen todos los costos ordenados
- ✓ Renovación condicional hasta un año disponible por dificultades financieras demostradas

6.11 Penalidad Monetaria en Lugar de Suspensión

Si el comisionado determina que el interés público se sirve adecuadamente, el comisionado puede, a solicitud del titular de la licencia, aplazar toda o parte de una suspensión bajo la condición de que el titular de la licencia pague una penalidad monetaria y no incurra en ninguna causa adicional de disciplina dentro de un período especificado. Esta discreción se aplica a las suspensiones por audiencias controvertidas o por estipulación. La falta de pago de la penalidad permite al comisionado, sin audiencia, ordenar la ejecución inmediata de la suspensión aplazada.

- ✓ El comisionado puede permitir una penalidad monetaria en lugar de suspensión si el interés público se sirve adecuadamente.
- ✓ El aplazamiento está condicionado al pago y a no incurrir en ninguna causa adicional de disciplina durante un período especificado.
- ✓ La falta de pago de la penalidad permite al comisionado ordenar la ejecución inmediata de la suspensión aplazada sin audiencia.

6.12 Requisito de divulgación de opción de compra

La Sección 10176(h) prohíbe a un licenciatario usar una opción de compra en un acuerdo de listado a menos que, antes de o al momento de ejercer la opción, el licenciatario revele por escrito la cantidad total de ganancia y obtenga el consentimiento escrito del comprador o vendedor.

- ✓ Un licenciatario que posea una opción de compra debe divulgar por escrito la cantidad total de ganancia antes de ejercer la opción
- ✓ El licenciatario debe obtener el consentimiento escrito del mandante aprobando la cantidad de ganancia

6.13 Desembolso de Préstamo Hipotecario y Violaciones por Retraso

Las Secciones 10176(k) y (l) abordan la mala conducta del corredor en transacciones de préstamos hipotecarios, incluyendo el incumplimiento de desembolsar fondos de acuerdo con un compromiso de préstamo y la demora intencional del cierre para aumentar los cargos al prestatario.

- ✓ El incumplimiento de desembolsar fondos de acuerdo con un compromiso de préstamo hipotecario (cuando el corredor es el prestamista o está autorizado para comprometerse) es motivo de sanción
- ✓ Se prohíbe retrasar intencionalmente el cierre de un préstamo hipotecario únicamente para aumentar intereses, costos, honorarios o cargos

6.14 Disciplina por violaciones de divulgación de transferencia

El Comisionado puede suspender o revocar una licencia si un titular de licencia viola deliberada o repetidamente las disposiciones de la Declaración de divulgación de transferencia de bienes raíces (Código civil sección 1102 y posteriores). Este recurso administrativo es el único recurso para violaciones por titulares de licencia de la sección 1102.6b del Código civil.

- ✓ La violación deliberada o repetida de la ley de Declaración de divulgación de transferencia constituye motivo para suspensión o revocación
- ✓ La acción disciplinaria del Comisionado es el único recurso para las violaciones de titulares de licencia de la sección 1102.6b del Código civil

6.15 Divulgación del Interés de Propiedad del Licenciatario al Comprador

La Sección 10177(o) requiere que un licenciatario que actúe como agente del comprador divulgue la naturaleza y el alcance de cualquier interés de propiedad directo o indirecto en la propiedad, incluidos los intereses mantenidos por parientes, entidades que son propiedad del licenciatario, o personas con una relación especial.

- ✓ Un licenciatario que actúe como agente del comprador debe divulgar cualquier interés de propiedad directo o indirecto en la propiedad
- ✓ Los intereses de propiedad mantenidos por parientes, entidades relacionadas, o personas con una relación especial deben ser divulgados

6.16 Suspensión sumaria por obtención fraudulenta de licencia

El Comisionado puede, sin celebrar una audiencia, suspender una licencia obtenida por fraude, tergiversación, engaño o declaración falsa de hecho material. Este poder vence 90 días después de la emisión de la licencia y el demandado puede solicitar una audiencia.

- ✓ El poder de suspensión sumaria para licencias obtenidas fraudulentamente vence 90 días después de la emisión de la licencia
- ✓ El demandado tiene 30 días después del servicio para solicitar una audiencia sobre la declaración de cuestiones

6.17 Prohibición de Tergiversar el Valor de la Propiedad

La sección 10177.3 prohíbe que un licenciado tergiverse de manera consciente o intencional el valor de un bien inmueble e impide un interés prohibido cuando se proporciona una opinión de valor utilizada para la originación de préstamos hipotecarios en propiedades residenciales.

- ✓ Ningún licenciado puede tergiversar consciente o intencionalmente el valor de un bien inmueble
- ✓ Un licenciado que proporciona una opinión de valor utilizada para la originación de hipotecas no puede tener un interés prohibido en la propiedad

6.18 Referencia de clientes por compensación (Sobornos)

La Sección 10177.4 permite disciplinar a un licenciatario que recibe compensación por referir clientes a agentes de depósito en garantía, empresas de control de plagas, empresas de protección del hogar, aseguradoras de título o empresas de título. Ciertos pagos de buena fe, artículos promocionales y comidas moderadas se excluyen de la «otra consideración».

- ✓ Recibir honorarios o comisión por referir clientes a depósito en garantía, control de plagas, garantía de vivienda o empresas de título es motivo de disciplina
- ✓ Los pagos de buena fe por bienes o servicios efectivamente proporcionados y valorados razonablemente no constituyen una consideración prohibida

6.19 Disciplina después de una sentencia civil por fraude

La Sección 10177.5 permite al Comisionado, después de una audiencia, suspender o revocar la licencia de un licenciatario en contra del cual se ha obtenido una sentencia civil definitiva por fraude, tergiversación o engaño en una transacción que requiere licencia.

- ✓ Una sentencia civil definitiva por fraude, tergiversación o engaño constituye motivo para suspensión o revocación
- ✓ El Comisionado puede actuar después de una audiencia celebrada conforme a esta disposición

6.20 Divulgación de Funciones Duales al Arreglar Financiamiento

La Sección 10177.6 requiere que un agente que arregla financiamiento en conexión con una venta/arrendamiento/intercambio, o una entidad que arregla financiamiento que también actúa como agente, haga una divulgación escrita de esos roles a todas las partes dentro de 24 horas.

- ✓ La divulgación escrita de roles duales (agente y arreglista de financiamiento) debe hacerse a todas las partes dentro de 24 horas
- ✓ La divulgación aplica a la venta, arrendamiento o intercambio y a cualquier transacción de préstamo relacionada

6.21 El corredor debe informar sobre el despido de un agente de ventas por violación

La sección 10178 requiere que un corredor responsable que despida a un agente de ventas por una violación que constituya motivo de disciplina presente una declaración escrita certificada de hechos ante el Comisionado. La falta de notificación puede resultar en la suspensión o revocación de la licencia del corredor.

- ✓ Un corredor debe presentar una declaración escrita certificada al despedir a un agente de ventas por una violación disciplinaria
- ✓ La falta de notificación al Comisionado puede resultar en la suspensión o revocación de la licencia del corredor

6.22 La Responsabilidad del Corredor Requiere Conocimiento Culpable

La Sección 10179 establece que la violación de un agente o empleado no causa la revocación o suspensión de la licencia del corredor responsable a menos que el corredor haya tenido conocimiento culpable de la violación.

- ✓ Un corredor no es disciplinado por la violación de un agente en ausencia de conocimiento culpable
- ✓ El conocimiento culpable debe establecerse en una audiencia antes de que la licencia del corredor sea afectada

6.23 Examen de Reinstalación y Sanciones por Delito Menor

El Comisionado puede requerir un examen de calificación como condición para reinstalar una licencia revocada o suspendida (10182). La violación intencional de la división de licencias es un delito menor sancionable con una multa de hasta $10,000, encarcelamiento de hasta seis meses en la cárcel del condado, o ambos (10185).

- ✓ El Comisionado puede requerir la aprobación de un examen de calificación para reinstalar una licencia revocada o suspendida
- ✓ La violación intencional es un delito menor: multa de hasta $10,000, encarcelamiento de hasta seis meses, o ambos

6.24 Suspensión automática durante la encarcelación

La Sección 10186.1 suspende automáticamente una licencia durante cualquier período en que el titular esté encarcelado después de una condena por delito grave, independientemente de la apelación. Ciertas condenas (delitos de drogas, códigos penales 187/261/288) se presumen concluyentemente relacionadas sustancialmente con los deberes del titular.

- ✓ Una licencia se suspende automáticamente durante la encarcelación después de una condena por delito grave, incluso pendiente de apelación
- ✓ Las condenas por sustancias controladas o códigos penales 187, 261 o 288 se presumen concluyentemente relacionadas sustancialmente con los deberes del titular

6.25 Renuncia Voluntaria de Licencia

Un licenciatario bajo investigación o acusación puede presentar una petición para renunciar voluntariamente a su licencia. La renuncia es efectiva al ser aceptada por el comisionado; el licenciatario cuya licencia fue renunciada solo puede ser relicenciado al presentar una petición para reinstatement.

- ✓ La renuncia es efectiva al ser aceptada por el comisionado
- ✓ La relicencia requiere una petición para reinstatement bajo el Código de Gobierno § 11522

6.26 Notificación Interinstitucional de Disciplina de Depósito en Garantía

Cuando el Comisionado toma una acción de cumplimiento o disciplinaria final relacionada con servicios de depósito en garantía, el Comisionado debe notificar al Comisionado de Seguros y al Comisionado de Protección Financiera e Innovación, y mantener una base de datos de licenciatarios disciplinados en el sitio web del DRE.

- ✓ El DRE debe notificar al Comisionado de Seguros y al Comisionado de Protección Financiera e Innovación sobre acciones disciplinarias finales relacionadas con depósitos en garantía
- ✓ El DRE debe mantener una base de datos en línea de licenciatarios sujetos a acciones de cumplimiento o disciplinarias relacionadas con depósitos en garantía

6.27 Disciplina del Corredor Corporativo y Tolerancia de Renovación de Licencia

Una corporación no es disciplinada por actos individuales de un oficial/accionista si el infractor está completamente disociado de la corporación. Una decisión de retrasar la renovación de la licencia suspende la expiración de la licencia hasta que las acciones disciplinarias pendientes sean finales o la licencia sea entregada.

- ✓ Una corporación puede evitar disciplina si un oficial/director/accionista con 10% o más está completamente disociado de ella
- ✓ La renovación retrasada suspende la expiración de la licencia pendiente de resultados disciplinarios finales o entrega voluntaria

CHAPTER 7

License Fees and the Consumer Recovery Account

7.1 Pago de cuota de licencia, vencimiento y renovación tardía

Las secciones 10200-10201 requieren que todos los aranceles de licencia se paguen por adelantado en el momento de la solicitud; las licencias vencen a la medianoche del último día de su vigencia. Se permite una renovación tardía dentro de dos años de la expiración pagando una cuota tardía igual a 1.5 veces el arancel de renovación regular.

- ✓ Los aranceles de licencia se deben pagar por adelantado al momento de presentar la solicitud
- ✓ Una licencia vencida puede renovarse tardíamente dentro de dos años de la expiración pagando 1.5 veces el arancel de renovación regular

7.2 Elegibilidad para el Pago de la Cuenta de Recuperación del Consumidor

Una persona agraviada puede recuperar fondos de la Cuenta de Recuperación del Consumidor después de obtener una sentencia definitiva (o un laudo arbitral confirmado u orden de restitución penal) basada en fraude, tergiversación, engaño con intención de defraudar, o conversión de fondos fiduciarios, originados en una transacción que requiere una licencia inmobiliaria mientras el demandado estaba licenciado. Solo se pueden recuperar pérdidas reales y directas. La solicitud debe presentarse dentro de un año después de que la sentencia sea definitiva. Un cónyuge del deudor de la sentencia no puede recuperar.

- ✓ La pérdida debe originarse en fraude, tergiversación, engaño con intención de defraudar, o conversión de fondos fiduciarios
- ✓ El demandado debe haber estado licenciado y realizando actos que requieren licencia en el momento del hecho
- ✓ La solicitud debe presentarse dentro de un año después de que la sentencia sea definitiva
- ✓ Solo se puede recuperar la pérdida real y directa no pagada en la sentencia
- ✓ Un cónyuge o representante personal del cónyuge del deudor de la sentencia no puede presentar reclamo
- ✓ El demandante debe perseguir diligentemente el cobro contra todas las personas responsables, incluyendo al corredor que lo emplea

7.3 Límites de Pago de la Cuenta de Recuperación

Para las solicitudes presentadas el 1 de enero de 2009 en adelante, la responsabilidad de la Cuenta de Recuperación del Consumidor no puede exceder $50,000 por transacción y $250,000 por cada licenciatario, independientemente del número de personas perjudicadas, parcelas involucradas o sentencias. (Anterior a 2009: $20,000 por transacción y $100,000 por licenciatario.) Cuando los fondos son insuficientes para todos los reclamos válidos contra un licenciatario, los reclamos se distribuyen equitativamente a prorrata.

- ✓ Máximo $50,000 por transacción (solicitudes presentadas el 1 de enero de 2009 o después)
- ✓ Máximo $250,000 por licenciatario (solicitudes presentadas el 1 de enero de 2009 o después)
- ✓ Los límites anteriores a 2009 eran $20,000 por transacción y $100,000 por licenciatario
- ✓ Los fondos insuficientes se distribuyen prorrateadamente entre todos los reclamos válidos, sin considerar el orden de las sentencias

7.4 Suspensión automática de licencia después del pago

Cuando el comisionado realiza un pago de la Cuenta de Recuperación del Consumidor en nombre de un titular de licencia, la licencia de ese titular se suspende automáticamente en la fecha del pago si la sentencia fue establecida por prueba clara y convincente de fraude, tergiversación, engaño o conversión de fondos fiduciarios. El titular de la licencia no puede ser reinstalado hasta que reembolse completamente la cuenta más los intereses a la tasa legal vigente. Una descarga en quiebra no releva al titular de la licencia de esta obligación.

- ✓ La licencia se suspende automáticamente en la fecha del pago de la cuenta
- ✓ La reinstalación requiere reembolso completo más intereses a la tasa legal vigente
- ✓ Una descarga en quiebra no releva al titular de la licencia del reembolso o las sanciones
- ✓ La suspensión se aplica cuando existe prueba clara y convincente de fraude o conversión

7.5 Disciplina independiente del reembolso

Nada en este capítulo limita la autoridad del comisionado para disciplinar a un titular de licencia por violaciones de la Ley de Bienes Raíces de California. El reembolso total de las obligaciones de la Cuenta de Recuperación del Consumidor no anula ni modifica otros procedimientos disciplinarios.

- ✓ El reembolso a la Cuenta de Recuperación no cancela la acción disciplinaria
- ✓ El comisionado retiene la autoridad disciplinaria completa conforme a la Ley de Bienes Raíces
- ✓ Un titular de licencia cuya obligación de cuenta fue pagada sigue siendo objeto de disciplina

7.6 Plazo de presentación de solicitud y honorarios no reembolsables

Una persona que aprueba el examen debe presentar la solicitud de licencia y los honorarios dentro de un año (10201.6). Los honorarios inmobiliarios no son reembolsables y se consideran ganados al recibirlos (10207). Un solicitante que no se presente para el examen de corredor dentro de dos años tendrá la solicitud vencida (10208.5).

- ✓ La solicitud de licencia y los honorarios deben presentarse dentro de un año de calificar en el examen
- ✓ Ninguna parte de los honorarios inmobiliarios es reembolsable; se consideran ganados al ser recibidos por el departamento

7.7 Cuotas de Licencia Inmobiliaria y Caducidad del Examen

El Código de Negocios y Profesiones establece las cuotas de licencia y examen para agentes de bienes raíces e intermediarios, y establece que las solicitudes caducan si el examen no se aprueba dentro del tiempo establecido. La cuota de licencia de agente de bienes raíces es de 450 dólares (sin exceder 585 dólares) y la cuota de licencia de vendedor es de 350 dólares (sin exceder 455 dólares). Las cuotas de licencia restringida equivalen a la cuota de licencia sin restricciones. Si un solicitante no aprueba el examen de licencia inmobiliaria dentro de dos años a partir de la fecha de presentación de la solicitud de licencia, la solicitud caduca y no se procede a ningún trámite posterior.

- ✓ La cuota de licencia de agente es de 450 dólares (máximo 585 dólares); la cuota de licencia de vendedor es de 350 dólares (máximo 455 dólares)
- ✓ La solicitud de licencia caduca si el solicitante no aprueba el examen dentro de dos años de la presentación
- ✓ La cuota de licencia restringida para agente o vendedor es igual a la cuota de licencia sin restricciones
- ✓ La cuota del examen y reexamen de vendedor es de 100 dólares (máximo 130 dólares); la solicitud caduca si el solicitante no se presenta dentro de dos años

7.8 Licencia de Corporación — Oficial Designado

Cuando una corporación obtiene una licencia como corredor de bienes raíces, la licencia autoriza a un oficial designado a actuar en nombre de la corporación sin pagar una tarifa adicional. Ese oficial debe ser nombrado en la solicitud de licencia de la corporación. Por cada oficial adicional a través del cual la corporación realiza negocios de corredor de bienes raíces, se debe pagar una tarifa original o de renovación separada.

- ✓ Un oficial corporativo designado puede actuar en nombre de la corporación sin pagar una tarifa adicional
- ✓ Cada oficial adicional a través del cual la corporación realiza negocios debe pagar la tarifa original o de renovación correspondiente

7.9 Subcuentas del Fondo Inmobiliario y Asignación de Cuotas de Licencia

El Fondo Inmobiliario contiene dos cuentas separadas: la Cuenta de Educación e Investigación y la Cuenta de Recuperación del Consumidor. El comisionado puede acreditar hasta el 8% de cualquier cuota de licencia a la Cuenta de Educación e Investigación, y el 12% de cualquier cuota de licencia se acredita a la Cuenta de Recuperación del Consumidor. Si el saldo de la Cuenta de Recuperación del Consumidor alcanza al menos $3,500,000 al 30 de junio, los fondos excedentes se acreditan al Fondo Inmobiliario. El término «Cuenta de Recuperación» se refiere a la Cuenta de Recuperación del Consumidor.

- ✓ Hasta el 8% de las cuotas de licencia pueden acreditarse a la Cuenta de Educación e Investigación
- ✓ El 12% de las cuotas de licencia se acredita a la Cuenta de Recuperación del Consumidor
- ✓ Si el saldo de la Cuenta de Recuperación del Consumidor alcanza $3,500,000 al 30 de junio, el excedente se acredita al Fondo Inmobiliario
- ✓ «Cuenta de Recuperación» significa la Cuenta de Recuperación del Consumidor

7.10 Procesamiento y Contestación de una Solicitud

El comisionado debe enviar por correo una lista detallada de deficiencias dentro de 15 días si una solicitud es incompleta, y emitir una decisión escrita final dentro de 90 días de una solicitud completa. Un deudor condenado debe presentar una respuesta escrita dentro de 30 días después de la notificación para impugnar el pago, o renunciar a las objeciones. Si se deniega, el demandante puede presentar una solicitud verificada ante la corte superior dentro de seis meses para obtener una orden judicial que ordene el pago. El comisionado puede reabrir cuestiones y defender la cuenta.

- ✓ El comisionado debe enviar la lista de deficiencias por correo dentro de 15 días de la recepción
- ✓ Se requiere una decisión escrita final dentro de 90 días de una solicitud completa
- ✓ El deudor condenado debe responder dentro de 30 días después de la notificación o renunciar a las objeciones
- ✓ El demandante denegado puede presentar ante la corte superior dentro de seis meses del aviso de denegación
- ✓ El estándar de pago es la preponderancia de la evidencia para el otorgamiento, pero la suspensión requiere evidencia clara y convincente

7.11 Fondos insuficientes de la cuenta de recuperación del consumidor - Orden de pago

Si la Cuenta de Recuperación del Consumidor carece de fondos suficientes para satisfacer un reclamo debidamente autorizado, el comisionado debe pagar los reclamos no pagados una vez que se depositen fondos suficientes, en el orden en que los reclamos fueron presentados originalmente, más 4% de interés acumulado anual.

- ✓ Los reclamos no pagados se satisfacen en el orden originalmente presentado
- ✓ Los pagos atrasados devengan intereses al 4% anual
- ✓ El pago se reanuda solo cuando se depositan fondos suficientes en la cuenta

7.12 Derecho de Subrogación del Comisionado

Cuando el comisionado paga a un acreedor con sentencia del Fondo de Recuperación para Consumidores, el comisionado se subroga en todos los derechos del acreedor, y el acreedor debe ceder la sentencia al comisionado. Todos los montos recuperados se vuelven a depositar en la cuenta.

- ✓ El comisionado se subroga en los derechos del acreedor con sentencia al momento del pago
- ✓ El acreedor con sentencia debe ceder todos los derechos, título e intereses al comisionado
- ✓ Los montos recuperados en la sentencia se vuelven a depositar en el Fondo de Recuperación para Consumidores

7.13 Renuncia de derechos por incumplimiento

El incumplimiento de una persona agraviada con todas las disposiciones del capítulo de la Cuenta de Recuperación del Consumidor constituye una renuncia a todos los derechos en virtud de ese capítulo.

- ✓ El cumplimiento total de los requisitos del capítulo es obligatorio para recuperarse
- ✓ El incumplimiento resulta en la renuncia de todos los derechos de recuperación

7.14 Autoridad del Comisionado para Reducir Aranceles

El Comisionado de Bienes Raíces puede prescribir periódicamente aranceles más bajos que los máximos estatutarios cuando sean suficientes para compensar los costos administrativos, y debe celebrar al menos una audiencia de regulación cada año para considerar la reducción de aranceles. Si, al 30 de junio, el saldo del Fondo de Bienes Raíces supera el 150 por ciento del presupuesto autorizado del departamento para el año siguiente, el comisionado debe emitir regulaciones que reduzcan los aranceles de licencia y subdivisión para mantener el saldo dentro de ese límite del 150 por ciento.

- ✓ El Comisionado puede establecer aranceles más bajos que los máximos estatutarios para igualar los costos administrativos
- ✓ Un saldo del Fondo de Bienes Raíces que supera el 150% del presupuesto autorizado activa reducciones obligatorias de aranceles
- ✓ Debe celebrarse al menos una audiencia de regulación de revisión de aranceles cada año calendario

7.15 Cuotas de Aumento Cuando el Saldo de la Cuenta es Bajo

Si el 30 de junio el saldo de la Cuenta de Recuperación del Consumidor es menor a $200,000, se cobran cuotas adicionales en la renovación u obtención de licencias durante los cuatro años posteriores: $7 para corredores, $4 para agentes de ventas y $1 para los titulares de licencias de servicios de listados de alquiler prepagos (dentro de dos años).

- ✓ El saldo desencadenante es inferior a $200,000 el 30 de junio
- ✓ La cuota de aumento del corredor es de $7; agente de ventas $4; servicio de listado de alquiler prepagado $1
- ✓ Las cuotas de corredores y agentes de ventas se aplican dentro de cuatro años; PRLS dentro de dos años

7.16 Depósito y asignación de fondos

Todas las sumas recibidas por el comisionado conforme a este capítulo deben depositarse en el Tesoro Estatal y acreditarse a la Cuenta de Recuperación del Consumidor.

- ✓ Los fondos recibidos conforme a este capítulo se destinan al Tesoro Estatal
- ✓ Todos dichos fondos se acreditan a la Cuenta de Recuperación del Consumidor

7.17 Responsabilidad por presentación de documentos falsos

Es ilegal presentar ante el comisionado cualquier aviso, declaración o documento requerido conforme al capítulo que sea falso, inexacto o contenga una tergiversación material deliberada de hechos. Esta es una ofensa pública punible con hasta un año de encarcelamiento en la cárcel del condado y/o una multa de hasta $1,000.

- ✓ La presentación de documentos requeridos falsos o inexactos es una ofensa pública
- ✓ Punible con hasta un año de encarcelamiento en la cárcel del condado y/o una multa de hasta $1,000

CHAPTER 8

Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land

8.1 Registro de Subdivisiones Fuera del Estado

Una persona que actúe como mandante o mandatario y que tenga la intención de vender, arrendar u ofrecer lotes, parcelas o intereses en una subdivisión ubicada fuera de California pero dentro de los EE.UU. debe registrar la subdivisión ante el comisionado antes de cualquier venta, arrendamiento u oferta. La solicitud requiere una tarifa, descripción de la oferta, certificación de cumplimiento con los requisitos del estado donde se ubica la propiedad, y consentimiento para ser notificado.

- ✓ El registro ante el comisionado es obligatorio antes de cualquier venta, arrendamiento u oferta de intereses en subdivisiones fuera del estado
- ✓ El registro se considera completo si el departamento no emite un aviso dentro de 10 días

8.2 Descargo de Responsabilidad Requerido para Subdivisiones Fuera del Estado (E.E.U.U.)

Es ilegal vender/arrendar u ofrecer intereses en una subdivisión ubicada fuera de California pero dentro de los E.E.U.U. a menos que el material impreso contenga un descargo de responsabilidad de 10 puntos bien visible que establezca que la DRE no ha inspeccionado, examinado ni calificado la oferta. Si se ofrece oralmente, se debe recibir un descargo de responsabilidad ampliado por escrito antes de cualquier visita/contacto de venta, y se debe insertar una copia en la parte superior de cualquier contrato de compra/arrendamiento e inicialada por el residente de California.

- ✓ La publicidad debe contener el descargo de responsabilidad de advertencia de no inspección de la DRE de 10 puntos
- ✓ El descargo de responsabilidad ampliado debe insertarse en la parte superior del contrato e inicialarse por el residente de California

8.3 Definición y licencia del servicio de listados de alquiler prepagado

Un servicio de listados de alquiler prepagado (PRLS) proporciona a posibles inquilinos listas de propiedades residenciales en alquiler a cambio de una tarifa pagada por anticipado o simultáneamente, sin negociar los alquileres. Los servicios de referencia de compañeros de cuarto se excluyen, al igual que los periódicos de circulación general. Es ilegal realizar negocios de PRLS sin tener licencia como PRLS o como corredor de bienes raíces.

- ✓ Un PRLS proporciona listados de alquiler a cambio de una tarifa pagada por anticipado o simultáneamente sin negociar los alquileres
- ✓ Realizar negocios de PRLS requiere una licencia PRLS o una licencia de corredor de bienes raíces
- ✓ Los servicios de referencia de compañeros de cuarto y los periódicos de circulación general se excluyen de la regulación PRLS

8.4 Supervisión del Agente Designado del PRLS y Expiración de la Licencia

Un sitio de servicio de anuncios de alquileres prepagados debe ser operado bajo la supervisión inmediata del titular de la licencia o de un agente designado que sirva en un solo sitio. Cuando un agente designado cesa permanentemente en un sitio, el titular de la licencia debe dar aviso escrito al DRE dentro de cinco días. La licencia de un sitio vence automáticamente 60 días después de que el negocio cese de ser administrado por el agente designado en el registro, a menos que el titular de la licencia presente aviso escrito de un nuevo agente designado dentro de ese período.

- ✓ Un agente designado no puede servir como agente designado en más de un sitio (excepto una superposición de transición de 60 días).
- ✓ Se requiere aviso escrito al DRE dentro de 5 días de la partida permanente de un agente designado.
- ✓ La licencia de un sitio vence automáticamente 60 días después de que el negocio cese de estar bajo el agente designado, a menos que se notifique un nuevo agente.

8.5 Requisito de Fianza PRLS y Exenciones

Excepto cuando se exime, cada licenciatario de PRLS debe proporcionar y mantener una fianza de $10,000 para cada ubicación, ya sea como fianza de una compañía de fianzas o como depósito en efectivo (que puede colocarse en una cuenta que devenga intereses asignada al comisionado con intereses pagaderos al licenciatario). La fianza puede satisfacer a los acreedores con sentencias insatisfechas. Las exenciones se aplican a personas exentas de impuestos, agencias gubernamentales y corredores de bienes raíces que realizan PRLS bajo una licencia de bienes raíces.

- ✓ Cada ubicación PRLS requiere una fianza de $10,000 o depósito en efectivo mantenido vigente en todo momento.
- ✓ Exenciones de fianza: entidades exentas de impuestos, agencias gubernamentales y corredores de bienes raíces autorizados que realizan PRLS.

✓

La fianza o depósito puede utilizarse para satisfacer a acreedores con sentencias según § 10167.10(e).

8.6 Requisitos de Contrato Escrito para Titulares de Licencia PRLS

Antes de aceptar una tarifa, un titular de licencia PRLS debe ofrecer un contrato escrito (en papel o electrónico) que incluya el nombre del titular de la licencia y el número de licencia, direcciones/teléfonos, reconocimiento de tarifa recibida, descripción del servicio, las especificaciones de alquiler del inquilino (tipo de estructura, ubicación, amueblado/sin amueblar, dormitorios, alquiler máximo), una fecha de vencimiento del contrato no posterior a 90 días desde la ejecución, una cláusula de derechos de reembolso, firma del titular de la licencia, una cláusula de remedio de demanda menor en negrita, y una cláusula en letra negrita que establece que la compra de otros bienes/servicios es opcional. Los formularios de contrato deben ser presentados y aprobados por la DRE antes de su uso; los registros deben conservarse al menos tres años.

- ✓ La fecha de vencimiento del contrato no debe exceder 90 días desde la ejecución.
- ✓ El formulario de contrato debe ser presentado a la DRE y aprobado antes de su uso; las modificaciones no actuadas dentro de 15 días hábiles se consideran aprobadas.
- ✓ Los registros deben conservarse al menos 3 años desde la terminación del contrato y eliminarse mediante trituración para proteger la identidad del inquilino.
- ✓ Una cláusula de derechos de reembolso y una divulgación en negrita indicando que los bienes/servicios adicionales son opcionales son obligatorios.

8.7 Derechos de reembolso de PRLS para posibles arrendatarios

Un licenciatario de PRLS debe reembolsar completamente la tarifa si no proporciona al menos tres propiedades de alquiler disponibles que cumplan con las especificaciones del contrato dentro de cinco días después de la ejecución (a menos que el arrendatario obtenga un alquiler a través del licenciatario). Si el arrendatario obtiene un alquiler de otra manera o no obtiene un alquiler, el licenciatario debe reembolsar la tarifa menos un cargo por servicio de 50 $, siempre que el arrendatario solicite el reembolso dentro de 10 días después del vencimiento del contrato. Se debe proporcionar un aviso escrito obligatorio de derechos de reembolso (con un tipo de letra de al menos 12 puntos) antes de aceptar una tarifa. La negativa de mala fe a reembolsar expone al licenciatario a daños de hasta 1.000 $ más daños reales en el tribunal de demandas menores.

- ✓ Se requiere reembolso completo si se suministran menos de 3 alquileres disponibles conformes dentro de 5 días de la ejecución.
- ✓ Reembolso de la tarifa menos el cargo de servicio de 50 $ si el arrendatario obtiene un alquiler en otro lugar o ninguno, con solicitud escrita dentro de 10 días después del vencimiento.
- ✓ Los reembolsos deben pagarse dentro de 10 días de recibir la documentación requerida o la declaración firmada.
- ✓ La negativa de mala fe a reembolsar permite reclamaciones en el tribunal de demandas menores de

hasta 1.000 $ más daños reales, satisfacibles de la fianza.

8.8 Violaciones y Disciplina del PRLS

Es una violación que un titular de licencia de PRLS o sus empleados/agentes realicen publicidad falsa o engañosa, o refieran una propiedad conocida como inexistente, no disponible, anunciada falsamente, no confirmada dentro de la ventana de disponibilidad de cuatro días, o listada sin permiso del propietario. El comisionado puede suspender, denegar o revocar la licencia por una violación o por una condena sustancialmente relacionada con las funciones del PRLS, después de una audiencia. La violación intencional es un delito menor. Una licencia de PRLS tiene una vigencia de dos años.

- ✓ El titular de la licencia debe confirmar la disponibilidad de la propiedad dentro de un período de cuatro días antes de difundir los anuncios (se permite un período de gracia de 5–7 días con buena fe y fecha de confirmación divulgada).
- ✓ El comisionado puede suspender, denegar o revocar una licencia de PRLS por violaciones del artículo o condenas sustancialmente relacionadas, después de una audiencia.
- ✓ La violación intencional del artículo de PRLS es un delito menor.
- ✓ El período de vigencia de la licencia de PRLS es de dos años.

8.9 Definición de Subdivisión para este Artículo

Una «subdivisión» incluye tierra dividida o propuesta a ser dividida en cinco o más lotes o parcelas para venta/arrendamiento, o tierra en la cual se crean cinco o más intereses indivisos para venta/arrendamiento, más subdivisiones definidas en la Sección 11004.5 (excluyendo la subsección (e)).

- ✓ Cinco o más lotes/parcelas activan el estado de subdivisión
- ✓ Cinco o más intereses indivisos también constituyen una subdivisión

8.10 Aviso de Renuncia Obligatorio para Subdivisiones Extranjeras (Fuera de los EE.UU.)

Para subdivisiones ubicadas fuera de los Estados Unidos, toda publicidad debe contener prominentemente un aviso de renuncia de 10 puntos en tipo de capital indicando que el DRE no ha examinado la oferta (título, gravámenes, depósito en garantía, administración, etc.), recomendando consultar a un abogado familiarizado con la ley del país donde se ubica la propiedad. Las ofertas verbales requieren entrega escrita antes de una visita o contacto, y el aviso debe insertarse en la parte superior de cualquier contrato e inicialarse por el residente de California.

- ✓ La publicidad de subdivisiones extranjeras debe incluir el aviso de renuncia de DRE de 10 puntos en tipo de capital
- ✓ El aviso debe insertarse en la parte superior del contrato e inicialarse por el residente de California

8.11 Orden de Cese y Desistimiento por Violaciones

Si el comisionado determina que una persona está violando el artículo o una regulación relacionada, el comisionado puede ordenar a la persona que cese y se desista de la violación o de la venta/arrendamiento adicional hasta que se corrija. La persona debe cesar inmediatamente al recibir la orden y puede solicitar una audiencia conforme a la Sección 11019(c).

- ✓ La persona debe cesar inmediatamente la actividad descrita al recibir la orden
- ✓ La persona puede solicitar una audiencia conforme a la Sección 11019(c)

8.12 Causales de disciplina de la licencia MOG

El comisionado puede suspender o revocar una licencia MOG por representación sustancial falsa, promesas falsas, actuar por más de una parte sin consentimiento, commingling, ganancias secretas, opción de compra no divulgada, condena por delito grave o relacionado, negligencia o incompetencia, mal uso del término «agente inmobiliario», o cualquier fraude o conducta deshonesta.

- ✓ La mezcla de dinero del cliente con el dinero propio del titular de la licencia es causal de disciplina
- ✓ Actuar para múltiples partes sin consentimiento y obtener ganancias secretas son causales de disciplina
- ✓ El fraude, la conducta deshonesta, la negligencia o la incompetencia justifican la suspensión o revocación

8.13 Solicitud de PRLS y Operación del Corredor

Se requiere una solicitud escrita separada para cada ubicación operada por un titular de licencia que no sea corredor, con una tarifa de solicitud para la primera ubicación y una tarifa más baja para cada ubicación adicional; una parte (40 $) de cada tarifa se acredita a la Cuenta de Recuperación del Consumidor. Un corredor de bienes raíces puede proporcionar un PRLS en una oficina autorizada bajo la supervisión inmediata del corredor o de un agente de ventas autorizado. El Comisionado requiere toma de huellas dactilares y puede celebrar una audiencia para verificar la honestidad y veracidad de los solicitantes, agentes, funcionarios y propietarios con 25 % o más de participación.

- ✓ Se requiere una solicitud PRLS separada y una tarifa para cada ubicación operada por un titular de licencia que no sea corredor
- ✓ Una parte de cada tarifa de solicitud (40 $) se acredita a la Cuenta de Recuperación del Consumidor
- ✓ Un corredor puede operar un PRLS en una oficina autorizada bajo la supervisión inmediata del corredor o agente de ventas autorizado
- ✓ La toma de huellas dactilares es necesaria para solicitantes iniciales, agentes designados, funcionarios, directores y propietarios con 25 % o más de participación

8.14 Consentimiento del No Residente para la Notificación de Proceso - Licencia PRLS

Todo solicitante no residente para una licencia de servicio de listados de renta prepagada debe presentar, junto con la solicitud, un consentimiento irrevocable que establezca que si la notificación personal no puede efectuarse en California a través de diligencia debida, la notificación válida puede hacerse entregando el proceso al Secretario de Estado.

- ✓ Los solicitantes no residentes de PRLS deben presentar un consentimiento irrevocable para la notificación de proceso.
- ✓ La notificación puede efectuarse al Secretario de Estado cuando no se puede lograr la notificación personal en California.

8.15 Plazo de Registro y Consentimiento a la Notificación

Un registro bajo este artículo tiene un plazo de un año a menos que el comisionado prescriba un plazo más largo por reglamento. La solicitud debe incluir un consentimiento irrevocable que establezca que, si no puede realizarse notificación personal después de diligencia debida, la notificación válida puede realizarse al Secretario de Estado.

- ✓ El plazo de registro es de un año a menos que un plazo más largo sea prescrito por reglamento
- ✓ La solicitud debe incluir consentimiento irrevocable a la notificación al Secretario de Estado

8.16 Se requiere licencia de corredor MOG o de bienes raíces

Una persona debe estar autorizada como corredor de minerales, petróleo y gas (MOG) o corredor de bienes raíces para, por otra persona y mediante compensación, vender/comprar/solicitar/negociar propiedad MOG, solicitar préstamos sobre propiedad MOG, arrendar propiedad o arrendamientos MOG, cobrar rentas/regalías, o asistir en la presentación de solicitudes sobre propiedad MOG de propiedad estatal. Actuar como mandante en la compra/arrendamiento/opción de propiedad MOG para reventa también requiere licencia.

- ✓ Los actos de corretaje MOG compensados requieren licencia de corredor MOG o de bienes raíces
- ✓ Actuar como mandante en la compra/arrendamiento de propiedad MOG para reventa requiere licencia
- ✓ Ciertos actos de empleados del gobierno y las exenciones enumeradas no requieren licencia

8.17 Actividades que no requieren una licencia MOG

No se requiere una licencia MOG para actuar como depositario bajo un arrendamiento de petróleo/gas (no para la venta), participar en transacciones ordenadas por la corte, perforar o producir petróleo, gas o minerales, negociar arrendamientos con compañías productoras, o tratar con derechos minerales no relacionados con petróleo/gas como propietario.

- ✓ La perforación o producción de petróleo, gas o minerales está exenta de la licencia MOG
- ✓ Las transacciones ordenadas por la corte y ciertos tratos entre partes principales están exentos

8.18 Licencia MOG no sujeta a educación continua

Los corredores MOG están sujetos a muchas disposiciones de corredores inmobiliarios, pero NO están sujetos a los requisitos de educación continua del Artículo 2/2.5 como requisito previo para la renovación de licencia. Los corredores MOG pueden recibir una licencia restringida después de la revocación, sin derechos de propiedad ni derechos de renovación.

- ✓ Los corredores MOG están exentos de los requisitos de educación continua para la renovación
- ✓ Una licencia MOG restringida no conlleva derechos de propiedad ni derechos de renovación
- ✓ El Comisionado puede suspender una licencia restringida en espera de audiencia

CHAPTER 9

Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions

9.1 Propiedades en Pleno Dominio

En la Inglaterra feudal, un dominio era el interés de propiedad que una persona tenía en una tierra. Una propiedad en pleno dominio tenía una duración indefinida y no estaba sujeta a los incidentes serviles del señor feudal; solo un propietario en pleno dominio podía ejercer una acción real, por lo que solo los dominios en pleno dominio constituían bienes raíces. Una propiedad inferior al pleno dominio tenía una duración especificada.

- ✓ Las propiedades en pleno dominio tienen duración indefinida y son bienes raíces
- ✓ Las propiedades inferiores al pleno dominio tienen una duración especificada
- ✓ Solo los propietarios en pleno dominio podían ejercer una acción real

9.2 Propiedad en Fee Simple y Usufructo Vitalicio

Una heredad franco podría ser una propiedad en fee (absoluta o condicionada) o un usufructo vitalicio. La fee simple absoluta es la propiedad más grande reconocida por la ley, incluyendo el derecho a legarla. Una fee simple defeasible puede ser terminada si se incumple una condición (por ejemplo, el otorgante puede retomar posesión). Un usufructo vitalicio dura la vida de una persona y es una heredad franco porque su duración no se fija en términos temporales.

- ✓ La fee simple absoluta es la propiedad más grande reconocida por la ley
- ✓ La fee simple defeasible puede ser anulada si se incumple una condición, permitiendo que el otorgante retome posesión
- ✓ Un usufructo vitalicio es una heredad franco medida por la vida de una persona, no fijada en meses/años

9.3 Definición moderna de propiedad inmueble

Hoy en día, la propiedad se considera como la cosa poseída, y es ya sea propiedad inmueble o propiedad personal. La propiedad inmueble consiste en: (1) tierra; (2) cualquier cosa fijada y considerada como parte permanente de la tierra; (3) lo que es incidental o accesorio a la tierra; y (4) lo que es inamovible por ley.

- ✓ Propiedad inmueble = tierra, elementos permanentes fijados, accesorios y cosas inamovibles por ley
- ✓ La propiedad se clasifica como propiedad inmueble o propiedad personal

9.4 Definición de una Fixture

Las fixtures son bienes personales fijados a un terreno de tal manera que se consideran parte de la propiedad inmueble. Una vez que la propiedad personal se convierte en fixture, se trata como propiedad inmueble y se transfiere con el terreno a menos que se excepcione por escrito.

- ✓ Una fixture es propiedad personal fijada a un terreno de manera que se convierte en propiedad inmueble
- ✓ Las fixtures se transfieren con la propiedad inmueble en una transmisión a menos que se exceptúen por escrito

9.5 Cinco pruebas para determinar un accesorios fijo

Los tribunales utilizan cinco pruebas generales para determinar si la propiedad personal se ha convertido en un accesorio fijo: (1) La intención de la persona que lo incorpora; (2) El método de fijación / grado de permanencia (por ejemplo, cemento y yeso sugieren un accesorio fijo); (3) La adaptabilidad del artículo para uso ordinario con la tierra; (4) El acuerdo entre las partes sobre la naturaleza de la propiedad; (5) La relación entre las partes (por ejemplo, vendedor/comprador, propietario/inquilino). La intención se considera la prueba más importante.

- ✓ Las cinco pruebas son: Intención, Método de fijación, Adaptabilidad, Acuerdo, Relación (nemotecnia MARIA)
- ✓ La intención es generalmente la prueba más importante
- ✓ Un acuerdo claro entre las partes generalmente resuelve disputas sobre accesorios fijos
- ✓ El método de fijación considera el grado de permanencia

9.6 Derecho del Inquilino a Remover Accesorios Comerciales

Un inquilino puede, durante el plazo del arrendamiento, remover cualquier cosa fijada para propósitos de comercio, manufactura, ornamento o uso doméstico, siempre que la remoción pueda realizarse sin daño a los locales. Esta excepción no aplica si el artículo se ha convertido en una parte integral de los locales.

- ✓ Los inquilinos pueden remover accesorios comerciales durante el plazo del arrendamiento
- ✓ La remoción no debe causar daño a los locales
- ✓ El derecho no aplica si el artículo se ha convertido en una parte integral de los locales

9.7 Distinciones legales clave entre bienes inmuebles y bienes personales

Diferencias legales importantes: (1) La venta de bienes inmuebles debe hacerse ordinariamente por escrito firmado por la parte responsable; la venta de bienes personales debe hacerse por escrito si el valor excede $500. (2) Las leyes del estado del situs rigen la transferencia del título de bienes inmuebles; las ventas de bienes personales comerciales están sujetas a las leyes federales y estatales. (3) El estado proporciona un sistema de registro para documentos que afecten bienes inmuebles. (4) Las leyes tributarias distinguen entre bienes inmuebles y bienes personales.

- ✓ Los acuerdos de venta de bienes inmuebles deben hacerse por escrito y ser firmados por la parte responsable
- ✓ Las ventas de bienes personales deben hacerse por escrito si el valor excede $500
- ✓ La transferencia del título de bienes inmuebles se rige por la ley del estado del situs (ubicación)
- ✓ El estado mantiene un sistema de registro para documentos relacionados con bienes inmuebles

9.8 Propósito y métodos de descripciones legales

Cada parcela vendida, arrendada o hipotecada debe ser identificada adecuadamente por una descripción legal que describa solo esa propiedad y ninguna otra. Los tres métodos más comunes son: mapa registrado (lote, bloque, sección), sección y municipio del gobierno de Estados Unidos, y metes and bounds.

- ✓ Una buena descripción legal describe solo la propiedad única en la transacción
- ✓ Los tres métodos comunes son: mapa registrado, sección/municipio y metes and bounds

9.9 Medidas de Sección y Extensión de Terreno

Medidas clave: un township contiene 36 secciones; cada sección es un cuadrado de una milla y equivale a 640 acres; una milla equivale a 5,280 pies; un acre equivale a 43,560 pies cuadrados; una media sección es 320 acres; un cuarto de sección es 160 acres; un cuarto de cuarto de sección es 40 acres. Las secciones se numeran del 1 al 36 comenzando en la esquina noreste y siguiendo un patrón serpentino (bustrófedon).

- ✓ Una sección es 640 acres y un cuadrado de una milla
- ✓ Un cuarto de sección = 160 acres; un cuarto de cuarto de sección = 40 acres
- ✓ Un acre = 43,560 pies cuadrados; una milla = 5,280 pies
- ✓ Cada lado de un cuarto de cuarto de sección = 1,320 pies

9.10 La propiedad como conjunto de derechos

En la Common Law inglesa, la propiedad no se refería a la cosa poseída sino a los derechos que el propietario tenía. La propiedad consistía en un «conjunto de derechos» o «conjunto de intereses» que una persona tenía sobre una cosa, ya fuera real o personal. Estos derechos incluyen los derechos de poseer, usar, gravar, transferir y excluir a otros.

- ✓ Históricamente, la propiedad se refería a los derechos, no a la cosa misma
- ✓ El conjunto de derechos incluye: poseer, usar, gravar, transferir y excluir a otros
- ✓ Se aplica tanto a la propiedad real como a la propiedad personal

9.11 Orígenes de la propiedad real y personal

Los primeros tribunales ingleses distinguían entre demandas donde un propietario desalojado podía recuperar la tierra misma (« cosa real ») y aquellas donde el propietario solo podía recuperar daños monetarios. Una « acción real » devolvía la tierra (« propiedad real »); una « acción personal » recuperaba daños monetarios, y ese interés limitado era « propiedad personal ».

- ✓ Una « acción real » permitía la recuperación de la tierra misma (propiedad real)
- ✓ Una « acción personal » permitía la recuperación únicamente de daños monetarios (propiedad personal)

9.12 Patrimonios Menores que Dominio Pleno como Propiedad Personal

Los patrimonios menores que dominio pleno eran los derechos de los inquilinos que alquilaban o arrendaban bienes inmuebles. Estos patrimonios de arrendamiento se clasifican como propiedad personal, no como bienes raíces.

- ✓ Los patrimonios de arrendamiento/menores que dominio pleno son propiedad personal
- ✓ Estos son los derechos de los inquilinos que alquilan o arriendan bienes inmuebles

9.13 Definición y extensión de la tierra

La tierra incluye suelo, roca y otras sustancias terrestres, más el espacio bajo la superficie hasta el centro de la tierra y por encima hasta el cielo. Los tribunales reconocen un derecho público al espacio aéreo como una «vía» siempre que no interfiera irrazonablemente con el disfrute del propietario. Los propietarios pueden perforar verticalmente en busca de petróleo/gas pero no oblicuamente bajo las tierras de un vecino.

- ✓ La tierra incluye la superficie, el subsuelo hasta el centro de la tierra y el espacio aéreo por encima
- ✓ El público tiene derecho al uso razonable del espacio aéreo que no interfiera con el propietario
- ✓ El propietario puede perforar verticalmente en busca de petróleo/gas pero no oblicuamente bajo las tierras vecinas

9.14 Cosas Fijadas y Pertenencias

Las cosas fijadas a la tierra incluyen edificios, puentes, árboles y artículos fijados a ellos (puertas, gabinetes instalados, electrodomésticos empotrados). La propiedad inmobiliaria afín es cualquier cosa utilizada con la tierra para su beneficio, como servidumbres/derechos de paso, cursos de agua o acciones de sociedades mutualistas de agua. Las acciones afines de sociedades mutualistas de agua no pueden transferirse a menos que la tierra se transfiera con ellas.

- ✓ Las cosas fijadas (edificios, árboles, electrodomésticos empotrados) son propiedad inmobiliaria
- ✓ Las pertenencias incluyen servidumbres, derechos de paso y acciones de sociedades mutualistas de agua
- ✓ Las acciones afines de sociedades mutualistas de agua se transfieren solo con la tierra

9.15 Definición de Propiedad Personal

La propiedad personal es cualquier propiedad que no sea propiedad inmueble. Incluye dinero, bienes muebles o enseres, evidencias de deuda y derechos de acción (cosas en acción). Un «derecho de acción» es el derecho de recuperar dinero o propiedad personal a través de un procedimiento judicial, incluida la recuperación conforme a un contrato o daños por agravio.

- ✓ La propiedad personal es cualquier propiedad que no sea propiedad inmueble
- ✓ Incluye dinero, enseres, evidencias de deuda y derechos de acción
- ✓ Un derecho de acción es el derecho de recuperar dinero o propiedad mediante procedimiento judicial

9.16 Suposiciones del Comprador/Acreedor sobre Accesorios Fijos

Los compradores y acreedores que inspeccionan una propiedad en contemplación de compra o préstamo están justificados en asumir que todo lo que está unido a la tierra o edificio y es esencial para su uso será parte de la transmisión o garantía. Cualquier excepción deseada debe establecerse claramente en el contrato.

- ✓ Se presume que los artículos adjuntos esenciales para el uso forman parte de la transmisión/garantía
- ✓ Las excepciones deseadas a los accesorios fijos deben establecerse claramente en el contrato

9.17 Método de Plano Registrado (Lote y Manzana)

Conforme a la Ley de Mapa de Subdivisión de California (Código de Gobierno 66410 et seq.), todas las nuevas subdivisiones deben ser cartografiadas. Una vez aceptado y presentado ante el registrador del condado, una parcela se describe mediante el número de lote, manzana, mapa/sección, ciudad, condado y estado (por ejemplo, « Lote 14, Manzana B, Adición Parkview... »).

- ✓ La Ley de Mapa de Subdivisión requiere la cartografía de todas las nuevas subdivisiones
- ✓ Las descripciones de lote y manzana hacen referencia al lote, manzana, mapa/sección, ciudad, condado y estado
- ✓ El plano debe ser presentado en la oficina del registrador del condado

9.18 Sistema de Municipios y Secciones

El sistema de levantamiento del gobierno utiliza líneas base (horizontales) y meridianos (verticales). Las líneas de rango y las líneas de municipio están separadas por seis millas, creando municipios de 36 millas cuadradas. Los municipios se miden al norte/sur de una línea base y los rangos al este/oeste de un meridiano. California tiene tres conjuntos de líneas base/meridianos: Humboldt, Mt. Diablo y San Bernardino. Los meridianos guía y los paralelos estándar (líneas de corrección) cada 24 millas corrigen la curvatura de la tierra.

- ✓ Un municipio es un cuadrado de 6 millas y contiene 36 secciones
- ✓ Las líneas base corren de este a oeste; los meridianos corren de norte a sur
- ✓ California tiene tres conjuntos de líneas base/meridianos: Humboldt, Mt. Diablo, San Bernardino
- ✓ Las líneas de corrección corren cada 24 millas para ajustar la curvatura de la tierra

9.19 Descripción por Metes y Límites

Una descripción por metes y límites se utiliza cuando la propiedad no está cubierta por un plano registrado y tiene una forma impráctica para la descripción de sección/township. Comienza en un punto de inicio fijo y sigue los límites por cursos y distancias hasta regresar al punto de inicio. Los metes son medidas de longitud; los límites son fronteras (naturales/artificiales); los monumentos (puntos de referencia) son marcadores de referencia. Un error en el punto de inicio hace que la descripción sea inútil.

- ✓ Los metes y límites deben comenzar y terminar en el punto de inicio
- ✓ Los metes son medidas de longitud; los límites son fronteras (ríos, caminos, monumentos)
- ✓ Un error en el punto de inicio hace que la descripción sea inútil
- ✓ Los monumentos son marcadores físicos sujetos a destrucción y deben usarse con cautela

9.20 Cultivos tratados como bienes

Los cultivos del inquilino, los cultivos de producción industrial y las cosas adheridas o que formen parte del terreno que se acuerden separar antes de la venta (o conforme a un contrato de venta) se tratan como bienes (propiedad personal).

- ✓ Los cultivos que se acuerdan separar antes de la venta se tratan como bienes
- ✓ Los cultivos de producción industrial se tratan como propiedad personal

9.21 Lotes Gubernamentales

Los lotes gubernamentales son porciones de tierra fraccionarias menores a una cuarta sección, creadas por lagos, arroyos u otras características, o por líneas de corrección de township y errores no verificables. Se identifican por número en lugar de una subdivisión estándar y no necesariamente contienen un número estándar de acres.

- ✓ Los lotes gubernamentales son parcelas fraccionarias irregulares menores a una cuarta sección
- ✓ Un lote gubernamental no contiene un número estándar de acres
- ✓ Los ajustes de acreaje de línea de corrección se colocan en las cuartas secciones oeste y norte

9.22 Métodos de Descripción Informal y Otros

Un agrimensor puede presentar un registro de agrimensura para revelar cambios o discrepancias en los límites. Los mapas del tasador pueden utilizarse, pero la tierra no puede describirse en una escritura por referencia a tal mapa a menos que el mapa esté registrado (Código de Ingresos y Hacienda § 327). Los métodos informales (dirección postal, nombre del rancho, referencia general) son legales, pero las compañías de seguros de título normalmente no asegurarán el título utilizándolos.

- ✓ Las descripciones informales (dirección postal, nombre) son legales pero no asegurables por las compañías de seguros de título
- ✓ Los mapas del tasador no pueden utilizarse para descripciones de escrituras a menos que estén registrados
- ✓ Un registro de agrimensura es presentado por el agrimensor del condado y luego por el registrador del condado

CHAPTER 10

Estates and Forms of Co-Ownership

10.1 Características de la Tenencia en Común

La tenencia en común existe cuando dos o más personas son propietarias de intereses indivisos en el título. Es el modo por defecto cuando una transmisión de propiedad a dos o más personas no especifica tenencia conjunta, asociación o bienes comunitarios. Los intereses pueden ser desiguales, pero se presumen iguales si no se especifica lo contrario. Cada uno tiene derecho de posesión y ninguno puede excluir a los demás.

- ✓ La tenencia en común es la forma de copropiedad por defecto cuando ninguna otra se especifica
- ✓ Los intereses pueden ser desiguales pero se presumen iguales si la escritura no dice lo contrario
- ✓ Existe unidad de posesión—cada copropietario tiene derecho igual a poseer la totalidad del inmueble

10.2 Transferencia y Ausencia de Derecho de Supervivencia en TIC

Un copropietario puede vender o hipotecar libremente su propia participación, y el comprador se convierte en copropietario. No existe derecho de supervivencia: la participación de un copropietario fallecido pasa a los herederos o legatarios a través de sucesión. Un copropietario puede forzar la venta de la totalidad de la propiedad mediante una acción de partición.

- ✓ Un copropietario solo puede transferir o gravar su propia participación
- ✓ No existe derecho de supervivencia; la participación pasa a herederos o legatarios mediante sucesión
- ✓ Una acción de partición puede forzar la venta de la propiedad completa

10.3 Las Cuatro Unidades y el Derecho de Supervivencia

La tenencia conjunta requiere dos o más personas como propietarios iguales del mismo interés indiviso con las cuatro unidades: interés, título, tiempo y posesión. Su característica clave es el derecho de supervivencia — al fallecer, el (los) tenedor(es) conjunto(s) sobreviviente(s) hereda(n) el todo, excluyendo a los herederos. La propiedad en tenencia conjunta evita la sucesión testamentaria, no puede ser legada y no está sujeta a la sucesión intestada.

- ✓ La tenencia conjunta requiere cuatro unidades: interés, título, tiempo y posesión
- ✓ Si falta alguna unidad, resulta una tenencia en común
- ✓ El derecho de supervivencia transfiere el título a los tenedores conjuntos sobrevivientes, evitando la sucesión testamentaria

10.4 Extinción de la Tenencia Conjunta

Un copropietario puede extinguir la tenencia conjunta por traspaso a un tercero o a un copropietario, convirtiendo esa parte en tenencia en común; los copropietarios restantes continúan como copropietarios conjuntos entre sí. Los acreedores de un copropietario vivo pueden forzar una venta por ejecución, extinguiendo la tenencia conjunta. Una acción de partición es otro método de extinción.

- ✓ El traspaso por un copropietario extingue la tenencia conjunta en cuanto a ese interés
- ✓ Los copropietarios restantes continúan como copropietarios conjuntos entre sí
- ✓ La venta por ejecución de un acreedor de un copropietario vivo extingue la tenencia conjunta

10.5 Propiedad comunitaria vs propiedad separada

La propiedad comunitaria es generalmente toda propiedad adquirida por los cónyuges durante el matrimonio, excepto la propiedad separada. La propiedad separada incluye la propiedad poseída antes del matrimonio, adquirida por regalo o herencia, y rentas/ganancias de propiedad separada, más ganancias mientras se vive separado. La propiedad separada debe mantenerse claramente identificable y no mezclada.

- ✓ La propiedad comunitaria es adquirida por los cónyuges durante el matrimonio excepto la propiedad separada
- ✓ La propiedad separada incluye propiedad prematrimonial y regalos/herencias
- ✓ Las rentas y ganancias de propiedad separada permanecen separadas si no se mezclan

10.6 Gestión, control y disposición de bienes gananciales

Cada cónyuge tiene igual gestión y control de los bienes gananciales. Ambos cónyuges deben consentir en toda venta, cesión, gravamen o arrendamiento de bienes inmuebles gananciales. Ninguno puede donar bienes gananciales sin el consentimiento del otro. Cada cónyuge puede legar su mitad; en ausencia de testamento, la mitad del fallecido pasa al cónyuge sobreviviente.

- ✓ Ambos cónyuges deben firmar para ceder, gravar o arrendar bienes inmuebles gananciales
- ✓ Ningún cónyuge puede donar bienes gananciales sin el consentimiento del otro
- ✓ Cada cónyuge puede legar su mitad; sin testamento, pasa al cónyuge sobreviviente

10.7 Tenencia Conjunta vs. Bienes Gananciales para Cónyuges

Los cónyuges pueden ostentar el título de propiedad como tenencia conjunta y, sin embargo, ser propietarios de la propiedad como bienes gananciales por acuerdo; los tribunales consideran que la verdadera intención prevalece sobre el título registrado. A diferencia de la tenencia conjunta, los bienes gananciales no tienen un interés separable que pueda gravar un solo cónyuge, por lo que se requieren las firmas de ambos cónyuges. Los agentes inmobiliarios deben obtener las firmas de todas las personas en el título en los contratos de venta y compra.

- ✓ La verdadera intención de los cónyuges puede prevalecer sobre la forma que aparece en el título registrado
- ✓ No existe un interés separado en los bienes gananciales para que un solo cónyuge lo grave por sí solo
- ✓ Los agentes deben obtener las firmas de todas las personas en el título en los listados y contratos

10.8 Formas de propiedad de bienes raíces

Una propiedad inmueble puede ser poseída en propiedad individual (exclusiva) por una sola persona; en propiedad conjunta, común o comunitaria (tenencia en común, tenencia conjunta, propiedad comunitaria, asociación); o por otras entidades legalmente constituidas. La propiedad individual significa la propiedad por una sola persona que disfruta de los beneficios, soporta las cargas y puede disponer libremente de la propiedad.

- ✓ La propiedad individual/exclusiva es la propiedad de una sola persona
- ✓ La copropiedad incluye tenencia en común, tenencia conjunta, propiedad comunitaria y asociación
- ✓ Un propietario individual solo necesita su propia firma para transferir la propiedad

10.9 Creación de una Tenencia Conjunta

Por ley, una tenencia conjunta puede ser creada por transferencia de un propietario único a sí mismo y a otros, de copropietarios en común a sí mismos y a otros, de tenientes conjuntos a sí mismos u otros, de cónyuges a sí mismos y a otros, o a ejecutores o fideicomisarios como tenientes conjuntos. Las palabras «con derecho de sobrevivencia» no son requeridas pero frecuentemente incluidas.

- ✓ Una tenencia conjunta puede ser creada por transferencia de un propietario único a sí mismo y a otros
- ✓ El lenguaje de sobrevivencia es útil pero no requerido para una tenencia conjunta válida
- ✓ Una tenencia conjunta puede ser creada entre cónyuges, copropietarios, o a fideicomisarios o ejecutores

10.10 Efecto de la Hipoteca/Ejecución Hipotecaria en la Tenencia Conjunta

Un copropietario puede hipotecar su participación sin destruir la tenencia conjunta. Si se ejecuta la hipoteca en vida del codeudor, la tenencia conjunta se disuelve (resulta en tenencia en común). Si el copropietario que obtuvo el préstamo muere primero, el sobreviviente obtiene el título libre de la hipoteca otorgada por el difunto.

- ✓ Un copropietario puede hipotecar su participación sin disolver la tenencia conjunta
- ✓ La ejecución hipotecaria durante la vida del deudor disuelve la tenencia conjunta
- ✓ Si el copropietario que obtuvo el préstamo muere primero, el sobreviviente obtiene el título libre de esa hipoteca

10.11 Requisitos de Inscripción en Caso de Muerte de Copropietario

En caso de muerte de un copropietario, la copropiedad termina automáticamente, pero para aclarar el título de propiedad, debe inscribirse en el condado donde se ubica la propiedad una declaración jurada y una copia certificada del certificado de defunción o sentencia de muerte, generalmente con una declaración jurada que identifique al difunto como copropietario.

- ✓ La copropiedad termina automáticamente en caso de muerte pero debe constar en los registros
- ✓ Se inscribe un certificado de defunción certificado o sentencia de muerte para aclarar el título
- ✓ Se adjunta usualmente una declaración jurada que identifique al copropietario difunto

10.12 Ventajas y desventajas de la tenencia conjunta

La principal ventaja es la simplicidad de transferir el título al sobreviviente y evitar los retrasos de la sucesión. El sobreviviente toma posesión libre de las deudas del difunto y de los gravámenes contra los intereses del difunto. Las desventajas incluyen la pérdida del derecho a legar su interés, posibles impuestos adicionales y peligros para los incautos. Asesorar sobre cómo tomar el título constituye el ejercicio no autorizado de la ley para los no abogados.

- ✓ La tenencia conjunta evita retrasos en la sucesión y transfiere simplemente el título al sobreviviente
- ✓ El sobreviviente toma posesión libre de las deudas y gravámenes contra el copropietario fallecido
- ✓ Los no abogados que asesoran sobre cómo mantener un título se dedican al ejercicio no autorizado de la ley

10.13 Entidades que Pueden Ser Titulares de Propiedad

Las corporaciones, fideicomisos, asociaciones, sociedades de responsabilidad limitada (LLPs) y sociedades de responsabilidad limitada (LLCs) pueden ser titulares de propiedad inmueble. Una LLC puede ser titular de propiedad, pero un corredor de bienes raíces no puede otorgar licencia a una LLC para realizar actos que requieren una licencia de bienes raíces; las corporaciones y asociaciones (a través de corredores licenciados) pueden obtener licencia.

- ✓ Las LLCs, corporaciones, fideicomisos y asociaciones pueden ser titulares de propiedad inmueble
- ✓ Una LLC no puede tener licencia como entidad de corredor de bienes raíces
- ✓ Las corporaciones y asociaciones pueden realizar actos licenciados a través de corredores autorizados

10.14 Advertencia sobre transferencias de títulos mantenidos en fideicomiso

Cuando un título se mantiene en fideicomiso, los prestamistas/compañía de títulos/depositario a menudo solicitan a los corredores que instruyan a los mandantes a transferir el título fuera del fideicomiso para financiamiento o venta. Los corredores pueden cometer práctica no autorizada de la abogacía al dar tales instrucciones sin aconsejar que la decisión requiere asesoramiento legal competente y otros profesionales.

- ✓ Instruir a los mandantes a retirar el título de un fideicomiso puede ser práctica no autorizada de la abogacía
- ✓ Los corredores deben aconsejar que tales decisiones requieren asesoramiento legal
- ✓ Las decisiones sobre títulos de entidades/fideicomisos tienen consecuencias legales, fiscales y de planificación patrimonial más allá de la práctica inmobiliaria

10.15 Distribución de Renta y Gastos en TIC

Ningún copropietario puede ser cobrado por el uso de la propiedad a menos que exista acuerdo. Un copropietario que reciba renta de un tercero debe compartirla proporcionalmente, y los pagos realizados para beneficio de todos (reparaciones, impuestos, pagos de hipoteca) pueden ser recuperados proporcionalmente de los demás.

- ✓ Un copropietario no puede ser cobrado por su propio uso sin acuerdo
- ✓ La renta recibida de terceros debe compartirse proporcionalmente
- ✓ Los gastos pagados para beneficio común son recuperables proporcionalmente

10.16 Tenencia en Sociedad

La tenencia en sociedad existe cuando dos o más socios poseen una propiedad para fines de la sociedad. Un socio tiene un derecho igual a poseer la propiedad de la sociedad únicamente para fines de la sociedad; el interés de un socio en una propiedad específica no es individualmente asignable ni está sujeto a embargo, excepto en caso de un reclamo contra la sociedad. Tras la muerte de un socio, su interés en la propiedad específica se transfiere a los socios sobrevivientes para fines de la sociedad.

- ✓ La propiedad de la sociedad solo puede poseerse para fines de la sociedad
- ✓ El derecho de un socio en una propiedad específica de la sociedad no es individualmente asignable
- ✓ Tras la muerte de un socio, los derechos en la propiedad específica se transfieren a los socios sobrevivientes

CHAPTER 11

Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead

11.1 Propósito del Sistema de Registro de California

California adoptó un sistema de registro poco después de obtener la condición de estado para recopilar y mantener pruebas de titularidad en un lugar público seguro. El sistema informa a los compradores potenciales y prestamistas sobre la propiedad y condición del título, protege a las partes inocentes contra transferencias secretas y gravámenes no divulgados, y mantiene el título libremente transferible.

- ✓ El registro protege a los prestamistas y compradores inocentes contra ventas secretas y gravámenes no divulgados
- ✓ El propósito del registro es mantener el título libremente transferible
- ✓ El sistema de California se conoce como una ley de registro «de competencia» o «de competencia-aviso»

11.2 Aviso Real vs. Aviso Constructivo

El aviso real es información expresa de un hecho. El aviso constructivo es el aviso otorgado por los registros públicos — se presume que las personas conocen el contenido de los instrumentos registrados. El registro de un instrumento de transferencia o gravamen otorga aviso constructivo a todas las personas.

- ✓ El aviso real consiste en el conocimiento expreso de un hecho
- ✓ El aviso constructivo surge del registro público y presume el conocimiento del contenido de los documentos registrados
- ✓ El registro de un instrumento otorga aviso constructivo desde el momento en que se presenta para registrar

11.3 Deber de inspeccionar y aviso real de posesión

Los beneficios del registro no están disponibles para quien toma título con aviso real de un instrumento anterior no registrado. La posesión por parte de alguien que no sea el vendedor es aviso real que impone un deber de investigar. Un comprador prudente debe inspeccionar las premisas e investigar a las personas en posesión acerca de sus reclamaciones.

- ✓ Una parte con aviso real de un instrumento anterior no registrado no puede reclamar protección registral
- ✓ La posesión por un no vendedor impone un deber de investigar
- ✓ Los intereses no registrados (servidumbres, arrendamientos, derechos de gravamen del mecánico) pueden descubrirse mediante inspección

11.4 Prioridades de Registro y Excepciones de Notificación

Los estatutos de registro fomentan el registro oportuno y protegen solo a las partes inocentes; la doctrina de notificación constructiva no puede ayudar al fraude probado. Generalmente, el primer instrumento registrado obtiene prioridad, pero la notificación real puede invalidar un instrumento registrado posteriormente incluso si se registra primero. Una hipoteca posterior registrada primero es superior solo si ese prestamista no tenía conocimiento de la anterior.

- ✓ Las leyes de registro protegen solo a las partes inocentes
- ✓ La notificación constructiva no puede usarse para ayudar al fraude probado
- ✓ Una parte anterior en el tiempo con notificación anterior puede vencer a una parte que se registra primero pero tenía notificación

11.5 Naturaleza de las Servidumbres y las Tenencias

Una servidumbre es un derecho, privilegio o interés limitado a un propósito específico que una parte tiene en la tierra de otra. Afecta el uso de la propiedad más que la propiedad en sí. La tierra beneficiada es la «tenencia dominante», y la tierra gravada es la «tenencia sirviente». A menos que se describa como «exclusiva», el propietario de la tenencia sirviente puede continuar usando la porción gravada de manera que no interfiera.

- ✓ La tenencia dominante se beneficia; la tenencia sirviente está gravada por la servidumbre.
- ✓ Una servidumbre es una carga que afecta el uso, no una transferencia de la propiedad de la tierra.
- ✓ A menos que se describa como exclusiva, el propietario de la tenencia sirviente puede continuar usando la tierra de manera que no interfiera con la servidumbre.

11.6 Servidumbres Inherentes vs Servidumbres Personales

Una servidumbre inherente está vinculada a una finca dominante y se transmite automáticamente al transferir esa tierra sin mención explícita en la escritura (« inherente » significa « perteneciente a »). Una servidumbre personal es un derecho personal no vinculado a ninguna finca dominante (por ejemplo, líneas eléctricas de empresas de servicios públicos). Si un instrumento es poco claro, los tribunales favorecen la interpretación de una servidumbre como inherente.

- ✓ Las servidumbres inherentes se transmiten automáticamente con la transferencia de la finca dominante, incluso sin mención en la escritura.
- ✓ Una servidumbre personal es un derecho personal sin finca dominante (por ejemplo, servidumbres de servicios públicos).
- ✓ Si hay ambigüedad, una servidumbre se interpretará como inherente si puede adjuntarse razonablemente a la propiedad.

11.7 Restricciones Nulas y No Exigibles

Los convenios y condiciones que son ilegales, imposibles o que restringen la enajenación de bienes son nulos. Las restricciones basadas en raza, color, sexo, religión, ascendencia, origen nacional, edad, discapacidad, orientación sexual, estado civil, estatus familiar o fuente de ingreso son no exigibles conforme a las leyes estatales y federales de California. Los convenios restrictivos históricamente discriminatorios requieren una página de cubierta o sello que declare que no son exigibles, y los propietarios pueden registrar una « Modificación de Convenio Restrictivo ».

- ✓ Las restricciones que restringen la enajenación o que discriminan sobre bases protegidas son nulas/no exigibles.
- ✓ Los convenios discriminatorios deben llevar una página de cubierta o sello que establezca que son ilegales y no exigibles.
- ✓ Un propietario puede registrar una « Modificación de Convenio Restrictivo » para eliminar un convenio restrictivo ilegal.

11.8 Convenios implícitos en una escritura de concesión

El uso de la palabra «otorga» en una transmisión de un dominio de propiedad absoluta implica dos convenios: (1) que el otorgante no ha transmitido ya el mismo dominio a otro, y (2) que el dominio está libre de gravámenes no revelados creados por el otorgante. Una escritura de concesión se presume que transmite propiedad absoluta a menos que se indique un dominio menor, y los títulos adquiridos posteriormente pasan al beneficiario por operación de ley.

- ✓ La palabra «otorga» implica que el otorgante no ha transmitido el dominio a otro y que está libre de gravámenes no revelados creados por el otorgante.
- ✓ Una escritura de concesión se presume que transmite propiedad absoluta a menos que se indique un dominio menor.
- ✓ Los títulos adquiridos posteriormente pasan automáticamente al beneficiario por operación de ley.

11.9 Aviso sobre Restricciones Discriminatorias

Desde enero de 2000, cualquier registrador del condado, compañía de seguros de título, compañía de depósito en garantía o agente de bienes raíces que proporcione una declaración, documentos de gobierno o escritura que contenga un pacto ilegal debe incluir una declaración sobre la ilegalidad de las restricciones discriminatorias y el derecho del propietario de remover tal lenguaje, ya sea como portada o como sello en la primera página.

- ✓ Los registradores, las compañías de títulos/depósito y los agentes deben adjuntar una declaración al proporcionar documentos con restricciones discriminatorias ilegales.
- ✓ La declaración debe aparecer como una portada sobre el documento o como un sello en la primera página.
- ✓ Los propietarios tienen derecho a que se elimine el lenguaje de los pactos discriminatorios.

11.10 Sistema de Registro y Cadena de Título

El registro documental en la oficina del registrador del condado establece la propiedad porque la posesión puede ser de no propietarios y las transferencias pueden ocurrir sin posesión. El registro de escrituras e instrumentos en el condado donde se encuentra la propiedad crea una «cadena de título de papel» rastreable. California utiliza el registro de carrera-aviso para establecer la prioridad. El registro generalmente no es obligatorio. Los registros pueden ser erróneos, incompletos o reflejar fraude, por lo que el título depende tanto de hechos registrados como de hechos no registrados.

- ✓ El registro de documentos ante el registrador del condado proporciona aviso constructivo y establece la prioridad de la cadena de título.
- ✓ California utiliza un sistema de registro de carrera-aviso para determinar la prioridad de los instrumentos registrados.
- ✓ El registro generalmente no es obligatorio, y el registro puede ser incompleto o erróneo.

11.11 El Informe Preliminar No es una Búsqueda de Título

En la práctica actual, las aseguradoras de título emiten un «informe preliminar» en lugar de una búsqueda o resumen. Un informe preliminar es un compromiso/póliza preliminar—una oferta de emitir una póliza de seguro de título sujeta a excepciones establecidas. NO es un resumen de título y no representa la condición del título; simplemente establece los términos bajo los cuales la aseguradora emitirá una póliza si la oferta es aceptada.

- ✓ Un informe preliminar es una oferta de emitir una póliza de seguro de título sujeta a excepciones establecidas, no una representación de la condición del título.
- ✓ Los informes preliminares no son resúmenes de título y no conllevan responsabilidad relacionada con resúmenes.
- ✓ El informe solo se convierte en cobertura efectiva cuando se acepta la oferta de póliza.

11.12 Cobertura de la Póliza de Seguro de Título Estándar

Además de los riesgos de registro, la póliza estándar cubre peligros no registrados como falsificación, suplantación de identidad, falta de capacidad, escrituras no entregadas, gravámenes por impuestos sucesorales federales y gastos de defensa, incluidos honorarios de abogados. NO cubre defectos conocidos pero no divulgados, servidumbres/gravámenes no registrados, derechos de partes en posesión, asuntos que revelaría un levantamiento o inspección, reclamaciones mineras, derechos de agua u ordenanzas de zonificación.

- ✓ La póliza estándar cubre peligros no registrados como falsificación, suplantación de identidad y falta de capacidad, además de gastos de defensa.
- ✓ No cubre asuntos conocidos por el asegurado pero no divulgados al asegurador.
- ✓ Excluye derechos no registrados de partes en posesión, asuntos de levantamiento/inspección, derechos

de agua y zonificación.

11.13 Cantidad de Exención de Casa Habitación (CCP § 704.730)

Desde el 1 de enero de 2021 (AB 1885), la exención de casa habitación de California protege la vivienda principal de un deudor condenado por la cantidad mayor de $300,000 o el precio medio de venta de viviendas unifamiliares en el condado en el año calendario anterior, limitado a $600,000. Tanto el piso como el techo se ajustan anualmente por inflación a partir de 2022 (aproximadamente $361,000 y $722,000 para 2025), por lo que la exención varía según el condado. La exención se aplica automáticamente a cualquier propietario que resida en la vivienda cuando se adjunta un gravamen de sentencia o se busca una venta forzada; registrar una declaración de exención de casa habitación es opcional y protege principalmente los ingresos de la venta (durante seis meses después de una venta voluntaria) y la prioridad sobre gravámenes de sentencia posteriores. Fuente: Código Proc. Civ. § 704.730, § 704.710 y ss. (AB 1885, 2020).

- ✓ La exención de casa habitación es igual a la cantidad mayor de $300,000 o el precio medio de venta de viviendas unifamiliares del condado, sin exceder $600,000, ambas cantidades ajustadas anualmente desde 2022
- ✓ La exención se aplica automáticamente a un deudor que resida en la vivienda; no se requiere declaración
- ✓ Una declaración de exención de casa habitación registrada añade protección de los ingresos de venta por seis meses y prioridad sobre gravámenes de sentencia posteriores
- ✓ Los montos fijos antiguos ($75,000 / $100,000 / $175,000) fueron derogados a partir de 2021

11.14 Restricciones en sistemas de energía solar nulas

Cualquier pacto, restricción o condición en una escritura, contrato, instrumento de garantía o documento de gobierno que efectivamente prohíba o restrinja la instalación o uso de un sistema de energía solar es nulo e inaplicable. Solo se permiten restricciones razonables (que no aumenten significativamente el costo o disminuyan la eficiencia). Las solicitudes de aprobación de HOA deben procesarse como modificaciones arquitectónicas.

- ✓ Los CC&Rs o documentos de gobierno que efectivamente prohíban o restrinjan los sistemas de energía solar son nulos e inaplicables
- ✓ Las restricciones razonables no aumentan significativamente el costo ni disminuyen la eficiencia; « significativamente » generalmente significa más del 10 % o más de $1,000
- ✓ Una solicitud de la asociación no denegada por escrito dentro de 45 días se considera aprobada (en ausencia de una solicitud razonable de información adicional)
- ✓ Las asociaciones no pueden establecer una política general que prohíba la energía solar en el techo para uso doméstico en el edificio, garaje o cochera del propietario

11.15 Las restricciones de ADU en las escrituras son nulas

Cualquier pacto, restricción o condición que afecte la transferencia o venta de bienes raíces que efectivamente prohiba o restrinja irrazonablemente la construcción o uso de una unidad de vivienda accesoria (ADU) o ADU junior en un lote de casa unifamiliar que cumpla con los requisitos del Código de Gobierno es nula e inaplicable. Se permiten restricciones razonables pero no pueden incluir honorarios o requisitos financieros.

- ✓ Los pactos que efectivamente prohíben o restringen irrazonablemente ADU/JADU en lotes de casa unifamiliar que califican son nulos e inaplicables
- ✓ Las restricciones razonables no deben aumentar irrazonablemente el costo, prohibir efectivamente o eliminar la capacidad de construir una ADU
- ✓ Las restricciones razonables no deben incluir honorarios ni otros requisitos financieros
- ✓ La misma regla anula las restricciones de ADU en los documentos de gobierno del desarrollo planificado (Código Civil § 4751)

11.16 Instrumentos Que Pueden Ser Registrados

Después de ser reconocidos (ejecutados ante un notario o debidamente atestiguados), cualquier instrumento o sentencia que afecte el título o la posesión de bienes inmuebles puede ser registrado. Un « instrumento » es un documento escrito firmado por una persona que transfiere título, otorga un gravamen, o confiere un derecho sobre una deuda u obligación. Incluye escrituras, hipotecas, arrendamientos, contratos de compraventa de terrenos, escrituras de fideicomiso, y acuerdos entre propietarios.

- ✓ Los instrumentos deben ser reconocidos antes del registro
- ✓ Un instrumento transfiere título, otorga un gravamen, o confiere un derecho sobre una deuda u obligación
- ✓ Las escrituras, hipotecas, arrendamientos, contratos de compraventa de terrenos, y escrituras de fideicomiso califican como instrumentos

11.17 Propósito de los Estatutos de Registro

Los estatutos de registro permiten (más que exigen) el registro de cualquier instrumento que afecte el título o la posesión, y penalizan a la parte que no registre. La prioridad del registro ordinariamente determina los derechos de las partes con reclamaciones conflictivas sobre la misma propiedad.

- ✓ El registro es generalmente permitido, no requerido
- ✓ La falta de registro penaliza a la parte que no registra
- ✓ Ciertos estatutos requieren el registro como requisito previo (por ejemplo, el ejercicio del poder de venta por un cesionario)

11.18 Cuándo se considera que un instrumento está registrado

Un instrumento se considera registrado cuando ha sido debidamente reconocido/verificado y depositado con el registrador marcado «filed for record». El registrador lo numera en orden de recepción incluyendo año, mes, día, hora y minuto, luego lo indexa. Las propiedades en más de un condado deben estar registradas en cada condado para impartir aviso constructivo allí.

- ✓ Un instrumento se considera registrado cuando se deposita y se marca «filed for record»
- ✓ El registrador anota la hora exacta (año, mes, día, hora, minuto) de la recepción
- ✓ Las propiedades en múltiples condados deben estar registradas en cada condado para impartir aviso constructivo

11.19 Prioridad y Subordinación de Hipoteca de Compra

Una hipoteca o escritura de confianza de dinero de compra otorgada por el precio de la propiedad tiene prioridad sobre otros gravámenes creados contra el comprador, sujeto a las leyes de registro. Las personas con prioridad pueden renunciar a ella mediante un acuerdo de subordinación, comúnmente subordinando el financiamiento del vendedor a un préstamo de construcción.

- ✓ Los gravámenes de dinero de compra tienen prioridad sobre otros gravámenes contra el comprador
- ✓ Un acuerdo de subordinación permite que el acreedor con prioridad renuncie a su prioridad a favor de un acreedor junior
- ✓ Los gravámenes fiscales y de evaluación son superiores a cualquier hipoteca o escritura de confianza independientemente de la fecha de registro

11.20 Gravámenes de Sentencia sobre Bienes Raíces

Una simple sentencia de condena al pago no crea automáticamente un gravamen. Un gravamen sobre todos los bienes raíces del deudor en un condado se crea únicamente cuando se registra un resumen de sentencia debidamente certificado con el registrador del condado. El gravamen se extiende a los bienes raíces que el deudor adquiere posteriormente, antes de que expire el gravamen. Esto conecta los conceptos de registro y gravámenes del título.

- ✓ Una sentencia de condena al pago por sí sola no crea un gravamen; el registro de un resumen de sentencia certificado con el registrador del condado es lo que crea el gravamen.
- ✓ El gravamen de la sentencia se adjunta a todos los bienes raíces del deudor en ese condado, incluyendo la propiedad adquirida después del registro pero antes de la expiración.
- ✓ La prioridad de un resumen de sentencia es generalmente la fecha de registro del resumen de sentencia original.

11.21 Creación de Servidumbres

Las servidumbres surgen principalmente de tres formas: por otorgamiento o reserva expresa en un documento escrito (escritura o contrato), por implicación de la ley, o por uso prolongado (prescripción). El método más común es el otorgamiento o reserva expresa en una escritura de transmisión. Una servidumbre permanente solo puede ser otorgada por el propietario del predio sirviente o por alguien con poder para disponer del predio sirviente. Los instrumentos registrados imparten notificación constructiva.

- ✓ Las servidumbres surgen por otorgamiento o reserva expresa, por implicación de la ley, o por prescripción (uso prolongado).
- ✓ Solo el propietario del predio sirviente (o quien tenga poder para disponer del predio sirviente) puede otorgar una servidumbre permanente.
- ✓ Una escritura registrada o un instrumento imparte notificación constructiva de la servidumbre.

11.22 Servidumbre por Prescripción y Terminación

Una servidumbre por prescripción se crea mediante el uso continuo e ininterrumpido durante cinco años que es hostil/adverso (sin permiso), abierto y notorio, exclusivo en cuanto a afirmar un derecho privado, y bajo un reclamo de derecho. El pago de impuestos sobre la propiedad generalmente NO es requerido para una servidumbre por prescripción (a diferencia de la posesión adversa). Las servidumbres pueden terminar por renuncia, demanda legal, falta de uso de una servidumbre por prescripción durante cinco años, abandono, fusión, destrucción del bien sirviente, o posesión adversa. Una servidumbre creada por otorgamiento no puede perderse por falta de uso.

- ✓ Una servidumbre por prescripción requiere cinco años de uso continuo, abierto, hostil y exclusivo bajo un reclamo de derecho.
- ✓ El pago de impuestos sobre la propiedad no es requerido para una servidumbre por prescripción, pero sí es requerido para la posesión adversa.
- ✓ Una servidumbre obtenida por otorgamiento no puede perderse por falta de uso; una servidumbre por prescripción puede terminar después de cinco años de falta de uso.

11.23 Convenios, Condiciones y Restricciones (CC&R)

Las restricciones limitan el uso libre de la propiedad por parte del propietario y se conocen comúnmente como CC&R o declaración. Generalmente son creadas por propietarios privados a través de cláusulas de escritura, acuerdos o planos de subdivisión. La zonificación es una restricción de uso pública (gubernamental), distinta de las restricciones privadas.

- ✓ Las restricciones privadas (CC&R) son creadas por propietarios a través de escrituras, acuerdos o declaraciones de subdivisión.
- ✓ La zonificación es una restricción de uso pública/gubernamental, no una restricción privada.
- ✓ Una restricción generalmente toma la forma de un convenio o una condición.

11.24 Distinción entre Convenios y Condiciones

Un convenio es una promesa de hacer o no hacer algo; su incumplimiento da lugar solo a daños y perjuicios o una orden judicial, no a la pérdida del derecho. Una condición califica el bien transmitido; el incumplimiento de una condición subsecuente otorga al otorgante el poder de rescindir el bien (pérdida del derecho) y el título revierte sin contraprestación. Debido a que la ley aborrece las pérdidas de derechos, los tribunales interpretan las restricciones ambiguas como convenios a menos que la intención de crear una condición sea clara.

- ✓ El incumplimiento de un convenio resulta solo en daños y perjuicios u orden judicial; el incumplimiento de una condición puede resultar en pérdida del derecho sobre el título.
- ✓ Los tribunales interpretan las restricciones ambiguas como convenios a menos que la intención de crear una condición esté claramente expresada.
- ✓ Algunos convenios «corren con la tierra» y vinculan a los sucesores; las condiciones corren con la tierra indefinidamente a menos que sean abandonadas.

11.25 La zonificación afecta el uso, no el título

La zonificación es una restricción de uso impuesta por el gobierno. Los gobiernos locales pueden adoptar ordenanzas que creen zonas con estándares para el carácter y ubicación de mejoras, consistentes con el plan general. Para ser válida, la zonificación debe estar sustancialmente relacionada con la salud pública, seguridad, moral o bienestar general, debe ser uniforme y no puede ser discriminatoria. La aplicación afecta solo el uso de la propiedad, no el título.

- ✓ Las ordenanzas de zonificación regulan el uso de la propiedad, no el título.
- ✓ La zonificación válida debe estar relacionada con la salud pública, seguridad, moral o bienestar general, debe ser uniforme y no discriminatoria.
- ✓ Las autoridades públicas pueden obtener una orden judicial o abatir las violaciones de zonificación que afecten solo el uso.

11.26 Propósito y límites de la exención de residencia principal

La exención de residencia principal protege el hogar contra ciertos acreedores que ejecutan embargos de sentencia. Su validez depende tanto del registro de la declaración como de hechos no registrados, en particular la residencia actual en la vivienda en el momento del registro y un interés real en la vivienda. La exención no protege contra todas las ventas forzosas.

- ✓ La exención de residencia principal protege un hogar solo contra ciertos acreedores con embargos de sentencia, no contra todos los acreedores.
- ✓ La validez requiere residencia actual en la vivienda e interés de propiedad en el momento en que se registra la declaración.
- ✓ La exención no detiene las ventas forzosas por sentencias anteriores a la declaración, gravámenes voluntarios previos o gravámenes de contratistas y proveedores de materiales.

11.27 Obligaciones no afectadas por la declaración

Una declaración de homestead no protege contra una venta forzada donde se obtuvo una sentencia antes de la inscripción, sobre deudas garantizadas por gravámenes ejecutados por el propietario antes de la presentación, o sobre gravámenes de mecánicos, contratistas, trabajadores, proveedores de materiales o vendedores. Los gravámenes voluntarios como una hipoteca o acta de fideicomiso no se ven afectados por una declaración.

- ✓ Las sentencias inscritas antes de la declaración de homestead no son derrotadas por ella.
- ✓ Los gravámenes voluntarios (hipotecas/actas de fideicomiso) no se ven afectados por una declaración de homestead.
- ✓ Los gravámenes de mecánicos y proveedores de materiales sobre la propiedad permanecen ejecutables a pesar del homestead.

11.28 Declaración de Homestead vs Exención Automática

California tiene dos estatutos de homestead: el Artículo 4 protege a los propietarios-deudores calificados que NO han presentado una declaración (exención residencial automática), mientras que el Artículo 5 se refiere a aquellos que registran una declaración de homestead. Ambos protegen contra ciertos gravámenes de sentencia hasta la cantidad de exención estatutaria. Una vivienda donde el propietario o cónyuge reside puede ser seleccionada como Homestead Declarado al registrar una declaración en la oficina del registrador del condado.

- ✓ El Artículo 4 proporciona una exención automática sin presentación; el Artículo 5 requiere el registro de una declaración de homestead.
- ✓ Un Homestead Declarado se crea al registrar una declaración de homestead en el condado donde se ubica la vivienda.
- ✓ El propietario o cónyuge debe residir en la vivienda para que sea calificada como homestead.

11.29 Declaración de Homestead y Derechos Conyugales

Cualquiera de los cónyuges puede declarar un homestead sobre propiedad comunitaria, cuasi-comunitaria, tenencia en común o tenencia conjunta, pero no puede declarar sobre la propiedad separada del otro cónyuge en la que el declarante no tiene interés. No se puede declarar un homestead después de presentar una solicitud de quiebra. Los copropietarios no casados que residan juntos deben registrar declaraciones separadas cada uno. Una declaración de homestead no restringe el derecho a transferir u otorgar gravámenes sobre la propiedad, y una vez registrada constituye prueba prima facie de los hechos establecidos, aunque asuntos no registrados podrían demostrar lo contrario.

- ✓ Un cónyuge no puede declarar un homestead sobre la propiedad separada del otro cónyuge en la que el declarante no tiene interés.
- ✓ Los copropietarios no casados que residan juntos deben registrar declaraciones de homestead separadas cada uno.
- ✓ Una declaración de homestead no restringe el derecho a transferir u otorgar gravámenes sobre la propiedad y constituye prueba prima facie de los hechos establecidos.

11.30 Significado del Título Comercializable

El título comercializable (negociable) no es un título perfecto, sino uno libre de objeciones plausibles o razonables, que proporciona una garantía razonable de los derechos involucrados. Es un título que un tribunal obligaría a un comprador a aceptar en una acción de cumplimiento específico. El establecimiento de un título comercializable es más importante cuando la propiedad se transfiere por una contraprestación o se utiliza como garantía de préstamo.

- ✓ El título comercializable significa un título libre de objeciones razonables, no un título perfecto.
- ✓ El título comercializable es uno que un tribunal obligaría al comprador a aceptar en cumplimiento específico.
- ✓ Los compradores y prestamistas requieren garantía de título comercializable antes de comprometer fondos.

11.31 Evolución de los métodos de garantía de título

La garantía de título evolucionó a través de varias formas: el resumen de título (un resumen de transferencias sucesivas más la opinión de un abogado), el certificado de título (transitorio, que asegura pero no garantiza), la garantía de título (aseguramientos escritos de la exactitud de la investigación), y finalmente el seguro de título, que asegura contra pérdidas cubiertas y extiende la protección a muchos riesgos no registrados.

- ✓ Un resumen de título es un resumen de las transferencias en las que se confía con una opinión de un abogado; asegura pero no garantiza.
- ✓ Un certificado de título y una garantía de título proporcionan aseguramientos de exactitud, no seguros.

✓

El seguro de título tanto asegura un título comercializable como compensa las pérdidas cubiertas, incluidos algunos riesgos no registrados.

11.32 Pólizas ALTA y Cobertura Extendida

La póliza de ALTA (Asociación Americana de Título de Propiedad) para prestamistas amplía la cobertura para incluir derechos de partes en posesión, instrumentos no registrados, reservas en patentes y títulos no comercializables—útil para prestamistas fuera del estado que no pueden inspeccionar. Las pólizas de propietario extendidas (ALTA/CLTA) brindan protección similar a los propietarios. La póliza CLTA proporciona cobertura de Mapa de Subdivisión; la póliza ALTA hace que la cobertura del Acta de Mapeo sea opcional. Las pólizas para propietarios existen para 1 a 4 unidades residenciales.

- ✓ La póliza de prestamista ALTA cubre derechos de partes en posesión, instrumentos no registrados y títulos no comercializables.
- ✓ La cobertura extendida de propietario brinda a los propietarios protección similar a la póliza de prestamista ALTA.
- ✓ Las pólizas CLTA proporcionan cobertura de Mapa de Subdivisión mientras que ALTA la hace opcional; las pólizas para propietarios cubren 1 a 4 unidades.

11.33 Indexación de documentos registrados

El registrador indexa los documentos registrados alfabéticamente por nombres de otorgantes y beneficiarios (o hipotecantes/hipotecarios, incluyendo beneficiarios y constituyentes de escrituras de fideicomiso) y por naturaleza del documento, así como por fecha y referencia de registro.

- ✓ Los documentos se indexan por los nombres del otorgante y el beneficiario
- ✓ La indexación también cubre hipotecantes/hipotecarios y partes de escrituras de fideicomiso
- ✓ Los documentos se indexan por fecha y referencia de registro

CHAPTER 12

Contracts: Formation and Essential Elements

12.1 Definición y Clasificación de Contratos

Un contrato es un acuerdo para hacer o no hacer algo; es una promesa o conjunto de promesas que la ley hará cumplir. Los contratos se clasifican según su forma de creación, contenido, alcance del desempeño y efecto legal. Los contratos expresos establecen términos en palabras (orales o escritos); los contratos implícitos se demuestran mediante actos y conducta.

- ✓ Contrato expreso: términos declarados en palabras; contrato implícito: demostrado por conducta
- ✓ Contrato bilateral intercambia una promesa por una promesa; contrato unilateral da una promesa para inducir un desempeño real
- ✓ Contrato ejecutorio: algo queda por hacer; contrato ejecutado: ambas partes han cumplido completamente

12.2 Contratos Nulos, Anulables, No Ejecutables y Válidos

Contratos clasificados por efecto legal. Un acuerdo nulo no es un contrato y no tiene efecto legal alguno (por ejemplo, acuerdo para cometer un delito, contrato inmobiliario de un menor). Un contrato anulable es válido en apariencia pero puede ser rechazado por una parte (por ejemplo, contratos de menores, contratos inducidos por fraude). Un contrato no ejecutable es válido pero no puede ser demandado. Un contrato válido es vinculante y posee todos los elementos esenciales.

- ✓ Nulo = sin efecto legal alguno (acuerdo para cometer delito; contrato inmobiliario de menor menor de 18 años)
- ✓ Anulable = válido hasta ser rechazado por la parte perjudicada (fraude, minoría de edad)
- ✓ No ejecutable = válido pero no puede ser probado o demandado (plazo de prescripción vencido)
- ✓ Válido = vinculante, ejecutable, posee todos los elementos esenciales

12.3 Cuatro elementos esenciales de un contrato

Bajo el Código Civil de California, un contrato requiere: partes capaces de contratar, consentimiento mutuo, objeto lícito y contraprestación suficiente. Un quinto requisito, una redacción adecuada, está presente solo en ciertos contratos (aquellos bajo la Statute of Frauds).

- ✓ Elementos requeridos: partes capaces, consentimiento mutuo, objeto lícito, contraprestación suficiente
- ✓ Una redacción adecuada es un quinto requisito solo para ciertos contratos
- ✓ Todos los elementos esenciales deben estar presentes para que un contrato sea válido

12.4 Requisitos de Oferta y Aceptación

El consentimiento mutuo se evidencia por la oferta y la aceptación. Una oferta debe ser comunicada al destinatario, manifestar la intención contractual y ser definida y cierta en sus términos. Las partes están vinculadas por las intenciones manifestadas externamente, no por intenciones secretas. La oferta debe ser no ilusoria, vinculando realmente al oferente en caso de aceptación.

- ✓ La oferta debe ser comunicada al destinatario y manifestar la intención contractual
- ✓ No se requiere una verdadera « coincidencia de voluntades »; las partes están vinculadas por intenciones aparentes manifestadas externamente
- ✓ La oferta debe ser definida y cierta; los tribunales no pueden celebrar contratos por las partes
- ✓ La oferta debe ser no ilusoria para vincular realmente al oferente en caso de aceptación

12.5 Cinco formas de rescindir una oferta

Una oferta se rescinde por: (1) vencimiento del plazo (plazo prescrito o plazo razonable), (2) comunicación de notificación de revocación antes de la aceptación, (3) incumplimiento del destinatario de cumplir una condición o aceptación calificada/contraoferta, (4) rechazo por parte del destinatario, y (5) muerte o incapacidad mental del oferente o destinatario. Una contraoferta cancela la oferta original.

- ✓ La oferta se rescinde por vencimiento del plazo, revocación, contraoferta/aceptación calificada, rechazo, o muerte/incapacidad mental
- ✓ La revocación es efectiva en cualquier momento antes de que se comunique la aceptación, incluso si se estipuló un plazo (a menos que se haya pagado una opción)
- ✓ Una aceptación calificada es una contraoferta que cancela la oferta original
- ✓ La muerte o incapacidad mental de cualquiera de las partes revoca la oferta

12.6 Reglas que rigen la aceptación

La aceptación debe ser realizada por el destinatario que tiene conocimiento de la oferta, debe ser absoluta e incondicional, y debe ser comunicada. Una modificación material es una contraoferta. El silencio generalmente no es aceptación. La aceptación debe seguir la forma especificada, o cualquier forma razonable si no se especifica ninguna. Un contrato se forma cuando la aceptación se envía/deposita correctamente por correo, aunque se pierda la carta.

- ✓ La aceptación debe ser realizada por el destinatario con conocimiento de la oferta
- ✓ La aceptación debe ser absoluta e incondicional; un cambio material la convierte en contraoferta
- ✓ El silencio generalmente no es una aceptación
- ✓ Regla del buzón: el contrato se forma cuando la aceptación se pone en curso de transmisión, aunque se pierda

12.7 Consentimiento Genuino: Fraude

El consentimiento genuino puede ser anulado por fraude, error, amenaza, coerción o influencia indebida, haciendo el contrato anulable y permitiendo rescisión, daños y perjuicios o reforma. El fraude real (Código Civil 1572) incluye sugestión falsa, afirmación positiva sin fundamento, supresión de la verdad, promesa sin intención de cumplir y cualquier acto destinado a engañar. El fraude constructivo surge del incumplimiento de un deber. El fraude en la inducción hace un contrato anulable; el fraude en la formación/ejecución lo hace nulo.

- ✓ Fraude, error, amenaza, coerción o influencia indebida hacen un contrato anulable
- ✓ Fraude real (CC 1572): sugestión falsa, afirmación sin fundamento, supresión de la verdad, promesa sin intención de cumplir, cualquier acto destinado a engañar
- ✓ Fraude en la inducción = anulable; fraude en la formación = nulo
- ✓ Una cláusula de renuncia al fraude se ignora porque el fraude hace todo el acuerdo anulable

12.8 Capacidad: Menores de Edad e Incapacitados

Para fines del examen de bienes raíces, un menor no emancipado no puede celebrar un contrato relacionado con bienes raíces, y tal contrato es nulo; un menor no puede designar a un agente (un poder notarial es nulo). Un corredor de bienes raíces no puede actuar como agente de un menor. Los menores emancipados pueden celebrar contratos relacionados con bienes raíces. Las personas declaradas judicialmente de mente insana no pueden celebrar contratos hasta la restauración de su capacidad. Los menores e incapacitados pueden adquirir título por donación o herencia.

- ✓ El contrato de un menor relacionado con bienes raíces es nulo; el poder notarial de un menor es nulo
- ✓ Un corredor no puede actuar como agente de un menor para comprar o vender
- ✓ Los menores emancipados (matrimonio válido, servicio militar activo o declaración judicial) pueden celebrar contratos relacionados con bienes raíces
- ✓ Después de una determinación judicial de mente insana, no se puede celebrar contrato alguno hasta la restauración de la capacidad

12.9 Términos Definidos y Ciertos; Descripción de la Propiedad

Los tribunales se niegan a ejecutar contratos que son inciertos (por ejemplo, silenciosos respecto a la tasa de interés, la fecha de vencimiento o los montos de hipotecas). El contrato debe contener una descripción de propiedad suficiente para identificar con certeza la propiedad. La prueba oral puede aclarar una descripción, pero no puede suplir una descripción faltante o totalmente incierta.

- ✓ Los contratos demasiado inciertos en términos materiales (montos de préstamo, interés, vencimiento) son inaplicables
- ✓ La descripción de propiedad debe permitir la identificación exacta de la propiedad
- ✓ La prueba oral puede aclarar pero no puede suplir una descripción faltante o totalmente incierta

12.10 Error, Coacción, Amenaza, Influencia Indebida

Cuando ambas partes están equivocadas sobre la identidad del objeto del contrato, o el objeto ha dejado de existir, no hay contrato. La coacción implica coerción/confinamiento ilegal o privación de libre voluntad; la amenaza es una amenaza de coacción; la influencia indebida es una ventaja injusta tomada a través de una relación confidencial o sobre la debilidad de otra persona. Estos factores privan a la víctima de libre voluntad y hacen que el contrato sea anulable.

- ✓ El error mutuo sobre la identidad del objeto significa que no existe contrato
- ✓ Coacción = coerción/confinamiento; amenaza = amenaza de coacción; influencia indebida = ventaja injusta en una relación confidencial
- ✓ La influencia indebida implica comúnmente relaciones fideicomisario-beneficiario, agente-principal, abogado-cliente
- ✓ Estos factores vitiadores hacen que el contrato sea anulable

12.11 Requisito de Objeto Lícito

La contraprestación y el objeto de un contrato deben ser lícitos. Un objeto ilícito único anula el contrato; con múltiples objetos, los lícitos pueden permanecer válidos. Los tribunales generalmente no ayudarán a ninguna de las partes en un contrato ilegal. Los corredores o contratistas sin licencia no pueden hacer cumplir sus contratos. Las disposiciones de restricción comercial y las cláusulas de renuncia a fraude/negligencia pueden ser nulas; las disposiciones de interés usurario son nulas en cuanto a los intereses.

- ✓ Tanto el objeto como la contraprestación deben ser lícitos; un objeto ilícito único anula el contrato
- ✓ Los corredores sin licencia o contratistas generales no pueden hacer cumplir sus contratos
- ✓ Las disposiciones que renuncian al propio fraude o negligencia no son exigibles
- ✓ Las disposiciones de interés usurario son nulas en cuanto a la porción de interés

12.12 Contraprestación Suficiente

Todo contrato ejecutorio requiere contraprestación — un beneficio conferido o un daño sufrido (o acordado). La contraprestación es el precio negociado por una promesa y puede ser una contrapromesa. Debe tener algún valor pero no necesariamente ser adecuado; una suma nominal puede respaldar una opción. La insuficiencia de contraprestación es relevante solo en acciones de cumplimiento específico y puede evidenciar fraude o influencia indebida.

- ✓ La contraprestación es un beneficio conferido o un daño sufrido/acordado, negociado
- ✓ La contraprestación debe tener valor pero no necesariamente ser adecuada (una suma nominal puede respaldar una opción)
- ✓ La insuficiencia de contraprestación importa en acciones de cumplimiento específico y puede evidenciar fraude o influencia indebida

CHAPTER 13

Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies

13.1 Contratos que deben constar por escrito (Código Civil 1624)

Conforme a la sección 1624 del Código Civil, ciertos contratos deben constar por escrito y ser firmados por la parte responsable: acuerdos no ejecutables dentro de un año; una promesa de responder por la deuda de otro; arrendamiento por más de un año o venta de propiedad inmueble o interés en ella; acuerdos que emplean un agente/corredor para comprar, vender o arrendar (más de un año) bienes raíces por compensación; acuerdos no ejecutables durante la vida del prometiente; acuerdo del comprador de pagar la hipoteca/deuda del fideicomiso, a menos que la asunción se proporcione en la escritura de transferencia; y compromisos de préstamo superiores a $100,000 no destinados a fines personales o familiares.

- ✓ La venta de propiedad inmueble y los arrendamientos por más de un año deben constar por escrito y ser firmados por la parte responsable
- ✓ Los acuerdos de empleo de corredor/agente para comprar, vender o arrendar bienes raíces por comisión deben constar por escrito
- ✓ La autoridad del agente para vender propiedad inmueble debe constar por escrito y estar suscrita
- ✓ El acuerdo del comprador de pagar la indebtedness hipotecaria debe especificarse en la escritura de transferencia para ser vinculante

13.2 La Ley Contra el Fraude se Refiere Solo al Remedio

La Ley Contra el Fraude afecta el remedio, no la validez del contrato. Un contrato que no cumple es inejercitable (no nulo) – efectivo hasta que su invalidez se presente como defensa. Es solo una defensa y no puede sustentar una acción afirmativa. La ejecución parcial significativa puede excusar la falta de documento escrito, y la ejecución completa elimina completamente la Ley.

- ✓ Un contrato que incumple la Ley Contra el Fraude es inejercitable, no nulo
- ✓ La Ley es solo una defensa; no puede ser la base para una acción afirmativa
- ✓ La ejecución parcial significativa puede excusar la falta de documento escrito
- ✓ Una vez completamente ejecutado, la Ley Contra el Fraude no se aplica

13.3 La Comisión del Corredor Debe Constar por Escrito

El contrato de un corredor para cobrar una comisión debe constar por escrito y estar firmado por la parte responsable del pago. Un corredor que solicita una comisión por arrendamientos mayores a un año necesita un acuerdo escrito. Sin embargo, un acuerdo verbal entre corredores para compartir una comisión no está sujeto a la Ley de Fraude. Una obligación moral por servicios prestados puede respaldar una promesa de compensación posteriormente depositada en instrucciones de depósito en garantía.

- ✓ Los acuerdos de comisión del corredor deben constar por escrito y estar firmados por la parte responsable del pago
- ✓ La comisión por arrendamiento mayor a un año requiere evidencia escrita
- ✓ Un acuerdo verbal entre corredores para compartir una comisión es ejecutable (la ley no aplica)

13.4 Rescisión, Daños y Perjuicios y Ejecución Específica

Una víctima del incumplimiento puede aceptar el incumplimiento o elegir entre la rescisión unilateral, una demanda de daños económicos o la ejecución específica. La rescisión requiere acción oportuna y la restitución u oferta de restitución de lo recibido. Los daños deben ser razonables y compensatorios; los daños punitivos generalmente no se permiten a menos que exista mala fe; se pueden otorgar daños nominales cuando el incumplimiento no causa detrimento real.

- ✓ Recursos por incumplimiento: rescisión unilateral, daños económicos o ejecución específica
- ✓ La rescisión requiere acción oportuna después del descubrimiento y restitución de lo recibido
- ✓ Los daños deben ser razonables y compensatorios; los daños punitivos generalmente no se permiten
- ✓ Se otorgan daños nominales cuando el incumplimiento no causa detrimento apreciable

13.5 Requisitos de Ejecución Específica

Debido a que la tierra es única, el incumplimiento de un acuerdo para transferir bienes inmuebles presumiblemente no puede ser adecuadamente reparado por dinero, por lo que la equidad puede ordenar la ejecución específica. El remedio debe ser mutuo. Debe recibirse una consideración adecuada — si se ofrece un precio más alto durante las negociaciones, debe presentarse. Un comprador siempre tiene derecho a un título comercializable. Ciertas obligaciones (servicio personal, obtención del consentimiento de terceros, términos inciertos) no pueden ser específicamente ejecutadas.

- ✓ La ejecución específica está disponible para bienes inmuebles porque cada parcela es única
- ✓ El remedio de ejecución específica debe ser mutuo
- ✓ La ejecución específica se deniega si el consentimiento se obtuvo por fraude o si la consideración es inadecuada
- ✓ El comprador siempre tiene derecho a un título comercializable al momento en que el vendedor debe hacer la transferencia

✓

Las obligaciones de prestar servicio personal u obtener el consentimiento de terceros no pueden ser específicamente ejecutadas

13.6 Requisitos de Nota o Memorando

La nota o memorando requerido puede tomar cualquier forma (un solo documento o una serie de cartas), pero debe contener todos los términos materiales y llevar la firma de la parte demandada. La otra parte que interpone la demanda puede agregar su firma posteriormente.

- ✓ El memorando puede ser un solo documento o una serie de cartas, pero debe contener todos los términos materiales
- ✓ Debe llevar la firma de la parte demandada
- ✓ La parte demandante puede agregar su propia firma posteriormente

13.7 Interpretación y Regla de Prueba Parolada

Los contratos se interpretan para efectuar la intención mutua de las partes en el momento de la contratación. El lenguaje claro prevalece. Las partes escritas controlan las partes impresas; los términos originales controlan los términos del formulario copiado. La regla de prueba parolada prohíbe la prueba extrínseca para variar o añadir a un instrumento escrito integrado, pero se permite prueba externa cuando el documento es incompleto/ambiguo o para demostrar error, fraude, coerción, ilegalidad o falta de contraprestación.

- ✓ Los contratos se interpretan según la intención mutua en el momento de la contratación; el lenguaje claro prevalece
- ✓ Las partes escritas controlan las partes impresas; los términos originales controlan los términos del formulario copiado
- ✓ La regla de prueba parolada prohíbe la prueba extrínseca para variar un instrumento escrito integrado
- ✓ Las excepciones permiten prueba extrínseca para ambigüedad, fraude, error, coerción o falta de contraprestación

13.8 Cesión y Novación

Una parte puede retirarse por cesión o novación. Los contratos son asignables a menos que sean de naturaleza personal o expresamente prohibidos. El cesionario se coloca en la posición del cedente, pero el cedente sigue siendo responsable secundariamente a menos que sea liberado por el acreedor. La novación sustituye una nueva obligación por una antigua, requiriendo la intención de extinguir la antigua y los elementos esenciales de un contrato válido, incluyendo nueva consideración.

- ✓ Los contratos son asignables a menos que sean de naturaleza personal o expresamente/implícitamente prohibidos
- ✓ El cedente sigue siendo responsable secundariamente como avalista/garante a menos que el acreedor lo libere
- ✓ La novación sustituye una nueva obligación y requiere la intención de extinguir el contrato antiguo más consideración

13.9 Rescisión y Plazo de Prescripción

Los contratos se resuelven por cumplimiento total o incumplimiento, con métodos que incluyen cumplimiento parcial/sustancial, imposibilidad, acuerdo, liberación, operación de la ley y aceptación del incumplimiento. El Plazo de Prescripción impide acciones después del período prescrito: 2 años para contratos verbales, 3 años para fraude/error o daño a la propiedad, 4 años para contratos escritos y 10 años para una sentencia. Una acción se inicia cuando se presenta la demanda.

- ✓ Acción de contrato verbal: 2 años; acción de contrato escrito: 4 años
- ✓ Acción por fraude o error: 3 años (se devenga al descubrimiento)
- ✓ Acción de sentencia: 10 años
- ✓ La acción se inicia cuando se presenta la demanda ante un tribunal competente

13.10 Firmas de los cónyuges en la propiedad comunitaria

Ambos cónyuges deben participar en la ejecución de cualquier instrumento que venda, transfiera, grave o arriende (por más de un año) bienes inmuebles de propiedad comunitaria. Dado que un acuerdo para obtener el consentimiento de otro no puede ser específicamente ejecutado, la obtención de las firmas de ambos cónyuges es crítica. De igual manera, todos los copropietarios deben firmar ya que un comprador no puede obligar el cumplimiento específico de solo una parte de la propiedad.

- ✓ Ambos cónyuges deben participar para vender, transferir, gravar o arrendar (por más de un año) bienes inmuebles de propiedad comunitaria
- ✓ Un acuerdo para obtener el consentimiento de un cónyuge o tercero no puede ser específicamente ejecutado
- ✓ Obtener las firmas de todos los propietarios; el comprador no puede obligar el cumplimiento específico de solo una parte de la propiedad

CHAPTER 14

Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration

14.1 Regla de Daños Liquidados del 3% para Compras Residenciales

Para un contrato de compra de propiedad residencial (cuatro unidades o menos donde el comprador tiene la intención de ocupar), una cláusula que establece que el pago del comprador constituye daños liquidados es válida en la medida en que el pago se realice efectivamente. Si el monto no excede el 3% del precio de compra, se presume válido a menos que el comprador pruebe que es irrazonable. Si excede el 3%, es inválido a menos que el vendedor pruebe que el monto es razonable.

- ✓ Se aplica a la compra de propiedad residencial de cuatro unidades o menos donde el comprador tiene la intención de ocupar
- ✓ Los montos hasta el 3% del precio de compra se presumen razonables (el comprador debe probar lo contrario)
- ✓ Los montos superiores al 3% son inválidos a menos que el vendedor pruebe que el monto es razonable

14.2 Validez de las Disposiciones de Daños Liquidados del Vendedor

Una disposición de daños liquidados que protege al vendedor si el comprador no completa la compra de una propiedad inmueble es válida únicamente si cumple con requisitos específicos de formato y firma establecidos por la ley. Esto rige la práctica común de retención de depósitos del comprador como daños liquidados cuando el comprador incumple.

- ✓ La disposición de daños liquidados debe ser firmada o rubricada por separado por cada parte del contrato (§ 1677(a))
- ✓ En un contrato impreso, la disposición debe estar en tipo negrita de al menos 10 puntos, o en letra negrita roja de contraste de al menos 8 puntos (§ 1677(b))
- ✓ El capítulo se aplica ÚNICAMENTE a daños liquidados al vendedor cuando el comprador no completa la compra (§ 1679)
- ✓ Nada en el capítulo afecta el derecho de una parte a obtener el cumplimiento específico (§ 1680)

14.3 Cláusulas de arbitraje en contratos inmobiliarios

Cualquier contrato para transferir bienes inmuebles (incluyendo recibos de depósito, contratos de venta de bienes inmuebles, arrendamientos con opciones de compra) que contenga una cláusula de arbitraje vinculante debe estar titulado claramente como « ARBITRAJE DE DISPUTAS ». La cláusula debe estar redactada en el tamaño/formato de tipo especificado, y un AVISO obligatorio que explique la renuncia a los derechos de juicio ante jurado debe aparecer antes de la línea de firma.

- ✓ Las cláusulas de arbitraje vinculante deben estar tituladas claramente como « ARBITRAJE DE DISPUTAS »
- ✓ En contratos impresos, deben estar en tipo negrita de al menos 8 puntos o en tipo rojo contrastante de 8 puntos; en contratos mecanografiados, en letras mayúsculas
- ✓ Un AVISO estatutario que declare que las partes renuncian a los derechos a juicio en corte/jurado, descubrimiento de pruebas y apelación debe aparecer antes de la línea de firma, requiriendo iniciales separadas

14.4 Elementos y disposiciones de los contratos inmobiliarios

Los contratos inmobiliarios incluyen contratos de venta, arrendamientos por más de un año y acuerdos de empleo entre agente y corredor. Son similares a otros contratos pero deben constar por escrito y estar firmados conforme a la Ley de Fraude, requiriendo partes capaces, consentimiento genuino, objeto lícito y consideración suficiente. Los formularios deben incluir la fecha, las partes, la descripción de la propiedad, la consideración, los términos de hipoteca/financiamiento, otras disposiciones requeridas, así como la fecha y lugar del cierre.

- ✓ Los contratos inmobiliarios deben constar por escrito y estar firmados por la parte a ser demandada
- ✓ Los términos y condiciones del comprador constituyen la oferta; el acuerdo del vendedor es la aceptación
- ✓ Una oferta definitiva más una aceptación incondicional crea el contrato
- ✓ Las disposiciones del contrato deben incluir la fecha, las partes, la descripción, la consideración, los términos de financiamiento y el cierre

14.5 Tipos de Listados

Un listado es un contrato escrito que emplea a un agente, creando obligaciones fiduciarias. Tipos: listado neto (el agente retiene el exceso sobre un precio aceptado; el agente debe divulgar la compensación antes de que el mandante se comprometa), listado abierto (puede otorgarse a múltiples corredores; comisión al corredor que primero presente un comprador listo; la venta del propietario cancela todos), listado de agencia exclusiva (comisión al corredor nombrado si cualquier corredor vende, pero el propietario puede vender sin deber comisión), y listado de derecho exclusivo de venta (comisión adeudada incluso si el propietario vende).

- ✓ El listado neto requiere divulgación de la compensación del agente antes de que el mandante se comprometa
- ✓ Listado abierto: comisión al corredor que primero presenta un comprador; la venta personal del propietario no adeuda comisión
- ✓ Listado de agencia exclusiva: el propietario puede vender personalmente sin deber comisión al corredor
- ✓ Listado de derecho exclusivo de venta: comisión adeudada incluso si el propietario vende la propiedad
- ✓ Los listados de agencia exclusiva y derecho exclusivo de venta deben tener una fecha de terminación definida

14.6 Recibo de Depósito y Copias de Documentos

Los corredores de bienes raíces de California utilizan un recibo de depósito al aceptar dinero de garantía con una oferta; es tanto un recibo como el contrato básico de venta, que establece todos los términos de venta, financiamiento y disposición del depósito. La ley de licencias de bienes raíces requiere que los corredores/agentes de ventas proporcionen una copia de cualquier documento a la persona que lo firma en el momento en que se obtiene la firma.

- ✓ El recibo de depósito es tanto un recibo de dinero de garantía como el contrato básico de venta
- ✓ Debe establecer todos los términos básicos de venta, incluido el financiamiento y la disposición del depósito
- ✓ Los corredores/agentes de ventas deben proporcionar una copia de cualquier documento firmado al firmante cuando se obtiene la firma

14.7 Requisito de traducción para contratos negociados

Una persona dedicada al comercio o a un negocio que negocia principalmente en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano debe, antes de la ejecución, entregar una traducción del contrato en ese idioma, incluyendo todos los términos y condiciones. Esto incluye, entre otros, arrendamientos/rentas residenciales por períodos superiores a un mes que cubran una vivienda, apartamento o casa móvil, y ciertos préstamos. El contrato ejecutado en idioma inglés rige los derechos y obligaciones de las partes.

- ✓ Se aplica cuando las negociaciones se realizan principalmente en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano
- ✓ Cubre arrendamientos/rentas residenciales por un período superior a un mes
- ✓ El contrato ejecutado en idioma inglés determina los derechos y obligaciones de las partes

14.8 Recursos y Carácter Inviolable de los Derechos de Traducción

En caso de incumplimiento, la parte agraviada puede rescindir el contrato. Toda renuncia a las disposiciones de la Sección 1632 es contraria al orden público y es nula e inaplicable. El requisito no aplica si la otra parte negoció a través de su propio intérprete calificado (un adulto que hable con fluidez inglés e idioma aplicable y que no sea empleado del negocio).

- ✓ La parte agraviada puede rescindir por incumplimiento
- ✓ Toda renuncia a estas disposiciones es nula e inaplicable
- ✓ La excepción aplica cuando la parte utilizó su propio intérprete calificado independiente

14.9 Validez de las Disposiciones de Daños y Perjuicios Liquidados

Una disposición de daños y perjuicios liquidados es generalmente válida a menos que la parte que la cuestiona pruebe que fue irrazonable bajo las circunstancias existentes cuando se celebró el contrato. Sin embargo, para compras/alquileres minoristas de consumo y arrendamientos de viviendas residenciales, la disposición es nula a menos que sea impracticable o extremadamente difícil determinar los daños reales.

- ✓ Generalmente válida a menos que quien la cuestione pruebe que fue irrazonable en el momento de celebrar el contrato
- ✓ Para transacciones de consumo y arrendamientos de viviendas residenciales, es nula a menos que sea impracticable o extremadamente difícil determinar los daños reales

14.10 Pagos Múltiples como Daños Liquidados

Cuando más de un pago del comprador debe servir como daños liquidados, cada pago subsecuente requiere su propia disposición de daños liquidados firmada separadamente para ser válida.

- ✓ El total de todos los pagos debe cumplir con los requisitos de la Sección 1675
- ✓ Una disposición de daños liquidados separada que cumpla con la Sección 1677 debe estar firmada o iniciada separadamente para cada pago subsecuente (§ 1678)

14.11 Reglas de reembolso de depósito de condominio residencial

Para ventas de condominios residenciales, la retención por parte del vendedor del depósito del comprador como daños liquidados se presume válida si no excede el 3% del precio de compra, y los reembolsos del exceso deben seguir plazos estrictos.

- ✓ Los montos retenidos que no excedan el 3% del precio de compra son válidos a menos que el comprador pruebe que el monto es irrazonable
- ✓ Los reembolsos deben enviarse a la última dirección conocida del comprador dentro de 90 días después del cierre final de depósito en garantía
- ✓ Si un nuevo comprador calificado celebra un contrato de compra, la contabilización debe realizarse dentro de 60 días calendario

14.12 Arbitraje en Acuerdos de Agencia

Los contratos entre mandantes y agentes en transacciones de venta de bienes raíces, incluyendo acuerdos de listado y acuerdos de representación de compradores, que contengan disposiciones de arbitraje vinculante están sujetos a los mismos requisitos de título y formato que los contratos de transferencia de propiedad.

- ✓ Las disposiciones de arbitraje en acuerdos de listado y acuerdos de representación de compradores deben titularse «ARBITRAJE DE CONTROVERSIAS»
- ✓ El acuerdo con la disposición de arbitraje es voluntario y requiere un parafeo por separado
- ✓ Las disposiciones de arbitraje no excluyen reclamaciones por lesiones corporales o muerte injustificada, y este título se aplica solo a contratos celebrados en o después del 1 de julio de 1989

14.13 Ley Uniforme del Riesgo del Vendedor y Comprador

Conforme a la Sección 1662 del Código Civil, si ni el título ni la posesión han sido transferidos y la propiedad es destruida materialmente o incautada por dominio eminente sin culpa del comprador, el vendedor no puede ejecutar el contrato y el comprador recupera las cantidades pagadas. Si el título o la posesión ha sido transferido, el comprador asume la pérdida y aún debe pagar. Las partes pueden acordar de otra manera.

- ✓ Antes de la transferencia del título o posesión, el riesgo de pérdida recae en el vendedor (el comprador recupera el precio pagado)
- ✓ Después de la transferencia del título o posesión, el riesgo de pérdida recae en el comprador (aún debe pagar)
- ✓ Las partes pueden asignar expresamente el riesgo de manera diferente en el contrato

14.14 Requisitos del Contrato de Opción

Una opción es un contrato mediante el cual, a cambio de una contraprestación, el propietario otorga a un posible comprador el derecho irrevocable de comprar a un precio fijo dentro de un período determinado. Debe haber una contraprestación real (una mera mención es insuficiente), aunque las disposiciones de arrendamiento pueden servir como contraprestación. El beneficiario de la opción no está obligado a actuar pero puede exigir el cumplimiento. El tiempo es esencial y se interpreta estrictamente; si no se especifica, se presume un plazo razonable. Una opción no otorga ningún derecho sobre la propiedad y no puede ser hipotecada.

- ✓ Una opción requiere una contraprestación real del beneficiario al otorgante; una mera mención es insuficiente
- ✓ La opción hace que la oferta subyacente sea irrevocable durante el período especificado
- ✓ El beneficiario de la opción no está obligado a actuar pero puede exigir el cumplimiento
- ✓ El tiempo es esencial en una opción y se interpreta estrictamente
- ✓ Una opción no ejercida no otorga ningún derecho sobre la propiedad y no puede ser hipotecada

14.15 Manejo de depósitos de garantía

Un depósito de garantía constituye fondos en fideicomiso. Según la Sección 10145 de la Ley de Bienes Raíces de California, un agente inmobiliario que recibe fondos en fideicomiso debe depositarlos en una cuenta fiduciaria, en un depósito en garantía neutral, o en manos del mandante. Cuando surgen disputas sobre el depósito, se aconseja al agente presentar una demanda de interpleader y depositar los fondos ante el tribunal.

- ✓ Un depósito de garantía constituye fondos en fideicomiso manejados conforme a la Sección 10145 de la Ley de Bienes Raíces
- ✓ El agente inmobiliario debe depositar los fondos en fideicomiso en una cuenta fiduciaria, un depósito en garantía neutral, o en manos del mandante
- ✓ En caso de disputa sobre el depósito, el agente debe presentar una demanda de interpleader y depositar los fondos ante el tribunal

14.16 Límite de diez dólares en honorarios de firma de documentos

Ningún vendedor o arrendador de propiedad residencial unifamiliar puede celebrar un contrato o exigir una tarifa que exceda diez dólares ($10) por la firma y entrega de un documento relacionado con la transferencia, cancelación o reconvención de cualquier título o instrumento cuando un comprador/arrendatario ejerce una opción de compra o completa el cumplimiento del contrato de venta. Se aplica únicamente de forma prospectiva.

- ✓ Tarifa máxima de $10 por la firma y entrega de documentos de transferencia, cancelación o reconvención en propiedades residenciales unifamiliares
- ✓ Se aplica cuando un comprador o arrendatario ejerce una opción de compra o completa el contrato de venta

14.17 Limitaciones del arbitraje y depósito en garantía

Las disposiciones arbitrales no disminuyen la autoridad de los tribunales en sucesiones, disolución matrimonial, ejecución de gravámenes, desalojo ilegal o dominio eminente. Si una disposición arbitral figura en las instrucciones de depósito en garantía, no impide el derecho del depositario de presentar una demanda de interpleader.

- ✓ Las disposiciones arbitrales no limitan la jurisdicción de los tribunales sobre sucesiones, ejecuciones, desalojos ilegales o dominio eminente
- ✓ Una disposición arbitral en las instrucciones de depósito en garantía no impide el derecho del depositario de ejercer una acción de interpleader

14.18 Efecto de la muerte del vendedor en el contrato

Un contrato de bienes raíces correctamente redactado vincula a los herederos, albaceas, administradores y cesionarios de las partes. Si el vendedor muere antes de transferir el título de propiedad, el comprador puede exigir el cumplimiento específico contra los herederos, administradores, albaceas o cesionarios del vendedor fallecido.

- ✓ Un contrato bien redactado vincula a los herederos, albaceas, administradores y cesionarios
- ✓ El comprador puede exigir el cumplimiento específico contra los sucesores de un vendedor fallecido

14.19 Comisión del corredor sobre opciones

Un corredor generalmente no gana comisión por asegurar un cliente que toma una opción; el derecho a una comisión no surge a menos que la opción sea ejercida.

- ✓ La comisión del corredor sobre una opción surge solo si la opción es ejercida
- ✓ El simple hecho de asegurar un cliente optante no da derecho al corredor a una comisión

14.20 Oferta de Cumplimiento en Transacciones Inmobiliarias

Una oferta de cumplimiento es una proposición de una de las partes de ejecutar su parte del contrato, generalmente en el cierre. La parte que hace una oferta de cumplimiento adecuada puede demostrar su capacidad de ejecución y poner a la otra parte en incumplimiento. Las objeciones deben especificarse en el momento de la oferta de cumplimiento o se consideran renunciadas. Si ambas partes están en incumplimiento, ninguna de ellas puede recuperar daños y perjuicios.

- ✓ Una oferta de cumplimiento es una proposición de ejecutar la obligación contractual de una parte, generalmente hecha en el cierre
- ✓ Una oferta de cumplimiento adecuada pone a la parte que la rechaza en incumplimiento, permitiendo rescisión o demanda
- ✓ Las objeciones deben declararse en el momento de la oferta de cumplimiento o se consideran renunciadas
- ✓ Si ambas partes están en incumplimiento, ninguna de ellas puede recuperar daños y perjuicios

CHAPTER 15

Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery

15.1 Elementos esenciales de una escritura válida

Una escritura transfiere el título de propiedad inmobiliaria del otorgante al beneficiario cuando se ejecuta, entrega y acepta debidamente. La ley de California requiere elementos esenciales específicos para que una escritura sea válida. La transferencia puede ser voluntaria o involuntaria (por ejemplo, una venta por ejecución hipotecaria).

- ✓ Una escritura válida debe ser por escrito
- ✓ Las partes (otorgante y beneficiario) deben estar debidamente descritas
- ✓ Las partes deben ser competentes para transferir y capaces de recibir la transferencia
- ✓ La propiedad debe describirse de manera que se distinga de otros lotes
- ✓ La escritura debe contener una cláusula de transferencia con palabras operativas de cesión (por ejemplo, «Por este medio traspaso»)
- ✓ La escritura debe ser firmada por la parte que efectúa la transferencia
- ✓ La escritura debe ser entregada y aceptada

15.2 Elementos no requeridos para una escritura válida

A diferencia de la ley en algunos otros estados, California no requiere ciertas formalidades tradicionales para que una escritura sea válida. Comprender qué NO se requiere es frecuentemente probado.

- ✓ Una cláusula de posesión («to have and to hold») NO es necesaria
- ✓ Los testigos y un sello NO son requeridos
- ✓ Una fecha es recomendada pero NO es necesaria para la validez
- ✓ El reconocimiento NO es requerido para la validez
- ✓ El registro NO es requerido para la validez

15.3 Propósito y naturaleza de la certificación notarial

Una certificación notarial es una declaración formal ante un funcionario debidamente autorizado (como un notario público) realizada por la persona que ejecutó un instrumento, certificando que tal ejecución es su propio acto y hecho. El funcionario expide un Certificado de Certificación Notarial. La certificación notarial salvaguarda contra la falsificación e impostura y permite que el documento sea admitido como evidencia sin prueba adicional de ejecución.

- ✓ Una certificación notarial es una declaración formal ante un funcionario autorizado que certifica que la ejecución es el acto del firmante
- ✓ Sirve como protección contra la falsificación e impostura
- ✓ Los documentos debidamente certificados pueden presentarse como evidencia sin prueba adicional de ejecución
- ✓ Muchos instrumentos no pueden ser registrados a menos que estén debidamente certificados

15.4 Importancia del Registro de una Escritura

El registro no afecta la validez de una escritura, pero es extremadamente importante porque protege al beneficiario al establecer la secuencia de transferencias. Un beneficiario que no registra está en peligro si otro documento que afecte el título se registra primero. La posesión también proporciona aviso constructivo de los derechos de las personas en posesión.

- ✓ El registro NO es requerido para la validez de una escritura, pero protege al beneficiario
- ✓ El sistema de registro establece la secuencia de transferencias que afectan la propiedad
- ✓ Un primer beneficiario que no registra está en peligro si una escritura posterior se registra
- ✓ La posesión de una propiedad proporciona aviso constructivo de los derechos del poseedor — los compradores deben investigar quién está en posesión

15.5 La Entrega Requiere Intención de Transferir el Título

Una escritura no tiene efecto a menos que sea entregada, y la entrega requiere la intención del otorgante de transferir el título inmediatamente — no simplemente la transferencia física del documento. La entrega legal puede ocurrir sin entregar físicamente la escritura si existe la intención requerida.

- ✓ Una escritura no tiene efecto a menos que sea entregada
- ✓ La entrega requiere la intención del otorgante de transferir el título inmediatamente
- ✓ No hay entrega válida si el otorgante le dice al beneficiario que no registre hasta la muerte del otorgante (ambos creyendo que la escritura es ineficaz hasta que se registre)
- ✓ Las escrituras cruzadas entre cónyuges colocadas en una caja de seguridad para que el sobreviviente las registre no demuestran intención presente de entregar

15.6 La contraprestación no es esencial para una escritura válida

Una escritura generalmente se ejecuta por contraprestación, pero la contraprestación no es esencial para una transferencia válida y no es necesario que se mencione en la escritura. Sin embargo, la falta de contraprestación puede afectar los derechos del beneficiario en contra de ciertos terceros, ya que las leyes de registro protegen a los compradores de buena fe.

- ✓ La contraprestación NO es esencial para una transferencia válida de la propiedad
- ✓ La contraprestación no necesita mencionarse en la escritura aunque se haya otorgado
- ✓ Una transferencia sin contraprestación por parte de un otorgante que es o llega a ser insolvente es fraudulenta contra los acreedores y puede ser anulada

15.7 Quiénes pueden recibir reconocimientos

Los reconocimientos pueden ser recibidos por varios funcionarios autorizados dentro del estado, más comúnmente un notario público. Desde el 17 de septiembre de 1959, un notario puede actuar en cualquier lugar dentro de California (anteriormente limitado a su propio condado). Ciertos oficiales militares pueden recibir reconocimientos de miembros de las fuerzas armadas.

- ✓ Un notario público puede recibir reconocimientos en cualquier lugar dentro de California (Código Civil Sección 1181)
- ✓ Los jueces, magistrados, escribanos de tribunales, escribanos del condado y comisionados de tribunales pueden recibir reconocimientos
- ✓ Los diputados de funcionarios autorizados también pueden recibir reconocimientos
- ✓ Un reconocimiento recibido fuera de California debe cumplir con las formas, disposiciones y leyes de California

15.8 Requisitos del sello y diario del notario público

Un notario público de California debe mantener un sello oficial que muestre la información requerida y debe mantener un diario secuencial de todos los actos notariales. El diario debe guardarse en un área cerrada y asegurada bajo el control exclusivo del notario.

- ✓ El sello del notario debe mostrar el nombre del notario, el sello estatal, las palabras «Notary Public», el condado de presentación, la fecha de vencimiento de la comisión y el número de comisión
- ✓ El sello debe ser reproducible fotográficamente (el sello de goma es prácticamente universal)
- ✓ El diario debe registrar la fecha, hora, tipo de acto, carácter del instrumento, firma, prueba satisfactoria de identidad y honorarios (Código gubernamental sección 8206)
- ✓ Para escrituras, escrituras de renuncia, escrituras de fideicomiso que afecten bienes raíces o poderes notariales, el notario debe obtener la huella dactilar del pulgar derecho del firmante en el diario

15.9 Reconocimiento por Oficial con Interés Financiero

Un oficial que toma un reconocimiento no debe tener un interés financiero directo en la transacción, para desalentar el fraude. Un notario con un interés financiero directo no puede realizar ningún acto notarial en la transacción y no puede reconocer instrumentos que él mismo ejecutó.

- ✓ Un oficial con un interés financiero o benéfico directo no debe tomar un reconocimiento
- ✓ Un notario no puede reconocer instrumentos ejecutados por sí mismo o sí misma (Código del Gobierno sección 8224.1)
- ✓ Un notario no puede notarizar una transacción en la cual sea nombrado individualmente como otorgante, beneficiario, deudor hipotecario, acreedor hipotecario, constituyente, fideicomisario, beneficiario, vendedor, comprador, arrendador o arrendatario (Código del Gobierno secciones 8202/8222)
- ✓ Un oficial que es uno de varios otorgantes puede reconocer la firma de otros otorgantes, pero su propia firma debe ser reconocida por un oficial diferente
- ✓ Un instrumento que divulga tal conflicto en su faz no imparte noticia constructiva

15.10 Instrumentos que Requieren Reconocimiento para Registro

La ley de California protege a los propietarios contra gravámenes no autorizados al exigir que la mayoría de los instrumentos que afecten la propiedad inmueble sean reconocidos o probados por el propietario antes del registro. Las transferencias de propiedad comunitaria requieren la firma de ambos cónyuges.

- ✓ La mayoría de los instrumentos que afectan la propiedad inmueble deben ser ejecutados y reconocidos o probados por el propietario antes del registro
- ✓ Los instrumentos incluyen escrituras de transmisión, hipotecas, escrituras de fideicomiso, contratos de venta, contratos de opción y recibos de depósito
- ✓ Cualquier instrumento que transfiera o grave la propiedad comunitaria debe ser ejecutado por el esposo y la esposa

15.11 Consistencia de nombres en la cadena de título

El registro de título completo requiere conexiones directas de nombres entre los propietarios en la cadena de título. Una variación sustancial entre el nombre del beneficiario en un instrumento y el nombre del otorgante en el siguiente hace que el título sea defectuoso, incluso si la identidad puede demostrarse mediante pruebas fuera del registro.

- ✓ Los instrumentos en una cadena de título deben mostrar conexión directa de nombres entre propietarios
- ✓ Una variación sustancial de nombre hace que el título sea defectuoso y el instrumento no transmite noticia constructiva
- ✓ La omisión o adición de un segundo nombre o inicial es generalmente inmaterial, pero una variación en segundos nombres o iniciales puede causar defecto en el registro de título
- ✓ Una persona cuyo nombre ha cambiado debe, en una transmisión, establecer el nombre bajo el cual se

tomó el título (p. ej., «María García López, anteriormente María García»)

15.12 Nombres ficticios y existencia del acreedor

Una escritura a favor de una persona puramente ficticia es nula, pero una escritura a favor de una persona real bajo un nombre ficticio que utiliza o asume es válida. El acreedor debe ser una persona existente (natural o jurídica) capaz de adquirir el título de propiedad.

- ✓ Una escritura a favor de una persona puramente ficticia (falsa o fingida) es NULA
- ✓ Una escritura a favor de una persona real bajo un nombre ficticio por el cual es conocida es VÁLIDA
- ✓ Un error en el nombre del acreedor puede corregirse mediante una segunda escritura bajo el nombre verdadero
- ✓ Una escritura a favor de una persona fallecida es nula

15.13 Presunción de Entrega y Entrega Condicional

La ley presume entrega válida si la escritura está en posesión del otorgado o está registrada, pero esta presunción es rebatible. Una donación no puede entregarse condicionalmente al otorgado — la entrega al otorgado es absoluta. Las condiciones deben manejarse mediante depósito en garantía o incorporándolas en la escritura misma.

- ✓ La entrega se presume (rebatiblemente) si la escritura está en posesión del otorgado o está registrada
- ✓ Una donación no puede entregarse condicionalmente al otorgado — la entrega al otorgado es absoluta
- ✓ Para imponer condiciones, depositar la escritura en depósito en garantía o incorporar las condiciones en la escritura
- ✓ Se presume que una escritura se entrega a partir de su fecha de otorgamiento; la fecha de otorgamiento frecuentemente difiere de la fecha de registro

15.14 Requisito de aceptación y entrega testamentaria

Ordinariamente, una escritura no puede tener efecto a menos que sea aceptada por el beneficiario, demostrado por actos, palabras o conducta. Una transferencia condicionada a la muerte del otorgante es inefectiva como intento de disposición testamentaria. Una escritura a una entidad gubernamental requiere un certificado de aceptación.

- ✓ Una escritura debe ser ordinariamente aceptada por el beneficiario para tener efecto
- ✓ Excepción: se presume aceptación cuando el beneficiario es menor de edad o mentalmente incapaz
- ✓ Una escritura condicionada a la muerte del otorgante falla como disposición testamentaria inválida (debe cumplir con los requisitos del testamento)
- ✓ Una escritura a una entidad gubernamental debe contener un certificado de aceptación

CHAPTER 16

Types of Deeds; Void and Voidable Deeds

16.1 Escritura de Renuncia (Quitclaim Deed)

Una escritura de renuncia transfiere solo el interés que el otorgante posee al momento de la ejecución, sin garantías. Se usa comúnmente para aclarar un « defecto en el título». Se asemeja a la « transferencia por renuncia » del derecho consuetudinario.

- ✓ Una escritura de renuncia transfiere solo el interés que el otorgante posee al momento de la ejecución
- ✓ NO hay garantías implícitas ni explícitas en una escritura de renuncia
- ✓ Una escritura de renuncia NO transfiere el título adquirido posteriormente
- ✓ Se usa generalmente para aclarar un defecto en el título (un vicio menor)
- ✓ Las escrituras de tutores, administradores y alguaciles generalmente tienen efecto de renuncia de conformidad con una orden judicial

16.2 Escritura de Fideicomiso (Deed of Trust)

Una escritura de fideicomiso es un instrumento de garantía tripartito que transfiere el título de propiedad como garantía de una obligación. El otorgante cede el título legal a un fideicomisario que lo mantiene en fideicomiso para el beneficiario (prestamista), con poder de venta en caso de incumplimiento. El otorgante conserva el título equitativo y la posesión.

- ✓ Tres partes: otorgante (prestatario), beneficiario (prestamista) y fideicomisario (mantiene el título legal)
- ✓ El fideicomisario mantiene el título legal y tiene poder para vender la propiedad en caso de incumplimiento
- ✓ El otorgante conserva el título equitativo y el derecho de posesión
- ✓ El fideicomisario reconvierte el título legal cuando el pagaré se paga en su totalidad y el beneficiario solicita la reconvención
- ✓ Un titular de licencia debe registrar una escritura de fideicomiso dentro de una semana después del cierre o entregarla apropiadamente (Código de Profesiones § 10141.5)

16.3 Escrituras Nulas

Las escrituras nulas no transfieren título, ni siquiera a un comprador de buena fe por valor. Los candidatos deben distinguir entre escrituras nulas (no se transfiere título) y escrituras anulables (se transfiere título sujeto a rescisión).

- ✓ Una escritura de una persona cuya incapacidad ha sido judicialmente determinada (por ejemplo, una persona bajo tutela) es nula
- ✓ Las escrituras falsificadas son nulas
- ✓ Una escritura de una persona menor de 18 años no emancipada es nula
- ✓ Una escritura ejecutada en blanco donde el nombre del beneficiario fue insertado sin autorización es nula
- ✓ Una escritura de carácter puramente testamentario (destinada a operar solo al muerte) es nula

16.4 Escritura de Traspaso

Una escritura de traspaso transfiere el título del fideicomisario al fideicomitente cuando el fideicomiso se extingue, típicamente cuando el pagaré se paga en su totalidad y el beneficiario emite una Solicitud de Traspaso Completo.

- ✓ Una escritura de traspaso transfiere el título del fideicomisario al fideicomitente en la extinción del fideicomiso
- ✓ El beneficiario debe emitir una «Solicitud de Traspaso Completo» para que el fideicomisario realice el traspaso
- ✓ La extinción del fideicomiso generalmente ocurre cuando el pagaré se paga en su totalidad

16.5 Escritura del Sheriff

Una escritura del sheriff se otorga en la ejecución hipotecaria de una propiedad conforme a una sentencia de ejecución hipotecaria sobre una hipoteca o una sentencia de dinero en contra del propietario. Solo transfiere el título adquirido en la ejecución hipotecaria y no contiene garantías.

- ✓ Una escritura del sheriff se otorga en ejecución hipotecaria conforme a una sentencia de ejecución hipotecaria o una sentencia de dinero
- ✓ Solo transfiere el título adquirido por el estado o el sheriff en la ejecución hipotecaria
- ✓ No contiene garantía ni representación alguna

16.6 Escritura de donación

Una escritura de donación transfiere la propiedad sin contraprestación, utilizando un acta de concesión o un acta de renuncia. El otorgante puede (pero no es necesario) hacer constar amor y afecto. Una escritura de donación que defraude a los acreedores puede ser anulada.

- ✓ Una escritura de donación puede utilizar la forma de un acta de concesión o un acta de renuncia
- ✓ El otorgante puede, pero no es necesario, declarar que la transferencia es por amor y afecto
- ✓ Una escritura de donación hecha para defraudar a los acreedores puede ser anulada si deja al otorgante insolvente (Ley Uniforme de Transferencias Fraudulentas, Código Civil secciones 3439–3439.12)

16.7 Escrituras Anulables

Las escrituras anulables no son nulas pero transfieren el título sujeto a ser anuladas en procedimientos judiciales apropiados. Contrastan con las escrituras nulas que no transfieren título alguno.

- ✓ Una escritura de una persona mentalmente incapacitada cuya incapacidad NO ha sido judicialmente determinada es anulable
- ✓ Una escritura transfiere el título pero puede ser anulada a través de procedimientos judiciales
- ✓ Antes del 4 de marzo de 1972, una escritura de una persona de 18-21 años (excepto una persona legalmente casada de 18 años o más) era anulable

16.8 Escritura de Garantía

Una escritura de garantía contiene convenios expresos de titularidad, pero es poco común en California debido a la dependencia casi universal del seguro de título para evidenciar la titularidad comercializable.

- ✓ Una escritura de garantía contiene convenios expresos de titularidad
- ✓ Las escrituras de garantía son poco comunes en California debido a la dependencia del seguro de título

CHAPTER 17

Escrow: Nature, Elements and Instructions

17.1 Dos elementos esenciales de un depósito en garantía válido

Un depósito en garantía de venta válido requiere dos elementos esenciales: (1) un contrato/acuerdo vinculante entre el comprador y el vendedor, y (2) la entrega condicional a un tercero neutral de algo de valor (como una escritura de concesión, escritura de fideicomiso o fondos). El acuerdo vinculante puede tomar cualquier forma legal, incluido un recibo de depósito (acuerdo de compra residencial), acuerdo de venta, acuerdo de intercambio, acuerdo de opción o instrucciones de depósito en garantía ejecutadas.

- ✓ Un depósito en garantía válido requiere un contrato/acuerdo vinculante entre el comprador y el vendedor
- ✓ Un depósito en garantía válido requiere la entrega condicional de algo de valor a un tercero neutral
- ✓ El acuerdo vinculante puede tomar cualquier forma legal (recibo de depósito, acuerdo de venta, etc.)

17.2 El tercero depositario como agente y fiduciario

El tercero depositario es la parte imparcial/neutral que mantiene dinero, instrumentos, documentos u otros valores hasta que ocurran eventos especificados o se cumplan condiciones. El tercero depositario es el agente y fiduciario de los principales y debe ejercer cuidado razonable, lealtad y buena fe. Su deber fiduciario generalmente se limita al cumplimiento fiel de las instrucciones del depósito. El tercero depositario actúa como agente dual tanto para el comprador como para el vendedor (y el prestamista, si aplica).

- ✓ El tercero depositario es una parte imparcial/neutral y depositario
- ✓ El tercero depositario es el agente y fiduciario de los principales del depósito
- ✓ El tercero depositario es agente dual del comprador y vendedor (y del prestamista si aplica)
- ✓ El deber fiduciario generalmente se limita al cumplimiento fiel de las instrucciones del depósito (Summit Financial Holdings v. Continental Lawyers Title Co.)

17.3 Instrucciones de Depósito Bilaterales vs. Unilaterales

California utiliza dos formas de instrucciones de depósito: bilaterales (conjuntas — ejecutadas por y vinculantes para el comprador y el vendedor) e unilaterales (instrucciones separadas ejecutadas por el comprador y el vendedor). Las instrucciones de depósito complementan el contrato original y se interpretan conjuntamente con él. Si las instrucciones entran en conflicto con el contrato original, las instrucciones posteriores generalmente prevalecen. Una vez que se firman las instrucciones conjuntas/bilaterales, ninguna de las partes puede modificarlas unilateralmente; los cambios requieren acuerdo mutuo.

- ✓ Las instrucciones bilaterales son ejecutadas por y vinculantes para el comprador y el vendedor
- ✓ Las instrucciones unilaterales son instrucciones separadas ejecutadas por cada parte
- ✓ Si las instrucciones de depósito entran en conflicto con el contrato original, las instrucciones posteriores generalmente prevalecen
- ✓ Ninguna de las partes puede modificar unilateralmente las instrucciones conjuntas/bilaterales firmadas; los cambios requieren acuerdo mutuo

17.4 El Agente de Depósito en Garantía no Tiene Autoridad Discrecional

Las instrucciones de depósito en garantía deben contener reciprocidad que refleje los entendimientos e intenciones de las partes. El agente de depósito en garantía no tiene ni debe ejercer autoridad discrecional — actúa en nombre de las partes, no en lugar de ellas. El agente de depósito en garantía actúa solo conforme a instrucciones escritas específicas.

- ✓ Las instrucciones de depósito en garantía deben contener reciprocidad de entendimientos e intenciones
- ✓ El agente de depósito en garantía no debe ejercer autoridad discrecional
- ✓ El agente de depósito en garantía actúa solo conforme a instrucciones escritas específicas

17.5 El Agente de Depósito en Garantía No Puede Proporcionar Asesoramiento Legal

El agente de depósito en garantía no actúa como mediador ni arbitra disputas y tiene prohibido ofrecer asesoramiento legal. Cuando las partes discrepan, el agente de depósito en garantía debe sugerirles que consulten a un abogado (o a un agente inmobiliario para asuntos dentro del alcance de la licencia inmobiliaria).

- ✓ El agente de depósito en garantía tiene prohibido ofrecer asesoramiento legal
- ✓ El agente de depósito en garantía no actúa como mediador ni arbitra disputas
- ✓ Las partes en desacuerdo deben ser remitidas a un abogado o, cuando sea apropiado, a un agente inmobiliario

17.6 Cuenta de depósito en garantía y confidencialidad

La cuenta de depósito en garantía debe mantenerse con extremo cuidado y las cuentas con saldo negativo (saldos deudores) están estrictamente prohibidas. Los depósitos en garantía tienen carácter privilegiado y confidencial — el tenedor del depósito no debe divulgar información a terceros sin la aprobación de los interesados.

- ✓ Las cuentas de depósito en garantía con saldo negativo (saldos deudores) están estrictamente prohibidas
- ✓ Los depósitos en garantía tienen carácter privilegiado y confidencial
- ✓ La información no puede ser divulgada a terceros sin la aprobación de los interesados

17.7 Los Fondos Deben Compensarse Antes del Desembolso

El agente de depósito en garantía no debe desembolsar fondos hasta que todos los cheques, giros, etc., se hayan compensado y estén disponibles para retiro como un derecho automático. Este período de retención puede variar de 1 a 10 días según el tipo y la ubicación de la institución financiera. Antes del cierre, el agente de depósito en garantía debe auditar el archivo y contabilizar todos los elementos, incluidos los fondos compensados.

- ✓ Los fondos no pueden desembolsarse hasta que los cheques/giros se compensen y estén disponibles como un derecho automático
- ✓ El período de retención puede variar de 1 a 10 días
- ✓ El agente de depósito en garantía debe auditar el archivo antes del cierre, contabilizando todos los fondos compensados

17.8 ¿Quiénes son los mandantes en el depósito en garantía

En un depósito en garantía de venta de bienes raíces, los mandantes incluyen al comprador, el vendedor y, si aplica, el(los) prestamista(s) que otorga(n) el préstamo de financiamiento de la compra. Los mandantes son aquellos que ejecutan y cumplen las instrucciones del depósito en garantía y realizan entregas condicionales. No todas las partes son mandantes — los no mandantes (tales como los reclamantes del título, los que presentan demandas de pago o los que presentan informes) no gozan de deber fiduciario; el depositario actúa hacia ellos como custodio de buena fe.

- ✓ Los mandantes incluyen al comprador, el vendedor y el(los) prestamista(s) que otorga(n) el préstamo de financiamiento de la compra
- ✓ No todas las partes en un depósito en garantía son mandantes
- ✓ No se adeudan deberes fiduciarios a los no mandantes; el depositario actúa como custodio hacia ellos

17.9 Neutralidad del Depositario en Garantía e Interpleader

El depositario en garantía es una parte neutral que no se ocupa de las controversias entre los mandantes, aunque puede ser responsable por violar instrucciones escritas. Cuando surgen disputas, el depositario en garantía puede presentar una acción de interpleader y solicitar una declaración de derechos, pidiendo a la corte que resuelva la controversia y le indique al depositario en garantía cómo proceder.

- ✓ El depositario en garantía es una parte neutral que no se ocupa de las controversias entre los mandantes
- ✓ El depositario en garantía puede ser responsable por violar instrucciones escritas
- ✓ El depositario en garantía puede presentar una acción de interpleader y solicitar una declaración de derechos para resolver las disputas

17.10 Cuando se completa o se perfecciona un depósito en garantía

Las instrucciones de depósito en garantía debidamente redactadas y ejecutadas se convierten en un contrato exigible. Un depósito en garantía se denomina «completado» o «perfeccionado» cuando se ha cumplido o ejecutado cada uno de los términos de las instrucciones (satisfecho o renunciado).

- ✓ Las instrucciones de depósito en garantía ejecutadas se convierten en un contrato exigible
- ✓ Un depósito en garantía se denomina «completado» o «perfeccionado» cuando se cumplen, se satisfacen o se renuncian todos los términos

17.11 Depósito en Garantía como Agencia Limitada/Especial

El depósito en garantía es una relación de agencia limitada/especial regida enteramente por el contenido de las instrucciones de depósito. Cuando el depósito en garantía se completa/perfecciona y se cierra, el agente de depósito se convierte en el agente de cada mandante respecto a los bienes en depósito a los cuales cada uno tiene derecho.

- ✓ El depósito en garantía es una relación de agencia limitada/especial regida por las instrucciones de depósito
- ✓ Al cierre, el agente de depósito se convierte en agente de cada mandante en cuanto a lo que cada uno tiene derecho a recibir

17.12 Perfección y Terminación Antes de Firmar

Cuando todos los mandantes han firmado instrucciones mutuas (conformes), el depósito en garantía se vuelve perfecto. Si solo un mandante ha firmado, ese mandante puede terminar el depósito en garantía propuesto en cualquier momento antes de que el otro firme instrucciones conformes. Los prestamistas generalmente se reservan el derecho de retirar sus instrucciones y fondos si las instrucciones del comprador/vendedor no se ajustan.

- ✓ El depósito en garantía es perfecto cuando todos los mandantes firman instrucciones mutuas (conformes)
- ✓ Si solo un mandante ha firmado, ese mandante puede terminar antes de que el otro firme
- ✓ Los prestamistas pueden retirar sus instrucciones y fondos si las instrucciones del comprador/vendedor no se ajustan

17.13 Deber de comunicar hechos materiales

El agente de depósito en garantía es el agente de los mandantes, y cualquier hecho conocido por el agente de depósito se imputa a los mandantes. El agente de depósito en garantía tiene la obligación de comunicar a sus mandantes el conocimiento adquirido dentro del alcance de la agencia sobre hechos materiales que podrían afectar la decisión de un mandante, incluyendo información nueva o perjudicial no divulgada.

- ✓ Los hechos conocidos por el agente de depósito en garantía se imputan a los mandantes
- ✓ El agente de depósito en garantía debe divulgar hechos materiales que afecten la decisión de un mandante
- ✓ La información nueva o perjudicial no divulgada debe ser divulgada a los mandantes

17.14 Requisito de Neutralidad Estricta

El agente de depósito en garantía debe mantenerse estrictamente neutral, sin favorecer a ninguna de las partes (incluyendo al prestamista), y debe evitar proceder de manera que resulte en ganancia para una parte en detrimento de otra. A pesar de la neutralidad, el agente de depósito en garantía debe informar a las partes sobre hechos materiales según sea requerido.

- ✓ El agente de depósito en garantía debe mantenerse estrictamente neutral, sin favorecer a ninguna parte
- ✓ El agente de depósito en garantía debe evitar causar ganancia a una parte en detrimento de otra

CHAPTER 18

Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct

18.1 Obligación del Comprador/Vendedor de Liberar Fondos de Depósito en Garantía

Cuando una compra de bienes raíces no se completa en la fecha del contrato o en una prórroga debidamente ejecutada, los compradores y vendedores tienen la obligación de asegurar que los fondos depositados en depósito en garantía se devuelvan al depositante o a la parte con derecho conforme al contrato. Una parte que no firme documentos de liberación dentro de 30 días después de una demanda escrita incurre en responsabilidad ante el depositante.

- ✓ Los fondos deben ser devueltos al depositante o a la parte con derecho si el depósito en garantía no se completa en la fecha del contrato o prórroga
- ✓ El incumplimiento de ejecutar documentos de liberación dentro de 30 días de una demanda escrita crea responsabilidad
- ✓ La responsabilidad incluye el monto depositado, daños y perjuicios triples (mínimo $100 a máximo $1,000) y honorarios razonables de abogado

18.2 Definición Legal de Depósito en Garantía

Un depósito en garantía es una transacción en la cual una persona, con el propósito de efectuar la venta, transferencia, gravamen o arrendamiento de bienes raíces o personales, entrega un instrumento escrito, dinero, prueba de título u otra cosa de valor a un tercero neutral para que lo mantenga hasta que ocurra un evento especificado o se cumpla una condición prescrita, momento en el cual se entrega a la parte correspondiente. Este arreglo con un tercero neutral es fundamental para los cierres de transacciones inmobiliarias en California.

- ✓ El depósito en garantía requiere que un tercero neutral mantenga instrumentos, dinero o título hasta que ocurra un evento especificado o se cumpla una condición
- ✓ El depósito en garantía puede utilizarse para efectuar la venta, transferencia, gravamen o arrendamiento de bienes raíces o personales
- ✓ Las empresas de depósito en garantía por Internet también pueden mantener dinero para la venta o transferencia de bienes personales o servicios

18.3 Exenciones de Depósito en Garantía para Corredores y Abogados

La Ley de Depósito en Garantía no se aplica a ciertas personas, incluidos bancos, sociedades fiduciarias, asociaciones de ahorro, uniones de crédito y aseguradoras; abogados con una relación cliente de buena fe que no se dedican activamente a negocios de depósito en garantía; compañías de títulos/resúmenes; y corredores de bienes raíces que realizan actos incidentales a una transacción en la cual el corredor es agente o parte y realiza actos que requieren una licencia de bienes raíces. Estas exenciones son personales y limitadas.

- ✓ Un corredor de bienes raíces licenciado está exento al realizar actos de depósito en garantía incidentales a una transacción en la cual el corredor es agente o parte que requiere licencia
- ✓ Las exenciones de abogado y corredor son personales y no pueden delegarse excepto bajo supervisión directa
- ✓ La exención de corredor/abogado no está disponible para arreglos establecidos para realizar depósitos en garantía para más de un negocio

18.4 Licencias de depósito en garantía y exenciones

La Ley de Depósito en Garantía (División 6 del Código Financiero) requiere que los agentes de depósito en garantía que realicen depósitos en garantía públicos obtengan una licencia del Departamento de Protección Financiera e Innovación (DFPI, sucesor del Departamento de Corporaciones y del Departamento de Supervisión Empresarial). Los bancos, asociaciones de ahorro, compañías de seguros de títulos, compañías de títulos suscritas, compañías de fideicomisos, abogados y agentes inmobiliarios tienen exenciones limitadas. Según la Sección 17006(a)(4) del Código Financiero, un agente inmobiliario está exento cuando realiza actos de depósito en garantía en el curso de, o directamente incidental a, una transacción inmobiliaria en la que el agente es un agente o una parte.

- ✓ La Ley de Depósito en Garant☒☒a es la División 6 del Código Financiero de California, administrada por el Comisionado de Protección Financiera e Innovación (DFPI)
- ✓ Los bancos, asociaciones de ahorro, compañías de títulos y fideicomisos, abogados y agentes inmobiliarios están exentos de la licencia de depósito en garantía dentro de ciertos límites
- ✓ Un agente está exento bajo la Sección 17006(a)(4) del Código Financiero solo para depósitos en garantía incidentales a una transacción en la que el agente es un agente o una parte

18.5 Límites de la Exención de Depósito en Garantía del Corredor

La exención del corredor es personal — solo se pueden delegar funciones ministeriales. La exención no está disponible para arreglos con otros corredores para realizar depósitos en garantía, y no se aplica cuando el negocio de depósito en garantía es un factor sustancial en los servicios del corredor (entonces no es «incidental»). Un corredor no puede usar un nombre ficticio que contenga «depósito en garantía» a menos que incluya «un depósito en garantía de corredor no independiente». Los fondos en depósito en garantía deben mantenerse en una cuenta fiduciaria.

- ✓ La exención de depósito en garantía del corredor es personal; solo se pueden delegar funciones ministeriales
- ✓ La exención no está disponible para arreglos con otros corredores para realizar depósitos en garantía
- ✓ Si el negocio de depósito en garantía es un factor sustancial en los servicios del corredor, no es «incidental»
- ✓ Un corredor que usa «depósito en garantía» en un nombre ficticio debe añadir «un depósito en garantía de corredor no independiente» (Regulación 2731(d))

18.6 El deber fiduciario del corredor como depositario no se limita a las instrucciones

Cuando un corredor de bienes raíces actúa como depositario, sus deberes de agencia y fiduciarios NO se limitan al curso y alcance de las instrucciones de depósito (a diferencia de un depositario tercero neutral). El propósito y alcance de la agencia del corredor se expanden para incluir el depósito, y el corredor se convierte en agente y fiduciario de los otros mandantes. Estas relaciones de agencia adicionales y conflictos deben ser divulgados y consentidos por los mandantes.

- ✓ Un corredor que actúa como depositario tiene deberes fiduciarios que NO se limitan a las instrucciones de depósito
- ✓ El corredor se convierte en agente y fiduciario de los otros mandantes al conducir el depósito
- ✓ Las relaciones de agencia adicionales y los conflictos deben ser divulgados y consentidos por los mandantes

18.7 Prácticas de Depósito en Garantía Prohibidas

Los agentes de depósito en garantía no pueden difundir declaraciones engañosas ni llamar «depósito en garantía» a una transacción que no sea depósito en garantía. No pueden pagar honorarios de referencia a corredores u otros (incluidos regalos de mercancía o artículos de valor), y no pueden desembolsar la comisión de un corredor antes del cierre. No pueden aceptar instrucciones que contengan espacios en blanco para llenar después de firmar, y cualquier alteración requiere las iniciales de todos los poderdantes que hayan firmado previamente. Las copias de las instrucciones deben entregarse a todos los poderdantes que ejecuten.

- ✓ Los agentes de depósito en garantía no pueden pagar honorarios de referencia (incluidos regalos) a corredores u otros
- ✓ La comisión de un corredor no puede desembolsarse antes del cierre del depósito en garantía
- ✓ Las instrucciones de depósito en garantía no pueden contener espacios en blanco para llenar después de firmar
- ✓ Cualquier alteración requiere las iniciales de todos los poderdantes que hayan firmado previamente

18.8 Excepción de Controversia de Buena Fe a la Responsabilidad

No existe responsabilidad por el incumplimiento de devolución de fondos en depósito si los fondos se retienen para resolver una controversia de buena fe entre comprador y vendedor. Una «controversia de buena fe» existe cuando la parte que se niega a devolver tenía una creencia razonable de tener derecho legal a retener los fondos, según lo determinado por el árbitro de los hechos. La parte agraviada solo recupera daños y perjuicios si prueba que no había controversia de buena fe.

- ✓ Sin responsabilidad si los fondos se retienen de buena fe para resolver una controversia de buena fe
- ✓ El demandante debe probar que NO había una controversia de buena fe para recuperar daños y perjuicios
- ✓ «Propiedad» significa bienes raíces residenciales con una a cuatro unidades, con al menos una a ser ocupada por el comprador

18.9 Los documentos de liberación no cancelan el contrato

Ni un documento requerido por el agente de depósito en garantía para liberar fondos, ni la aceptación de fondos liberados se consideran una cancelación del contrato de compra subyacente a menos que la cancelación se indique específicamente. El agente de depósito en garantía puede depositar fondos en disputa ante el tribunal (interpleader) y ser descargado de mayor responsabilidad.

- ✓ La firma de documentos de liberación no cancela el contrato de compraventa subyacente a menos que se indique explícitamente
- ✓ El agente de depósito en garantía puede presentar una acción de interpleader o depositar fondos en disputa ante el tribunal para ser descargado

18.10 Requisito de Notificación de Aviso de Seguros de Título

En una compra o intercambio simultáneo de bienes raíces donde no se emitirá una póliza de seguro de título al comprador o a las partes que intercambian, debe proporcionarse un documento de aviso separado, firmado y reconocido, que advierte que la obtención de un seguro de título puede ser aconsejable debido a posibles gravámenes e intransmisibilidades previamente registrados.

- ✓ Se requiere un aviso separado firmado y reconocido cuando no se emitirá una póliza de seguro de título
- ✓ El aviso debe advertir sobre posibles gravámenes e intransmisibilidades previamente registrados que afecten los intereses del comprador

18.11 Divulgación de Licencia en Instrucciones de Depósito en Garantía

Todas las instrucciones de depósito en garantía escritas ejecutadas por un comprador o vendedor deben contener una declaración en tipo de al menos 10 puntos que incluya el nombre de la licencia y el nombre del departamento que emite la licencia o la autoridad bajo la cual opera la persona de depósito en garantía. Esto no se aplica a instrucciones complementarias o modificaciones.

- ✓ Las instrucciones de depósito en garantía deben divulgar el nombre de la licencia y el departamento emisor en tipo de no menos de 10 puntos
- ✓ El requisito no se aplica a las instrucciones de depósito en garantía complementarias o modificaciones
- ✓ El Código Financiero § 17403.4 impone el mismo requisito a los titulares de licencia de depósito en garantía y personas exentas bajo § 17006

18.12 Opción del Comprador sobre Título y Depósito en Garantía (Propiedades Embargadas)

Bajo la Ley de Opción del Comprador, un vendedor de propiedad residencial de cuatro unidades o menos (específicamente un prestamista acreedor/beneficiario que adquirió el título en una venta por ejecución de hipoteca) no puede requerir, directa o indirectamente, que el comprador compre seguro de título o servicios de depósito en garantía de un proveedor particular como condición de venta. Un comprador aún puede aceptar un proveedor recomendado por el vendedor si el vendedor primero proporciona notificación escrita del derecho a hacer una selección independiente.

- ✓ El vendedor no puede condicionar la venta a que el comprador utilice un asegurador de título o agente de depósito en garantía particular
- ✓ Se aplica a propiedad residencial de cuatro unidades o menos adquirida por un prestamista en ejecución de hipoteca (propiedades embargadas)
- ✓ El comprador puede aceptar un proveedor recomendado solamente después de recibir notificación escrita del derecho a elegir independientemente

18.13 Sanciones por Violación de la Ley de Opción del Comprador

Un vendedor que viole la Ley de Opción del Comprador es responsable ante el comprador por tres veces todos los cargos realizados por el seguro de título o servicio de depósito en garantía. Cualquier licenciatario que la viole se considera que ha violado su ley de licencias y está sujeto a medidas disciplinarias. La transacción no se invalida únicamente por incumplimiento.

- ✓ El vendedor que viola es responsable por tres veces (triple) los cargos de seguro de título/depósito en garantía
- ✓ Un licenciatario que viola se considera que ha violado su ley de licencias y enfrenta medidas disciplinarias
- ✓ La transacción no se invalida únicamente por incumplimiento

18.14 Prohibición de Cuentas de Depósito en Garantía Controladas por Desarrolladores

Un desarrollador de bienes raíces no puede exigir, como condición para la transferencia de una vivienda unifamiliar, que los servicios de depósito en garantía sean proporcionados por una entidad de depósito en garantía en la que el desarrollador tenga un interés financiero (5% o más de propiedad/control).

- ✓ El desarrollador no puede exigir el uso de una entidad de depósito en garantía en la que tenga un interés financiero para transferencias residenciales unifamiliares
- ✓ « Interés financiero » significa propiedad o control del 5 por ciento o más de una entidad de depósito en garantía
- ✓ La violación hace al desarrollador responsable de tres veces el cargo de depósito en garantía, mínimo $250, más honorarios de abogado; cualquier renuncia es nula

18.15 Tarifa de Inscripción de la Ley de Construcción de Viviendas y Empleos de $75

Se cobra una tarifa de $75 en la inscripción de cada instrumento inmobiliario, documento o aviso por transacción única por parcela, con un límite de $225 por transacción. La tarifa financia el Fondo Fiduciario para la Construcción de Viviendas y Empleos. « Instrumento inmobiliario » incluye ampliamente escrituras, escrituras de fideicomiso, reconveyances, escrituras de renuncia, declaraciones/abandonos de vivienda principal, avisos de incumplimiento, servidumbres, gravámenes de mecánico y CC&Rs.

- ✓ La tarifa de inscripción SB2 es de $75 por documento, limitada a $225 por transacción única por parcela
- ✓ Los documentos cubiertos incluyen escrituras, escrituras de fideicomiso, declaraciones/abandonos de vivienda principal, servidumbres y CC&Rs

18.16 Exenciones de la tarifa de grabación de SB2

La tarifa de 75 dólares no se impone en documentos grabados en conexión con una transferencia sujeta al impuesto de transferencia de bienes raíces, transferencias de vivienda residencial a un propietario-ocupante, documentos grabados por el gobierno federal bajo la Ley uniforme de registro de gravámenes federales, documentos grabados por el gobierno estatal/local, o documentos grabados para eliminar un pacto restrictivo que viola la Sección 12955.

- ✓ Exento: transferencias sujetas al impuesto de transferencia de bienes raíces y transferencias de vivienda residencial a propietarios-ocupantes
- ✓ Exento: documentos de gobiernos federales, estatales y locales, y aquellos que eliminan pactos restrictivos ilícitos (§ 12955)

18.17 Soborno comercial relacionado con negocios de título

Un empleado de una aseguradora de título, compañía de título garantizado o compañía de depósito controlado que soborna corruptamente a un titular de licencia, o un titular de licencia que recibe corruptamente de tal empleado una comisión o consideración como incentivo para la colocación o remisión de negocios de título, es culpable de soborno comercial. Esto se relaciona con las reglas contra la división de honorarios que rigen las remisiones en negocios de depósito y título relevantes para la práctica inmobiliaria.

- ✓ Pagar o recibir consideración para inducir la remisión de negocios de título es soborno comercial
- ✓ Punible con hasta un año de cárcel del condado, multa de $10,000 por transacción, o ambas
- ✓ Se aplica tanto a empleados de compañías de título/depósito como a titulares de licencia que reciben tal consideración

18.18 Prácticas regionales de instrucciones de depósito en garantía

En el Sur de California, las instrucciones de depósito en garantía conjuntas/bilaterales se preparan típicamente después de la ejecución del contrato de compra y se acompañan del depósito de garantía del comprador con entrega condicional. En el Norte de California, las instrucciones de depósito en garantía unilaterales se preparan típicamente unos días antes del cierre, y el dinero de garantía se entrega sin entrega condicional — lo que significa que el depósito en garantía no se «abre» hasta que las instrucciones unilaterales sean firmadas y ocurra la entrega condicional.

- ✓ El Sur de California típicamente utiliza instrucciones conjuntas/bilaterales preparadas después del contrato de compra
- ✓ El Norte de California típicamente utiliza instrucciones unilaterales preparadas poco antes del cierre
- ✓ En el Norte de California, el depósito en garantía no se «abre» hasta que las instrucciones unilaterales sean firmadas y ocurra la entrega condicional

18.19 Contenido de las Instrucciones de Depósito en Garantía Mutuo

Para una compra de vivienda, las instrucciones de depósito en garantía mutuo deben incluir: el precio de compra y términos, acuerdo sobre hipotecas, cómo debe transferirse el título del comprador, asuntos de registro a los cuales el comprador adquiere el título, informes de inspección a entregar a través del depósito en garantía, ajustes de prorrateo, fecha de posesión, documentos a firmarse y registrarse, desembolsos a realizarse, y la fecha de cierre.

- ✓ Las instrucciones de depósito en garantía deben especificar el precio de compra, los términos, y cómo se transferirá el título
- ✓ Las instrucciones de depósito en garantía deben especificar los prorrateos, la fecha de posesión, los desembolsos, y la fecha de cierre

18.20 Informe Preliminar y Demandas de Pago

La compañía de seguros de título seleccionada por el comprador ordena un informe preliminar; el agente de depósito en garantía lo examina para identificar elementos no contemplados en las instrucciones, que típicamente el vendedor debe aclarar. El agente de depósito en garantía obtiene una demanda de pago del préstamo si un préstamo existente será pagado, o una declaración del beneficiario si el comprador está comprando «sujeto a» o «asumiendo» un préstamo existente.

- ✓ La compañía de seguros de título seleccionada por el comprador ordena un informe preliminar
- ✓ Se obtiene una demanda de pago del préstamo cuando un préstamo existente es pagado a través del agente de depósito en garantía
- ✓ Se obtiene una declaración del beneficiario cuando el comprador compra «sujeto a» o «asumiendo» un préstamo

18.21 Procedimientos de cierre y registro

Antes del cierre, el agente de depósito audita el expediente (conciliación de efectivo) y confirma que todos los mandantes han cumplido con las instrucciones. La compañía de títulos realiza una « actualización de fecha » para confirmar que no hay cambios en el título del vendedor antes del registro. Después de confirmar el registro, el agente de depósito prepara los estados de cierre (liquidación), desembolsa fondos y entrega los documentos a quienes corresponda. Para la mayoría de los préstamos hipotecarios residenciales, las cifras finales aparecen en la Divulgación de cierre TRID (desde el 3 de octubre de 2015); la declaración de liquidación HUD-1 se utiliza solo en transacciones fuera de TRID, como hipotecas inversas. Las compañías de depósito también preparan sus propios estados de cierre para compradores y vendedores.

- ✓ El agente de depósito debe auditar el expediente y conciliar todos los fondos antes del cierre
- ✓ Una « actualización de fecha » confirma que no hay cambios en el título del vendedor antes del registro
- ✓ El cierre incluye preparar estados de cierre, desembolsar fondos y entregar documentos
- ✓ Para préstamos hipotecarios cubiertos por TRID, la Divulgación de cierre (no la HUD-1) muestra las cifras finales; la HUD-1 solo sobrevive en préstamos no TRID como hipotecas inversas

18.22 Terminación y Plazos

Los depósitos en garantía se completan por cumplimiento total y cierre, o se terminan por consentimiento mutuo. El cumplimiento debe ocurrir dentro del plazo establecido a menos que se extienda mutuamente. El agente de depósito no tiene autoridad para exigir o aceptar el cumplimiento después del plazo vencido, y no puede determinar si un mandante ha incumplido — se requieren instrucciones claras y precisas de los mandantes. En caso de cancelación mutua, cada mandante tiene derecho a la devolución de su propiedad.

- ✓ Los depósitos en garantía se completan por cumplimiento total o se terminan por consentimiento mutuo
- ✓ El agente de depósito no tiene autoridad para aceptar cumplimiento después del plazo establecido
- ✓ El agente de depósito no puede determinar que un mandante ha incumplido sus obligaciones

18.23 Cancelación vs. Rescisión del Contrato de Compra

La cancelación de un depósito en garantía no cancela ni rescinde automáticamente el contrato de compra subyacente. En Cohen v. Shearer (1980), el tribunal dictaminó que la cancelación del depósito en garantía por acuerdo mutuo no rescindió el contrato de compra. La cancelación detiene la transacción; la rescisión devuelve a las partes a su estado anterior. Si el contrato de compra tampoco se cancela/rescinde, una parte puede retener el derecho a la ejecución específica o a daños y perjuicios.

- ✓ La cancelación de un depósito en garantía no cancela ni rescinde automáticamente el contrato de compra (Cohen v. Shearer)
- ✓ La cancelación detiene la transacción; la rescisión devuelve a las partes a su estado anterior
- ✓ Una parte puede retener derechos a ejecución específica o daños y perjuicios si el contrato de compra tampoco se rescinde

18.24 Las empresas de depósito en garantía deben estar constituidas como corporaciones

Un individuo no puede obtener una licencia como agente de depósito en garantía — una corporación organizada para realizar negocios de depósito en garantía debe mantener la licencia. Los solicitantes deben ser financieramente solventes y proporcionar una fianza de $25,000 o más según las obligaciones promedio anuales de los fondos fideicomisarios. Los oficiales, directores, fideicomisarios y empleados con acceso a fondos deben proporcionar una fianza de indemnización. El dinero del depósito en garantía debe mantenerse en una cuenta de fideicomiso exenta de ejecución o embargo.

- ✓ Solo una corporación, no un individuo, puede obtener una licencia como agente de depósito en garantía
- ✓ Los solicitantes deben proporcionar una fianza de $25,000 o más según las obligaciones de los fondos fideicomisarios
- ✓ El dinero del depósito en garantía debe mantenerse en una cuenta de fideicomiso exenta de ejecución o embargo

18.25 El Corredor No Puede Exigir un Tercero Depositario Específico

Un agente inmobiliario no puede designar un tercero depositario como condición previa de una transacción, pero puede sugerir uno si lo solicitan las partes. El comprador generalmente selecciona el tercero depositario y la compañía de seguros de título. Los reguladores buscan minimizar la influencia del corredor para que los compradores y vendedores puedan comparar y negociar servicios de depósito.

- ✓ Un corredor no puede exigir un tercero depositario específico como condición de la transacción
- ✓ Un corredor solo puede sugerir un tercero depositario si lo solicitan las partes
- ✓ El comprador generalmente selecciona el tercero depositario y la compañía de seguros de título

18.26 Requisito de dirección para estados fiscales futuros

Antes del registro, todo documento que transfiera el título de propiedad debe anotar el nombre y la dirección a la cual pueden enviarse por correo los estados fiscales futuros. Los documentos de fideicomiso/hipotecas con poder de venta deben especificar la dirección del fideicomitente/deudor hipotecario para los avisos de incumplimiento y venta. La falta de anotación no afecta la validez del instrumento.

- ✓ Todo documento que transfiera el título de propiedad debe anotar el nombre y la dirección para envío por correo de estados fiscales futuros en la primera página
- ✓ La falta de anotación o un error en el nombre/dirección no afecta la validez del documento ni el aviso impartido por el registro

CHAPTER 19

Agency: Concepts, Creation and Authority

19.1 Definición de Agencia y Mandante

Según el Código Civil § 2295, un agente es aquella persona que representa a otra (el mandante) en las relaciones con terceros; esta representación se denomina agencia. El mandante delega autoridad al agente para actuar en su nombre y ejercer discreción. Los corredores de bienes raíces generalmente actúan como agentes especiales limitados a la solicitud y negociación en nombre del mandante.

- ✓ El Código Civil § 2295 define un agente como aquella persona que representa a otra (el mandante) en las relaciones con terceros
- ✓ Los corredores de bienes raíces generalmente NO tienen derecho a actuar en lugar de sus mandantes ni a vincularlos
- ✓ La relación entre un corredor de bienes raíces y un mandante es una agencia especial

19.2 Deberes Fiduciarios Owed al Principal

Una relación de agencia crea un deber fiduciario que el agente debe al principal dentro del alcance y la esfera de la agencia. Los deberes fiduciarios incluyen lealtad; confidencialidad; cuidado extremo (o cuidado razonable en algunas situaciones); divulgación completa de todos los hechos materiales; la obligación de rendir cuentas al principal; el deber de actuar justa, honesta y sin fraude o engaño; y el deber de explicar y aconsejar para que el principal pueda tomar decisiones informadas. Los tribunales comparan este deber con el de un fideicomisario hacia los beneficiarios.

- ✓ Los deberes fiduciarios incluyen lealtad, confidencialidad, cuidado extremo, divulgación completa de hechos materiales, contabilidad y honestidad
- ✓ El deber fiduciario del corredor es comparable al deber de un fideicomisario hacia los beneficiarios bajo un fideicomiso (Código Civil § 2322)
- ✓ El deber incluye explicar y aconsejar al principal para permitir decisiones informadas

19.3 Responsabilidad del Corredor por la Conducta del Agente de Ventas

El agente de ventas inmobiliario es un agente del corredor, ya sea clasificado como empleado o contratista independiente. Cuando un agente de ventas tiene una obligación hacia un comprador, vendedor o parte, esa obligación es equivalente a la obligación del corredor. Los asociados del corredor actúan como agentes del corredor responsable de la misma manera que los agentes de ventas.

- ✓ Código Civil § 2079.13(b): la obligación de un licenciatario asociado ante cualquier parte es equivalente a la obligación del corredor
- ✓ El corredor es responsable del agente de ventas que actúa como agente del corredor

19.4 Agente General vs Agente Especial

Un agente general está autorizado para realizar una serie de transacciones que impliquen continuidad de servicio (Código Civil § 2295) y es parte integral de una empresa comercial. Un agente especial realiza una transacción única o una serie de transacciones que no impliquen continuidad de servicio (Código Civil § 2297). Los corredores de bienes raíces son generalmente agentes especiales. Esta distinción es importante para determinar la autoridad del agente para vincular al mandante.

- ✓ Agente general (§ 2295): continuidad de servicio, realiza una serie de transacciones
- ✓ Agente especial (§ 2297): transacción única o serie sin continuidad de servicio
- ✓ Los corredores de bienes raíces son generalmente agentes especiales, no agentes generales
- ✓ Un agente especial generalmente no puede vincular al mandante sin ratificación

19.5 Acuerdo escrito requerido para la comisión

Un acuerdo de agencia debe ser por escrito para que el agente pueda hacer valer una reclamación de comisión basada en la teoría de incumplimiento de contrato (Código Civil § 1624(d); Phillippe c. Shapell). Todas las extensiones y modificaciones también deben constar por escrito. Sin un acuerdo escrito, el corredor generalmente no puede cobrar compensación independientemente de los servicios prestados.

- ✓ Código Civil § 1624(d): se requiere un acuerdo escrito y firmado para cobrar una comisión basada en la teoría de incumplimiento de contrato
- ✓ Las extensiones y modificaciones de la lista también deben constar por escrito para ser exigibles
- ✓ Se puede cobrar una comisión bajo una teoría de agravio (interferencia intencional) incluso sin un acuerdo escrito (Buckaloo c. Johnson)

19.6 Elementos esenciales de un acuerdo de agencia/listado

Los términos esenciales son: (1) nombres de las partes; (2) identificación de la propiedad; (3) términos y condiciones de la venta/arrendamiento/préstamo anticipado; (4) cantidad de compensación; (5) fecha de vencimiento de la agencia; y (6) firmas de todas las partes. Para propiedades residenciales ocupadas por el propietario, el acuerdo debe contener una declaración en letra de diez puntos o mayor en negrita que indique que las comisiones son negociables y no las establece la ley.

- ✓ Términos esenciales: partes, identificación de la propiedad, términos de la transacción, compensación, fecha de vencimiento y firmas
- ✓ Los listados residenciales ocupados por el propietario requieren una declaración en negrita de diez puntos que indique que las comisiones son negociables y no las establece la ley

19.7 Corredor actuando como principal por su propia cuenta

Cuando un licenciado actúa como principal por su propia cuenta, aún se deben obligaciones al otro principal, incluyendo honestidad, equidad, buena fe, y ausencia de fraude o engaño. Los licenciados están sujetos a obligaciones adicionales definidas. La otra parte debe entender que el licenciado puede actuar como principal (y potencialmente tanto como agente como principal), y que las transacciones son a distancia. Debe hacerse una divulgación completa de la participación del licenciado y sus efectos legales.

- ✓ Incluso al actuar como principal, un licenciado debe cumplir con obligaciones de honestidad, equidad, buena fe, y ausencia de fraude o engaño
- ✓ Las opciones, listados netos y ventas garantizadas son legales en California solo con divulgación completa de la participación del licenciado
- ✓ El licenciado debe desvanecerse de la imagen de agencia y divulgar el estado a distancia cuando actúa solo como principal

19.8 Cambio del Estatus de Agente al Estatus de Mandante

Es particularmente peligroso que un licenciatario comience como agente y luego cambie al estatus de solo mandante a mitad de una transacción. El resultado usual es que el licenciatario actúe tanto como mandante como agente especial. La carga de la prueba recae en el licenciatario para demostrar que el mandante fue completamente informado del cambio de estatus, y las divulgaciones deben ser por escrito.

- ✓ La carga de la prueba recae en el licenciatario para demostrar que el mandante fue completamente informado de un cambio de estatus
- ✓ Las divulgaciones de cambio de estatus deben ser por escrito (Código Civil § 2079.17; B&P § § 10176(a) y (d))
- ✓ Las divulgaciones vagas o ambiguas no constituyen notificación suficiente de un cambio de agente especial a estatus de mandante

19.9 Opción de Compra del Corredor/Agente

Cuando un corredor empleado como agente especial para encontrar un comprador también obtiene una opción de compra de la propiedad, el corredor ocupa un estatus dual de agente y comprador. El corredor no puede ejercer la opción excepto mediante la divulgación completa de toda la información respecto a la perspectiva de venta a otro y la renuncia de la obligación de agencia.

- ✓ Un corredor con una opción de compra que también es agente debe hacer divulgación completa antes de ejercer la opción
- ✓ Las opciones solo deben obtenerse de mandantes altamente sofisticados o representados independientemente con divulgación completa

19.10 Divulgación de conflictos de intereses y ganancias

Antes de tratar con un mandante por cuenta propia, el agente no debe hacer declaraciones falsas y debe divulgar completa y íntegramente todos los hechos relevantes, incluyendo el hecho de que el agente está actuando por su propia cuenta. La Ley de Bienes Raíces requiere que el licenciatario divulgue toda compensación, comisión o ganancia reclamada u obtenida.

- ✓ Un agente debe divulgar todos los hechos que puedan afectar el juicio del mandante antes de tratar por cuenta propia
- ✓ B&P § 10176(g): el licenciatario debe divulgar toda compensación, comisión o ganancia obtenida en la transacción

19.11 Formas de Creación de una Agencia

Una relación de agencia puede crearse por acuerdo (agencia real), por ratificación, por impedimento (estoppel), o por la conducta de las partes (agencia aparente o implícita). La agencia especial inmobiliaria se crea típicamente por acuerdo expreso. Cuando un corredor y un mandante celebran un contrato de empleo, se crea una agencia real (Código Civil § 2299).

- ✓ La agencia puede crearse por acuerdo (real), por ratificación, por impedimento (estoppel), o por la conducta de las partes (aparente/implícita)
- ✓ Código Civil § 2299: una agencia real se crea por un contrato de empleo que autoriza al corredor a actuar
- ✓ La responsabilidad de comprender la relación de agencia recae principalmente en el corredor

19.12 Reglas de pago de comisiones

Las comisiones solo pueden pagarse a un corredor con licencia, quien puede compartirlas con un agente inmobiliario/asociado corredor solo si existe un contrato escrito. Un agente inmobiliario no puede aceptar compensación de nadie más que del corredor bajo el cual está autorizado. Un titular de licencia puede pagar parte de la comisión al principal, pero un descuento de comisión al comprador debe divulgarse al vendedor que pagó la comisión.

- ✓ B&P § 10137: es ilegal compensar a una persona sin licencia por actos que requieren licencia
- ✓ Un agente inmobiliario solo puede ser pagado por, y pagar a través de, el corredor bajo el cual está autorizado
- ✓ Un descuento de comisión al comprador debe divulgarse al vendedor que pagó la comisión

19.13 Autoridad expresa, real y aparente

La autoridad de un agente se limita a lo que el principal realmente u aparentemente le confiere. La autoridad real es aquella conferida intencionalmente (o permitida por falta de diligencia ordinaria). La autoridad aparente (implícita) surge cuando el principal intencionalmente o por falta de diligencia ordinaria hace que terceros crean que el agente tiene autoridad. Todo agente puede hacer lo que sea necesario, apropiado o usual en el curso ordinario de los negocios para efectuar la agencia.

- ✓ Un agente tiene solo la autoridad que el principal realmente u aparentemente le confiere (Código Civil § 2315)
- ✓ La autoridad real es aquella que el principal intencionalmente confiere o permite que el agente crea que posee (Código Civil § 2316)
- ✓ La autoridad aparente es aquella que el principal causa o permite que terceros crean que el agente posee (Código Civil § 2317)
- ✓ La autoridad expresa delimita precisamente los actos autorizados; la autoridad implícita no puede entrar en conflicto con la autoridad expresa

19.14 Autoridad Aparente y Impedimento de Prueba

La autoridad aparente (ostensible) depende de las expectativas razonables de terceros a quienes se les ha hecho creer que el agente está autorizado. El mandante está impedido de negar la agencia cuando la conducta del mandante ha creado la apariencia de autoridad y un tercero se ha confiado razonablemente en detrimento propio. El problema más común surge cuando un mandante limita la autoridad ordinaria de un agente pero no comunica la limitación a un tercero.

- ✓ Un mandante está impedido de negar la agencia cuando su conducta ha creado la apariencia de autoridad y un tercero se ha confiado razonablemente en detrimento propio
- ✓ Una limitación no divulgada de la autoridad ordinaria de un agente generalmente no vincula a terceros
- ✓ El acto del agente por sí solo nunca puede establecer autoridad ostensible; el silencio del mandante que

conoce la situación puede crear responsabilidad

19.15 Restricciones y Autoridad Especial de los Corredores de Bienes Raíces

Un corredor de bienes raíces es un agente especial con autoridad limitada que generalmente no incluye el poder de actuar en lugar del principal. Una agencia para vender ordinariamente autoriza al corredor a encontrar un comprador pero no a traspasar el título o modificar/cancelar el contrato. Un agente nunca puede tener autoridad para cometer fraude en contra del principal. Las situaciones de emergencia pueden ampliar la autoridad cuando no hay tiempo para obtener instrucciones.

- ✓ Un corredor de bienes raíces es un agente especial con autoridad limitada y no puede traspasar el título sin autoridad específica
- ✓ Una agencia para vender no autoriza al agente a modificar o cancelar el contrato de venta después de celebrado
- ✓ Un agente nunca puede tener autoridad para realizar un acto que se sabe o se sospecha que es fraude en contra del principal
- ✓ Un agente tiene autoridad expandida en una emergencia cuando actúa en interés del principal y no hay tiempo para obtener instrucciones

19.16 Autoridad para Recibir Depósitos

Un corredor limitado a producir un comprador listo, dispuesto y capaz no tiene autoridad para aceptar un depósito; si lo hace, actúa como agente del comprador y cualquier malversación causa pérdida al comprador. Sin embargo, prácticamente todos los acuerdos de listado autorizan expresamente al corredor a aceptar un depósito de dinero en serio en nombre del vendedor, y esta autoridad se extiende a subagentes pero no a un agente del comprador.

- ✓ Sin autoridad expresa, un corredor que acepta un depósito actúa como agente del comprador, por lo que la malversación causa pérdida al comprador, no al vendedor
- ✓ La mayoría de los acuerdos de listado autorizan expresamente al corredor a aceptar un depósito de dinero en serio para el vendedor
- ✓ Una vez que el vendedor acepta la oferta, los fondos de depósito pertenecen al vendedor y el corredor no puede devolverlos al comprador sin el consentimiento del vendedor

19.17 Ratificación de Actos No Autorizados

Un mandante puede vincularse por un acto no autorizado de su agente a través de la ratificación. Deben cumplirse ciertos requisitos, y la ratificación produce las mismas consecuencias legales que una autorización original. En operaciones inmobiliarias, la ratificación debe ser generalmente por escrito porque debe hacerse de la misma manera requerida para crear la autoridad original.

- ✓ El agente debe haber profesado actuar como representante del mandante
- ✓ El mandante debe tener conocimiento de todos los hechos materiales y debe ratificar el acto completo, aceptando las cargas con los beneficios
- ✓ El mandante debe ratificar antes de que el tercero se retire (Código Civil § § 2310 y siguientes)
- ✓ En operaciones inmobiliarias, la ratificación debe ser generalmente por escrito

19.18 Deber de Determinar el Alcance de la Autoridad del Agente

El mandante no incurre en responsabilidad por actos más allá de la autoridad real o aparente del agente. Un tercero que trata con un agente tiene el deber de verificar tanto la existencia de la relación de agencia como la naturaleza y extensión de la autoridad, y soporta la carga de la prueba si alguna es controvertida.

- ✓ Un tercero que trata con un agente debe verificar tanto la existencia de la relación de agencia como el alcance de la autoridad (La Malfa v. Piombo Bros.)
- ✓ El mandante no es responsable por actos fuera de la autoridad real o aparente del agente
- ✓ La carga de la prueba recae en la parte que busca hacer responsable al mandante

CHAPTER 20

Fiduciary Duties and Disclosure Obligations

20.1 Deberes hacia el Mandante y la Otra Parte

Como agente del mandante, el corredor tiene obligaciones de máxima diligencia, integridad, honestidad, lealtad y confidencialidad. La ley de California también impone deberes al agente de listado hacia la otra parte: diligencia y habilidad razonables, honestidad e imparcialidad de buena fe, y divulgación de todos los hechos materiales que afecten el valor, la conveniencia o el uso de la propiedad. Los vendedores y sus agentes no tienen que explicar el efecto legal de las divulgaciones a la otra parte, pero el agente del mandante que recibe divulgaciones debe explicar y aconsejar a ese mandante.

- ✓ Un corredor tiene deberes de máxima diligencia, integridad, honestidad, lealtad y confidencialidad hacia el mandante
- ✓ El agente de listado tiene hacia la otra parte deberes de diligencia razonables, honestidad/imparcialidad y divulgación de hechos materiales que afecten el valor o conveniencia
- ✓ Un agente debe explicar y aconsejar a su propio mandante para permitir decisiones informadas (Field v. Century 21)

20.2 Ley de Divulgación de Agencia (Código Civil § 2079.13 y ss.) y Alcance

El Código Civil § 2079.13 y ss. establece el formulario de divulgación de agencia estatutaria y el proceso. Originalmente limitado a propiedades residenciales de una a cuatro unidades de vivienda, la ley fue extendida por AB 1289 efectiva el 1 de enero de 2019 a TODAS las transacciones de bienes raíces, incluyendo propiedad comercial, y a arrendamientos por más de un año. Una « venta » incluye un intercambio y un contrato de venta de propiedad raíz. El formulario estatutario debe ser utilizado y debe contener el texto completo del Código Civil § 2079.16. Desde 2019, el formulario utiliza los términos Agente del Vendedor, Agente del Comprador y Agente Dual (anteriormente agente de lista / agente de venta).

- ✓ El Código Civil § 2079.13 y ss. rige la divulgación de agencia; desde el 1 de enero de 2019 (AB 1289) se aplica a todas las transacciones de bienes raíces, incluyendo propiedad comercial, no solo a unidades residenciales de 1 a 4
- ✓ Se aplica a ventas (incluyendo intercambios y contratos de venta de propiedad raíz) y a arrendamientos por más de un año
- ✓ El formulario de divulgación debe contener el texto completo del Código Civil § 2079.16
- ✓ Desde 2019, los términos estatutarios son Agente del Vendedor, Agente del Comprador y Agente Dual

20.3 Tiempo y Entrega de la Divulgación de Agencia

La divulgación debe entregarse lo antes posible cuando la relación se vuelve más que casual. El corredor de listado debe entregar al vendedor antes de firmar el acuerdo de listado. El corredor vendedor/cooperador entrega al vendedor antes de presentar la oferta y al comprador antes de que el comprador firme la oferta (o al siguiente día hábil si el corredor no preparó la oferta). «Lo antes posible» significa en el momento en que el vendedor firma el listado (caso Leendert Huijers).

- ✓ El corredor de listado debe entregar la divulgación al vendedor antes de firmar el acuerdo de listado
- ✓ El corredor vendedor debe entregar al comprador antes de que el comprador firme la oferta (o al siguiente día hábil si no es el que prepara)
- ✓ «Lo antes posible» significa en el momento en que el vendedor firma el listado (Huijers c. DeMarrais)
- ✓ Si una parte se niega a firmar el recibo, el agente debe preparar, firmar y fechar una declaración escrita de la negativa (§ 2079.15)

20.4 Tres alternativas de relaciones de agencia (Agente del vendedor, Agente del comprador, Agente dual)

La confirmación de agencia debe indicar la relación prevista utilizando los términos legales: Agente del vendedor (actuando exclusivamente para el vendedor), Agente del comprador (actuando exclusivamente para el comprador), o Agente dual (actuando para el vendedor y el comprador). La relación debe ser consentida por escrito por el vendedor y el comprador y confirmada a más tardar en el contrato de compra (Código Civil § 2079.17). La divulgación y confirmación crean una presunción rebatible de la relación de agencia real.

- ✓ Las tres alternativas son Agente del vendedor, Agente del comprador o Agente dual (Código Civil § 2079.17)
- ✓ La agencia prevista debe ser consentida por escrito por el vendedor y el comprador
- ✓ La confirmación debe ocurrir a más tardar en el contrato de compra; la divulgación crea una presunción rebatible de la relación real

20.5 Limitaciones Estatutarias de la Agencia Dual

Un corredor de listado que también es corredor vendedor es un agente dual y no puede ser únicamente el agente del comprador (§ 2079.18). El pago de compensación no determina por sí solo quién es el mandante (§ 2079.19). Un agente dual no puede revelar que el comprador pagará más o que el vendedor aceptará menos sin consentimiento expreso por escrito (§ 2079.21). Un corredor de listado puede vender a un comprador sin representación sin convertirse en agente dual, pero no puede asesorar/aconsejar al comprador y debe revelar que el comprador no tiene representación (§ 2079.22).

- ✓ § 2079.18: un corredor que es tanto corredor de listado como corredor vendedor es un agente dual, no únicamente un agente del comprador
- ✓ § 2079.19: el pago de compensación no determina por sí solo quién es el mandante
- ✓ § 2079.21: un agente dual no puede revelar que el comprador pagará más o que el vendedor aceptará menos sin consentimiento expreso por escrito
- ✓ § 2079.22: un corredor de listado puede vender a un comprador sin representación pero no puede asesorar/aconsejar al comprador

20.6 Divulgación de Agencia Dual en Todas las Transacciones

Aunque el Código Civil § 2079.13 y ss. se aplica solo a unidades residenciales de 1 a 4, el B&P § 10176(d) impone requisitos de divulgación de agencia dual en TODAS las transacciones de bienes raíces y transacciones garantizadas, reafirmando el deber de derecho consuetudinario de divulgar hechos materiales. Un licenciatario no puede representar a más de una parte sin el conocimiento Y consentimiento de ambas — la frase «conocimiento o consentimiento» debe interpretarse en forma conjuntiva.

- ✓ B&P § 10176(d): un licenciatario no puede representar a más de una parte sin el conocimiento Y consentimiento de ambas
- ✓ La divulgación de agencia dual se aplica a TODAS las transacciones de bienes raíces y transacciones garantizadas, incluyendo propiedades comerciales
- ✓ «Conocimiento o consentimiento» se interpreta en forma conjuntiva: el consentimiento requiere conocimiento

20.7 Lealtad y Confidencialidad

Un corredor debe deberes de lealtad y confidencialidad al poderdante y está prohibido obtener ganancias personalmente de la agencia excepto mediante compensación acordada. Los tribunales equiparan el deber del agente hacia el poderdante con el deber de un fideicomisario hacia un beneficiario — la más alta buena fe, sin obtener ventaja a través de la más mínima tergiversación, ocultamiento, coerción o presión adversa.

- ✓ Un corredor está prohibido de obtener ganancias personalmente de la agencia excepto mediante compensación acordada
- ✓ El deber del agente hacia el poderdante se equipara con el deber de un fideicomisario hacia un beneficiario (Código de Sucesiones § § 16000, 16015)
- ✓ Un corredor no puede unir caracteres personales y representativos en la misma transacción sin divulgación y consentimiento del poderdante

20.8 Trato Justo y Honesto hacia Terceros

Más allá de los deberes fiduciarios hacia el principal, un corredor tiene el deber de trato justo y honesto hacia la otra parte, incluyendo la divulgación completa de todos los hechos materiales. Un corredor no debe ocultar al comprador hechos materiales sobre la propiedad que el corredor conoce o debería conocer y que no son fácilmente verificables por el comprador.

- ✓ Un corredor tiene el deber de divulgación completa de hechos materiales incluso hacia una parte que no es su principal (Lingsch v. Savage)
- ✓ Un corredor de lista que representa al vendedor debe realizar una inspección razonablemente competente y diligente y divulgar hechos materiales (Easton v. Strassburger)
- ✓ Este deber existe por razón del estatus del agente como corredor de bienes raíces

20.9 Deber de Diligencia Conforme al Código Civil § 2079 y Siguientes

Después del caso Easton v. Strassburger, el Código Civil § 2079 y siguientes codificó la obligación del corredor ante compradores de propiedades residenciales de 1 a 4 unidades de realizar una inspección visual razonablemente competente y diligente y divulgar hechos materiales. El estándar es el de un titular de licencia razonablemente prudente. La inspección excluye áreas inaccesibles, áreas comunes de condominios/PUD, áreas fuera del predio y registros públicos.

- ✓ Un corredor debe realizar una inspección visual razonablemente competente y diligente de propiedades residenciales de 1 a 4 unidades y divulgar hechos materiales (Código Civil § 2079.1)
- ✓ El estándar de diligencia es el de un agente de bienes raíces razonablemente prudente (Código Civil § 2079.2)
- ✓ La inspección excluye áreas inaccesibles, áreas fuera del predio y registros públicos/permisos (Código Civil § 2079.3)

✓

La demanda por incumplimiento debe iniciarse dentro de dos años a partir de la fecha de posesión (Código Civil § 2079.4)

20.10 Declaración de Divulgación de Transferencia de Bienes Raíces (TDS)

Los artículos 1102 a 1102.17 del Código Civil requieren que los vendedores de bienes raíces residenciales de 1 a 4 unidades completen y entreguen una declaración de divulgación de transferencia completa al comprador. Estas disposiciones son obligatorias y no pueden ser renunciadas, sujetas a excepciones estatutarias tales como ventas por ejecución hipotecaria. La entrega es una condición para la obligación del comprador de realizar.

- ✓ Los vendedores de propiedades residenciales de 1 a 4 unidades deben completar y entregar un TDS (Artículos 1102.1, 1102.6 del Código Civil)
- ✓ Las disposiciones de TDS son obligatorias y no pueden ser renunciadas por las partes (Artículo 1102(c) del Código Civil)
- ✓ Ciertos vendedores (por ejemplo, ejecución hipotecaria) están exentos (Artículo 1102.2(c) del Código Civil)
- ✓ Una demanda por representación negligente por violación de TDS debe presentarse dentro de 2 años de la violación

20.11 Sin agencia dual sin consentimiento de ambas partes

Un agente no puede actuar para dos o más principales en negociaciones entre ellos a menos que cada uno tenga conocimiento y consienta en la agencia dual. Independientemente de la honestidad del corredor o la equidad del contrato, el corredor no puede recuperar comisiones sin divulgación y consentimiento, y una agencia dual no divulgada es motivo para la rescisión sin demostración de daño. Incluso con consentimiento, el agente le debe a ambos principales el mismo deber de máxima buena fe.

- ✓ Un agente no puede actuar para dos principales en negociaciones a menos que cada uno tenga conocimiento y consienta en la agencia dual
- ✓ Sin divulgación y consentimiento, el corredor no puede recuperar la comisión independientemente de la honestidad o equidad del contrato
- ✓ Una agencia dual no divulgada es motivo para la rescisión por cualquier principal sin demostración de daño
- ✓ Incluso con consentimiento, el agente dual le debe a cada principal máxima buena fe y divulgación completa de hechos materiales (B&P Code § § 10176(a),(d))

20.12 Sin Ganancias Secretas o Compensación No Divulgada

Un agente no puede adquirir intereses secretos adversos al mandante ni obtener ganancias personales secretas de la agencia. Un agente que oculta un interés o que falsifica el precio de compra y se embolsa la diferencia debe devolver las ganancias secretas. Toda compensación, independientemente de su forma, momento u origen, debe ser divulgada.

- ✓ Un agente no puede obtener ganancias personales secretas y debe devolver las ganancias secretas (Ward v. Taggart)
- ✓ Reclamar o recibir ganancias secretas o compensación no divulgada es causa de disciplina (B&P Code § 10176(g))
- ✓ Toda compensación, independientemente de su forma, momento u origen de pago, debe ser divulgada

20.13 Incumplimiento de divulgación y deber de divulgación de defectos latentes

La responsabilidad puede surgir tanto de la falta de divulgación como de declaraciones falsas explícitas. Un corredor que actúa como agente del vendedor y el vendedor tienen el deber de divulgar defectos latentes y hechos que afecten materialmente el valor, la deseabilidad o el uso previsto cuando el corredor sabe que el comprador no está consciente y no puede descubrirlos mediante una diligencia ordinaria. Esta no divulgación a veces se denomina fraude negativo.

- ✓ Un corredor del vendedor debe divulgar los defectos latentes conocidos y los hechos que afecten materialmente el valor, la deseabilidad o el uso previsto desconocidos para el comprador
- ✓ La falta de divulgación de hechos materiales (fraude negativo) puede crear responsabilidad civil y disciplina de licencia
- ✓ Un agente con licencia no es responsable de no divulgar una muerte ocurrida más de tres años antes de la transferencia, o una muerte por SIDA en cualquier momento (Código Civil § 1710.2)

20.14 Agencia ostensible o implícita

Una relación de agencia puede surgir de la conducta de las partes sin necesidad de un acuerdo expreso, independientemente de la fuente de compensación. El agente vendedor debe tener cuidado de evitar convertirse involuntariamente en agente del otro principal (el comprador). Incluso un agente gratuito (un pariente o amigo que actúa sin pago) está sujeto a las obligaciones de agencia.

- ✓ La agencia ostensible o implícita puede surgir de la conducta de las partes sin un acuerdo expreso (Código Civil de California, § § 2300, 2307, 2308)
- ✓ Un agente vendedor debe evitar convertirse involuntariamente en agente del comprador por su conducta
- ✓ Un agente gratuito sigue siendo responsable de las obligaciones y deberes de agencia

20.15 Deber de Explicar y Asesorar al Cliente Fiduciario

Las limitaciones de la sección 2079 y el período de dos años no se aplican a los deberes fiduciarios owed a su propio principal. Cuando un agente inmobiliario es agente dual o agente exclusivo del comprador, el deber fiduciario va más allá de la divulgación hacia un deber de explicar y asesorar al cliente sobre las divulgaciones, incluyendo recomendar investigaciones adicionales para permitir una decisión informada.

- ✓ Los deberes fiduciarios son distinguibles de y mayores que los meros deberes de divulgación
- ✓ Un agente inmobiliario que actúa como fiduciario debe explicar y asesorar al cliente sobre hechos materiales divulgados (Salahutdin v. Valley of California)
- ✓ La limitación de dos años sobre los deberes de divulgación no se aplica a los deberes fiduciarios owed a un principal

20.16 Estándar de Diligencia Razonable, Competencia y Deber Fiduciario Máximo

Un agente tiene la obligación de ejercer diligencia razonable y competencia profesional, obedecer instrucciones legales y rendir cuentas al principal. El Código Civil § 2079.16 exige un deber fiduciario de máximo cuidado, integridad, honestidad y lealtad hacia el principal, mientras que el estándar de diligencia razonable se aplica a la parte que no es cliente del agente. Incluso los agentes gratuitos que comienzan a prestar servicios deben ejercer máxima buena fe.

- ✓ Un corredor tiene un deber fiduciario de máximo cuidado, integridad, honestidad y lealtad hacia el principal (Código Civil § 2079.16)
- ✓ El estándar de diligencia razonable se adeuda a la parte que no es el principal del agente
- ✓ Un agente gratuito que comienza a prestar servicios debe obedecer instrucciones y ejercer máxima buena fe

20.17 Deberes generales de divulgación y compradores relacionados

Un fiduciario debe divulgar completamente todos los hechos materiales relacionados con la agencia. Un agente del vendedor que negocia una venta a un pariente (cónyuge, suegra) o una persona con la que el agente tiene una relación de sangre, matrimonial u otra que sugiera que el agente podría adquirir indirectamente un interés debe divulgar esa relación como un hecho material. Un licenciatario que actúa como mandante debe divulgar el hecho de tener licencia a la otra parte.

- ✓ Una relación de sangre, matrimonial u otra con un comprador que sugiera que el agente puede adquirir indirectamente un interés es un hecho material que requiere divulgación
- ✓ Un licenciatario que actúa como mandante debe divulgar el hecho de tener licencia a la otra parte (Código B&P § 10177(o))
- ✓ El deber de un agente incluye la divulgación completa y la explicación de los hechos necesarios para la decisión informada del mandante

20.18 Regla Jorgensen - Divulgación Más Allá del Estatus de Agencia Dual

La simple divulgación del estatus de agencia dual no cumple completamente con el deber fiduciario. En Jorgensen, el corredor debía divulgar todos los hechos materiales que pudieran afectar la decisión del vendedor — incluyendo que el comprador era un especulador que adquiría con fines de inversión y que el corredor tenía una participación personal sustancial en negociar una compra favorable para el comprador.

- ✓ La divulgación del estatus de agencia dual por sí sola no cumple con el deber fiduciario de divulgar todos los hechos materiales
- ✓ Un corredor debe divulgar el propósito de inversión/especulación del comprador y la participación personal del corredor en la transacción (Jorgensen v. Beach 'n' Bay Realty)
- ✓ Un corredor culpable de violar los principios fiduciarios no tiene derecho a ninguna ganancia de la transacción

20.19 Obligaciones de agentes de ventas y asociados-agentes

Los agentes de ventas y asociados-agentes están sujetos a los mismos deberes fiduciarios que su agente y deben divulgar al mandante del agente toda información que afecte la decisión del mandante. Un agente tiene el deber legal de supervisar razonablemente a los titulares de licencias y puede ser disciplinado o considerado responsable por sus actos incluso sin conocimiento de que los actos ocurrieron.

- ✓ Los agentes de ventas/asociados-agentes tienen los mismos deberes fiduciarios que el agente, incluyendo protección contra agencia dual y ganancias secretas
- ✓ Un agente puede ser disciplinado por los actos de un titular de licencia incluso si no estaba consciente de que ocurrieron, basado en el deber de supervisar (California Real Estate Loans v. Wallace)
- ✓ Un agente es generalmente responsable por los daños causados por los actos y omisiones de sus agentes de ventas o asociados-agentes

20.20 Tergiversación - Fraude vs. Negligencia

La tergiversación puede ser fraudulenta o negligente; ambas pueden crear responsabilidad civil y sanción disciplinaria de licencia. El fraude puede respaldar daños punitivos. El fraude real incluye afirmaciones positivas no garantizadas por la información de la persona, aunque se crean verdaderas. El fraude constructivo incluye cualquier incumplimiento de deber que obtenga una ventaja engañando a otro, incluso sin intención fraudulenta — un fiduciario puede ser responsable de fraude constructivo (Salahutdin).

- ✓ Un agente no puede hacer representación alguna sin base razonable, no puede afirmar medias verdades, y no puede hacer verdades engañosas interconectadas
- ✓ La tergiversación fraudulenta puede respaldar daños punitivos; una sentencia de fraude puede respaldar sanción disciplinaria de licencia basada únicamente en la sentencia civil

✓

Un fiduciario puede ser responsable ante el mandante por fraude constructivo incluso sin intención realmente fraudulenta (Salahutdin c. Valley of California)

20.21 Tergiversación del Precio y Exageración

La tergiversación del agente del vendedor al comprador del precio aceptable más bajo generalmente no es accionable por el comprador porque no es un hecho material; sin embargo, tales representaciones sin consentimiento del vendedor pueden ser accionables por el vendedor. La tergiversación de precio del agente del comprador generalmente es accionable por el comprador. Las declaraciones que una vez fueron consideradas como mera «exageración» (por ejemplo, «la mejor de la calle», «en perfecto estado») son cada vez más tratadas por los tribunales como representaciones de hechos materiales.

- ✓ La representación del precio aceptable más bajo por parte del agente del vendedor generalmente no es accionable por el comprador pero puede ser accionable por el vendedor si se realiza sin consentimiento
- ✓ En un doble mandato, un agente con licencia que emite un BPO para el vendedor debe proporcionar una copia al comprador con el consentimiento del vendedor
- ✓ Las declaraciones que una vez se consideraron «exageración» pueden ser tratadas como representaciones de hechos materiales cuando los compradores confían razonablemente en ellas

20.22 Declaraciones falsas de corredores/agentes al mandante

Un corredor, agente, factor o comisionista que a sabiendas y de manera corrupta hace una declaración falsa a un mandante respecto del precio obtenido por una propiedad, su calidad o cantidad, o los gastos realizados, es culpable de un delito menor. Esto refuerza el deber de honestidad y divulgación completa del agente hacia el mandante.

- ✓ Las declaraciones falsas a un mandante sobre precio, calidad, cantidad o gastos constituyen un delito menor
- ✓ Punible con multa de $200 a $1,000, o de 10 días a 6 meses de cárcel del condado, o ambas penas

20.23 Garantía de Autoridad y Responsabilidad Contractual

Un agente que actúa sin autoridad o excediendo su autoridad puede ser responsable por incumplimiento de la garantía implícita de autoridad. Un agente también puede ser personalmente responsable en un contrato si el agente no revela el nombre del principal o el hecho de la agencia. Para evitar responsabilidad personal, el nombre del principal debe aparecer en la cara del contrato y el agente debe firmar como agente del principal nombrado.

- ✓ Un agente que actúa sin autoridad puede ser responsable por incumplimiento de la garantía implícita de autoridad
- ✓ Un agente es personalmente responsable si la capacidad de agencia o el nombre del principal no se divulga en el contrato
- ✓ Para evitar responsabilidad, el agente debe nombrar al principal en el contrato y firmar como agente

CHAPTER 21

Dual Agency and Subagency

21.1 El pago de la compensación no determina la relación de agencia

De conformidad con el Código Civil § 2079.19, el pago de la compensación, u la obligación de pagarla, no determina por sí solo la existencia de una relación de agencia ni a quién representa el agente. Un agente corredor cooperante puede representar al comprador exclusivamente aunque la compensación del corredor sea financiada en última instancia por el vendedor (por ejemplo, a través de una concesión del vendedor negociada en el contrato de compra). La práctica moderna evita la subagencia: el corredor del comprador tiene deberes fiduciarios con el comprador independientemente de la fuente de pago.

- ✓ El pago de la compensación no determina por sí solo la naturaleza de la relación de agencia (Código Civil § 2079.19)
- ✓ Un agente corredor cooperante puede representar al comprador exclusivamente incluso cuando la compensación es financiada por el vendedor
- ✓ La práctica común de la industria es evitar la subagencia; el corredor del comprador tiene deberes fiduciarios con el comprador independientemente de quién pague

21.2 Cómo surge la doble representación

La doble representación existe cuando un corredor representa a ambas partes en una transacción. Surge cuando el corredor de la lista (agente del vendedor) también se convierte en agente real, aparente o implícito del comprador, o cuando dos personas autorizadas del mismo corredor representan a partes opuestas. El corredor debe tener conocimiento y consentimiento de todos los mandantes.

- ✓ Un corredor solo puede convertirse en agente de todos los mandantes con el conocimiento y consentimiento de todas las partes (Código B&P § § 10176(a), (d))
- ✓ Cuando dos personas autorizadas del mismo corredor representan a partes opuestas, el corredor es el agente dual de ambos mandantes (Código Civil § 2079.13(b))
- ✓ La doble representación puede surgir inesperadamente, incluso sin un acuerdo escrito

21.3 Límites de confidencialidad sobre el precio en agencia dual

Un agente dual enfrenta conflictos con respecto a la lealtad y confidencialidad, particularmente en la negociación de precios. El agente dual no puede abogar por el precio de ninguna de las partes y debe presentar el precio/términos del listado al comprador y la oferta escrita del comprador al vendedor, recomendando asesoramiento profesional independiente. El agente puede proporcionar a ambas partes los mismos datos comparativos del mercado (incluida una tasación del inmueble).

- ✓ Un agente dual no debe divulgar al comprador que el vendedor aceptará menos que el precio de lista sin el consentimiento escrito expreso del vendedor (Código Civil § 2079.21)
- ✓ Un agente dual no debe divulgar al vendedor que el comprador pagará más que el precio ofrecido sin el consentimiento escrito expreso del comprador (Código Civil § 2079.21)
- ✓ La regla de confidencialidad de precios no altera los deberes respecto a otra información confidencial
- ✓ Un agente dual puede proporcionar a ambas partes los mismos datos comparativos del mercado o una tasación del inmueble

21.4 Agentes hipotecarios como agentes y fiduciarios

Los corredores de bienes raíces que actúan como agentes hipotecarios son agentes y fiduciarios del prestatario, y también pueden ser agentes del prestamista/acreedor. Cuando actúan para ambos mandantes, son agentes duales. Los agentes hipotecarios no son meros facilitadores; deben anteponer los intereses de sus mandantes a los suyos propios, incluyendo anteponer el interés económico del prestatario al del agente.

- ✓ Los agentes hipotecarios son agentes y fiduciarios al menos del prestatario; actuar para ambos mandantes los convierte en agentes duales
- ✓ Los agentes hipotecarios deben anteponer los intereses económicos de sus mandantes (el prestatario) a los suyos propios
- ✓ Las relaciones de agencia deben ser divulgadas y consentidas por escrito por los mandantes (B&P § 10176(d))

21.5 Creación de Relaciones de Subagencia

Un subagente es un corredor designado para asistir al corredor de listado en el ejercicio de la agencia. El hecho de que el corredor cooperante se convierta en subagente del mandante o simplemente en agente del corredor de listado depende de si el mandante autorizó la delegación. La autoridad expresa o implícita del mandante hace que el corredor cooperante sea subagente del mandante; sin tal autoridad, el corredor cooperante es solo agente del corredor de listado.

- ✓ Cuando un corredor de listado designa a otro corredor CON la autoridad expresa o implícita del mandante, el segundo corredor se convierte en subagente del mandante (Código Civil § 2351)
- ✓ Cuando un corredor de listado designa a otro corredor SIN el consentimiento del mandante, el segundo corredor se convierte en agente del corredor de listado (Código Civil § 2350)
- ✓ Un elemento crítico es si el mandante consintió permitir la delegación de autoridad (Código Civil § 2349)

21.6 Imputación de actos del corredor cooperante

Conforme a la doctrina de responsabilidad vicaria, los actos negligentes de un corredor cooperante que es el subagente autorizado del vendedor pueden imputarse al vendedor. Si el corredor cooperante es en cambio agente del corredor listador, esos actos se imputan al corredor listador. Los actos intencionales ilícitos o actos criminales de un agente generalmente no imponen responsabilidad al principal a menos que el principal conozca y ratifique el acto y acepte los beneficios.

- ✓ Los actos negligentes de un subagente autorizado del vendedor pueden imputarse al vendedor conforme a la responsabilidad vicaria (Código Civil § 2338)
- ✓ Un principal no es responsable por actos ilícitos intencionales o actos criminales del agente a menos que el principal conozca y ratifique el acto y acepte los beneficios (Código Civil § 2339)
- ✓ Las declaraciones inexactas por negligencia de un agente pueden caracterizarse como fraude constructivo

21.7 Divulgación de Agencia y Doble Agencia no Divulgada en Transacciones Comerciales y de Préstamo

A partir del 1 de enero de 2019 (AB 1289), los requisitos estatutarios de divulgación de agencia del Código Civil § 2079.13 y siguientes se aplican a bienes raíces comerciales así como a bienes residenciales. Por lo tanto, los agentes comerciales deben entregar el formulario de divulgación estatutario y obtener confirmación escrita de la relación de agencia. Los agentes en transacciones de préstamo también deben divulgar su agencia y obtener el consentimiento informado de los mandantes. Según la ley común y la política pública, un contrato de compensación contaminado por una doble agencia no divulgada es inaplicable contra cualquiera de las partes (Culver contra Jaoudi, 1991), y el agente puede perder la comisión y enfrentar rescisión.

- ✓ A partir del 2019-01-01, los requisitos estatutarios de divulgación de agencia (Código Civil § 2079.13 y siguientes) se aplican a transacciones comerciales, no solo a bienes residenciales de 1 a 4 unidades
- ✓ Los agentes en transacciones de préstamo deben divulgar su agencia y obtener el consentimiento informado de los mandantes
- ✓ Un agente de doble agencia no divulgada no puede hacer cumplir un contrato de compensación contra ninguna de las partes y corre el riesgo de pérdida de comisión y rescisión (Culver contra Jaoudi)

CHAPTER 22

Listing Agreements and Broker Compensation

22.1 Listado de Derecho Exclusivo de Venta

Este listado otorga la mayor protección al corredor y lo designa como agente exclusivo. El corredor gana una comisión si la propiedad se vende/renta/se grava durante el período del listado, independientemente de quién consiga el comprador — incluso el propietario. El propietario renuncia al derecho de listar en otro lugar y al derecho de evadir la comisión vendiéndola por su cuenta.

- ✓ El corredor gana la comisión si la propiedad se vende durante el período del listado, independientemente de quién consiga el comprador
- ✓ Los listados exclusivos deben contener una fecha de terminación definida y especificada (B&P § 10176(f))
- ✓ Para transacciones de préstamos protegidos (Artículo 7), la autoridad exclusiva para solicitar prestamistas se limita a 45 días (B&P § 10243)

22.2 Requisito de Aviso de Negociabilidad de Comisiones

El monto o la tasa de compensación no pueden estar preimpresos en un acuerdo de forma para la venta de propiedad residencial de cuatro unidades o menos, o una casa móvil. Tales acuerdos deben contener un aviso en negrita de 10 puntos indicando que las comisiones de bienes raíces no están fijadas por ley y pueden ser negociadas, de conformidad con el Código de Negocios y Profesiones § 10147.5.

- ✓ El monto de la comisión no puede estar preimpreso en acuerdos de forma para unidades residenciales de 1-4 o casas móviles
- ✓ Se requiere un aviso en negrita de 10 puntos indicando que las comisiones no están fijadas por ley y son negociables
- ✓ La redacción requerida se establece en el Código de Negocios y Profesiones § 10147.5

22.3 Cuándo un agente ha ganado una comisión

Un agente gana una comisión cuando, dentro de la vigencia del contrato, cumple los términos de la agencia al producir un comprador dispuesto, capacitado y capaz de comprar según los términos del propietario. La disposición y capacidad solo pueden demostrarse mediante una oferta de compra real. Simplemente mostrar o presentar una propiedad a un prospecto no da derecho al agente a una comisión. La obligación del agente es lograr un « acuerdo de voluntades » sobre el precio y los términos. Si se ejecuta un contrato válido, el agente tiene derecho a una comisión incluso si la venta nunca se completa.

- ✓ La disposición y capacidad solo se demuestran mediante una oferta de compra real
- ✓ Simplemente mostrar o presentar una propiedad es insuficiente para ganar una comisión
- ✓ Una vez que se ejecuta un contrato válido (acuerdo de voluntades), la comisión se gana incluso si la venta nunca se cierra

22.4 Causa Procuradora en Listado Abierto

En un listado abierto, el agente que PRIMERO produce un comprador dispuesto, competente y capaz según los términos del listado es la causa procuradora y tiene derecho a la comisión. Una vez que un agente encuentra un comprador, debe notificar al principal de inmediato. El vendedor puede aceptar la primera oferta satisfactoria y no tiene deber de determinar cuál agente fue la causa procuradora a menos que sea notificado de que otro agente fue la causa procuradora. El Agente A no es causa procuradora si su prospecto declina y es posteriormente inducido por el Agente B; pero el Agente A sigue siendo causa procuradora si logró el consentimiento mutuo aunque el Agente B ejecutó los documentos.

- ✓ El agente que primero produce un comprador dispuesto, competente y capaz es la causa procuradora
- ✓ Un agente debe notificar al principal de inmediato al encontrar un comprador
- ✓ El vendedor no tiene deber de investigar la causa procuradora a menos que sea notificado de que otro agente fue la causa procuradora
- ✓ Un agente que logra el consentimiento mutuo es la causa procuradora aunque otro agente ejecute el contrato

22.5 Listados Exclusivos y Recuperación de Comisión

Bajo una agencia exclusiva o derecho exclusivo de venta, el corredor tiene una base adicional para recuperar su compensación y no necesariamente debe cumplir con los requisitos de desempeño estándar. Si el corredor es impedido de cumplir debido a una venta por parte del propietario, venta a través de otro agente o retiro de la propiedad del mercado por parte del propietario, el corredor ordinariamente tendrá derecho a una comisión.

- ✓ Bajo listados exclusivos, un corredor puede recuperar compensación incluso sin cumplir con los requisitos de desempeño estándar
- ✓ Un corredor tiene derecho a una comisión si es impedido de cumplir por una venta del propietario, venta por otro agente o retiro de la propiedad del mercado

22.6 Listado abierto

El listado abierto es el tipo más informal. El propietario retiene el derecho de revocar en cualquier momento, de vender la propiedad por sí mismo, o de listar con otro corredor. La venta por el propietario o un agente posteriormente contratado anula el derecho a comisión del corredor original.

- ✓ El propietario puede vender personalmente, listar con otros, o revocar en cualquier momento bajo un listado abierto
- ✓ La venta por el propietario u otro agente anula el derecho del corredor original a una comisión

22.7 Listado de Agencia Exclusiva

Bajo una agencia exclusiva, el propietario acepta emplear solo un corredor para solicitar compradores/arrendatarios/prestamistas. La comisión del corredor está protegida contra otros corredores, pero el propietario retiene el derecho de vender/arrendar/gravar por su cuenta y así anular el derecho a la comisión del corredor.

- ✓ El derecho a la comisión del corredor está protegido contra otros corredores durante la duración del listado
- ✓ El propietario puede vender personalmente y anular la reclamación de comisión del corredor

22.8 Listado de precio neto

Un listado de precio neto contempla que el vendedor obtenga un precio neto específico, siendo la comisión del agente cualquier cantidad recibida por encima de ese precio neto. Los listados de precio neto son legales en California, pero pueden fácilmente resultar en incumplimiento del deber fiduciario, por lo que deben utilizarse solo con clientes sofisticados o representados independientemente, con divulgación completa.

- ✓ La comisión del agente bajo un listado de precio neto es cualquier cantidad recibida por encima del precio neto especificado por el vendedor
- ✓ Los listados de precio neto son legales en California solo con divulgación completa y con clientes altamente sofisticados o representados independientemente

22.9 Servicio de Listados Múltiples y Corredores Cooperantes

El Servicio de Listados Múltiples (MLS) es un mecanismo para difundir información de listados entre corredores; no es en sí mismo un contrato de listado. Históricamente, enviar un listado al MLS implicaba una oferta unilateral de subagencia y compensación a un corredor cooperante. Desde los cambios en las prácticas del acuerdo de NAR efectivos a partir del 17 de agosto de 2024, las ofertas de compensación a los corredores de compradores ya no pueden publicarse en el MLS; la compensación del corredor de comprador se negocia fuera del MLS y los corredores de comprador deben tener un acuerdo escrito de representación de comprador antes de visitar una propiedad. Los corredores cooperantes actualmente ordinariamente representan al comprador en lugar de actuar como subagendes del vendedor. La información que coloca un corredor en el MLS puede ser admisible en la corte como una representación de hecho.

- ✓ El MLS es un medio para difundir listados, no un contrato de listado en sí
- ✓ Desde el 17 de agosto de 2024 (acuerdo de NAR) las ofertas de compensación al corredor de comprador no pueden mostrarse en el MLS; la compensación se negocia fuera del MLS
- ✓ Un corredor cooperante hoy ordinariamente representa al comprador bajo un acuerdo escrito de representación de comprador en lugar de actuar como subagende del vendedor
- ✓ La información del perfil MLS puede ser admisible en la corte en un reclamo por tergiversación

22.10 La Comisión Puede Depender de Cualquier Condición Legal

El pago de una comisión bajo un listado puede estar supeditado a cualquier condición legal. El vendedor puede estar exento de pagar si el lenguaje muestra que el pago estaba condicionado a una condición que no ocurrió. El corredor tiene la carga de probar que se cumplieron todas las condiciones. Sin embargo, si el vendedor impide el cumplimiento por fraude, mala fe o colusión, el corredor puede recuperar incluso si la condición no se cumplió.

- ✓ El pago de la comisión puede estar condicionado a cualquier condición legal
- ✓ El corredor tiene la carga de probar que se cumplieron todas las condiciones
- ✓ Si el vendedor impide el cumplimiento por fraude, mala fe o colusión, el corredor puede recuperar incluso si la condición no se cumplió

22.11 Acuerdos entre Corredores Cooperantes

Un acuerdo entre corredores para dividir honorarios o comisiones es legal y ejecutable como otros contratos, pero no crea asociación ni empresa conjunta. Un corredor cooperante que sea la causa procuradora puede recuperar la parte del corredor vendedor del corredor de la lista. El corredor de la lista es responsable ante el corredor cooperante solo si el corredor de la lista recibió una comisión del vendedor. El corredor original no puede privar al corredor cooperante al llegar a un acuerdo con el mandante por una suma menor sin consentimiento.

- ✓ Los acuerdos de división de comisión entre corredores son legales y no crean asociación ni empresa conjunta
- ✓ El corredor de la lista es responsable ante el corredor cooperante solo si el corredor de la lista recibió una comisión del vendedor
- ✓ El corredor original no puede reducir la parte del corredor cooperante al llegar a un acuerdo por menos sin el consentimiento del corredor cooperante

22.12 Derecho del Mandante de Asegurar al Comprador Bajo Listado Abierto

Bajo un listado abierto, la venta de un propietario a un comprador no remitido por el corredor no viola el listado ni crea responsabilidad. Sin embargo, el propietario no puede tratar directamente con el prospecto del agente para evitar una comisión. Un contrato de agencia irrevocable por un tiempo fijo no impide que el propietario venda a una persona con la cual el agente no tuvo negociaciones previas.

- ✓ Bajo un listado abierto, un propietario puede vender a un comprador no remitido por el corredor sin responsabilidad alguna
- ✓ El propietario no puede tratar directamente con el prospecto del corredor para evitar el pago de la comisión
- ✓ Un contrato de agencia irrevocable por un tiempo fijo no impide la venta a una persona con la cual el agente nunca negoció

22.13 Comisión Negociable Entre Principal y Corredor

El monto de la comisión se establece en el contrato de empleo del corredor. Salvo incapacidad para leer o fraude, la parte firmante está vinculada por los términos expresos. Si no se especifica un monto de compensación, la ley implica la promesa de pagar la comisión usual o acostumbrada que se cobra en la zona por servicios similares.

- ✓ Una parte que firma el contrato está vinculada por sus términos expresos salvo fraude o incapacidad
- ✓ Si no se especifica un monto de comisión, la ley implica la comisión acostumbrada de la zona por servicios similares

22.14 El vendedor es responsable cuando el vendedor negocia el contrato

Un vendedor que negocia los términos del contrato es responsable de su forma y contenido. Un corredor no pierde su comisión si, después de encontrar un comprador preparado, dispuesto y capaz, resulta un contrato no ejecutable debido al error, negligencia o ignorancia del vendedor. Si el vendedor se compromete a completar el contrato por su cuenta, el vendedor está impedido de negar la comisión en base a motivos de no ejecutabilidad.

- ✓ Un vendedor que negocia el contrato es responsable de su forma y contenido
- ✓ Un corredor conserva la comisión incluso si el error del vendedor hace que el contrato sea no ejecutable
- ✓ Un vendedor que completa el contrato por su cuenta está impedido de negar la comisión basándose en la no ejecutabilidad

22.15 Interferencia del Vendedor con Agentes Competidores

En un listado abierto con corredores competidores, los agentes deben ser autorizados a actuar libre e independientemente sin interferencia del propietario. El propietario no debe nada a un agente sin éxito, pero no puede evitar una comisión negociando personalmente un contrato con un prospecto producido por un agente en términos sustancialmente similares.

- ✓ Los agentes competidores en un listado abierto deben actuar libremente sin interferencia del propietario
- ✓ El propietario no puede evitar una comisión negociando personalmente con un prospecto de un agente en términos sustancialmente similares

22.16 Cláusula de Protección (Seguridad) y Ventas Posteriores a la Terminación

Para recuperar una comisión, un corredor debe presentar una oferta satisfactoria dentro del plazo de la cotización. Cuando una venta se completa directamente entre el comprador y el vendedor después del vencimiento en los mismos términos (o solo con reducción de precio), el corredor probablemente sea la causa procuradora y tenga derecho a compensación. Una cláusula de protección/seguridad permite al vendedor adedar una comisión si la propiedad se vende dentro de un período establecido después del vencimiento a una persona con la que el corredor negoció durante la cotización. Estas cláusulas típicamente requieren que el corredor proporcione al propietario una lista de prospectos dentro de un número prescrito de días después del vencimiento. Un vendedor también puede renunciar al vencimiento alentando al corredor a continuar sus esfuerzos.

- ✓ Un corredor generalmente debe presentar la oferta dentro del plazo de la cotización
- ✓ Una cláusula de protección/seguridad preserva la comisión durante un período establecido después del vencimiento para los prospectos con los que el corredor negoció
- ✓ La cláusula típicamente requiere que el corredor proporcione una lista escrita de prospectos dentro de un número de días establecido después del vencimiento
- ✓ Un vendedor puede renunciar a la fecha de vencimiento alentando al corredor a continuar sus esfuerzos

22.17 Consideración y Licencia para Agencia

La consideración no es esencial para crear una agencia; un agente gratuito sigue estando sujeto a los estándares de agencia pero no necesita licencia. Sin embargo, cuando hay cualquier expectativa de compensación (interpretada ampliamente) en una transacción sujeta a la Ley de Bienes Raíces, se requiere licencia.

- ✓ La consideración no es esencial para crear una agencia; un agente gratuito sigue estando obligado a los deberes de agencia
- ✓ Se requiere licencia siempre que haya una expectativa de compensación en una transacción cubierta (B&P § 10131 et seq.)

22.18 Recuperación por Agravio por Interferencia con la Comisión del Corredor

Un corredor puede recuperar una comisión conforme a una teoría de agravio (en lugar de contrato) demostrando que el propietario interfirió intencionalmente con su ventaja económica prospectiva. En el caso principal, un corredor se basó en un letrero que decía « SE VENDE - CONTACTE A SU CORREDOR LOCAL », negoció con compradores, y notificó por escrito al propietario que era la causa productora; el propietario vendió a ese grupo sin el corredor. El tribunal denegó la comisión contractual (sin acuerdo escrito firmado) pero permitió una demanda por agravio por interferencia intencional. Seis criterios determinan si existe deber de diligencia.

- ✓ Un corredor puede recuperar conforme a una teoría de agravio por interferencia intencional incluso sin un acuerdo escrito de comisión
- ✓ Los seis criterios de deber de diligencia incluyen: intención de afectar al agente, previsibilidad del daño, certidumbre del daño, conexión entre la conducta y el daño, culpa moral y política pública de prevención de daños futuros

CHAPTER 23

Broker Supervision and Liability

23.1 Responsabilidad Vicaria del Corredor y Deber de Supervisión

Aunque el corredor no tenga culpa personal, puede ser responsable de los daños causados por la conducta negligente de agentes de ventas y asociados corredores que actúen dentro del curso y alcance de su agencia. El estatus de contratista independiente para fines fiscales no disminuye esta responsabilidad. El corredor debe establecer políticas, reglas, procedimientos y sistemas para monitorear la conducta de sus asociados.

- ✓ El corredor supervisor es vicarialmente responsable de los actos negligentes de los agentes de ventas y asociados corredores
- ✓ El estatus de contratista independiente para fines fiscales no altera la relación de agencia o la responsabilidad del corredor
- ✓ El Código de Regulaciones de California 10 CCR § 2725 requiere que el corredor supervisor establezca políticas y sistemas para monitorear la conducta de sus asociados

23.2 Responsabilidad por actos ilícitos intencionales y mala conducta criminal

Ordinariamente, los empleadores no son responsables de los actos ilícitos intencionales o delitos cometidos por sus agentes, pero el corredor de bolsa supervisor SÍ será responsable si el corredor ratifica la mala conducta o sabía o debería haber sabido y no tomó medidas razonables para prevenirla (razonablemente previsible). Cuando un corredor sabe que un agente de ventas está cometiendo fraude, el corredor debe intervenir y poner fin a la mala conducta.

- ✓ Un corredor es responsable de los actos ilícitos intencionales o delitos de sus asociados si el corredor los ratifica o sabía o debería haber sabido y no tomó medidas para prevenirlos
- ✓ Un corredor que tiene conocimiento de fraude debe intervenir, tomar medidas para detenerlo y considerar terminar al responsable

CHAPTER 24

Termination of Agency

24.1 Formas de Terminación de la Agencia

Conforme al Código Civil § 2355, una agencia puede terminar por: expiración de su término; extinción de su materia; muerte del agente; renuncia del agente; o incapacidad del agente para actuar. Se requiere notificación a terceros en estos casos; de lo contrario, el antiguo agente permanece como agente aparente para aquellos sin notificación.

- ✓ El Código Civil § 2355 enumera cinco formas de terminación de agencia: expiración del término, extinción de la materia, muerte del agente, renuncia o incapacidad
- ✓ La notificación de terminación debe darse a terceros o el antiguo agente permanece como agente aparente
- ✓ La terminación por muerte o incapacidad del principal o revocación es efectiva respecto a terceros aunque no haya notificación

24.2 Poder del Principal para Revocar la Agencia

Dado que la agencia se fundamenta en la confianza, el principal tiene un poder ABSOLUTO para revocar en cualquier momento a menos que la agencia esté vinculada a un interés. Sin embargo, el principal puede no tener el DERECHO de revocar y puede ser responsable por incumplimiento de contrato si revoca sin causa justificada. El derecho de un corredor a ganar una comisión no es en sí mismo un interés que impida la revocación.

- ✓ Un principal tiene poder absoluto para revocar la agencia a menos que esté vinculada a un interés
- ✓ El derecho de un corredor a ganar una comisión NO es un interés que impida la terminación
- ✓ Revocar sin causa justificada puede hacer al principal responsable por incumplimiento de contrato o la comisión (Blank contra Borden)

CHAPTER 25

Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)

25.1 Términos de Agencia y Responsabilidades del Corredor Definidas

El Código Civil § 2079.13 define los términos clave de agencia para transacciones de bienes raíces. Un «agente» es el corredor bajo cuya licencia se ejecuta una lista o se obtiene una oferta de compra. El corredor es responsable de los vendedores y asociados corredores que actúan como agentes; su deber ante cualquier parte es igual al deber asumido por el corredor. Un «agente dual» actúa para el vendedor y el comprador. Un «contrato de listado» es un contrato escrito que autoriza al agente a vender o encontrar un comprador. Un «contrato de representación corredor-comprador» es un contrato escrito que autoriza al agente del comprador a proporcionar servicios autorizados para el comprador.

- ✓ El corredor de listado es responsable de los vendedores o asociados corredores que actúan como agentes bajo su licencia
- ✓ El deber de un vendedor o asociado corredor ante una parte es igual al deber asumido por el corredor supervisor
- ✓ Los contratos de listado y los contratos de representación corredor-comprador deben ser por escrito
- ✓ Un agente dual actúa, directa o a través de un vendedor, para el vendedor y el comprador

25.2 Tiempo de Entrega del Formulario de Divulgación de Agencia

El formulario de Divulgación de Relación de Agencia (§ 2079.16) debe proporcionarse en momentos específicos. El agente del vendedor debe proporcionarlo al vendedor antes de celebrar el contrato de listado. El agente del comprador debe proporcionarlo al comprador lo antes posible antes de ejecutar un acuerdo de representación entre corredor y comprador y antes de la oferta de compra del comprador. Si la oferta no fue preparada por el agente del comprador, la entrega debe realizarse a más tardar el siguiente día hábil después de recibir la oferta. El agente debe obtener un acuse de recibo firmado.

- ✓ El agente del vendedor debe entregar el formulario de divulgación al vendedor antes de celebrar el contrato de listado
- ✓ El agente del comprador debe entregar el formulario lo antes posible antes del acuerdo de representación y la oferta de compra
- ✓ Si la oferta no fue preparada por el agente del comprador, entregar a más tardar el siguiente día hábil después de la recepción
- ✓ El agente debe obtener un acuse de recibo firmado, excepto según lo dispuesto en § 2079.15

25.3 Contenido del Formulario de Divulgación de la Relación de Agencia Inmobiliaria

La Sección 2079.16 exige el uso del formulario exacto «Disclosure Regarding Real Estate Agency Relationship» (Divulgación de la Relación de Agencia Inmobiliaria). Un agente del vendedor tiene hacia el vendedor el deber fiduciario de máximo cuidado, integridad, honestidad y lealtad. Hacia ambas partes, todos los agentes deben: ejercer diligentemente habilidad y cuidado razonable; actuar honesta y equitativamente con buena fe; y divulgar todos los hechos que afecten materialmente el valor o deseabilidad de la propiedad que no sean conocidos o no hayan recibido atención diligente de las partes. Un agente dual tiene deberes fiduciarios hacia ambas partes pero no puede divulgar información confidencial (posición financiera, motivaciones, posición de negociación) sin permiso expreso.

- ✓ Un agente del vendedor o del comprador tiene hacia su cliente el deber fiduciario de máximo cuidado, integridad, honestidad y lealtad
- ✓ Todos los agentes tienen hacia ambas partes el deber de divulgar hechos materiales que afecten el valor o deseabilidad que no sean fácilmente observables
- ✓ Un agente dual debe tener el conocimiento y consentimiento de ambas partes
- ✓ Un agente dual no puede divulgar información confidencial que afecte el precio sin permiso expreso

25.4 Confirmación de la Relación de Agencia

Conforme a § 2079.17, tan pronto como sea posible, el agente del comprador debe divulgar al comprador y al vendedor si actúa como agente del comprador o agente dual, y el agente del vendedor debe divulgar al vendedor su estado. La relación de agencia debe confirmarse en el contrato de compra o en un documento separado ejecutado o reconocido antes o simultáneamente con la ejecución del contrato, utilizando el formulario de confirmación estatutario que identifique la firma de corretaje y los números de licencia. Esta confirmación se suma a la divulgación de § 2079.14.

- ✓ La relación de agencia debe confirmarse en el contrato de compra o en un documento separado
- ✓ La confirmación debe ocurrir antes o simultáneamente con la ejecución del contrato
- ✓ La confirmación debe identificar la firma de corretaje y los números de licencia en el formulario estatutario
- ✓ El requisito de confirmación se suma al formulario de divulgación de § 2079.14

25.5 Restricciones de Información Confidencial para Agentes Duales

La Sección 2079.21 prohíbe que un agente dual divulgue, sin permiso expreso, información confidencial obtenida del vendedor al comprador o del comprador al vendedor. «Información confidencial» significa hechos sobre la posición financiera del cliente, sus motivaciones, su posición de negociación o información personal que impacte el precio (por ejemplo, vendedor dispuesto a aceptar menos que el precio de lista, o comprador dispuesto a pagar más que la oferta). Esto no altera los deberes respecto a información confidencial que no sea el precio.

- ✓ Un agente dual no puede divulgar la información confidencial del vendedor al comprador sin permiso expreso
- ✓ Un agente dual no puede divulgar la información confidencial del comprador al vendedor sin permiso expreso
- ✓ La información confidencial incluye la disposición a aceptar menos o pagar más que el precio declarado

25.6 Definiciones de propiedades residenciales unifamiliares y comerciales

Para propósitos de divulgación de agencia, « propiedad residencial unifamiliar » significa bienes raíces mejorados con una a cuatro unidades de vivienda (incluyendo arrendamientos que excedan un año), una unidad en cooperativa de acciones/condominio/PUD, o una casa móvil/prefabricada vendida por un corredor bajo B&P § 10131.6. « Propiedad inmobiliaria comercial » significa todos los bienes raíces excepto propiedades residenciales unifamiliares, unidades de vivienda residencial bajo § 1940, casas móviles, terrenos vacantes y vehículos recreativos. Una « venta » incluye intercambios, contratos de venta de bienes raíces y arrendamientos que excedan un año.

- ✓ La propiedad residencial unifamiliar incluye 1 a 4 unidades de vivienda y arrendamientos que excedan un año
- ✓ « Venta » incluye intercambios y la creación de arrendamientos que excedan la duración de un año
- ✓ La propiedad inmobiliaria comercial excluye propiedades residenciales unifamiliares, casas móviles, terrenos vacantes y vehículos recreativos

25.7 Negativa a Firmar el Acuse de Recibo

Conforme a la § 2079.15, si un vendedor o comprador se niega a firmar un acuse de recibo del formulario de divulgación de agencia requerido por la § 2079.14, el agente debe preparar, firmar y fechar una declaración escrita de los hechos de la negativa. Esto preserva el cumplimiento a pesar de la negativa de la parte.

- ✓ Si una parte se niega a firmar el acuse de recibo, el agente debe preparar una declaración escrita de la negativa
- ✓ El agente debe firmar y fechar la declaración escrita de los hechos de la negativa

25.8 La compensación no es determinante de la relación de agencia

Conforme a la sección § 2079.19, el pago u obligación de pagar compensación a un agente por parte del vendedor o comprador no determina necesariamente la relación de agencia. Un agente de listado y un agente de venta pueden acordar compartir la comisión, y tales términos no son determinantes de una relación en particular. Un agente del comprador puede recibir compensación del vendedor sin convertirse en agente del vendedor.

- ✓ Quién paga la comisión no determina necesariamente la relación de agencia
- ✓ Los agentes de listado y agentes de venta pueden compartir la comisión sin alterar su respectivo estatus de agencia

25.9 Modificación de la relación de agencia

Conforme al § 2079.23, un contrato entre el principal y el agente puede ser modificado para cambiar la relación de agencia en cualquier momento antes de la ejecución del acto que es objeto de la agencia, con el consentimiento escrito de las partes. Un prestamista o empresa de subastas que controle una transacción no puede requerir que el propietario o el agente de listado lo defienda o lo indemnice como condición de aprobación; tales cláusulas son nulas y no ejecutables.

- ✓ La relación de agencia puede ser modificada antes de la ejecución con el consentimiento escrito de las partes
- ✓ Las cláusulas que requieren que un propietario o agente de listado indemnice a un prestamista o empresa de subastas son nulas y no ejecutables

25.10 Sin Disminución de Deberes de Divulgación

La sección 2079.24 establece que nada en este artículo disminuye el deber de divulgación que los agentes y sus asociados con licencia deben a los compradores y vendedores, ni los exime de responsabilidad por su conducta o por incumplimiento del deber fiduciario o deber de divulgación. Un agente del vendedor también puede ser un agente del comprador (§ 2079.22), y el hecho de que una parte opte por no estar representada no convierte por sí solo a un agente en agente dual.

- ✓ Nada en este artículo disminuye el deber de divulgación o deber fiduciario de un agente hacia compradores y vendedores
- ✓ El hecho de que una parte opte por no estar representada no convierte por sí solo a un agente en agente dual

CHAPTER 26

Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes

26.1 Acuerdo de Representación Comprador-Corredor Requerido

Un acuerdo de representación comprador-corredor debe ejecutarse entre el agente del comprador y el comprador tan pronto como sea practicable, pero no más tarde de la ejecución de la oferta de compra del comprador para bienes raíces. Debe incluir términos sobre compensación del corredor, servicios a prestar, cuándo vence la compensación y terminación del contrato. Antes de la ejecución, el agente del comprador debe proporcionar el formulario de divulgación de agencia requerido por la Sección 2079.14.

- ✓ El acuerdo debe ejecutarse no más tarde de la ejecución de la oferta de compra del comprador
- ✓ Debe incluir compensación, servicios prestados, cuándo vence la compensación y términos de terminación
- ✓ El agente del comprador debe proporcionar primero el formulario de divulgación de agencia de la § 2079.14

26.2 Límites de plazo y renovación de acuerdos de representación comprador-corredor

Un acuerdo de representación comprador-corredor no puede durar más de tres meses a partir de la fecha de celebración (excepto con una corporación, LLC o asociación). No puede renovarse automáticamente; cualquier renovación debe ser por escrito, con fecha y firmada por todas las partes, y una renovación no puede exceder tres meses. Un acuerdo hecho en violación es nulo e inaplicable, y un agente que viola esto se considera que ha violado su ley de licencias.

- ✓ El acuerdo no puede durar más de tres meses (excepto compradores entidad)
- ✓ Sin renovación automática; las renovaciones deben ser por escrito, fechadas, firmadas y limitadas a tres meses
- ✓ Un acuerdo que viola es nulo e inaplicable; el agente que viola incurre en una violación de la ley de licencias

26.3 Límite de duración para acuerdos de listado exclusivo

Es ilegal que un acuerdo de listado exclusivo sobre una propiedad residencial unifamiliar (propiedad de una a cuatro unidades, o una unidad de cooperativa/condominio/PUD, casa móvil vendida a través de un licenciatario, etc.) dure más de 24 meses a partir de la fecha de firma (excepto para corporaciones, LLC o asociaciones). Los acuerdos no pueden renovarse automáticamente; las renovaciones deben ser por escrito, con fecha y firmadas, y no pueden exceder 12 meses.

- ✓ Los acuerdos de listado exclusivo sobre propiedades residenciales unifamiliares no pueden exceder 24 meses
- ✓ Las renovaciones deben ser por escrito, con fecha, firmadas y no pueden exceder 12 meses
- ✓ La « propiedad residencial unifamiliar » incluye propiedades de 1 a 4 unidades, unidades de cooperativa/condominio/PUD y ciertas casas móviles

26.4 Derecho a Exhibir Letreros de Venta

Cualquier disposición que prohíba o restrinja que un propietario o su agente exhiba carteles ubicados razonablemente y de tamaño razonable que anuncien la propiedad en venta, arrendamiento o intercambio es nula como una restricción irrazonable a la enajenación. Los propietarios y agentes pueden exhibir carteles que anuncien venta/arrendamiento/intercambio, direcciones, y el nombre, dirección y número de teléfono del propietario o agente.

- ✓ Las disposiciones que prohíben carteles razonables de venta/arrendamiento/intercambio son nulas como restricciones irrazonables a la enajenación
- ✓ Los carteles deben estar ubicados razonablemente, a la vista del público, de dimensiones/diseño razonable, y no afectar negativamente la seguridad pública
- ✓ El contenido permitido del cartel incluye aviso de venta/arrendamiento/intercambio, direcciones, y el nombre, dirección y número de teléfono del propietario o agente

26.5 Requisitos de autorización y precisión del MLS

Un listado no puede ser colocado en el MLS a menos que sea autorizado o dirigido por el vendedor en el contrato de listado. Un agente o tasador que coloca un listado o información en el MLS es responsable de la veracidad de todas las representaciones de las cuales tenía o debería haber tenido conocimiento, ante cualquier persona dañada por su falsedad o inexactitud. El MLS debe conservar la información del listado durante al menos tres años.

- ✓ Un listado no puede ser colocado en el MLS a menos que sea autorizado o dirigido por el vendedor en el contrato de listado
- ✓ El agente/tasador es responsable de la veracidad de las representaciones ante cualquier persona dañada por su inexactitud
- ✓ El MLS debe conservar la información del listado durante no menos de tres años

26.6 Prohibición de grabación y sanciones

Es ilegal grabar o intentar grabar un acuerdo de listado exclusivo (o memorandos/avisos del mismo) con el registrador del condado, o hacer cumplir uno que se haya hecho o grabado en violación. Tal acuerdo es nulo y no exigible; el propietario puede retener cualquier contraprestación recibida. Una violación también constituye una violación bajo la Sección 1770, y se considera que un licenciatario que viola esta disposición ha violado su ley de licencias.

- ✓ Es ilegal grabar o intentar grabar un acuerdo de listado exclusivo
- ✓ Los acuerdos que violan son nulos e inaplicables y el propietario puede retener la contraprestación recibida
- ✓ Se considera que un licenciatario que viola esta sección ha violado su ley de licencias
- ✓ El Código del Gobierno § 27280.6 prohíbe por separado que un registrador del condado grabe un acuerdo de listado exclusivo o un aviso del mismo

26.7 El corredor hipotecario tiene una obligación fiduciaria hacia el prestatario

Conforme a § 2923.1, un corredor hipotecario que proporciona servicios de corretaje hipotecario a un prestatario es el fiduciario del prestatario, y cualquier violación de estas obligaciones fiduciarias viola la ley de licencias del corredor. El corredor debe anteponer el interés económico del prestatario al suyo propio. Esta obligación se adeuda independientemente de si el corredor también actúa como agente para otra parte. «Servicios de corretaje hipotecario» significa la concertación, como agente exclusivo del prestatario o agente dual, de un préstamo hipotecario residencial (garantizado por 1-4 unidades residenciales) otorgado por un tercero no afiliado.

- ✓ Un corredor hipotecario es un fiduciario del prestatario y debe anteponer el interés económico del prestatario
- ✓ La violación de las obligaciones fiduciarias del corredor es una violación de la ley de licencias del corredor
- ✓ La obligación fiduciaria se aplica independientemente de si el corredor también actúa para otra parte
- ✓ El Código Financiero § 4979.5 impone la misma obligación fiduciaria a los corredores que conciertan préstamos cubiertos (préstamos de alto costo)

26.8 Definición de Agente para Anuncios

Para propósitos del artículo de anuncios, un « agente » es una persona autorizada por la ley para actuar en esa capacidad para el tipo de propiedad y está licenciada como corredor de bienes raíces conforme a la Sección 10130 y siguientes del Código de Profesiones y Negocios (B&P Code), o es un licenciatario como se define en la Sección 18006 del Código de Salud y Seguridad (viviendas prefabricadas).

- ✓ Un « agente » debe estar licenciado como corredor de bienes raíces o como licenciatario conforme a la Sección 18006 del Código de Salud y Seguridad
- ✓ El agente debe estar autorizado por la ley para actuar para ese tipo de propiedad

26.9 Definición del Servicio de Listados Múltiples

Un servicio de listados múltiples (MLS) es una facilidad de cooperación entre agentes y tasadores que opera a través de un intermediario que no actúa en sí mismo como agente o tasador, por medio del cual los agentes establecen contratos expresos o implícitos de compensación entre los participantes del MLS, o que puede utilizarse para preparar evaluaciones de mercado y tasaciones de bienes inmuebles.

- ✓ El intermediario del MLS no actúa en sí mismo como agente o tasador
- ✓ El MLS facilita la celebración de contratos de compensación expresos o implícitos entre los agentes participantes

CHAPTER 27

Value: Concepts, Principles and Definitions

27.1 Definición de Tasación y Valor de Mercado

Una tasación es el acto o proceso de desarrollar una opinión de valor. El valor es el valor presente de todos los derechos a los beneficios futuros que surgen de la propiedad inmobiliaria. Los derechos de propiedad en bienes raíces se valúan normalmente en Valor de Mercado — el precio más probable que la propiedad traería si se ofreciera libremente en el mercado abierto con un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto.

- ✓ Una tasación es una opinión de valor de una propiedad adecuadamente descrita en una fecha especificada
- ✓ El Valor de Mercado es el precio más probable con un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en el mercado abierto
- ✓ Las tasaciones se refieren principalmente a la valuación de propiedad en plena propiedad en lugar de valor de intereses parciales
- ✓ Los tasadores con licencia o certificados en California deben cumplir con USPAP

27.2 Principio de sustitución

El principio de sustitución es la base del proceso de tasación. El valor tiende a establecerse por el costo de adquirir un sustituto igualmente deseable. Un comprador no pagará más, y un vendedor no esperará menos, que el precio de un sustituto equivalente. Si el propietario afirma que una casa vale $95,000 pero un sustituto con las mismas características cuesta $90,000, el valor es aproximadamente $90,000.

- ✓ El valor se establece por el costo de adquirir un sustituto igualmente deseable
- ✓ La sustitución es la base del proceso de tasación
- ✓ Un comprador paga no más que el precio de una propiedad sustituta equivalente

27.3 Principio de Uso Más Alto y Mejor

El uso más alto y mejor es aquel que produce el mayor rendimiento neto a la tierra durante un período determinado. El tasador aplica cuatro pruebas: el uso debe ser (1) legalmente permisible, (2) físicamente posible, (3) económicamente viable, y (4) el uso más productivo. Puede haber dos usos—uno con el sitio vacante y otro mejorado—reconciliados en una determinación final.

- ✓ El uso más alto y mejor produce el mayor rendimiento neto a la tierra
- ✓ Cuatro pruebas: legalmente permisible, físicamente posible, económicamente viable, más productivo
- ✓ El sitio debe analizarse y evaluarse de conformidad con el uso más alto y mejor

27.4 Principios de Progresión y Regresión

Progresión: el valor de una propiedad de menor valor se mejora por asociación con muchos objetos similares de mayor valor (mejora insuficiente). Regresión: el valor de una propiedad de mayor valor se reduce por asociación con muchos objetos de menor valor (sobre adecuación o sobre mejora).

- ✓ La progresión mejora el valor de una propiedad de menor valor cerca de propiedades de mayor valor
- ✓ La regresión reduce el valor de una propiedad de mayor valor cerca de propiedades de menor valor
- ✓ La regresión se relaciona con sobre mejora/sobre adecuación; la progresión con mejora insuficiente

27.5 Principio de Anticipación y el Enfoque de Ingresos

El valor se crea mediante los beneficios futuros anticipados derivados de la propiedad. En el Análisis de Valor de Mercado, los tasadores estiman el valor presente de los beneficios futuros—esta es la base del enfoque de ingresos. El enfoque de ingresos analiza el valor presente del ingreso neto futuro proyectado y el valor de reventa futuro anticipado.

- ✓ La anticipación sostiene que el valor se crea mediante beneficios futuros anticipados
- ✓ La anticipación es la base del enfoque de ingresos para determinar el valor
- ✓ El enfoque de ingresos analiza el valor presente del ingreso neto futuro proyectado y el valor de reventa

27.6 Costo, Precio y Valor Distinguidos

USPAP distingue entre costo, precio y valor. El costo es la cantidad requerida para crear, producir u obtener una propiedad (un hecho o estimación de hecho). El precio es la cantidad solicitada, ofrecida o pagada (una vez establecida, es un hecho). El valor es la relación monetaria entre las propiedades y quienes las compran, venden o utilizan — nunca un hecho, siempre una opinión que debe ser calificada (por ejemplo, valor de mercado, valor de liquidación, valor de inversión).

- ✓ El costo es la cantidad requerida para crear u obtener una propiedad
- ✓ El precio es la cantidad solicitada, ofrecida o pagada; una vez establecida, es un hecho
- ✓ El valor es una opinión, nunca un hecho, y siempre debe ser calificado
- ✓ El precio pagado puede o no estar relacionado con el valor atribuido por otros

27.7 Los cuatro elementos del valor

Existen cuatro elementos esenciales del valor: Utilidad, Escasez, Demanda (con capacidad financiera para comprar) y Transferibilidad. Ninguno solo crea valor; todos deben estar presentes. Un acrónimo útil es DUST. La utilidad crea demanda, pero la demanda debe estar respaldada por poder adquisitivo. Los ciclos inmobiliarios causan fluctuaciones en estos elementos.

- ✓ Los cuatro elementos son Utilidad, Escasez, Demanda y Transferibilidad (DUST)
- ✓ Los cuatro elementos deben estar presentes para lograr valor
- ✓ La demanda debe ser implementada por el poder adquisitivo para ser efectiva

27.8 Tipos de Obsolescencia y Depreciación

Los tasadores consideran la obsolescencia funcional y externa. La obsolescencia externa (económica) es causada por factores fuera de los límites de la propiedad y no es remediable. La obsolescencia funcional es causada por una deficiencia o superabundancia y puede ser remediable o irremediable. La obsolescencia funcional remediable proporciona un rendimiento positivo si se repara (el costo de la reparación es menor que el valor agregado).

- ✓ La obsolescencia externa/económica es causada por factores externos y es irremediable
- ✓ La obsolescencia funcional resulta de una deficiencia o superabundancia
- ✓ La obsolescencia funcional remediable cuesta menos corregir de lo que el mercado pagará
- ✓ La obsolescencia irremediable cuesta más corregir de lo que el mercado pagará

27.9 Conjunto de Derechos en Propiedad Inmueble

Los derechos en propiedad inmueble se conocen como el «Conjunto de Derechos», que incluye el derecho a ocupar y usar; vender en su totalidad o en parte; legar; y transferir por contrato durante un período específico (arrendamiento). También implica el derecho a no ejercer ninguna de estas acciones. Estos derechos están limitados por los poderes gubernamentales.

- ✓ El Conjunto de Derechos incluye ocupación/uso, venta, legado y arrendamiento
- ✓ Los derechos están limitados por impuestos, dominio eminente, poder de policía y reversión al Estado
- ✓ El tasador debe conocer los derechos asociados a una propiedad antes de realizar una valuación apropiada

27.10 Principios de Conformidad, Cambio y Oferta/Demanda

Conformidad: el valor máximo se realiza cuando los usos del terreno son compatibles con la armonía arquitectónica (la zonificación ayuda a establecer normas). Cambio: la propiedad inmobiliaria está en constante cambio, afectando propiedades, vecindarios y ciudades. Oferta y demanda: el precio varía directamente con la demanda e inversamente con la oferta.

- ✓ Conformidad: el valor máximo resulta de usos compatibles del terreno
- ✓ Oferta y demanda: el precio varía directamente con la demanda e inversamente con la oferta
- ✓ Cambio: refleja que la propiedad inmobiliaria está en estado de cambio constante

27.11 Principio de Contribución

Un componente de una propiedad se valúa en proporción a su contribución al valor del conjunto, o por la medida en que su ausencia disminuye el valor del conjunto. Se logran valores máximos cuando las mejoras producen el rendimiento neto más alto acorde con la inversión.

- ✓ Un componente se valúa por su contribución al valor del conjunto
- ✓ El valor máximo se alcanza cuando las mejoras producen el rendimiento neto más alto
- ✓ La contribución mide cuánto la ausencia de una parte disminuye el valor

27.12 Principios de Competencia, Equilibrio y Ciclo de Vida de Cuatro Etapas

Competencia: creada donde se obtienen ganancias sustanciales, lo que puede llevar a un exceso de oferta y precios más bajos. Equilibrio: el valor se crea cuando elementos opuestos están en equilibrio; el desequilibrio proviene de sobre-mejora o sub-mejora. Ciclo de vida de cuatro etapas: toda propiedad pasa por crecimiento, estabilidad, declive y revitalización.

- ✓ La competencia se crea donde se obtienen ganancias sustanciales
- ✓ El equilibrio se logra desarrollando un sitio a su uso más alto y mejor
- ✓ El ciclo de vida de cuatro etapas es crecimiento, estabilidad, declive y revitalización

27.13 Valor de Utilidad versus Valor de Mercado

El Valor de Utilidad es el valor dirigido hacia un uso particular (valor subjetivo), incluyendo comodidades o valor para una persona/propósito específico. El Valor de Mercado es la cantidad en dinero por la cual una propiedad puede ser vendida en las condiciones de mercado vigentes — el valor objetivo basado en el concepto de comprador dispuesto/vendedor dispuesto.

- ✓ El Valor de Utilidad es subjetivo, dirigido hacia un uso particular
- ✓ El Valor de Mercado es objetivo, basado en el comprador dispuesto y el vendedor dispuesto
- ✓ Los tipos de valor incluyen Valor de Liquidación, Valor de Mercado, Valor de Inversión y Valor Tasado

27.14 Condiciones de la Definición Federal de Valor de Mercado

La definición regulatoria del valor de mercado es el precio más probable que una propiedad debería alcanzar en un mercado abierto competitivo bajo condiciones necesarias para una venta justa. Condiciones implícitas: comprador/vendedor típicamente motivados; bien informados y actuando en su propio interés; tiempo razonable para la exposición en el mercado; pago en efectivo o términos comparables; y precio no afectado por financiamiento especial o creativo.

- ✓ El comprador y el vendedor deben estar típicamente motivados y bien informados
- ✓ Debe permitirse un tiempo razonable para la exposición en el mercado
- ✓ El precio no debe ser afectado por financiamiento especial, creativo o concesiones
- ✓ El pago es en efectivo o mediante arreglos financieros comparables

27.15 Las Cuatro Fuerzas que Influyen en el Valor

El valor es creado, mantenido, modificado y destruido por la interacción de cuatro grandes fuerzas: (1) Características ambientales y físicas, (2) Ideales y normas sociales, (3) Influencias económicas, y (4) Regulaciones políticas y gubernamentales. Estas fuerzas se entrelazan y están en constante cambio.

- ✓ Las cuatro fuerzas son física, social, económica y política/gubernamental
- ✓ Estas fuerzas se entrelazan y cada una está en constante cambio
- ✓ Los vecindarios se ven afectados por estas cuatro fuerzas que influyen en el valor

27.16 Agrupación y Ensamblaje de Parcelas

La agrupación o ensamblaje es el incremento de valor agregado que se crea cuando varias parcelas de terreno se combinan bajo una sola propiedad para producir mayor utilidad que las parcelas mantenidas por separado. Se aplica especialmente en áreas comerciales y residenciales múltiples urbanizadas, así como en áreas industriales ligeras.

- ✓ El ensamblaje es la combinación de parcelas; la agrupación es el incremento de valor resultante
- ✓ Las parcelas combinadas deben producir mayor utilidad que la propiedad separada
- ✓ Puede aplicarse en áreas comerciales, residenciales e industriales ligeras

CHAPTER 28

The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach

28.1 Comparación de datos de ventas/mercado para sitios

Bajo el método de comparación de ventas, se obtienen ventas y listados de sitios vacantes comparables y se ajustan al sujeto. Los datos comparables deben tener zonificación similar y estar en el mismo vecindario o vecindario similar con poder adquisitivo similar. Las transacciones verificadas se ajustan por tiempo, ubicación y características para derivar un valor indicado.

- ✓ Los comparables deben tener la misma zonificación y niveles similares de vecindario/ingresos
- ✓ Se realizan ajustes por tiempo, ubicación y características del lote
- ✓ Ajustar el comparable hacia el sujeto; los ajustes se aplican a los comparables, no al sujeto
- ✓ Verificar que las ventas fueron transacciones genuinas de mercado abierto que reflejen el valor de mercado

28.2 Método de Abstracción de Valoración de Terrenos

El método de abstracción (extracción) obtiene el valor del terreno cuando no hay ventas de terrenos vacantes. Tome el precio de venta de una propiedad mejorada, reste el costo depreciado de las mejoras (costo nuevo menos depreciación acumulada), y la diferencia aproxima el valor del terreno, que luego puede aplicarse por pie cuadrado al sujeto.

- ✓ La abstracción se utiliza cuando no hay ventas de terrenos vacantes
- ✓ Valor del terreno = precio de venta menos costo depreciado de las mejoras
- ✓ Valor depreciado de las mejoras = costo nuevo menos depreciación acumulada

28.3 Pasos en el Proceso de Tasación

El proceso de tasación conforme a la Norma 1 comienza con la definición del problema de tasación (identificación del cliente, uso previsto, tipo de valor, fecha efectiva, características de la propiedad, condiciones de asignación), determinación del alcance del trabajo, recopilación y análisis de datos (análisis de mercado y mayor y mejor uso), aplicación de los tres enfoques de valor, y reconciliación para llegar a una opinión de valor final.

- ✓ El primer paso es definir el problema de tasación y comprender el propósito/valor buscado
- ✓ El análisis de mayor y mejor uso considera el sitio como vacante, la mejora ideal y la propiedad mejorada
- ✓ El paso final es la reconciliación de las indicaciones de valor en una opinión final de valor

28.4 Principio de Substitución

El Enfoque de Comparación de Ventas (anteriormente enfoque de comparación de datos de mercado) se basa en el principio de sustitución: un comprador no debe pagar más por una propiedad que el costo de adquirir un sustituto comparable. Es muy útil para terrenos, residencias y mejoras con alta similitud y un mercado activo.

- ✓ El principio de sustitución es la base del enfoque de comparación de ventas
- ✓ Un comprador no pagará más que el costo de una propiedad sustituta comparable
- ✓ Este enfoque es más adaptable para corredores inmobiliarios/agentes de ventas y residencias unifamiliares

28.5 Ajustes realizados a las propiedades comparables

En el enfoque de comparación de ventas, los ajustes siempre se realizan a las propiedades comparables, nunca al sujeto. Restar del comparable que es superior al sujeto; sumar al comparable que es inferior al sujeto.

- ✓ Los ajustes siempre se realizan al comparable, nunca a la propiedad sujeto
- ✓ Restar el ajuste si el comparable es SUPERIOR al sujeto
- ✓ Sumar el ajuste si el comparable es INFERIOR al sujeto
- ✓ Ajustes a la baja por reparación/diseño deficiente del sujeto; ajustes al alza por características superiores del sujeto

28.6 Conciliación, no promedio

Después de ajustar los comparables, se eliminan los menos comparables y se da el mayor peso a las ventas más similares al sujeto. El tasador no promedia los precios de venta ajustados; la conciliación es un proceso de criterio que llega a la opinión de valor final.

- ✓ No promediar los precios de venta ajustados de los comparables
- ✓ Dar el mayor peso al comparable más similar al sujeto
- ✓ Eliminar de la consideración las propiedades menos comparables

28.7 Normas USPAP 1 y 2

La Norma 1 de USPAP cubre todas las actividades de desarrollo de tasación, mientras que la Norma 2 cubre el paso de informe final. En conjunto, guían al tasador a través de todo el proceso de tasación, desde la definición del problema hasta la comunicación de la opinión de valor.

- ✓ La Norma 1 cubre las actividades de desarrollo de tasación (definición del problema, alcance, recopilación de datos, enfoques, reconciliación)
- ✓ La Norma 2 cubre el informe y la comunicación de la opinión de valor
- ✓ Un informe es cualquier comunicación escrita u oral de una tasación transmitida al cliente al completarse

28.8 Unidades y Elementos de Comparación

Las unidades de comparación son componentes de propiedades utilizadas para comparar (tamaño del terreno, metraje cuadrado, número de habitaciones, número de unidades). Los elementos de comparación son características que causan variaciones de precio: términos de financiamiento, tiempo (condiciones del mercado), condiciones de venta (transacción sin vinculación), ubicación, características físicas e ingresos.

- ✓ Unidades de comparación: tamaño del terreno, metraje cuadrado, número de habitaciones, número de unidades
- ✓ Elementos de comparación: términos de financiamiento, tiempo, condiciones de venta, ubicación, características físicas, ingresos
- ✓ Secuencia sugerida para ajustes: términos de financiamiento, tiempo, condiciones de venta, ubicación, características físicas, otros

28.9 Ventajas y desventajas

El enfoque de comparación de ventas es el método más fácil de entender y el más comúnmente utilizado, especialmente para viviendas unifamiliares. Las desventajas incluyen la dificultad para encontrar suficientes propiedades comparables, la falta de confiabilidad por ajustes excesivos, ventas anticuadas en mercados cambiantes, y limitaciones durante la inflación rápida.

- ✓ Método más fácil de entender y más común entre corredores/agentes de ventas
- ✓ Cuanto mayor sea el número o cantidad de ajustes, menor será la confiabilidad del comparable
- ✓ Las ventas anticuadas se vuelven menos confiables en un mercado cambiante
- ✓ Durante la inflación rápida, las opiniones de valor pueden retrasarse respecto a los precios de venta porque los tasadores se basan en ventas cerradas confirmadas

CHAPTER 29

The Cost Approach and Depreciation

29.1 Definición y Procedimiento del Enfoque de Costo

El Enfoque de Costo considera el valor como el valor del terreno (como si estuviera vacío) más el costo de reconstruir el edificio como nuevo, menos la depreciación acumulada. Se basa en el principio de sustitución y establece el límite superior del valor. Pasos: estimar el valor del terreno en su uso más alto y mejor, estimar el costo de reemplazo/reproducción, estimar la depreciación acumulada, deducir la depreciación, luego sumar el valor del terreno.

- ✓ Valor = valor del terreno (vacío) + costo de reconstrucción nuevo − depreciación acumulada
- ✓ El principio de sustitución se aplica al enfoque de costo
- ✓ El costo nuevo tiende a establecer el LÍMITE SUPERIOR del valor
- ✓ El valor del terreno se estima en su uso más alto y mejor, generalmente mediante comparación de mercado
- ✓ La depreciación se deduce solo de las mejoras, no del terreno

29.2 Tres bases del costo de reconstrucción nuevo

Existen tres bases de costo nuevo: costo histórico indexado al costo nuevo (costo original real ajustado por índices de precios), costo de reproducción nuevo (costo para construir una réplica exacta con el mismo diseño y materiales), y costo de reemplazo nuevo (costo para reconstruir con métodos y materiales modernos que proporcionen la misma utilidad). El costo de reemplazo nuevo es la base más frecuentemente utilizada.

- ✓ Costo de reproducción = réplica exacta en diseño y materiales originales
- ✓ Costo de reemplazo = misma utilidad usando métodos, diseño y materiales modernos
- ✓ El costo de reemplazo nuevo es la base de enfoque de costos más frecuentemente utilizada
- ✓ El costo histórico indexado es más útil para edificios nuevos o únicos

29.3 Definición y tres tipos de depreciación

En tasación inmobiliaria, la depreciación es la «pérdida de valor por cualquier causa», medida como la diferencia entre el costo de reposición y el valor actual. Los tres tipos son: deterioro físico (desgaste, mantenimiento diferido, daños), obsolescencia funcional (diseño deficiente, características obsoletas, superadecuaciones), y obsolescencia externa/económica (influencias negativas externas a la propiedad).

- ✓ Depreciación = pérdida de valor por cualquier causa
- ✓ El deterioro físico y la obsolescencia funcional son inherentes a la propiedad y pueden ser curables o incurables
- ✓ La obsolescencia externa (económica) es causada por factores externos a la propiedad y casi siempre es incurable
- ✓ Las superadecuaciones (por ejemplo, adiciones excesivas que cuestan más de lo que el mercado paga) son obsolescencia funcional

29.4 Método de Línea Recta (Método de Edad-Vida Útil)

El método de línea recta distribuye la depreciación equitativamente durante la vida útil estimada total de la mejora. Una vida útil de 50 años = 2% de depreciación por año. La edad efectiva (basada en condición/utilidad) generalmente se utiliza en lugar de la edad real. Este método es fácil de calcular, es utilizado por el IRS y es comprendido por personas no especializadas, aunque los edificios no se deprecian realmente de manera uniforme.

- ✓ Tasa de depreciación anual = 100% ÷ vida útil estimada total (por ejemplo, 50 años = 2%/año)
- ✓ La edad efectiva se utiliza en lugar de la edad real basada en condición, utilidad y esperanza de vida
- ✓ El método de línea recta es fácil de calcular y es utilizado por el IRS

29.5 Ejemplo de cálculo de depreciación según el enfoque de costo

Para calcular el valor: multiplique el costo nuevo por el porcentaje de depreciación (edad efectiva × tasa anual), deduzca esa depreciación acumulada del costo nuevo para obtener el valor de mejoras depreciadas, luego agregue el valor del terreno. Ejemplo: costo nuevo de $120,000 × 40% (edad efectiva de 20 años × 2%) = depreciación de $48,000; mejoras depreciadas de $72,000 + terreno de $50,000 = valor indicado de $122,000.

- ✓ Depreciación acumulada = costo nuevo × (edad efectiva × tasa anual)
- ✓ Valor de mejoras depreciadas = costo nuevo − depreciación acumulada
- ✓ Valor indicado por enfoque de costo = mejoras depreciadas + valor del terreno

29.6 Métodos de estimación del costo nuevo

Cuatro métodos estiman el costo nuevo: método de costo por pie cuadrado (más común en la Costa Oeste, el más rápido, compara el costo por pie cuadrado), método de costo por pie cúbico (popular en el Este, considera la altura, utilizado para industrial/almacén), método de inventario detallado (mano de obra y materiales detallados, muy preciso pero lento, utilizado por contratistas), y método de unidad instalada (costo de unidades instaladas, detallado, raramente utilizado por tasadores).

- ✓ El método de costo por pie cuadrado es el más común en la Costa Oeste y el más rápido
- ✓ El método de costo por pie cúbico considera la altura y es popular en el Este de Estados Unidos para industrial/almacén
- ✓ El método de inventario detallado es el más detallado y preciso pero lento
- ✓ El método de unidad instalada calcula el costo de unidades tal como se instalan sobre la base de pie cuadrado

29.7 Depreciación Contable vs Depreciación Real

La depreciación contable es un concepto fiscal/contable: una deducción matemática del costo original (histórico) del propietario durante su vida útil, cumpliendo con las reglas del IRS, creando pérdidas en papel/refugios fiscales. La depreciación real utilizada por los tasadores es la pérdida de valor determinada por datos de mercado, deducida del costo actual de reconstrucción nueva. Los tasadores utilizan depreciación real, no depreciación contable.

- ✓ La depreciación contable se deduce del costo original (histórico) del propietario para propósitos fiscales/contables
- ✓ La depreciación real (tasación) es la pérdida de valor deducida del costo actual de reconstrucción nueva
- ✓ Valor contable = costo original + adiciones de capital − depreciación acumulada
- ✓ La depreciación se permite solo en mejoras, no en terrenos
- ✓ Los tasadores utilizan depreciación real, no depreciación contable

29.8 Métodos de Cálculo de la Depreciación Acumulada

La depreciación acumulada es una pérdida que ya ha ocurrido; la depreciación restante ocurrirá en el futuro. La distinción entre reparable e ireparable depende de la viabilidad económica. Los métodos incluyen: el método de línea recta (edad-vida útil), el método de costo de reparación (condición observada/desglose), y el método de datos de mercado (abstracción).

- ✓ La depreciación acumulada es una pérdida que ya ha ocurrido; la depreciación restante ocurrirá en el futuro
- ✓ La medida entre depreciación reparable e ireparable es la viabilidad económica
- ✓ El método de costo de reparación (desglose) es el más refinado para examinar la depreciación compleja
- ✓ El método de datos de mercado (abstracción) compara el valor depreciado de las ventas reales del mercado

29.9 Depreciación Futura en el Enfoque de Ingresos

La depreciación futura es una pérdida que aún no ha ocurrido, importante en la capitalización de ingresos para la recuperación del valor de las mejoras (retorno DE la inversión versus retorno SOBRE el capital invertido). Se mide por el método de línea recta (cantidad fija deducida anualmente) o método de fondo de amortización (reservas anuales que se acumulan con interés compuesto). El valor de salvamento no necesita ser recuperado.

- ✓ La recuperación es el retorno DE la inversión, distinto del retorno SOBRE el capital invertido (interés/ganancia)
- ✓ Línea recta: deducir una cantidad fija anualmente durante la vida económica restante (por ejemplo, 25 años = 4%)
- ✓ El método de fondo de amortización acumula reservas con interés compuesto para compensar la depreciación
- ✓ El valor de salvamento no necesita ser devuelto a través del cargo anual de depreciación

29.10 Costos directos vs costos indirectos

Las estimaciones de costos se clasifican en costos directos (costos duros) — mano de obra, equipo, materiales — y costos indirectos (costos blandos) — honorarios legales, título de propiedad, tasación, permisos, impuestos durante la construcción, cargos de financiamiento. Los gastos generales del desarrollador, supervisión y ganancia también se incluyen.

- ✓ Costos directos (costos duros) = mano de obra, equipo, materiales
- ✓ Costos indirectos (costos blandos) = elementos administrativos como honorarios legales, permisos, financiamiento, seguros durante la construcción
- ✓ Los gastos generales del desarrollador, supervisión y ganancia se añaden para completar la estimación de costos

CHAPTER 30

The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers

30.1 Enfoque de Ingresos y Capitalización

El Enfoque de Ingresos valúa el valor presente de los beneficios futuros (flujo de ingresos) y se basa en el principio de anticipación. La capitalización convierte los ingresos futuros en valor presente. La capitalización directa (Tasa Global, GRM) convierte el ingreso de un solo año; la capitalización por rendimiento valúa una serie de pagos durante la vida de la inversión.

- ✓ El Enfoque de Ingresos se basa en el principio de anticipación
- ✓ La capitalización convierte los ingresos futuros en valor presente de la propiedad
- ✓ La capitalización directa utiliza el ingreso de un solo año; la capitalización por rendimiento utiliza flujos de efectivo de múltiples años
- ✓ El ingreso neto utilizado es el que una persona completamente informada con una gestión competente esperaría recibir

30.2 La Fórmula de la Tasa de Capitalización General (IRV)

La fórmula fundamental de capitalización es I ÷ R = V (Ingreso Neto Anual ÷ Tasa de Capitalización General = Valor). Reorganizada: I = R × V y R = I ÷ V. Si se conocen dos factores, se puede determinar el tercero. El método preferido para derivar la Tasa de Capitalización General es el análisis de ventas comparables.

- ✓ Valor = Ingreso Neto Anual ÷ Tasa de Capitalización General (I ÷ R = V)
- ✓ Ingreso = Tasa × Valor; Tasa = Ingreso ÷ Valor
- ✓ La Tasa de Capitalización General representa tanto el rendimiento SOBRE como el rendimiento DE la inversión
- ✓ Cuanto menor sea la tasa de capitalización, mayor será la valuación y la seguridad asumida

30.3 Determinación del ingreso neto anual

Comience con el ingreso bruto potencial, deduzca la pérdida por vacantes/cobranza para obtener el ingreso bruto efectivo, luego deduzca los gastos operativos (fijos, variables, reservas para reposición) para obtener el ingreso neto de operación (NOI). Los pagos de principal/interés y la depreciación por impuesto sobre la renta se excluyen como gastos.

- ✓ Ingreso bruto potencial − Pérdida por vacantes/cobranza = Ingreso bruto efectivo
- ✓ Ingreso bruto efectivo − Gastos operativos = Ingreso neto de operación (NOI)
- ✓ Los gastos fijos (impuestos, seguros) se pagan independientemente de la ocupación
- ✓ Los gastos variables (servicios, administración, mantenimiento) dependen de la ocupación
- ✓ Las reservas para reposición cubren componentes de corta vida útil (techo, alfombras, estufas)
- ✓ Los pagos hipotecarios y la depreciación contable no son gastos permitidos

30.4 Multiplicador de Renta Bruta (GRM)

El GRM es una técnica de capitalización directa que se obtiene dividiendo el precio de venta entre la renta mensual (por ejemplo, $90,000 ÷ $600 = 150). Se aplica multiplicando el GRM seleccionado por la renta de mercado de la propiedad sujeto. El GIM incluye todos los ingresos brutos (renta más otras fuentes). Los multiplicadores no se promedian.

- ✓ GRM = precio de venta ÷ renta mensual
- ✓ Estimación de valor = GRM seleccionado × renta de mercado de la propiedad
- ✓ GRM analiza rentas brutas; GIM analiza todos los ingresos brutos
- ✓ Los multiplicadores deben aplicarse consistentemente (mensual o anual) y NO se promedian
- ✓ Utilizar la renta de mercado (GRM efectivo) cuando una propiedad comparable se vendió con rentas fuera del mercado

30.5 Cálculo del Ingreso Bruto Efectivo

El ingreso bruto efectivo se calcula sumando todos los ingresos de alquiler potenciales más otros ingresos (estacionamiento, lavandería), lo que produce el ingreso bruto anual potencial, y luego deduciendo las pérdidas por vacancia y cobranza. En el ejemplo, los alquileres de apartamentos más otros ingresos totalizaron $344,400 de ingreso bruto anual potencial, menos 5% de pérdidas por vacancia/cobranza ($17,220), lo que resultó en $327,180 de ingreso bruto efectivo.

- ✓ Ingreso Bruto Potencial = ingreso de alquiler total + otros ingresos (estacionamiento, lavandería, etc.)
- ✓ Ingreso Bruto Efectivo = Ingreso Bruto Potencial − pérdidas por vacancia y cobranza
- ✓ La pérdida por vacancia/cobranza se aplica como porcentaje del ingreso bruto potencial

30.6 Reconstrucción del Estado de Resultados Operacional

Para determinar el ingreso neto operacional, el tasador reconstruye el estado del propietario eliminando deducciones de gastos impropias (no permitidas). Las mejoras de capital, la depreciación y los gastos personales/de entretenimiento NO son gastos operacionales permitidos. Los gastos permitidos incluyen gastos fijos (impuestos, seguros, licencia), gastos variables (servicios públicos, mantenimiento, salario de administración) y reservas para reposición. En el ejemplo, se excluyeron $32,000 (mejoras de capital + depreciación) y $750 (entretenimiento).

- ✓ Las mejoras de capital y la depreciación NO son gastos operacionales permitidos
- ✓ Los gastos personales/de entretenimiento NO son deducciones permitidas
- ✓ Gastos permitidos = fijos + variables + reservas para reposición
- ✓ Ingreso neto = ingreso bruto efectivo − gastos permitidos totales

30.7 Capitalización del Ingreso Neto en Valor

El valor de la propiedad bajo el enfoque de ingresos se encuentra dividiendo el ingreso neto de operación anual por la tasa de capitalización general. En el ejemplo: $239,080 de ingreso neto ÷ tasa de capitalización de 0.095 = $2,516,632, redondeado a $2,500,000. Una tasa de capitalización más baja produce un valor más alto; una tasa de capitalización más alta produce un valor más bajo.

- ✓ Valor = Ingreso Neto de Operación ÷ Tasa de Capitalización
- ✓ La tasa de capitalización y el valor están inversamente relacionados — una tasa más baja significa un valor más alto
- ✓ Los valores tasados finales se redondean comúnmente

30.8 Perspectiva del Tasador vs Propietario

El propietario considera la propiedad de renta como un patrimonio en una propiedad financiada, deduciendo pagos de préstamos, intereses y depreciación en libros para propósitos fiscales. El tasador reconstruye los ingresos y gastos a los montos de mercado que un inversionista bien informado anticipa, sin considerar el patrimonio personal, el ingreso disponible y las consecuencias fiscales, para determinar el Valor de Mercado.

- ✓ El propietario se enfoca en el patrimonio, el financiamiento y la posición fiscal; el tasador se enfoca en el Valor de Mercado
- ✓ El tasador no reconoce los pagos de principal/interés y la depreciación en libros como gastos permitidos
- ✓ Patrimonio = diferencia entre el monto del préstamo y el valor/precio de la propiedad

30.9 Renta Contractual vs Renta de Mercado

La renta contractual es la renta contractual realmente recibida; la renta de mercado es lo que la propiedad debería generar en el mercado abierto. El ingreso a utilizar es el ingreso futuro anticipado, no únicamente el ingreso pasado o actual. Las rentas y los factores de vacancia se basan en datos de renta de mercado.

- ✓ Renta contractual = renta actual/contractual recibida
- ✓ Renta de mercado = renta que la propiedad debería generar en el mercado abierto
- ✓ El ingreso utilizado es el ingreso futuro anticipado; depender únicamente del ingreso pasado es incorrecto

30.10 Efecto de la variación de la tasa en el valor

Una variación de solo el 1 % en la tasa de capitalización puede hacer una diferencia sustancial en el valor capitalizado. Ejemplo: ingresos de $30,000 al 6 % = $500,000; al 7 % = aproximadamente $428,500. Un mayor riesgo exige una tasa más alta; una tasa más baja significa una valorización mayor y una seguridad de inversión asumida mayor.

- ✓ Una variación del 1 % en la tasa de capitalización cambia sustancialmente el valor capitalizado
- ✓ A mayor riesgo, mayor es la tasa requerida
- ✓ Tasa de capitalización más baja = valor más alto y seguridad de inversión asumida mayor

30.11 Tasa de Capitalización del Edificio

La tasa de capitalización del edificio equivale a la tasa de interés (rendimiento sobre) más la tasa de recuperación (rendimiento de). Tasa de recuperación = 100 % ÷ vida económica restante. Ejemplo: ingresos del edificio de 28,000 $; recuperación 4 % × 190,000 $ = 7,600 $; neto después de recuperación 20,400 $ ÷ 190,000 $ = 10.74 % de interés; tasa de capitalización total del edificio = 14.74 %.

- ✓ Tasa de capitalización del edificio = tasa de interés (rendimiento sobre) + tasa de recuperación (rendimiento de)
- ✓ Tasa de recuperación = 100 % ÷ vida económica restante
- ✓ La tasa de capitalización del edificio también puede = ingresos netos del edificio ÷ valor del edificio

30.12 Análisis de Flujo de Caja Descontado

La capitalización de rendimiento convierte los beneficios económicos en valor presente descontando cada beneficio anticipado a una tasa de rendimiento (descuento). La forma más común es el análisis de flujo de caja descontado (DCF), donde los flujos de caja periódicos y la reversión se descuentan al valor presente y se suman. La tasa de rendimiento incluye una tasa segura más primas por riesgo, falta de liquidez y carga de gestión.

- ✓ El descuento convierte beneficios futuros a valor presente usando una tasa de rendimiento/descuento
- ✓ Los beneficios futuros incluyen flujos de caja periódicos y la reversión (ingresos por venta)
- ✓ Tasa de rendimiento = tasa segura + primas por riesgo, falta de liquidez y carga de gestión
- ✓ Los valores presentes de todos los beneficios futuros se suman para obtener el valor total de la propiedad
- ✓ El método y la oportunidad de los rendimientos sobre el capital y del capital son explícitos en la capitalización de rendimiento

30.13 Técnicas de Residuo de Edificio y Terreno

Las técnicas residuales separan el ingreso neto entre terreno y edificio utilizando capitalización directa. Residuo de edificio (valor del terreno conocido): multiplique el valor del terreno por la tasa de capitalización del terreno para obtener el ingreso del terreno, réstelo del NOI total para obtener el ingreso del edificio, capitalice a la tasa del edificio, sume el valor del terreno. Residuo de terreno (valor del edificio conocido): invierta el proceso para encontrar el valor del terreno.

- ✓ Residuo de edificio: se utiliza cuando se conoce el valor del terreno y se desconoce el valor del edificio
- ✓ Residuo de terreno: se utiliza cuando se conoce el valor del edificio y se desconoce el valor del terreno
- ✓ Ingreso de componente conocido = valor del componente × su tasa de capitalización; ingreso residual capitalizado a otra tasa
- ✓ Valor total de la propiedad = valor del componente conocido + valor del componente residual
- ✓ Las técnicas residuales tienen un uso muy limitado para problemas de valuación especial

CHAPTER 31

Reconciliation and Appraising Specific Property Types

31.1 Los Tres Enfoques de Valuación

Existen tres enfoques utilizados para estimar el valor de mercado: el Enfoque de Comparación de Ventas (análisis de ventas recientes e inmuebles listados similares), el Enfoque de Costos (valor del terreno más el costo depreciado de las mejoras), y el Enfoque de Ingresos (capitalización del ingreso potencial estimado en valor). Cada enfoque se aplica independientemente, luego se reconcilian las conclusiones.

- ✓ El enfoque de comparación de ventas analiza ventas recientes e inmuebles listados similares
- ✓ Enfoque de costos = valor del terreno (sin mejorar) + costo de reposición depreciado de las mejoras
- ✓ El enfoque de ingresos capitaliza el ingreso potencial estimado en valor
- ✓ Cada enfoque se utiliza independientemente, luego se reconcilian las conclusiones en una sola opinión de valor

31.2 Conciliación de la Opinión de Valor Final

Después de completar los enfoques, sus indicaciones de valor se concilian para llegar a una opinión final. El valor final NO es un promedio; se otorga mayor peso al enfoque con mejor calidad y relevancia de datos. El tasador utiliza su juicio y razonamiento, y el valor final debe redondearse, no reportarse en dólares y centavos impares.

- ✓ La opinión de valor final NO es un promedio de los enfoques
- ✓ Se otorga mayor peso al enfoque con la mejor cantidad/calidad de datos y relevancia
- ✓ La relevancia depende del uso previsto, tipo de propiedad y comportamiento de los participantes del mercado
- ✓ La opinión de valor final debe redondearse, no reportarse en dólares y centavos impares

31.3 Enfoque de Ingresos para la Valuación

El enfoque de ingresos se aplica cuando existen datos de alquileres en el vecindario. La renta del mercado del inmueble se estima por experiencia y comparación, luego se recopilan y analizan los multiplicadores brutos mensuales de propiedades similares para llegar a un multiplicador que se aplique al inmueble. Para pequeñas propiedades residenciales generadoras de ingresos, se utilizan multiplicadores brutos mensuales en lugar de métodos de capitalización de ingresos.

- ✓ Se aplica solo cuando existen alquileres en el vecindario
- ✓ La renta del mercado se estima por experiencia y comparación
- ✓ Se obtiene un multiplicador bruto mensual de propiedades similares y se aplica al inmueble
- ✓ Las unidades pequeñas utilizan multiplicadores brutos; normalmente no se utiliza la capitalización de ingresos

31.4 Distinción entre casas prefabricadas y casas móviles

Las casas prefabricadas fueron construidas en fábrica según los estándares del Código HUD a partir del 15 de junio de 1976 ; las casas móviles fueron construidas antes del Código HUD (casas « pre-HUD » o « remolques »). Una consideración clave es determinar si la unidad es propiedad real o personal, verificada por la fijación y formularios registrados (el formulario HCD 433A confirma la conversión a propiedad real).

- ✓ Las casas prefabricadas cumplen con el Código HUD (a partir del 15 de junio de 1976) ; las casas móviles son pre-HUD
- ✓ El formulario HCD 433A registrado confirma que la casa prefabricada está fija y ya no es propiedad personal
- ✓ El enfoque de comparación de ventas es generalmente el más aplicable para estas propiedades

31.5 Tasación de pequeñas viviendas multifamiliares

Las unidades multifamiliares pequeñas (dos a cuatro unidades de vivienda como dúplex, tríplex y cuádruple) se tasan aproximadamente igual que las viviendas unifamiliares cuando existen datos de alquiler suficientes para un enfoque de ingresos. Los factores de costo, la depreciación y el valor del terreno se calculan de la misma manera que para las viviendas unifamiliares. Las unidades pequeñas utilizan multiplicadores de alquiler bruto mensual en lugar de capitalización de ingresos. El enfoque de comparación de ventas difiere al poner menos énfasis en el orgullo de la propiedad y refinando las unidades de comparación en una base por unidad o por habitación.

- ✓ Una vivienda multifamiliar pequeña contiene dos a cuatro unidades de vivienda (dúplex, tríplex, cuádruple)
- ✓ Los factores de costo, la depreciación y el valor del terreno se calculan de la misma manera que para las viviendas unifamiliares
- ✓ Las unidades pequeñas se tasan utilizando multiplicadores de alquiler bruto mensual, no capitalización de ingresos
- ✓ La comparación de ventas para multifamiliar puede refinarse en una base por unidad o por habitación

31.6 Factores de análisis del vecindario

La tasación de una residencia unifamiliar requiere análisis del vecindario considerando el tipo de ocupantes (ingresos, grupos de edad, ocupancia de propietarios vs. no propietarios), tipo de mejora (mezcla de usos, edad, rango de precios, conformidad), tendencia del vecindario (factores perjudiciales, transiciones, etapa del ciclo de vida) y cambios en el uso del suelo (zonificación, transporte, usurpaciones).

- ✓ El análisis del vecindario considera ocupantes, mejoras, tendencias y cambios en el uso del suelo
- ✓ La conformidad del vecindario afecta el valor
- ✓ La etapa del ciclo de vida del vecindario y las tendencias de transición impactan la demanda del mercado

CHAPTER 32

Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes

32.1 Cuatro niveles de licencia de tasador

California tiene cuatro niveles de licencia de tasador: (1) Tasador General Certificado — puede tasar cualquier tipo de propiedad inmueble; (2) Tasador Residencial Certificado — cualquier propiedad residencial de una a cuatro unidades y propiedad no residencial hasta $250,000 de valor de transacción; (3) Licencia Residencial — propiedad residencial no compleja de una a cuatro unidades hasta $1 millón y propiedad no residencial hasta $250,000; (4) Licencia de Aprendiz — debe trabajar bajo la supervisión de un tasador residencial certificado o un tasador general certificado.

- ✓ Los tasadores generales certificados pueden tasar cualquier tipo de propiedad inmueble
- ✓ El tasador residencial certificado cubre propiedades residenciales de 1 a 4 unidades más propiedad no residencial hasta $250,000
- ✓ La licencia residencial cubre propiedad residencial no compleja de 1 a 4 unidades hasta $1 millón y propiedad no residencial hasta $250,000
- ✓ Los aprendices deben trabajar bajo la supervisión de un tasador residencial certificado o un tasador general certificado; ningún supervisor puede supervisar más de tres aprendices

32.2 Opinión de Valor del Agente Inmobiliario vs. Tasación

Una « tasación » es el acto o proceso de desarrollar una opinión de valor para una propiedad inmobiliaria. Sin embargo, una opinión de valor proporcionada por un agente inmobiliario con licencia en el curso ordinario de los negocios (como la opinión de precio del corredor/análisis comparativo del mercado) NO es una tasación, y el agente no puede referirse a ella como una tasación. Las transacciones relacionadas con fondos federales requieren un tasador autorizado por el Estado.

- ✓ Una « tasación » es el acto o proceso de desarrollar una opinión de valor para una propiedad inmobiliaria
- ✓ La opinión de valor proporcionada por un agente inmobiliario con licencia en el curso ordinario de los negocios no es una tasación y no debe ser llamada tasación
- ✓ Una « vivienda » significa una estructura residencial que contiene de uno a cuatro unidades
- ✓ Un consumidor puede tener solamente una vivienda « principal » a la vez; una casa de vacaciones o una segunda vivienda no es una vivienda principal

32.3 Prohibición de Influir Indebidamente en las Valuaciones

Ninguna persona con un interés en una transacción inmobiliaria que implique una valuación puede influir indebidamente o intentar influir en el desarrollo, reporte, resultado o revisión de una valuación mediante coerción, extorsión, soborno, intimidación, compensación o instrucción. Los actos prohibidos incluyen solicitar un valor mínimo/máximo, condicionar la contratación o compensación a las conclusiones de valor, y retener el pago porque el valor no es lo suficientemente alto.

- ✓ No puede influir en una valuación mediante coerción, extorsión, soborno, intimidación, compensación o instrucción
- ✓ No puede condicionar la contratación o compensación del tasador a la conclusión de valor obtenida
- ✓ Las acciones permitidas incluyen solicitar la consideración de comparables adicionales, la corrección de errores u obtener múltiples valuaciones para seleccionar la más confiable

32.4 Aviso de tasación imparcial en contratos de venta

A partir del 1 de julio de 2022, todo contrato de venta de propiedad inmueble debe contener (en no menos de 8 puntos de tipo) un aviso que establezca que cualquier tasación debe ser imparcial, objetiva y no estar influenciada por características protegidas como raza, color, religión, género, orientación sexual, estado civil, origen nacional, fuente de ingresos, discapacidad, edad y otras. Los compradores/vendedores pueden denunciar sesgo sospechoso al prestamista/corredor hipotecario y presentar una queja ante la Oficina de Tasadores de Bienes Raíces.

- ✓ El aviso debe aparecer en no menos de 8 puntos de tipo en todos los contratos de venta de propiedad inmueble después del 1 de julio de 2022
- ✓ Una persona con licencia que refinancia un préstamo de dinero de compra de primer gravamen en una propiedad residencial de 1 a 4 unidades también debe entregar el aviso antes o con la estimación del préstamo/declaración de divulgación del préstamo hipotecario

32.5 FIRREA y Orígenes de la Licencia de Tasador

En 1989, el Congreso aprobó la FIRREA (Ley de Rescate de Ahorros y Préstamos), cuyo Título XI requería que cada estado estableciera un programa para otorgar licencias y certificar tasadores de bienes raíces que realizaran tasaciones para transacciones relacionadas con el gobierno federal, adhiriéndose a los criterios de la Junta de Calificaciones de Tasadores (AQB). California respondió en 1990 promulgando la Ley de Licencia y Certificación de Tasadores de Bienes Raíces (Código de Comercio y Profesiones § 11300 y ss.), creando la Oficina de Tasadores de Bienes Raíces (OREA). OREA fue renombrada como Oficina de Tasadores de Bienes Raíces (BREA) en 2013 y opera dentro del Departamento de Asuntos del Consumidor.

- ✓ FIRREA (1989), Título XI, requiere que los estados otorguen licencias a los tasadores para transacciones relacionadas con el gobierno federal
- ✓ La Ley de Licencia y Certificación de Tasadores de Bienes Raíces de California de 1990 (Código de Comercio y Profesiones § 11300 y ss.) creó la OREA, renombrada como Oficina de Tasadores de Bienes Raíces (BREA) en 2013
- ✓ Los estados deben adherirse a los criterios de calificación de la AQB establecidos por The Appraisal Foundation

32.6 Requisitos de Educación y Experiencia para Tasadores (Criterios AQB)

Conforme a los criterios actuales de la Junta de Calificaciones de Tasadores (AQB) adoptados por California: una licencia de aprendiz requiere 75 horas de educación calificada (incluyendo el curso USPAP nacional de 15 horas) más un curso supervisor/aprendiz y sin experiencia; un tasador residencial licenciado necesita 150 horas de educación y 1,000 horas de experiencia adquiridas en no menos de 6 meses, sin requerimiento de grado universitario; un tasador residencial certificado necesita 200 horas de educación, 1,500 horas de experiencia en no menos de 12 meses y un grado de licenciatura (o una alternativa aprobada); un tasador general certificado necesita 300 horas de educación, 3,000 horas de experiencia en no menos de 18 meses (al menos 1,500 horas no residencial) y un grado de licenciatura. Todos los niveles excepto aprendiz deben aprobar el Examen Nacional Uniforme de Licencia y Certificación. Los programas PAREA (Aplicaciones Prácticas de Tasación Inmobiliaria) aprobados por AQB pueden sustituir parte de la experiencia.

- ✓ Tasador Residencial Licenciado: 150 horas de educación + 1,000 horas de experiencia en al menos 6 meses; no se requiere grado
- ✓ Tasador Residencial Certificado: 200 horas de educación + 1,500 horas de experiencia en al menos 12 meses + grado de licenciatura (o alternativa aprobada)
- ✓ Tasador General Certificado: 300 horas de educación + 3,000 horas de experiencia en al menos 18 meses (1,500 no residencial) + grado de licenciatura
- ✓ Aprendiz: 75 horas de educación incluyendo el curso USPAP de 15 horas, sin experiencia; todos los otros niveles deben aprobar el examen uniforme nacional

32.7 Términos de la Licencia y Renovación / Educación Continua

Las licencias de tasador emitidas por la Oficina de Tasadores de Bienes Raíces (BREA) son válidas por dos años, pero las 56 horas requeridas de educación continua se demuestran en un ciclo de cuatro años (promedio de 14 horas por año). Cada ciclo debe incluir el Curso de Actualización Nacional USPAP de 7 horas cada dos años, un curso de Leyes y Regulaciones Federales y del Estado de California de 4 horas, y, para renovaciones en o después del 1 de enero de 2023, un curso sobre la eliminación del sesgo en la tasación de bienes raíces y la competencia cultural (AB 948). La unidad de cumplimiento de BREA puede negar, restringir, suspender o revocar una licencia e imponer multas de hasta $10,000 por infracción.

- ✓ Las licencias de tasador son válidas por dos años; 56 horas de educación continua se demuestran cada cuatro años (promedio de 14 por año)
- ✓ Curso de Actualización Nacional USPAP de 7 horas requerido cada dos años más un curso de 4 horas sobre leyes estatales y federales en cada ciclo
- ✓ Desde 2023 (AB 948), cada ciclo de renovación debe incluir un curso sobre eliminación del sesgo y competencia cultural
- ✓ BREA puede imponer multas de hasta $10,000 por infracción

CHAPTER 33

Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules

33.1 Protección contra sentencias por deficiencia en préstamos de financiamiento de compra

El Código de Procedimiento Civil de California 580b prohíbe sentencias por deficiencia en préstamos de financiamiento de compra. Cuando el vendedor proporciona financiamiento (préstamo del vendedor) o un prestamista financia la compra de una vivienda ocupada por el propietario de no más de cuatro unidades, el prestamista no puede perseguir al prestatario por ningún déficit después de la ejecución hipotecaria. Esta es una protección crítica del prestatario que limita la recuperación del prestamista al valor de la propiedad garantizada.

- ✓ No hay sentencia por deficiencia bajo una escritura de fideicomiso o hipoteca otorgada al vendedor para asegurar el saldo del precio de compra
- ✓ No hay deficiencia en un préstamo para una vivienda ocupada por el propietario de no más de cuatro familias utilizado para pagar todo o parte del precio de compra (un «préstamo de financiamiento de compra»)
- ✓ No hay deficiencia en la venta de bienes inmuebles donde el comprador no completa el contrato de venta

33.2 Sin deficiencia después de venta corta aprobada

Cuando un prestamista otorga consentimiento escrito para la venta corta de una vivienda de no más de cuatro unidades (precio de venta menor que la deuda pendiente), no se puede cobrar, recaudar ni ejecutar deficiencia alguna una vez que el título se transfiere voluntariamente a un comprador mediante escritura de garantía registrada y el producto de la venta se entrega al prestamista conforme al acuerdo.

- ✓ Se aplica a un pagaré garantizado por una escritura de fideicomiso/hipoteca sobre una vivienda de no más de cuatro unidades vendida con consentimiento escrito del acreedor
- ✓ El prestamista no puede requerir que el prestatario pague compensación adicional, aparte de los ingresos de la venta, a cambio de consentir la venta corta
- ✓ Toda renuncia presunta de las protecciones de venta corta es nula y contraria al orden público

33.3 Aplazamiento de Venta del Fideicomisario mediante Acuerdo de Listing

Para propiedad inmueble residencial de no más de cuatro unidades de vivienda sujeta a un poder de venta, la venta del fideicomisario debe ser aplazada 45 días adicionales si el deudor hipotecario/otorgante entrega, al menos cinco días hábiles antes de la venta programada, un acuerdo de listing con un corredor de bienes raíces con licencia de California para ser publicado en una plataforma de comercialización disponible públicamente. La entrega debe realizarse por correo certificado o servicio de mensajería nocturna con seguimiento que confirme la firma y la fecha/hora de entrega. Este aplazamiento puede ser utilizado solo una vez.

- ✓ El acuerdo de listing debe ser con un corredor de bienes raíces con licencia de California y entregado al menos 5 días hábiles antes de la venta programada
- ✓ El aplazamiento extiende la venta por 45 días adicionales y no puede ser utilizado más de una vez
- ✓ El derecho de reinstatement se extiende basado en la nueva fecha de venta programada conforme a la Sección 2924c(e)

33.4 Aplazamiento de subasta del fideicomiso mediante acuerdo de compra

Si una subasta ya fue aplazada y el fideicomisario recibe una copia de un acuerdo de compra bona fide, completamente ejecutado, al menos cinco días hábiles antes de la subasta programada, el fideicomisario debe aplazar la subasta al menos 45 días después de la recepción del acuerdo de compra. Un « acuerdo de compra » debe tener un precio igual o mayor que el saldo impago de todas las obligaciones de registro, e incluir el nombre del comprador, precio de venta, fecha de cierre y aceptación por el agente de depósito designado. Este aplazamiento solo puede usarse una vez.

- ✓ El precio de compra debe ser igual o superior al saldo impago de todas las obligaciones de registro garantizadas por la propiedad
- ✓ El acuerdo de compra debe incluir nombre del comprador, precio de venta, fecha de cierre acordada y aceptación del agente de depósito designado
- ✓ El aplazamiento traslada la subasta al menos 45 días después de la recepción y no puede usarse más de una vez

33.5 Regla de Oferta Mínima del 67% en la Primera Venta

Para una propiedad residencial de una a cuatro unidades sujeta a un primer gravamen de escritura de fideicomiso, el acreedor hipotecario/beneficiario debe proporcionar al fideicomisario un valor justo de mercado al menos 10 días antes de la venta inicialmente programada, y el fideicomisario no puede vender en la primera venta por menos del 67% de ese valor justo de mercado. Si no se vende, el fideicomisario pospone al menos siete días, y la propiedad puede entonces venderse al mejor postor.

- ✓ El fideicomisario no puede aceptar una oferta de primera venta por debajo del 67% del valor justo de mercado de la propiedad
- ✓ El valor justo de mercado debe proporcionarse al menos 10 días antes de la venta inicialmente programada
- ✓ Si la propiedad no se vende en la primera venta, el fideicomisario pospone al menos 7 días, y luego la propiedad puede venderse al mejor postor

33.6 Contenido y Publicación del Aviso de Venta

Antes de una venta de fideicomiso, el aviso de venta debe publicarse al menos 20 días antes de la venta en un lugar público de la ciudad (o cabecera del condado), publicado una vez a la semana durante tres semanas consecutivas (primera publicación al menos 20 días antes de la venta), publicado de manera conspicua en la propiedad, y registrado ante el registrador del condado al menos 20 días antes de la venta. El aviso debe incluir el nombre y contacto del fideicomisario, el nombre del fideicomitente original, la descripción de la propiedad (dirección postal, APN o descripción legal), nombre y dirección del beneficiario, y el saldo total impagado más los costos estimados.

- ✓ El aviso debe publicarse al menos 20 días antes de la venta y publicado una vez por semana durante 3 semanas consecutivas
- ✓ El aviso debe registrarse ante el registrador del condado al menos 20 días antes de la fecha de venta
- ✓ El aviso debe establecer el saldo total impagado más los gastos y costos razonablemente estimados

33.7 Hora, lugar y modalidad de la venta del fiduciario

Toda venta ejerciendo una facultad de venta debe celebrarse en el condado donde se encuentra la propiedad, mediante subasta pública al mejor postor, entre las 9 a.m. y las 5 p.m. en cualquier día hábil, de lunes a viernes. Cuando la propiedad consta de varios lotes conocidos, deben venderse por separado a menos que la escritura de fideicomiso disponga lo contrario, y solo puede venderse la propiedad suficiente para satisfacer la deuda. Un fiduciario no puede agrupar propiedades; cada una debe ser ofertada por separado a menos que el instrumento lo requiera de otra manera.

- ✓ Las ventas deben ser subastas públicas al mejor postor entre las 9 a.m. y las 5 p.m., de lunes a viernes, en el condado donde se encuentra la propiedad
- ✓ Los lotes separados deben venderse por separado a menos que la escritura de fideicomiso disponga lo contrario, y solo puede venderse la propiedad necesaria para satisfacer la deuda
- ✓ Un fiduciario no puede agrupar propiedades; cada propiedad debe ser ofertada por separado a menos que el instrumento lo requiera de otra manera

33.8 Las ofertas en la venta de fideicomiso son ofertas irrevocables

Cada oferta hecha en una venta de fideicomiso bajo un poder de venta en una escritura de fideicomiso o hipoteca se considera una oferta irrevocable para comprar la propiedad por la cantidad ofertada. Cualquier oferta posterior más alta del mismo oferente u otro oferente cancela la oferta anterior. Cualquier aplazamiento o discontinuación de la venta cancela la última oferta. Los montos de las ofertas deben pagarse en efectivo, un cheque de caja girado en un banco estatal o nacional, o un cheque de una cooperativa de crédito, asociación de ahorros y préstamos o banco de ahorros, o un equivalente de efectivo designado.

- ✓ Cada oferta es una oferta irrevocable de compra por esa cantidad
- ✓ Una oferta posterior más alta del mismo oferente u otro oferente cancela la oferta anterior
- ✓ El aplazamiento o la discontinuación de la venta cancela la última oferta
- ✓ Los pagos aceptables incluyen efectivo, cheque de caja o equivalente de efectivo designado

33.9 Perfeccionamiento y Rescisión de la Venta del Depositario

Una venta del depositario se considera final tras la aceptación de la oferta más alta y última. Si la escritura del depositario se registra dentro de 21 días calendario después de la venta (o dentro de 60 días cuando un comprador arrendatario elegible o postor elegible presentó un aviso de intención conforme a § 2924m), la venta se considera perfeccionada a partir de las 8 a.m. en la fecha real de la venta. Cuando las disposiciones de § 2924m expiran el 1 de enero de 2031, la ventana de registro vuelve a 15 días. La venta está sujeta a rescisión automática por falta de contraprestación si los fondos de la oferta no están disponibles para retiro; una venta rescindida restablece todos los intereses de los acreedores pignoratarios en el mismo orden de prioridad como si la venta no hubiera ocurrido.

- ✓ La venta se considera final tras la aceptación de la oferta más alta y última
- ✓ Perfeccionada a partir de las 8 a.m. en la fecha de la venta si la escritura del depositario se registra dentro de 21 días (60 días cuando se presentó un aviso de intención de § 2924m; 15 días después de la expiración en 2031)
- ✓ La rescisión automática ocurre si los fondos de la oferta no están disponibles para retiro
- ✓ La rescisión restablece la prioridad de los acreedores pignoratarios como si no hubiera ocurrido ninguna venta

33.10 Incumplimiento del Postor y Manipulación de Ofertas Prohibida

Un último y más alto postor que no entrega el monto de oferta final es responsable ante el síndico de daños y perjuicios, incluyendo costos judiciales y honorarios de abogados. El incumplimiento voluntario de entrega o cancelación de pago es un delito menor punible con multa de hasta $2,500. Es ilegal aceptar consideración para no pujar o fijar o restringir pujas; la violación es punible con multa de hasta $10,000 y/o hasta un año de cárcel del condado. Sin embargo, es legal declarar que una propiedad se vende «tal cual».

- ✓ El postor incumplido es responsable de daños y perjuicios, costos judiciales y honorarios de abogados
- ✓ El incumplimiento voluntario o cancelación es un delito menor con multa de hasta $2,500
- ✓ La manipulación de ofertas o pagar a alguien para no pujar es punible con multa de hasta $10,000 y/o un año de cárcel
- ✓ Declarar que una propiedad ejecutada se vende «tal cual» es legal

33.11 Prioridad del Propietario Ocupante Prospectivo en Ventas de Ejecución Hipotecaria

Para las ventas del síndico de propiedades con una a cuatro unidades residenciales, la venta no es definitiva hasta que se cumplan ciertas condiciones que den prioridad a los propietarios ocupantes e inquilinos. Un «propietario ocupante prospectivo» es una persona física que declara que ocupará la propiedad como residencia principal dentro de 60 días después del registro de la escritura del síndico y mantendrá la ocupación durante al menos un año, y que no es el deudor hipotecario/fideicomitente, su pariente cercano, o un agente para otro comprador. Si tal postor es el último y el postor más alto, debe presentar la declaración jurada en la venta o antes de las 5 p.m. del siguiente día hábil.

- ✓ Se aplica a propiedades residenciales de una a cuatro unidades
- ✓ El propietario ocupante debe tener la intención de ocupar como residencia principal dentro de 60 días después del registro de la escritura
- ✓ El propietario ocupante debe mantener la ocupación durante al menos un año
- ✓ No puede ser el deudor hipotecario/fideicomitente, su hijo/cónyuge/padre, o un agente para otro comprador

33.12 Ventanas de compra para inquilinos calificados y postores calificados

Después de la venta en subasta del síndico, la venta no se considera definitiva durante 15 días para permitir que los inquilinos calificados o los postores calificados presenten una oferta o un aviso escrito no vinculante de intención. Los inquilinos calificados pueden igualar la oferta más alta dentro de 15 días (o 45 días si presentaron un aviso de intención). Otros postores calificados (organizaciones sin fines de lucro, fideicomisos de tierras comunitarias, cooperativas de vivienda, entidades gubernamentales) pueden superar la oferta más alta dentro de 45 días. El título permanece con el deudor hipotecario/fideicomitente hasta que la venta se considere definitiva.

- ✓ La venta no es definitiva durante 15 días para permitir ofertas de inquilinos calificados o postores calificados
- ✓ Los inquilinos calificados pueden igualar la oferta más alta; otros postores calificados pueden superarla
- ✓ Se aplica una ventana extendida de 45 días si se presentó un aviso no vinculante de intención
- ✓ El título permanece con el deudor hipotecario/fideicomitente hasta que la venta se considere definitiva

33.13 Programa de Primera Oportunidad para Ejecuciones Hipotecarias Institucionales

Basado en el programa federal de Primera Oportunidad, esta sección otorga a los futuros propietarios ocupantes y a los postores elegibles la primera oportunidad de comprar propiedades residenciales de una a cuatro unidades adquiridas mediante ejecución hipotecaria por una «institución» que ejecuta hipotecas sobre 175 o más propiedades residenciales anualmente en California. Durante los primeros 30 días después de la publicación, la institución solo puede aceptar ofertas de postores elegibles, quienes deben presentar una declaración jurada o declaración. La intención es expandir la propiedad de viviendas y fortalecer los vecindarios antes de que se consideren las ofertas de inversores.

- ✓ Se aplica a instituciones que ejecutan hipotecas sobre 175 o más propiedades residenciales anualmente en California
- ✓ Durante los primeros 30 días después de la publicación, solo se pueden aceptar ofertas de postores elegibles
- ✓ Los postores elegibles incluyen futuros propietarios ocupantes, organizaciones sin fines de lucro calificadas, fideicomisos de tierras comunitarias y entidades gubernamentales
- ✓ El futuro propietario ocupante debe ocupar la propiedad como residencia principal dentro de 60 días y mantener la ocupación durante al menos un año

33.14 El Refinanciamiento de Préstamos de Dinero de Compra Retiene la Protección

Para transacciones de crédito ejecutadas a partir del 1 de enero de 2013, el refinanciamiento de un préstamo de dinero de compra retiene la protección contra deficiencia, excepto en cuanto a cualquier nuevo principal avanzado que no haya sido aplicado a la obligación de dinero de compra original. Los pagos de capital se consideran aplicados primero al saldo de dinero de compra, y luego a cualquier nuevo avance.

- ✓ Un refinanciamiento se considera un préstamo de dinero de compra, excepto en cuanto al monto principal de cualquier nuevo avance
- ✓ Los garantes, pignorantes y otras fianzas no están protegidos y pueden seguir siendo responsables de la deficiencia
- ✓ Cualquier renuncia alegada de estas protecciones es nula y contraria a la política pública según disposiciones relacionadas

33.15 Definición del Valor Justo de Mercado para Ventas de Fideicomisario

El «valor justo de mercado» para la regla del 67 % significa una estimación realizada dentro de seis meses de la fecha de venta inicialmente programada, determinada por la opinión de un corredor de bienes raíces con licencia, una tasación de un tasador con licencia, un modelo de valuación automatizado de uso comercial, o un sistema informatizado de valuación de propiedades. El fideicomisario puede confiar en el valor proporcionado y no tiene obligación de verificar su origen o exactitud. El incumplimiento no afecta la validez de la venta a un comprador de buena fe.

- ✓ La valuación puede provenir de la opinión de un corredor con licencia, un tasador con licencia, un modelo de valuación automatizado, o un sistema informatizado de valuación de propiedades
- ✓ La estimación debe realizarse dentro de seis meses de la fecha de venta inicialmente programada
- ✓ El fideicomisario no tiene obligación de verificar el origen o la exactitud de la valuación

33.16 Advertencias obligatorias a los postores y al propietario en la notificación de venta

Para escrituras de fideicomiso garantizadas por residencias unifamiliares de uno a cuatro unidades, el aviso de venta debe contener un «Aviso a postores potenciales» advirtiendo que los postores compran un gravamen (posiblemente subordinado) y no la propiedad en sí, y pueden ser responsables de gravámenes superiores, así como un «Aviso al propietario» explicando que la fecha de venta puede posponerse y cómo obtener información de aplazamiento (número telefónico gratuito o sitio web disponible 24/7 sin costo).

- ✓ El aviso debe advertir a los postores que están pujando por un gravamen, no por la propiedad, y pueden deber gravámenes superiores
- ✓ La información de aplazamiento debe estar disponible de forma gratuita, 24 horas al día, siete días a la semana
- ✓ El incumplimiento de los requisitos del lenguaje del aviso no invalida una venta de otra manera válida

33.17 Límites y procedimientos de aplazamiento

Una venta judicial puede ser aplazada por un período que no exceda en total 365 días a partir de la fecha del aviso de venta, por orden judicial, por operación de ley, por acuerdo mutuo del otorgante y el beneficiario, por discreción del fideicomisario, o por fuerza mayor que impida el acceso. Los aplazamientos que excedan 365 días requieren un nuevo aviso de venta. Cada aplazamiento y su motivo deben ser anunciados por declaración pública en la fecha, hora y lugar últimamente designados para la venta, y el fideicomisario debe mantener registros de cada aplazamiento.

- ✓ Los aplazamientos totales no pueden exceder 365 días a partir de la fecha del aviso sin un nuevo aviso de venta
- ✓ El aplazamiento debe ser anunciado por declaración pública indicando la nueva fecha, hora y lugar de venta
- ✓ Un aplazamiento por fuerza mayor es por siete días calendario en la misma hora y lugar

33.18 Excepciones a la Protección por Venta al Descubierto

La protección contra deficiencia por venta al descubierto no se aplica si el prestatario comete fraude o desperdicio con respecto a la propiedad, o si el prestatario es una sociedad mercantil, LLC, sociedad limitada o una subdivisión política del estado.

- ✓ El fraude o desperdicio por parte del constituyente/deudor hipotecario permite al prestamista perseguir daños y perjuicios y recursos existentes
- ✓ La protección no aplica cuando el prestatario es una sociedad mercantil, LLC, sociedad limitada o subdivisión política

CHAPTER 34

Loan Terms and Borrower Protections

34.1 Divulgación de Hipoteca Inversa y Prohibición de Rentas Vitalicias

La primera página de cualquier escritura de fideicomiso que asegure un préstamo de hipoteca inversa debe indicar en tipo de 10 puntos en negrita: «Esta escritura de fideicomiso asegura un préstamo de hipoteca inversa.» Un prestamista o participante de originación no puede requerir que un solicitante compre una renta vitalicia como condición del préstamo, y no puede remitir a los prestatarios para comprar rentas vitalicias u otros productos financieros/de seguros antes del cierre o vencimiento del derecho de rescisión. Se permiten productos de seguros de título, daños, inundaciones y otros productos de seguros acostumbrados.

- ✓ La primera página de la escritura de fideicomiso debe contener la declaración de hipoteca inversa en negrita de 10 puntos
- ✓ El prestamista no puede requerir la compra de una renta vitalicia como condición de una hipoteca inversa
- ✓ El prestamista no puede remitir a los prestatarios para rentas vitalicias/productos financieros antes del cierre o vencimiento del derecho de rescisión

34.2 Requisitos de asesoramiento obligatorio para hipotecas inversas

Antes de aceptar una solicitud final, el prestamista debe proporcionar al prestatario una lista de al menos 10 agencias de asesoramiento aprobadas por HUD. La agencia de asesoramiento no puede recibir compensación del prestamista. El prestamista no puede aceptar una solicitud final ni evaluar honorarios hasta que hayan transcurrido siete días desde la fecha del asesoramiento, evidenciado por una certificación de asesoramiento firmada. Se debe proporcionar un aviso obligatorio en lenguaje claro en tipo de 16 puntos antes del asesoramiento, y una guía de hoja de cálculo de hipoteca inversa en tipo de 14 puntos antes de la sesión de asesoramiento.

- ✓ El prestamista debe proporcionar una lista de al menos 10 agencias de asesoramiento aprobadas por HUD antes de la solicitud final
- ✓ El prestamista no puede aceptar una solicitud final ni evaluar honorarios hasta 7 días después del asesoramiento, según la certificación firmada
- ✓ Se debe proporcionar un aviso en lenguaje claro de 16 puntos y una guía de hoja de cálculo de 14 puntos al solicitante

34.3 Exención de Usura para Corredores de Bienes Raíces

Los préstamos otorgados o arreglados por un corredor de bienes raíces con licencia en California y garantizados total o parcialmente con gravámenes sobre bienes raíces están exentos de las restricciones de tasa de interés de usura contenidas en el Artículo XV de la Constitución de California. Este es un punto de financiamiento/agencia comúnmente evaluado.

- ✓ Los préstamos otorgados o arreglados por un corredor de bienes raíces con licencia y garantizados por bienes raíces están exentos de los límites de usura constitucionales
- ✓ Un préstamo es «arreglado» por un corredor cuando el corredor actúa a cambio de compensación para solicitar, negociar o arreglar el préstamo para otro
- ✓ La exención aplica ya sea que el corredor actúe como mandante o agente y sea o no que actúe dentro del alcance de su licencia

34.4 Requisitos de Hipoteca Inversa

Una hipoteca inversa es un préstamo sin recurso garantizado por bienes raíces que proporciona anticipos en efectivo basados en el patrimonio de la residencia principal ocupada por el propietario-prestatario y no requiere pago hasta que el préstamo vence.

- ✓ Una hipoteca inversa es sin recurso y se basa en el patrimonio de la residencia principal ocupada por el propietario-prestatario
- ✓ No se requiere pago de capital o intereses hasta que el préstamo completo venza y sea pagadero
- ✓ El préstamo debe ser otorgado por un prestamista con licencia o constituido conforme a la ley estatal o federal
- ✓ Debe permitirse el pago anticipado total o parcial sin penalización en cualquier momento

34.5 Términos de Hipoteca Inversa y Eventos de Vencimiento

Una hipoteca inversa puede tener una tasa de interés fija o ajustable (incluido interés compuesto) e incluir costos y honorarios del prestamista cobrados al cierre, periódicamente o al vencimiento. Si el préstamo proporciona anticipos periódicos, esos anticipos no pueden ser reducidos en función de ajustes en la tasa de interés. Un prestamista que no realiza los anticipos requeridos y no subsana el incumplimiento después de notificación pierde el triple del monto retenido indebidamente más el interés legal. El préstamo puede vencer cuando la vivienda se vende o se transfiere el título, todos los prestatarios dejan de ocuparla como residencia principal, ocurre una fecha de vencimiento fijo, o sucede un evento que pone en peligro la garantía del prestamista.

- ✓ Un prestamista que no realiza los anticipos requeridos ni subsana el incumplimiento pierde el triple del monto retenido indebidamente más interés a tasa legal
- ✓ El préstamo vence por venta o transferencia de título, cese de ocupación de los prestatarios como residencia principal, fecha de vencimiento fijo, o evento que pone en peligro la garantía del prestamista

✓

Los anticipos periódicos no pueden ser reducidos en cantidad o número debido a ajuste en la tasa de interés

34.6 Reglas de ocupación y ausencia para hipotecas inversas

Las ausencias temporales que no excedan 60 días consecutivos no hacen que la hipoteca venza. Las ausencias prolongadas que superen 60 días consecutivos pero sean menores a un año no desencadenan el vencimiento si el prestatario ha tomado medidas previas para asegurar y proteger la propiedad de manera satisfactoria para el prestamista. El derecho del prestamista de cobrar los ingresos está sujeto al plazo de prescripción para contratos de préstamo escritos, que comienza cuando el préstamo vence y es pagadero. Una propiedad tenida en fideicomiso se considera ocupada por el propietario si el ocupante es un beneficiario de ese fideicomiso.

- ✓ Las ausencias temporales de hasta 60 días consecutivos no aceleran el préstamo
- ✓ Las ausencias superiores a 60 días pero menores a un año no aceleran el préstamo si el prestatario ha asegurado la propiedad de manera satisfactoria
- ✓ Una propiedad tenida en fideicomiso califica como ocupada por el propietario si el ocupante es un beneficiario del fideicomiso

34.7 Prioridad del Gravamen de Hipoteca Inversa

Una hipoteca inversa constituye un gravamen contra la propiedad por la totalidad de todos los desembolsos realizados y todos los intereses devengados sobre esos desembolsos. Este gravamen tiene prioridad sobre cualquier gravamen presentado o registrado después del registro de la hipoteca inversa.

- ✓ El gravamen de hipoteca inversa cubre todos los desembolsos más los intereses devengados
- ✓ El gravamen tiene prioridad sobre los gravámenes registrados después del registro de la hipoteca inversa

34.8 Requisito de Cuenta de Depósito Prohibido Excepto en Casos Limitados

Un prestamista generalmente no puede requerir una cuenta de depósito, fiduciaria u otra cuenta para impuestos/seguros en una vivienda unifamiliar ocupada por el propietario excepto en situaciones especificadas (requisito gubernamental, incumplimiento/morosidad anterior, LTV del 90% o superior del precio de venta o valor tasado, préstamos combinados que excedan el 80% del valor tasado, préstamos hipotecarios de precio más alto bajo la Regulación Z, o préstamos bajo un programa de preservación de la vivienda). Una cuenta de depósito establecida en violación es anulable a opción del prestatario en cualquier momento, sin afectar de otra manera la validez del préstamo.

- ✓ Las cuentas de depósito en viviendas unifamiliares ocupadas por el propietario solo pueden requerirse en las excepciones enumeradas (por ejemplo, LTV del 90% o superior, préstamos combinados que excedan el 80% del valor tasado, préstamos hipotecarios de precio más alto)
- ✓ Otras excepciones estatutarias: un préstamo otorgado, garantizado o asegurado por un prestamista gubernamental estatal o federal, o un prestatario que no pague dos cuotas de impuestos consecutivas
- ✓ Una cuenta de depósito prohibida es anulable a opción del prestatario en cualquier momento, pero no invalida el préstamo o la venta
- ✓ «Vivienda unifamiliar ocupada por el propietario» significa una propiedad que es propiedad de y está ocupada por un signatario dentro de 90 días de la ejecución de la hipoteca o del acta de fideicomiso

34.9 Límites de saldos de cuentas de depósito en garantía y manejo

Un prestamista que mantenga una cuenta de depósito en garantía no puede exigir depósitos mensuales que excedan los límites de RESPA, no puede retener sumas que excedan lo razonablemente necesario para pagar las obligaciones cuando vencen, y no puede realizar pagos que causen la cancelación de seguros o incumplimiento fiscal. Los fondos excedentes deben reembolsarse dentro de 30 días a menos que las partes acuerden de otra manera, y cualquier acuerdo de este tipo puede rescindirse en cualquier momento.

- ✓ Los depósitos mensuales en la cuenta de depósito en garantía no pueden exceder los límites de RESPA (12 U.S.C. 2609), y los saldos no pueden exceder los montos razonablemente necesarios para pagar las obligaciones
- ✓ Los fondos excedentes deben reembolsarse dentro de 30 días a menos que las partes acuerden mutuamente de otra manera
- ✓ El prestamista no puede desembolsar de manera que cause la cancelación de seguros o incumplimiento fiscal; las personas perjudicadas pueden demandar por daños y perjuicios o medidas cautelares

34.10 Límites de cargos por mora en préstamos residenciales

Para un préstamo garantizado por una hipoteca o escritura de confianza sobre una vivienda unifamiliar ocupada por el propietario, el cargo por mora no puede exceder el mayor de 6% del pago de capital e intereses adeudado o $5. Un pago no se considera 'moroso' hasta al menos 10 días después de la fecha de vencimiento, y no se puede imponer un cargo por mora más de una vez para la misma cuota.

- ✓ El cargo por mora se limita al mayor de 6% del pago de capital e intereses o $5
- ✓ Un pago no se considera moroso hasta al menos 10 días después de la fecha de vencimiento; no se impone cargo por mora si se paga dentro de ese período
- ✓ No se puede imponer un cargo por mora más de una vez en la misma cuota; los pagos se aplican a la cuota más reciente adeudada

34.11 Aviso de Cancelación del Seguro de Hipoteca (PMI) al Prestatario

Cuando el seguro de hipoteca (PMI) o el seguro de garantía hipotecaria sea requerido como condición del préstamo, el prestamista debe notificar al prestatario por escrito si puede ser cancelado y, si es así, proporcionar la información de identificación, las condiciones de cancelación (incluida la relación préstamo-valor requerida y si se necesita tasación) y el procedimiento de cancelación. Este aviso debe entregarse dentro de 30 días después del cierre de depósito en garantía, en letras negritas de al menos 10 puntos, sin costo alguno. La violación permite daños triples más honorarios de abogados.

- ✓ El aviso de cancelación de PMI debe darse dentro de 30 días después del cierre de depósito en garantía en letras negritas de al menos 10 puntos
- ✓ El aviso debe indicar las condiciones de cancelación, incluyendo la relación LTV requerida y si es necesaria una tasación
- ✓ No se aplica a préstamos FHA/VA o hipotecas financiadas por bonos que requieren seguro de por vida; las violaciones permiten daños triples y honorarios de abogados

34.12 Derechos de prepago y cargos en préstamos residenciales

Para préstamos sobre propiedades residenciales de cuatro unidades o menos, el prestatario puede prepagar todo o parte del saldo más intereses acumulados en cualquier momento. Para propiedades residenciales ocupadas por el propietario de cuatro unidades o menos, se puede aplicar un cargo por prepago solo dentro de cinco años de la ejecución; se puede prepagar hasta el 20% del capital original en cualquier período de 12 meses sin penalización, y un cargo sobre el exceso no puede exceder seis meses de interés anticipado sobre ese exceso.

- ✓ El prestatario de una propiedad residencial de cuatro unidades o menos puede prepagar total o parcialmente en cualquier momento
- ✓ Se permiten cargos por prepago en préstamos residenciales ocupados por el propietario de 1 a 4 unidades solo dentro de cinco años de la ejecución
- ✓ Se puede prepagar hasta el 20% del capital original por período de 12 meses sin penalización; el cargo

sobre el exceso está limitado a seis meses de interés anticipado sobre ese exceso

34.13 Sin Penalidad por Pago Anticipado en Caso de Aceleración o Desastre

Un acreedor que acelera el préstamo al momento de la transmisión de dominio (cláusula de vencimiento en caso de venta) no puede cobrar una penalidad por pago anticipado resultante de esa aceleración, sujeto a excepciones de renuncia escrita válida para préstamos residenciales de 1 a 4 unidades. No se puede cobrar penalidad por pago anticipado cuando una estructura residencial que garantiza el préstamo se vuelve inhabitable debido a un desastre natural en un estado de emergencia declarado por el gobernador y el pago anticipado está causalmente relacionado.

- ✓ No se puede cobrar penalidad por pago anticipado resultante de la aceleración por transmisión de dominio, salvo una renuncia escrita válida y separadamente firmada en préstamos residenciales de 1 a 4 unidades
- ✓ No se aplica penalidad por pago anticipado cuando un desastre natural declarado por el gobernador hace que la estructura residencial sea inhabitable y el pago anticipado está causalmente relacionado
- ✓ Para préstamos en cuotas, no se aplica penalidad por pago anticipado cuando el pago anticipado se realiza en conjunción con una venta bona fide de la propiedad inmueble que garantiza el préstamo

34.14 Cancelación del Seguro Hipotecario Privado

Un prestamista o administrador no puede cobrar ni recaudar pagos futuros de PMI o seguro de garantía hipotecaria una vez que se cumplen las condiciones especificadas, principalmente cuando el saldo del préstamo cae al 75% o menos del valor. Esto protege a los prestatarios propietarios ocupantes de propiedades residenciales de una a cuatro unidades del pago de un seguro innecesario.

- ✓ La cancelación del PMI está disponible cuando el saldo de capital pendiente es del 75% o menos del menor entre el precio de venta o el valor tasado
- ✓ El préstamo debe ser para uso personal, familiar, doméstico o para compra de propiedad residencial de una a cuatro unidades ocupada por el propietario
- ✓ El prestatario debe estar al corriente, con no más de un castigo por mora y sin pagos atrasados más de 30 días en los 12 meses anteriores
- ✓ El préstamo debe haber sido otorgado en o después del 1 de enero de 1998

34.15 Divulgación de Seguro contra Terremotos en Préstamos para Condominios

Un prestamista que origina un préstamo garantizado por el interés separado del prestatario en un proyecto de condominio que requiere seguro contra terremotos (o una tarifa en sustitución) debe hacer divulgaciones escritas específicas al prestatario potencial.

- ✓ El prestamista debe divulgar que él o el tercero institucional requiere seguro contra terremotos o una tarifa en sustitución
- ✓ El prestamista debe divulgar que no todos los prestamistas requieren seguro contra terremotos
- ✓ El prestamista debe divulgar que el seguro contra terremotos puede ser requerido en todo el proyecto de condominio
- ✓ La divulgación debe hacerse por escrito tan pronto como sea razonablemente posible

34.16 Seguro de Riesgos Limitado al Valor de Reposición

Ningún prestamista puede exigir a un prestatario que contrate un seguro de riesgos sobre mejoras que excedan su valor de reposición como condición de un préstamo. El prestamista debe divulgar esta regla por escrito antes de la ejecución de los documentos del préstamo.

- ✓ El prestamista no puede exigir un seguro de riesgos que exceda el valor de reposición de las mejoras
- ✓ Divulgación escrita de esta regla requerida antes de la ejecución de cualquier pagaré o documento de garantía
- ✓ La violación permite medidas cautelares, daños y honorarios de abogados, pero no afecta la validez del préstamo

34.17 Aviso de Precaución al Consumidor y Notificación de Asesoramiento para la Propiedad de Vivienda

Un préstamo regulado no puede otorgarse a menos que el «Aviso de Precaución al Consumidor y Notificación de Asesoramiento para la Propiedad de Vivienda» se proporcione al consumidor por escrito (fuente de 12 puntos o mayor) no más tarde de tres días hábiles antes de la firma de los documentos del préstamo. El aviso advierte a los prestatarios que podrían perder su vivienda, les aconseja comparar tasas y cargos, recomienda consultar con un asesor de crédito independiente y proporciona la línea directa de asesoramiento de HUD. El acuse de recibo firmado por el consumidor crea una presunción rebatible de que se cumplió la obligación de divulgación.

- ✓ La divulgación debe proporcionarse por escrito, fuente de 12 puntos o mayor, al menos tres días hábiles antes de la firma de los documentos del préstamo
- ✓ El acuse de recibo firmado por el consumidor crea una presunción rebatible de que se entregó la divulgación
- ✓ El aviso debe informar a los prestatarios del riesgo de perder la vivienda y hacer referencia al asesoramiento de vivienda aprobado por HUD

34.18 Obligaciones de divulgación y anti-orientación del corredor hipotecario

Un corredor hipotecario que solo arregla préstamos hipotecarios de precio más alto debe divulgar ese hecho al prestatario tanto oralmente como por escrito en el momento de involucrarse inicialmente en servicios de corretaje hipotecario. Los corredores no pueden orientar a los prestatarios hacia un préstamo de mayor costo que aquel para el cual califican, no pueden hacer declaraciones falsas o engañosas, y deben recibir la misma compensación independientemente de si son pagados por el prestamista, prestatario o tercero.

- ✓ Un corredor que solo arregla préstamos hipotecarios de precio más alto debe divulgar ese hecho oralmente y por escrito desde el principio
- ✓ Los corredores no pueden orientar a los prestatarios hacia préstamos que cuesten más de lo que califican
- ✓ Un corredor debe recibir la misma compensación, ya sea pagado por el prestamista, prestatario o tercero

34.19 Divulgación de Licencia para Anuncios de Préstamos sobre Bienes Raíces

Cualquier anuncio difundido principalmente en California para un préstamo garantizado por bienes raíces debe revelar la licencia bajo la cual se otorga o gestiona el préstamo, y la entidad reguladora estatal que supervisa ese tipo de préstamo. Si el préstamo no está autorizado, el anuncio debe indicar que el préstamo está siendo otorgado por una parte sin licencia y no está bajo supervisión reguladora estatal.

- ✓ Los anuncios de préstamos sobre bienes raíces deben revelar la licencia y la entidad reguladora estatal supervisora
- ✓ Los anuncios de préstamos sin licencia deben indicar que el préstamo es otorgado por una parte sin licencia y no está bajo supervisión estatal
- ✓ Los bancos, asociaciones de ahorros, cooperativas de crédito, sociedades de préstamos industriales y sus filiales no constituidas separadamente están exentos

34.20 Requisitos de Divulgación de Préstamos de Tasa Variable

Para préstamos de prestamistas no supervisados que financian la compra o construcción de 1 a 4 unidades residenciales, las disposiciones de tasa de interés variable son válidas únicamente si ciertos términos de protección y un aviso de divulgación en negrita se incluyen en el documento de garantía.

- ✓ Un aumento en la tasa requiere una disminución idéntica cuando el índice se mueve en la dirección opuesta
- ✓ La tasa puede cambiar no más de una vez por período semestral y no más de 0,25% por período, limitado a 2,5 puntos por encima de la tasa inicial
- ✓ El documento de garantía debe contener un aviso «NOTIFICACIÓN AL PRESTATARIO» en negrita de 10 puntos que indique que el documento contiene una disposición de tasa de interés variable
- ✓ El prestatario puede prepagar sin penalización dentro de 90 días de la notificación de un aumento de tasa

34.21 Definición de Préstamo con Participación en la Plusvalía

Un préstamo con participación en la plusvalía está garantizado por bienes inmuebles y obliga al prestatario a pagar intereses diferidos contingentes (una parte de la plusvalía, rentas/ganancias, o ambos). Las viviendas unifamiliares a cuadriplexes ocupadas por el propietario generalmente están excluidas de la definición base.

- ✓ El interés diferido contingente es la obligación del prestatario de pagar una parte de la plusvalía del inmueble y/o rentas y ganancias
- ✓ La definición base excluye los préstamos sobre propiedades residenciales de 1 a 4 unidades ocupadas por el prestatario
- ✓ La relación entre prestatario y prestamista es únicamente de deudor-acreedor, no una asociación conjunta o sociedad
- ✓ Los prestamistas están exentos de las disposiciones constitucionales sobre usura para transacciones de préstamos con participación en la plusvalía

34.22 Divulgación de Hipotecas Residenciales de Tasa Ajustable

Los prestamistas que ofrecen hipotecas residenciales de tasa ajustable en propiedades de 1 a 4 unidades deben proporcionar el « Manual del Consumidor sobre Hipotecas de Tasa Ajustable » de la Reserva Federal y cumplir con los requisitos de divulgación y prepago.

- ✓ Los prestamistas deben proporcionar el « Manual del Consumidor sobre Hipotecas de Tasa Ajustable » de la Reserva Federal a solicitud o cuando proporcione por primera vez información escrita sobre ARM, lo que ocurra primero
- ✓ El prestatario debe tener permiso para pagar por adelantado en su totalidad o en parte sin cargo por prepago en cualquier momento
- ✓ Un « prestamista » es quien otorga más de 10 préstamos en cualquier período de 12 meses sobre propiedades residenciales de 1 a 4 unidades
- ✓ El incumplimiento expone al prestamista a daños reales, costos y honorarios de abogados

34.23 Restricción sobre la Acumulación de Intereses Previa al Registro

Para préstamos garantizados por uno a cuatro unidades residenciales, no se puede requerir que un prestatario pague intereses sobre el capital por más de un día antes del registro de la hipoteca o escritura de fideicomiso cuando los fondos del préstamo se colocan en depósito en garantía. Los intereses pueden acumularse el día hábil anterior al registro solo si el prestatario solicita expresamente un registro de lunes o posterior a un día festivo y la divulgación de intereses por día se firma antes de que los fondos se coloquen en depósito en garantía.

- ✓ No se puede cobrar interés más de un día antes del registro para préstamos residenciales de 1 a 4 unidades en depósito en garantía
- ✓ La acumulación anticipada de intereses requiere una solicitud expresa del prestatario más una divulgación escrita de intereses por día firmada antes del depósito en garantía de fondos

34.24 Contabilidad Anual Desglosada de Fondos de Préstamo e Impuesto

Todo acreedor hipotecario, beneficiario o vendedor debe, previa solicitud escrita, proporcionar al prestatario una contabilidad anual desglosada de intereses, principal y fondos de impuesto dentro de 60 días después del cierre del año. Una contabilidad por año calendario es gratuita; los estados adicionales tienen cargos fijos (0,50 $/mes si se solicita con anticipación por un año o más, 1 $ por un mes único, 5 $ por un estado acumulativo único).

- ✓ El prestatario tiene derecho a una contabilidad desglosada gratuita por año calendario; los estados adicionales cuestan 0,50 $, 1 $ o 5 $ según el tipo
- ✓ La contabilidad debe proporcionarse dentro de 60 días después del cierre del año calendario
- ✓ Ningún aumento en el pago mensual del impuesto es efectivo hasta que el prestatario reciba una contabilidad desglosada, la nueva tasa de pago y una explicación del aumento

34.25 Declaración Anual Automática Conforme a la § 2954.2

Todo acreedor hipotecario registrado en una vivienda de una a cuatro unidades que garantice deuda de compra o refinanciamiento debe proporcionar al deudor hipotecario una declaración anual escrita dentro de 60 días después del cierre del año, sin cargo y sin solicitud, mostrando intereses, capital, cargos por mora y actividad de depósito en garantía. La declaración debe contener un aviso en tipo de letra de 10 puntos indicando que se pueden solicitar contabilidades adicionales conforme a la § 2954.

- ✓ Se debe proporcionar una declaración anual gratuita sin solicitud dentro de 60 días después del cierre del año para viviendas de una a cuatro unidades
- ✓ «Acreedor hipotecario» incluye beneficiarios de escritura de fideicomiso, vendedores de contratos de venta de bienes inmuebles y administradores de préstamos; «hipoteca» incluye hipotecas de primer y segundo gravamen, escrituras de fideicomiso y contratos de venta de bienes inmuebles
- ✓ La declaración debe contener un aviso en tipo de letra de 10 puntos del derecho a solicitar contabilidades adicionales

34.26 Notificación Previa al Primer Cargo por Mora

Antes de evaluar un primer cargo por mora o incumplimiento en un pago de préstamo inmobiliario vencido, el acreedor debe notificar al prestatario por escrito otorgándole al menos 10 días desde el envío para remediar la situación, o informar al prestatario mediante facturación o aviso de la fecha a partir de la cual se aplica el cargo. El aviso debe indicar el monto del cargo o el método de cálculo.

- ✓ Antes del primer cargo por mora, el prestatario debe recibir notificación escrita con al menos 10 días para remediar, o aviso previo de facturación de la fecha de evaluación
- ✓ El aviso debe indicar el monto del cargo o el método de cálculo
- ✓ Para múltiples prestatarios, el aviso enviado a uno de ellos satisface el requisito

34.27 Condiciones de Terminación de Pagos de Seguro Hipotecario

Un prestatario puede terminar los pagos futuros de seguro hipotecario si se cumplen las condiciones: una solicitud escrita, pagaré con antigüedad de al menos dos años, propiedad de una a cuatro unidades ocupada por el propietario asegurada para propósitos personales, familiares o de compra-venta, saldo principal no pagado no mayor al 75% del precio de venta o valor de tasación actual, y pagos al corriente (no más de 30 días de atraso en los 24 meses anteriores sin aviso de incumplimiento registrado).

- ✓ Los pagos de seguro hipotecario solo pueden terminarse si el saldo principal no pagado es del 75% o menos del precio de venta o valor justo de mercado actual
- ✓ El pagaré debe tener una antigüedad de al menos dos años y los pagos deben estar al corriente (no más de 30 días de atraso en los 24 meses anteriores)
- ✓ El prestatario paga cualquier tasación, que es ordenada y el tasador es seleccionado por el prestamista/gestor; no aplica a pagarés ejecutados antes del 1 de enero de 1991

34.28 Interés Requerido en Cuentas de Depósito

Una institución financiera que otorga o compra préstamos en una propiedad residencial de uno a cuatro unidades en California que mantiene fondos adelantados para impuestos, seguros u otros propósitos relacionados debe pagar al prestatario al menos 2% de interés simple anual, acreditado anualmente o al vencimiento. No puede imponer cargos que reduzcan la tasa efectiva por debajo de 2%. La misma regla de 2% se aplica a los fondos de seguros contra riesgos mantenidos en una cuenta de giro de pérdida pendiente de reparación.

- ✓ Las cuentas de depósito en propiedades residenciales de uno a cuatro unidades deben generar al menos 2% de interés simple anual, acreditado anualmente o al vencimiento
- ✓ Ningún cargo o comisión puede reducir la tasa de interés efectiva por debajo de 2%
- ✓ Los fondos de seguros contra riesgos mantenidos en una cuenta de giro de pérdida pendiente de reconstrucción o reparación también deben generar al menos 2% de interés

34.29 Divulgación de amortización negativa en préstamos cubiertos

Un préstamo cubierto generalmente no puede contener una disposición de amortización negativa (donde el cronograma de pagos causa que el saldo principal aumente). La excepción es una primera hipoteca donde el originador divulga al consumidor que el préstamo contiene una disposición de amortización negativa que puede añadir principal al saldo del préstamo.

- ✓ Los préstamos cubiertos no pueden contener disposiciones de amortización negativa a menos que sea una primera hipoteca
- ✓ El originador debe divulgar por escrito que el préstamo puede añadir principal al saldo

34.30 Prohibición de Orientación y Capacidad de Pago

Un originador no puede orientar, aconsejar o dirigir a un consumidor hacia un producto de préstamo con una categoría de riesgo menos favorable que aquella para la cual califica. Un préstamo regulado no puede otorgarse a menos que el originador crea razonablemente que el consumidor puede pagar en función de sus ingresos, obligaciones y recursos (sin contar el valor neto de la vivienda). Se presume que un prestatario puede pagar si el total de las deudas mensuales no excede el 55% del ingreso bruto mensual.

- ✓ Los originadores no pueden orientar a los consumidores hacia una categoría de riesgo menos favorable que aquella para la cual califican
- ✓ La capacidad de pago debe evaluarse sin depender del valor neto de la vivienda del consumidor
- ✓ Se presume que un prestatario puede pagar si el total de las deudas mensuales no excede el 55% del ingreso bruto mensual

34.31 Autoridad de reglamentación de la CFPB sobre RESPA y TILA

En la fecha de transferencia designada del 21 de julio de 2011, el Título X de la Ley Dodd-Frank transfirió la autoridad reglamentaria de RESPA del HUD y de TILA de la Junta de la Reserva Federal a la Oficina de Protección Financiera del Consumidor (CFPB). RESPA ahora se implementa mediante la Regulación X (12 CFR 1024) y TILA mediante la Regulación Z (12 CFR 1026), ambas administradas y aplicadas por la CFPB. Actuando bajo esa autoridad, la CFPB emitió la regla de divulgación integrada TILA-RESPA, que reemplazó la estimación de buena fe y la declaración de liquidación HUD-1 con la estimación de préstamo y la divulgación de cierre para la mayoría de las hipotecas de consumo de capital cerrado que se cierren el 3 de octubre de 2015 o posterior. La CFPB supervisa instituciones depositarias con más de 10 mil millones de dólares en activos y originadores hipotecarios no depositarios, corredores y prestadores de servicios de cualquier tamaño, e impone la prohibición de RESPA sobre sobornos y honorarios no devengados. Un licenciatario de bienes raíces no está supervisado por la CFPB simplemente por tener una licencia, pero los arreglos de honorarios de referencia, acuerdos de servicios de marketing y arreglos de negocios afiliados con prestamistas, compañías de títulos y proveedores de depósito están directamente dentro del ámbito de cumplimiento de la CFPB.

- ✓ El Título X de la Ley Dodd-Frank transfirió la reglamentación de RESPA del HUD y la reglamentación de TILA de la Junta de la Reserva Federal a la CFPB, a partir del 21 de julio de 2011
- ✓ RESPA se implementa mediante la Regulación X (12 CFR 1024); TILA mediante la Regulación Z (12 CFR 1026); ambas son ahora reglas de la CFPB
- ✓ La regla TRID de la CFPB reemplazó la estimación de buena fe y la HUD-1 con la estimación de préstamo y la divulgación de cierre para solicitudes presentadas el 3 de octubre de 2015 o posterior
- ✓ La CFPB supervisa instituciones depositarias con más de 10 mil millones de dólares en activos más originadores hipotecarios no depositarios, corredores y prestadores de servicios de cualquier tamaño
- ✓ La Sección 8 de RESPA prohíbe sobornos, honorarios de referencia y honorarios no devengados por referir negocios de servicios de liquidación; se requiere divulgación de arreglo de negocios afiliado al referir a un proveedor afiliado

34.32 Ley Dodd-Frank: Reforma Hipotecaria, ATR/QM y Licencia de Originador de Créditos Hipotecarios

La Ley de Reforma de Wall Street y Protección al Consumidor Dodd-Frank (Pub. L. 111-203), promulgada en julio de 2010, reconstruyó el marco federal para el financiamiento hipotecario residencial tras la crisis financiera de 2008. El Título X creó la Oficina de Protección Financiera del Consumidor y consolidó la regulación federal de finanzas del consumidor en ella. El Título XIV, la Ley de Reforma Hipotecaria y Prevención de Préstamos Depredadores, agregó el requisito de Capacidad de Pago: antes de otorgar una hipoteca de consumidor con tasa fija, el acreedor debe realizar una determinación razonable y de buena fe de que el prestatario puede pagarla, verificada mediante registros de terceros en lugar de ingresos declarados. Un préstamo que cumple con los criterios de Hipoteca Calificada recibe una presunción de cumplimiento. El Título XIV también prohíbe la compensación del originador de créditos que varíe según los términos del préstamo distintos al monto del préstamo, prohíbe dirigir al prestatario a un préstamo que pague más al originador, restringe las cláusulas de arbitraje obligatorio y el seguro de crédito de prima única en hipotecas residenciales, y requiere cuentas de depósito en garantía y una tasación por escrito con inspección física del interior en préstamos hipotecarios de mayor precio. Sobre la base del régimen anterior de la Ley SAFE, un licenciatario de bienes raíces de California que origina préstamos hipotecarios residenciales debe obtener un respaldo de licencia de originador de créditos hipotecarios registrado en NMLS emitido por el DRE, además de la licencia de bienes raíces.

- ✓ Ley Dodd-Frank (Pub. L. 111-203, 2010): El Título X creó la CFPB; el Título XIV reformó la originación de hipotecas residenciales
- ✓ Capacidad de Pago: el acreedor debe realizar una determinación razonable y de buena fe de la capacidad de pago a partir de registros verificados de terceros; una Hipoteca Calificada tiene presunción de cumplimiento
- ✓ La compensación del originador de créditos no puede variar según los términos del préstamo distintos al monto del préstamo, y está prohibido dirigir al prestatario a un préstamo más lucrativo
- ✓ Las cláusulas de arbitraje obligatorio y el seguro de crédito de prima única se restringen en transacciones hipotecarias residenciales
- ✓ Los préstamos hipotecarios de mayor precio requieren una cuenta de depósito en garantía y una tasación por escrito basada en inspección física del interior
- ✓ Un licenciatario de bienes raíces de California que actúa como originador de créditos hipotecarios necesita un respaldo de licencia MLO registrado en NMLS emitido por el DRE

CHAPTER 35

Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants

35.1 Definiciones del Contrato de Venta de Equidad de Vivienda

Este capítulo protege a los propietarios en proceso de ejecución hipotecaria de los compradores de equidad que compran casas por debajo del valor justo. Es esencial comprender quién califica como comprador de equidad, vendedor de equidad y una residencia en ejecución hipotecaria.

- ✓ Un «comprador de equidad» es cualquier persona que adquiere el título de una residencia en ejecución hipotecaria, EXCEPTO uno que compra para residencia personal, mediante escritura en lugar de ejecución hipotecaria, en una venta de síndico, por estatuto u orden judicial, o de un cónyuge o pariente consanguíneo
- ✓ Una «residencia en ejecución hipotecaria» es una vivienda de 1 a 4 familias, una unidad ocupada por el propietario como residencia principal, contra la cual se ha registrado un aviso de incumplimiento
- ✓ Un «vendedor de equidad» es cualquier vendedor de una residencia en ejecución hipotecaria
- ✓ Día hábil excluye domingos y días feriados federales listados

35.2 Formulario de Contrato de Equidad Inmobiliario y Requisitos de Contenido

Todo contrato de venta de equidad inmobiliaria debe ser escrito y contener términos específicos, formato particular y una notificación estatutaria obligatoria, y debe ser firmado y fechado antes de la ejecución de cualquier instrumento de traspaso de propiedad.

- ✓ El contrato debe estar en letras iguales a 10 puntos en tipo negrita, en el idioma principalmente utilizado para negociar la venta (§ 1695.2)
- ✓ El contrato debe estar completamente lleno, firmado y fechado por ambas partes ANTES de la ejecución de cualquier instrumento de traspaso de propiedad
- ✓ El contrato debe incluir el nombre/dirección/teléfono del comprador de equidad, dirección de la propiedad, consideración total, términos de pago, tiempo de transferencia de posesión, términos de arrendamiento y aviso de cancelación
- ✓ Debe contener la advertencia «NOTIFICACIÓN REQUERIDA POR LA LEY DE CALIFORNIA» en negrita de 14 puntos que indica que ninguna escritura puede ser firmada hasta que termine el derecho de cancelación

35.3 Derecho del vendedor de capital para cancelar

El vendedor de capital tiene un fuerte derecho estatutario de cancelar un contrato de venta de capital de vivienda, proporcionando un período de reflexión para proteger a los propietarios vulnerables.

- ✓ El vendedor puede cancelar hasta la medianoche del QUINTO día hábil después de firmar, O hasta las 8 a.m. el día de la venta por ejecución hipotecaria, lo que ocurra primero (§ 1695.4)
- ✓ La cancelación es efectiva mediante entrega personal de notificación escrita o por telegrama a la dirección en el contrato, y no necesita estar en ninguna forma particular
- ✓ La declaración de cancelación debe estar en proximidad inmediata a la firma del vendedor en letras negritas de al menos 12 puntos
- ✓ Hasta que el comprador cumpla con estos requisitos de notificación, el vendedor de capital puede cancelar el contrato

35.4 Actos Prohibidos por el Comprador en Equity

Durante el período de cancelación, el comprador en equity tiene prohibido realizar numerosas acciones y está prohibido hacer declaraciones engañosas en cualquier momento.

- ✓ Hasta que expire completamente el período de cancelación, el comprador no puede aceptar o inducir la ejecución de una escritura de transferencia, registrar documentos, transferir o gravar la propiedad, o pagar al vendedor consideración alguna.
- ✓ Dentro de 10 días de recibir un aviso de cancelación, el comprador debe devolver sin condición todos los contratos originales y documentos firmados por el vendedor.
- ✓ El comprador no debe hacer declaraciones falsas o engañosas respecto al valor, producto neto, términos del contrato o derechos del vendedor.

35.5 Obligaciones del Intermediario de Crédito en Financiamiento del Vendedor

En la compra de una vivienda para cuatro familias o menos donde participa un intermediario de crédito y el vendedor (propietario) otorga crédito, deben hacerse divulgaciones escritas tanto al comprador como al vendedor. El intermediario que obtuvo la oferta de compra generalmente realiza las divulgaciones.

- ✓ Se aplica a la compra de vivienda para no más de cuatro familias con un intermediario de crédito y crédito extendido por el vendedor
- ✓ Las divulgaciones deben hacerse al comprador y al vendedor por escrito
- ✓ Cuando existen múltiples intermediarios, el que obtuvo la oferta de compra realiza la divulgación a menos que las partes designen a otro por escrito

35.6 Divulgación de servicios gratuitos de modificación de préstamos

Un licenciado que negocie u ofrezca realizar una modificación de hipoteca o una tolerancia de pago por una tarifa pagada por el prestatario debe proporcionar una declaración separada en tipo negrita de no menos de 14 puntos, antes de celebrar ningún acuerdo de tarifa, advirtiendo que es innecesario pagar a un tercero y que asesoramiento sin fines de lucro aprobado por HUD está disponible de forma gratuita. Se aplica a hipotecas/escrituras de fideicomiso sobre bienes raíces residenciales de cuatro o menos unidades de vivienda.

- ✓ La declaración de servicios gratuitos debe proporcionarse en tipo negrita de no menos de 14 puntos antes de cualquier acuerdo de tarifa
- ✓ Si los servicios se negocian en un idioma de la Sección 1632 del Código Civil, la declaración debe ser traducida a ese idioma
- ✓ La violación por una persona natural es punible con una multa de hasta $10,000 y/o hasta un año de cárcel; para una corporación, hasta $50,000
- ✓ Se aplica solo a bienes raíces residenciales de cuatro o menos unidades de vivienda
- ✓ La Sección 2944.6 del Código Civil impone el mismo aviso a cualquier persona (no solo a los licenciados), excepto a una persona que modifique un préstamo que posee o administra

35.7 Recursos, Falta de Equidad y Rescisión

Los vendedores de capital tienen recursos civiles y penales potentes contra los compradores de capital que violan las disposiciones legales, incluidos daños ejemplares, y pueden rescindir transacciones inequitativas.

- ✓ El vendedor recupera daños reales más honorarios de abogados y costos; se otorgan daños ejemplares de al menos 3 veces los daños reales por ciertas violaciones (§ 1695.7)
- ✓ Las acciones deben iniciarse dentro de 4 años de la supuesta violación
- ✓ Aprovecharse injustamente de un propietario en ejecución hipotecaria es ilegal (§ 1695.13), y tal transacción puede rescindirse dentro de 2 años de la inscripción de la escritura
- ✓ Cualquier renuncia a las disposiciones del capítulo es nula e inaplicable por ser contraria al orden público (§ 1695.10)
- ✓ Una transmisión absoluta con opción de recompra crea una presunción de que la transacción es un préstamo/hipoteca, refutable por prueba clara y convincente

35.8 Requisitos de licencia y fianza del representante

Cualquier representante que actúe en nombre de un comprador de acciones debe ser un agente de bienes raíces autorizado y estar asegurado, proporcionando prueba escrita al vendedor de acciones.

- ✓ El representante debe proporcionar prueba escrita de una Licencia válida y actual de ventas de bienes raíces de California (§ 1695.17)
- ✓ El representante debe estar asegurado por una aseguradora de fianza admitida en una cantidad igual a al menos el doble del valor justo de mercado de la propiedad
- ✓ Se debe entregar una declaración escrita bajo pena de perjurio que confirme la licencia y la fianza a todas las partes antes de la transferencia de cualquier interés
- ✓ El incumplimiento hace que el contrato de compra de acciones sea nulo a opción del vendedor y hace que el comprador sea responsable de todos los daños

35.9 Definición y Exenciones del Consultor de Ejecución Hipotecaria

Un consultor de ejecución hipotecaria es cualquier persona que solicita o realiza, a cambio de compensación, servicios representados para detener o posponer una venta por ejecución hipotecaria, obtener indulgencia, asistir con la restitución, salvar la residencia de la ejecución hipotecaria u obtener ganancias excedentes de la ejecución hipotecaria. Los abogados autorizados, los agentes inmobiliarios autorizados que actúan bajo su autoridad de licencia (BPC 10131/10131.1), los bancos y ciertos prestamistas están exentos. Los licenciatarios inmobiliarios deben saber cuándo sus actividades entran dentro de la exención.

- ✓ Un consultor de ejecución hipotecaria realiza servicios a cambio de compensación para detener o posponer una venta por ejecución hipotecaria o salvar una residencia en ejecución hipotecaria
- ✓ Los abogados, agentes inmobiliarios que actúan bajo autoridad de licencia, bancos y prestamistas están exentos de la definición
- ✓ «Residencia en ejecución hipotecaria» y «propietario» se definen por referencia a la Sección 1695.1
- ✓ La actividad del consultor de ejecución hipotecaria comienza desde el registro de la Notificación de Incumplimiento hasta la venta por ejecución hipotecaria

35.10 Contrato de Consultor de Ejecución Hipotecaria y Derechos de Cancelación

Un propietario puede cancelar un contrato de consultor de ejecución hipotecaria hasta la medianoche del quinto día hábil después de la firma. Todo contrato debe ser por escrito, revelar la naturaleza exacta de los servicios y la compensación total, incluir un aviso en negritas de 14 puntos requerido por el estado, y acompañarse de un formulario de Aviso de Cancelación desprendible en duplicado. El contrato debe estar en el idioma que se utiliza principalmente en las negociaciones.

- ✓ El propietario puede cancelar hasta la medianoche del quinto día hábil después de firmar un contrato conforme.
- ✓ El contrato debe ser por escrito, divulgar completamente los servicios y la compensación total, con el aviso obligatorio en negritas de 14 puntos.
- ✓ Debe acompañarse un formulario de Aviso de Cancelación desprendible (tipo de 10 puntos) al contrato en duplicado.
- ✓ Hasta que el consultor cumpla con la Sección 2945.3, el propietario puede cancelar el contrato.

35.11 Prácticas prohibidas de consultores de ejecución hipotecaria

Un consultor de ejecución hipotecaria no puede cobrar compensación hasta que haya realizado completamente todos los servicios contratados, cobrar más del 10 por ciento anual en cualquier préstamo otorgado al propietario, tomar ningún gravamen, garantía o poder notarial, recibir consideración no divulgada de terceros, ni adquirir ningún interés en la propiedad en ejecución hipotecaria del propietario con el que contrató. Estas prohibiciones de protección del consumidor se evalúan frecuentemente.

- ✓ Sin compensación hasta que se hayan realizado completamente todos los servicios contratados
- ✓ No puede cobrar más del 10 por ciento anual en ningún préstamo otorgado al propietario
- ✓ No puede tomar gravamen, garantía o poder notarial; tales garantías son nulas e inaplicables
- ✓ No puede adquirir interés alguno en la propiedad en ejecución hipotecaria del propietario con el que contrató (anulable)

35.12 Registro, Fianza y Cláusula de No Renuncia del Consultor de Ejecución Hipotecaria

Un consultor de ejecución hipotecaria debe registrarse y mantener un certificado ante el Departamento de Justicia, y obtener una fianza de $100,000 a favor del Estado para la protección de los propietarios. Cualquier renuncia por parte de un propietario a estas protecciones es nula por ser contraria a la política pública. Los propietarios pueden demandar por daños reales, honorarios de abogados y daños punitivos de al menos el triple, dentro de cuatro años de la violación.

- ✓ Debe registrarse ante el Departamento de Justicia y mantener una fianza de $100,000
- ✓ Cualquier renuncia del propietario a las protecciones del artículo es nula e inaplicable por ser contraria a la política pública
- ✓ La demanda del propietario debe presentarse dentro de cuatro años de la presunta violación; daños punitivos de al menos 3 veces
- ✓ Un representante debe ser un vendedor inmobiliario licenciado en California fianzado por el doble del valor justo de mercado de la propiedad

35.13 Divulgaciones requeridas sobre financiamiento del vendedor

El organizador debe divulgar los términos crediticios detallados a ambas partes, incluyendo términos de gravámenes superiores, advertencias de pago global, riesgos de amortización negativa, responsabilidades de escritura de fideicomiso integral, datos crediticios del comprador, seguro de título y solicitudes de aviso de incumplimiento.

- ✓ Debe divulgar los términos del pagaré y todos los gravámenes registrados superiores (saldos, pagos, pago global, tasa de interés, estado de incumplimiento)
- ✓ Debe advertir si el refinanciamiento puede ser necesario debido a la falta de amortización completa y que puede ser difícil
- ✓ Debe divulgar el potencial de amortización negativa y cualquier fecha y monto de pago global
- ✓ Debe divulgar los datos crediticios del comprador y advertir que la Sección 580b del CCP puede limitar la recuperación a los ingresos netos de la venta en caso de ejecución hipotecaria

35.14 Definición del Contrato de Venta de Bienes Raíces

Un contrato de venta de bienes raíces (contrato de tierra) es un acuerdo para transferir el título sujeto al cumplimiento de condiciones especificadas que no requiere la transferencia del título dentro de un año desde su formación. No puede ser transferido separadamente de la propiedad subyacente.

- ✓ Un contrato de venta de bienes raíces no requiere la transferencia del título dentro de un año desde su formación
- ✓ El contrato no puede ser transferido por el propietario del dominio a menos que sea acompañado por la transferencia de la propiedad, y viceversa
- ✓ Un contrato de tierra puede ser cedido o pignorado como garantía al tenedor de un primer gravamen

35.15 Deberes Fiduciarios del Vendedor y Declaraciones Requeridas

Los vendedores bajo contratos de venta a plazos deben mantener los pagos de seguros e impuestos prorrateados en fideicomiso e incluir en el contrato las declaraciones requeridas, incluyendo el número de años para completar el pago y la base para las estimaciones fiscales.

- ✓ El vendedor debe mantener los pagos de seguros e impuestos prorrateados en fideicomiso para el fin designado
- ✓ Los contratos celebrados después del 1 de enero de 1966 deben indicar los años requeridos para completar el pago y la base de la estimación fiscal
- ✓ La apropiación indebida de los pagos a plazos del comprador cuando la obligación propia del vendedor vence es un delito público

35.16 Derecho del Comprador a Pagar por Adelantado el Contrato de Venta de Terreno

El comprador de terreno residencial subdividido (vivienda para no más de cuatro familias) conforme a contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1969 tiene el derecho de pagar por adelantado todo o parte del saldo, aunque el vendedor puede prohibir el prepago durante un período de hasta 12 meses mediante acuerdo escrito.

- ✓ El comprador tiene derecho a pagar por adelantado todo o parte del saldo en contratos de venta de terreno residencial calificado
- ✓ El vendedor puede prohibir el prepago durante un período de hasta 12 meses mediante acuerdo escrito
- ✓ Cualquier renuncia al derecho de prepago del comprador es contraria al orden público, inaplicable y nula

CHAPTER 36

Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law

36.1 Criterios de Reporte del Corredor de Umbral

Las secciones 10232.2, 10232.25, 10233 y 10236.6 se aplican a un « corredor de umbral » que tiene la intención o puede razonablemente esperar, en un período sucesivo de 12 meses, negociar 10 o más transacciones de préstamo/pagaré/contrato por un total superior a $1,000,000, o realizar cobranzas de $250,000 o más en nombre de propietarios de pagarés u obligados. Ciertos prestamistas/compradores institucionales (Fannie Mae, Ginnie Mae, Freddie Mac, FHA, VA, bancos, etc.) están excluidos del conteo. Un corredor que cumple con los criterios debe notificar a la DRE por escrito dentro de 30 días después de esa determinación.

- ✓ Estatus de umbral: 10 o más transacciones por un total superior a $1,000,000 en 12 meses, o cobranzas de $250,000 o más en nombre de propietarios/obligados
- ✓ Los prestamistas/compradores institucionales (FNMA, GNMA, FHLMC, FHA, VA, bancos) no cuentan hacia el umbral
- ✓ Un corredor que cumple con los criterios debe notificar a la DRE por escrito dentro de 30 días después de esa determinación

36.2 Informes anuales de fondos en depósito de corredores de umbral

Un corredor de umbral debe presentar anualmente informes ante la DRE dentro de 90 días después del final del año fiscal del corredor, incluida una revisión de los estados financieros de fondos en depósito por un contador público independiente autorizado de California e un informe de actividad comercial (números y montos en dólares de transacciones, servicio, honorarios, incumplimientos, ejecuciones hipotecarias y comisiones). Un corredor que no haya recibido fondos en depósito en efectivo o convertibles a efectivo puede presentar una declaración notariada bajo pena de perjurio dentro de 30 días. El incumplimiento en la presentación puede resultar en un examen de la DRE facturado a 1.5 veces el costo y posible suspensión de la licencia o denegación de renovación.

- ✓ Los informes anuales de fondos en depósito deben presentarse dentro de 90 días después del final del año fiscal del corredor
- ✓ Los informes requieren una revisión de los estados de fondos en depósito por un contador público independiente autorizado de California
- ✓ El incumplimiento en la presentación puede resultar en un examen de la DRE facturado a 1.5 veces el costo y suspensión de la licencia o denegación de renovación

36.3 Informe trimestral de estado de fondos fiduciarios

Un corredor de umbral debe presentar un informe trimestral de estado de fondos fiduciarios ante el comisionado dentro de 30 días después del final de cada uno de los primeros tres trimestres fiscales. El informe debe demostrar el cumplimiento de los registros de cuentas fiduciarias y cuentas bancarias con las regulaciones, incluir la responsabilidad agregada estatal de los fondos fiduciarios, adjuntar estados bancarios y un cronograma de conciliación al saldo verdadero, y explicar cualquier diferencia entre la responsabilidad y el saldo bancario ajustado. Debe ser declarado verdadero bajo pena de perjurio por el corredor (y, para un corredor corporativo, firmado por un oficial-corredor).

- ✓ Los informes trimestrales de estado de fondos fiduciarios vencen dentro de 30 días después del final de cada uno de los primeros tres trimestres fiscales
- ✓ El informe debe conciliar el saldo bancario de la cuenta fiduciaria con la responsabilidad agregada del corredor y explicar cualquier diferencia
- ✓ El informe requiere una declaración bajo pena de perjurio por el corredor; los informes corporativos deben ser firmados por un oficial-corredor

36.4 Límites de relación préstamo-valor para ventas de pagarés hipotecarios

Cuando un corredor vende u ofrece vender un pagaré garantizado por bienes raíces (o una participación indivisa en tal pagaré), el monto principal agregado del pagaré más las cargas anteriores no puede exceder porcentajes fijos del valor de mercado actual de cada parcela. Los valores son determinados por escrito por el corredor o tasador conforme a la § 10232.6.

- ✓ Vivienda unifamiliar ocupada por el propietario: relación préstamo-valor máxima del 80%
- ✓ Vivienda unifamiliar no ocupada por el propietario: 75%
- ✓ Propiedades comerciales/generadoras de ingresos: 65%; lote mejorado zonificado unifamiliar con mejoras fuera del sitio: 65%
- ✓ Tierra productiva de ingresos (cultivos, madera, minerales): 60%
- ✓ Tierra zonificada pero no productiva de ingresos para desarrollo: 50%; otro bien raíz: 35%
- ✓ Topes absolutos cuando se exceden: 80% bienes raíces mejorados, 50% sin mejorar, 65% lote zonificado unifamiliar
- ✓ El mismo cronograma de relación préstamo-valor se aplica a ventas de pagarés multiprestatarios (fraccionados) conforme al artículo 6 (§ 10238)

36.5 Entrega y Retención de la Declaración de Divulgación de Préstamo

Al solicitar a una persona que otorgue un préstamo garantizado por bienes raíces o que compre un contrato de venta de bienes raíces o pagaré garantizado por una escritura de confianza, el corredor debe entregar la declaración § 10232.5 completada lo antes practicable antes de que la persona se obligue y antes de recibir fondos. La declaración debe ser firmada tanto por el prestamista/comprador como por el corredor (o el agente de ventas en nombre del corredor).

- ✓ La declaración de divulgación debe entregarse antes de la obligación y antes de la recepción de fondos
- ✓ La declaración debe ser firmada por el prestamista/comprador potencial y el corredor
- ✓ El corredor debe retener una copia verdadera de la declaración ejecutada durante tres años

36.6 Contenido obligatorio de la declaración de divulgación del prestamista

Para la negociación de préstamos conforme a § 10131(d), la declaración de divulgación al prestamista potencial debe incluir identificación de la propiedad, valor justo de mercado estimado (por tasación, renunciable por escrito), descripción de la propiedad, identidad/ingresos/datos crediticios del prestatario, términos del pagaré, información de gravámenes, disposiciones de servicio del préstamo, arreglos de beneficiarios conjuntos, uso de fondos y una declaración de responsabilidad de idoneidad.

- ✓ Debe incluir el valor justo de mercado estimado determinado por tasación (el prestamista puede renunciar por escrito caso por caso)
- ✓ Debe divulgar los términos del pagaré y todos los gravámenes/cargas contra la propiedad que garantiza el préstamo
- ✓ Debe incluir una declaración de la responsabilidad del corredor de determinar la idoneidad si está sujeto a § 10232 o al Artículo 6

36.7 Límite de diez compradores calificados

Los pagarés o intereses bajo esta exención no pueden venderse a más de 10 personas, cada una de las cuales debe calificar por ingresos o patrimonio neto y firmar una declaración retenida indicando que la inversión no excede el 10% del patrimonio neto (excluyendo vivienda, muebles, automóviles) o el 10% del ingreso bruto ajustado. Los cónyuges y dependientes cuentan como una persona; los inversores institucionales no se cuentan. La declaración firmada debe ser retenida por el corredor durante cuatro años.

- ✓ Máximo 10 compradores por transacción de múltiples prestamistas
- ✓ La inversión no puede exceder el 10% del patrimonio neto del comprador o el 10% del ingreso bruto ajustado
- ✓ La declaración del comprador debe ser retenida por el corredor durante cuatro años
- ✓ Los cónyuges y sus dependientes cuentan como una persona

36.8 Requisito de Declaración de Divulgación de Préstamo Hipotecario

Todo corredor de bienes raíces que negocie un préstamo garantizado por un gravamen sobre bienes raíces debe entregar una Declaración de Préstamo Hipotecario escrita (que contenga toda la información de la sección 10241) dentro de tres días hábiles después de recibir una solicitud de préstamo escrita completa, o antes de que el prestatario se obligue en el pagaré, lo que ocurra primero. La declaración debe ser firmada personalmente por el prestatario y el corredor/licenciado, y una copia exacta debe entregarse al prestatario en la ejecución. El corredor debe retener una copia certificada en archivo durante tres años.

- ✓ La declaración de divulgación debe entregarse dentro de 3 días hábiles de la solicitud completa o antes de la obligación del prestatario, lo que ocurra primero
- ✓ La declaración debe ser firmada personalmente por el prestatario y el corredor/licenciado
- ✓ El corredor debe retener una copia firmada durante tres años
- ✓ El licenciado no puede permitir que el prestatario firme si se omite cualquier información requerida de la sección 10241

36.9 Contenido Requerido de la Declaración de Divulgación de Préstamo

La declaración (formulario aprobado por el comisionado) debe establecer por separado los costos máximos estimados (tasación, depósito en garantía, título, notario, registro, cuotas de crédito), comisiones del corredor/honorarios de originación de préstamo, gravámenes existentes y su prioridad, montos pagados por orden del prestatario, producto neto del préstamo, capital, tasa de interés, plazo, información de cuotas, aviso de pago global, identidad del corredor/número de licencia, divulgación de fondos controlados por el corredor, términos de pago anticipado, y una declaración de que el seguro de crédito no es obligatorio.

- ✓ Los préstamos con pago global requieren el AVISO ESPECIFICADO AL PRESTATARIO en 10 puntos en negrita sobre riesgo de refinanciamiento y ejecución hipotecaria
- ✓ La declaración debe divulgar el nombre del corredor, número de licencia y lugar de negocio autorizado
- ✓ El corredor debe divulgar si el préstamo puede ser otorgado total o parcialmente con fondos controlados por el corredor

36.10 Costos, Cargos y Comisiones Máximas

Los costos/gastos (excluyendo las cuotas reales de título y registro) no pueden exceder el 5% del principal o $390, el que sea mayor, con un tope de $700 y costos reales. Los límites de comisión varían según la prioridad del gravamen y plazo: los préstamos de primer pagaré hipotecario permiten 5% (plazo menor a 3 años) o 10% (3 años o más); los pagarés hipotecarios subordinados permiten 5% (menos de 2 años), 10% (2 a menos de 3 años), o 15% (3 años o más). No se puede cobrar interés antes de que los fondos estén disponibles o depositados en depósito en garantía.

- ✓ Costos/gastos limitados al mayor de 5% del principal o $390, pero nunca más de $700
- ✓ Comisión de primer pagaré hipotecario: 5% si el plazo es menor a 3 años, 10% si es 3 años o más
- ✓ Comisión de pagaré hipotecario subordinado: 5%/10%/15% según los tramos de plazo

36.11 Aceptación y Retención de Fondos de Préstamo

Un corredor que realiza intermediación hipotecaria bajo los artículos 10131(d), 10131(e) y 10131.1 no puede aceptar fondos de compra o préstamo de un comprador potencial o prestamista, excepto para un préstamo específico, contrato de venta de bienes raíces o pagaré que el corredor esté autorizado a negociar o vender, o que haya comprado y pagado completamente. Los fondos pagaderos conforme a un pagaré o contrato de venta de bienes raíces no pueden retenerse más de 25 días, excepto en virtud de un acuerdo escrito con el comprador o prestamista.

- ✓ Los fondos solo pueden aceptarse para un préstamo específico, contrato o pagaré que el corredor esté autorizado a manejar
- ✓ Los fondos pagaderos conforme a un pagaré o contrato no pueden retenerse más de 25 días sin un acuerdo escrito
- ✓ Estas reglas se aplican a los actos realizados conforme a los artículos 10131(d), 10131(e) y 10131.1

36.12 Declaración de Solicitud Antes de Aceptar Fondos de Inversores

Un corredor que solicita y acepta fondos para una transacción de compra o préstamo en la que el corredor obtendrá directa o indirectamente el uso o beneficio de los fondos (excepto comisiones, honorarios y costos) debe primero presentar una copia de la declaración de divulgación requerida al DRE. La declaración completada (conforme a la Sección 10232.5) debe entregarse a la persona solicitada al menos 24 horas antes de aceptar fondos o ejecutar un instrumento vinculante. Debe ser firmada por el prestamista/comprador y el corredor, se proporciona una copia al prestamista/comprador, y el corredor debe conservar una copia fiel durante cuatro años.

- ✓ La declaración de divulgación debe entregarse al menos 24 horas antes de aceptar fondos o ejecutar un instrumento vinculante
- ✓ La declaración ejecutada debe ser firmada por el prestamista/comprador prospectivo y el corredor
- ✓ El corredor debe conservar una copia fiel de la declaración ejecutada durante cuatro años

36.13 Exceder los límites de relación préstamo-valor y justificación escrita

Un corredor puede exceder los porcentajes estándar de relación préstamo-valor cuando el corredor determina que el gravamen excesivo es razonable y prudente considerando todos los factores relevantes, pero nunca por encima de los límites absolutos. Debe prepararse una declaración escrita de las consideraciones materiales y conservarse en los registros de transacción.

- ✓ El corredor debe preparar y conservar una declaración escrita de las consideraciones materiales en las que se basó
- ✓ Una copia de la declaración o su información debe incluirse en las divulgaciones de la sección 10232.5
- ✓ El total nunca excede 80% mejorado / 50% no mejorado / 65% lote de una sola familia

36.14 Entrega de la Tasación al Comprador

Se debe entregar una copia de la tasación o evaluación del corredor para cada parcela que garantiza el pagaré al comprador, y el corredor debe informar al comprador de su derecho a recibir una copia. Una tasación es una estimación escrita del valor basada en la recopilación, análisis y conciliación de hechos e indicadores de valor. Un corredor no puede realizar tasaciones a menos que esté calificado por capacitación especial, preparación o experiencia.

- ✓ Se debe entregar una copia de la tasación/evaluación al comprador para cada parcela
- ✓ El corredor debe informar al comprador de su derecho a recibir una copia
- ✓ El corredor no puede realizar tasaciones sin capacitación, preparación o experiencia calificadas

36.15 Declaración de Idoneidad del Comprador (Ingresos/Patrimonio Neto)

Un pagaré o interés no puede venderse a menos que el comprador cumpla con una calificación de ingresos o patrimonio neto y firme una declaración retenida por el corredor durante cuatro años. El comprador debe certificar que la inversión no excede el 10% del patrimonio neto (excluyendo vivienda, muebles, automóviles) o el 10% del ingreso bruto ajustado.

- ✓ El comprador debe certificar que la inversión es $\leqslant$ 10% del patrimonio neto (excluyendo vivienda, muebles, automóviles) O $\leqslant$ 10% del ingreso bruto ajustado
- ✓ El corredor debe retener la declaración firmada durante cuatro años

36.16 Exenciones del requisito de declaración de divulgación

La declaración de divulgación no necesita entregarse a ciertas partes sofisticadas o gubernamentales, incluidos los vendedores que toman nota de dinero de compra, entidades y agencias gubernamentales (FNMA, GNMA, FHLMC, FHA, VA), bancos e instituciones financieras, fondos de pensión/participación en ganancias/bienestar con patrimonio neto de al menos 15 millones de dólares, corporaciones registradas ante la SEC y corredores inmobiliarios autorizados o prestamistas hipotecarios residenciales/administradores.

- ✓ El vendedor que toma nota de dinero de compra está exento
- ✓ Los fondos de pensión/participación en ganancias/bienestar deben tener un patrimonio neto de al menos 15,000,000 de dólares para calificar como exentos
- ✓ Los bancos, agencias gubernamentales y corredores autorizados/prestamistas hipotecarios están exentos

36.17 Custodia por el Corredor de Fondos de Inversionistas Pendientes de Desembolso

Cuando un corredor retiene fondos de un prestamista/comprador potencial con permiso expreso en una cuenta de depósito en garantía o cuenta fiduciaria, el corredor debe entregar la declaración de divulgación y obtener consentimiento escrito antes de desembolsar. En ausencia de un acuerdo escrito conforme al § 10231.1, el corredor debe devolver los fondos no comprometidos dentro de 25 días de su recepción.

- ✓ El corredor debe obtener el consentimiento escrito del propietario antes de desembolsar los fondos retenidos
- ✓ En ausencia de un acuerdo escrito conforme al § 10231.1, los fondos deben transmitirse dentro de 25 días después de su recepción

36.18 Determinación de la Idoneidad del Inversor

Los agentes inmobiliarios sujetos a § 10232.3 o al Artículo 6 deben hacer esfuerzos razonables para asegurar que los compradores puedan entender la inversión, soportar el riesgo económico, y que la inversión sea adecuada dadas sus objetivos, cartera y situación financiera. La determinación se basa en la información obtenida del comprador.

- ✓ El agente debe asegurar que el comprador tiene la capacidad de entender y puede soportar el riesgo económico
- ✓ La idoneidad debe considerar la edad, objetivo de inversión, experiencia, ingresos, patrimonio neto y situación financiera
- ✓ Los registros que respalden la idoneidad deben conservarse durante al menos cuatro años

36.19 Contenido Requerido de la Declaración del Comprador

Para la venta de un contrato de venta de bienes raíces o pagaré conforme a § 10131(e) o § 10131.1, la declaración al posible comprador debe incluir identificación y valor de la propiedad, descripción de mejoras, capacidad de pago e historial de pagos del fideicomisario/comprador, términos del contrato/pagaré y saldo principal, disposiciones de servicio, si el intermediario actúa como principal o agente, y responsabilidad de idoneidad.

- ✓ Debe divulgar el historial de pagos del fideicomisario o comprador y su capacidad para cumplir con las obligaciones
- ✓ Debe indicar si el intermediario actúa como principal o agente
- ✓ Debe incluir el valor justo de mercado estimado según tasación (el comprador puede renunciar por escrito)

36.20 Obligación de divulgación del corredor a través de tasador con licencia

Un corredor que contrata a un tasador con licencia o certificación de la Oficina de Tasadores de Bienes Raíces (BREA) y entrega la tasación al prestamista y al comprador cumple con la obligación de divulgación del valor justo de mercado conforme a § 10232.5 y no necesita proporcionar una estimación de valor separada. Esta disposición no aplica si el tasador es empleado del corredor, y el corredor sigue siendo responsable si la referencia se hizo negligentemente o si el valor se conocía como inexacto.

- ✓ Entregar la tasación de un tasador con licencia satisface la obligación de divulgación del valor justo de mercado
- ✓ La excepción no aplica cuando el tasador es empleado del corredor o el corredor sabía que el valor era inexacto
- ✓ La sección aplica solo a transacciones de préstamo, no a transacciones de compra y venta

36.21 Autorización requerida para dar servicio a un pagaré

Un licenciatario que presta servicio a un pagaré o contrato de venta de propiedad inmueble debe tener autorización escrita dentro de un acuerdo de servicio escrito, proporcionar estados de cuenta anuales del saldo principal impagado y cobros/desembolsos, y dar notificación escrita dentro de 15 días de eventos específicos, como registrar un aviso de incumplimiento o venta en fideicomiso.

- ✓ El servicio requiere autorización escrita en un acuerdo de servicio escrito que cumpla con los requisitos de § 10238(k)
- ✓ Se debe dar notificación escrita dentro de 15 días del registro de un aviso de incumplimiento o aviso de venta en fideicomiso
- ✓ Se requiere notificación dentro de 15 días de un incumplimiento mayor a 30 días o recepción de pago ⩾5 pagos mensuales con solicitud de reconvención

36.22 Inscripción de Escrituras de Fideicomiso y Cesiones

Un licenciatario que negocia un préstamo garantizado por una escritura de fideicomiso debe hacer que se inscriba a nombre del prestamista (no del licenciatario) como beneficiario antes de desembolsar los fondos, a menos que el prestamista otorgue autorización escrita para liberación anticipada. Si se liberan fondos anticipadamente, la escritura de fideicomiso debe inscribirse o entregarse dentro de 10 días. Las cesiones de pagarés/contratos vendidos deben inscribirse dentro de 10 días hábiles después de recibir los fondos o del cierre del depósito en garantía.

- ✓ La escritura de fideicomiso debe inscribirse a nombre del prestamista como beneficiario antes del desembolso de fondos (a menos que haya autorización escrita)
- ✓ Si los fondos se liberan por autorización, la escritura de fideicomiso debe inscribirse dentro de 10 días
- ✓ Las cesiones deben inscribirse dentro de 10 días hábiles después de la recepción de fondos o del cierre del depósito en garantía; el licenciatario no puede ser designado como beneficiario/cesionario

36.23 Publicidad de Préstamos Engañosa Prohibida

Un licenciado no puede anunciar intencionalmente declaraciones falsas, engañosas o fraudulentas sobre tasas, términos o condiciones para la otorgación, compra o negociación de préstamos o contratos de venta de bienes raíces. Implícitamente sugerir un rendimiento o retorno específico distinto de la tasa de interés establecida en el pagaré es prima facie engañoso a menos que el anuncio indique la tasa de interés real y el descuento respecto al saldo principal.

- ✓ Sin publicidad falsa, engañosa o fraudulenta respecto a tasas de préstamo, términos o condiciones
- ✓ Sugerir implícitamente un rendimiento/retorno más allá de la tasa establecida en el pagaré es prima facie engañoso, a menos que se divulguen la tasa real y el descuento

36.24 Divulgación del Número de Licencia e Identificador en la Publicidad

Un licenciatario u originador de préstamo hipotecario que publique un anuncio de préstamo en este estado debe divulgar el número DRE y el identificador único NMLS bajo el cual se haría o se arreglaría el préstamo. Los corredores deben mostrar su número de licencia en todos los anuncios que soliciten prestatarios o inversionistas, y las divulgaciones bajo § § 10232.4 y 10240 deben incluir el número de licencia, el identificador único y el número telefónico de información de licencia del departamento.

- ✓ Los anuncios de préstamo deben divulgar el número DRE y el identificador único NMLS
- ✓ El corredor debe mostrar su número de licencia en todos los anuncios que soliciten prestatarios o inversionistas
- ✓ Las divulgaciones bajo § § 10232.4 y 10240 deben incluir el número de licencia, el identificador único y el número telefónico de información de licencia DRE

36.25 Sanciones por incumplimiento de la sección 10232

Un corredor que cumple con los criterios de la § 10232 pero no notifica por escrito al DRE dentro de 30 días está sujeto a una multa de $50/día durante los primeros 30 días, luego $100/día, hasta un máximo total de $10,000. El comisionado puede suspender o revocar la licencia por falta de pago, y las multas se depositan en la Cuenta de Recuperación del Consumidor del Fondo Inmobiliario.

- ✓ La multa es de $50/día hasta el día 30, luego $100/día, con un máximo total de $10,000
- ✓ El comisionado puede suspender o revocar la licencia por falta de pago de la multa
- ✓ Las multas se depositan en la Cuenta de Recuperación del Consumidor del Fondo Inmobiliario

36.26 Presentación de Notificación Multiprestatario ante el Comisionado

Un corredor que realiza transacciones de pagarés multiprestatarios (fraccionados) conforme a la Sección 25102.5 del Código de Sociedades debe presentar un aviso ante la Sección de Préstamos Hipotecarios del Comisionado de Bienes Raíces dentro de 30 días después de la primera transacción, y presentar un aviso enmendado dentro de 30 días de cualquier cambio material. Un agente de servicio cuyos pagos recaudados durante cualquier período de tres meses consecutivos excedan 125,000 dólares, o que preste servicio a más de 120 inversionistas, debe presentar el aviso dentro de 30 días de convertirse en agente de servicio.

- ✓ Presentar el aviso original dentro de 30 días después de la primera transacción conforme a la § 10237
- ✓ Presentar un aviso enmendado dentro de 30 días de cualquier cambio material
- ✓ El agente de servicio debe presentar dentro de 30 días si los pagos exceden 125,000 dólares en 3 meses consecutivos O si los inversionistas exceden 120

36.27 Manejo e inspección de cuentas fiduciarias

Los pagos recibidos en pagarés multilendatarios deben depositarse inmediatamente en una cuenta fiduciaria mantenida conforme a la Sección 10145 y al Artículo 15 de la CCR, y no pueden mezclarse con los activos del agente de servicios. Los pagos deben transmitirse prorrateadamente a los compradores dentro de 25 días de su recepción. Si los pagos durante tres meses consecutivos superan $125,000 o los inversores superan 120, la cuenta fiduciaria debe ser inspeccionada por un contador público independiente al menos cada tres meses.

- ✓ Los pagos deben depositarse inmediatamente en una cuenta fiduciaria y no mezclarse
- ✓ Los pagos deben transmitirse prorrateadamente a los inversores dentro de 25 días de su recepción
- ✓ Se requiere inspección de contador público independiente en intervalos de no menos de 3 meses cuando se cumplan los requisitos
- ✓ El informe del contador público se reenvía al corredor e inspector dentro de 30 días del cierre del período

36.28 Divulgación escrita del corredor a los compradores

El corredor debe divulgar por escrito a cada comprador o prestamista los hechos materiales de la transacción en un formulario aprobado por el comisionado (conforme a la sección 10232.5), incluyendo el precio de venta, prima/descuento, tasa de rendimiento efectiva, agente de depósito y todos los costos. Cualquier interés del corredor o afiliado en la transacción debe divulgarse, y los riesgos asociados con la garantía de múltiples propiedades deben divulgarse completamente. Se debe entregar una copia del acuerdo de servicios a cada comprador.

- ✓ La divulgación escrita en un formulario aprobado por el comisionado es obligatoria para cada comprador
- ✓ El interés del corredor o afiliado en la transacción debe divulgarse
- ✓ Se debe entregar una copia del acuerdo de servicios a cada comprador
- ✓ El corredor no puede poseer ni desarrollar la propiedad que sirve como garantía en el momento de la venta a menos que se divulgue

36.29 Incumplimiento, derechos de voto y sin garantías

La documentación debe establecer que un incumplimiento en cualquier pagaré es un incumplimiento en todos los pagarés, y que los tenedores de más del 50% de los intereses beneficiarios registrados gobiernan las acciones en nombre de todos los tenedores conforme al Código Civil § 2941.9. El corredor o agente de servicios no puede emitir garantías ni realizar adelantos de pagos del prestatario, aunque los adelantos para cubrir cheques rechazados pueden recuperarse del fondo fiduciario cuando se recibe el pago vencido.

- ✓ Un incumplimiento en cualquier pagaré/interés es un incumplimiento en todos los pagarés/intereses
- ✓ Los tenedores de más del 50% de los intereses beneficiarios registrados pueden gobernar las acciones colectivas
- ✓ El corredor/agente de servicios no puede emitir garantías ni realizar adelantos de pagos del prestatario

36.30 Deber Fiduciario Preservado (§ 10239.1)

Nada en este artículo cambia las relaciones de agencia existentes ni limita el deber fiduciario de los corredores hacia los prestatarios, prestamistas y compradores de pagarés o intereses. La jurisdicción en valores del Comisionado de Protección Financiera e Innovación no se limita ni se amplía por este artículo.

- ✓ El deber fiduciario del corredor hacia los prestatarios, prestamistas y compradores no se limita por este artículo
- ✓ Las relaciones de agencia existentes entre las partes permanecen sin cambios

36.31 Cumplimiento de divulgaciones federales para préstamos mayores

En un préstamo hipotecario residencial regulado a nivel federal cuyo principal excede los umbrales de la Sección 10245, el corredor cumple con el requisito de divulgación de la § 10240 proporcionando las divulgaciones federales requeridas por RESPA y la Truth in Lending Act (actualmente la Estimación de Préstamo TRID, que reemplazó a la estimación de buena fe RESPA en octubre de 2015), mostrando el número de licencia del corredor y una declaración de que no es un compromiso de préstamo, más la divulgación requerida de pago global si es aplicable. El prestatario debe reconocer la recepción por escrito antes de quedar obligado.

- ✓ Para préstamos federales mayores, las divulgaciones federales RESPA/TILA (la Estimación de Préstamo TRID desde 2015, anteriormente el GFE) cumplen con el requisito de Declaración de divulgación de préstamo hipotecario estatal
- ✓ La divulgación debe mostrar el número de licencia del corredor y establecer que no es un compromiso de préstamo
- ✓ El prestatario debe reconocer la recepción por escrito antes de quedar obligado

36.32 Definición de «Vivienda» según el Artículo

Una «vivienda» significa una unidad única en un condominio o cooperativa, o cualquier parcela que contenga únicamente edificios residenciales con cuatro o menos unidades, de propiedad de un firmante de la hipoteca o escritura de fideicomiso que asegura el préstamo en el momento de su ejecución.

- ✓ Una unidad única de condominio o cooperativa califica como vivienda
- ✓ Las parcelas residenciales con cuatro o menos unidades califican como vivienda
- ✓ Excepto por la § 10240, el Artículo 7 se aplica únicamente a préstamos garantizados por una vivienda

36.33 Fondos controlados por el corredor: definición y divulgación

Los «fondos controlados por el corredor» son fondos propiedad del corredor, parientes específicos (cónyuge, hijo, progenitor, abuelo, hermano, familiares políticos) o cualquier entidad en la cual el corredor (solo o con esos parientes) tiene una participación accionaria del 10% o superior. Si un corredor elige otorgar un préstamo con dichos fondos, el prestatario debe ser notificado a más tardar el siguiente día hábil después de la elección y antes del cierre del depósito en garantía.

- ✓ Una participación accionaria del 10% o superior activa la clasificación de fondos controlados por el corredor
- ✓ El prestatario debe ser notificado de los fondos controlados por el corredor a más tardar el siguiente día hábil y antes del cierre del depósito en garantía

36.34 El Seguro de Crédito No Puede Ser Requerido

La compra de un seguro de vida de crédito o un seguro de incapacidad de crédito no puede ser requerida como condición para hacer el préstamo. Solo se puede cobrar una prima de seguro de incapacidad de crédito por contrato de préstamo, independientemente del número de prestatarios (con excepciones limitadas para prestatarios con múltiples ingresos salariales).

- ✓ El seguro de vida/incapacidad de crédito no puede ser una condición del préstamo
- ✓ Solo se puede cobrar una prima de seguro de incapacidad de crédito por contrato de préstamo

36.35 Entrega del Informe de Tasación al Prestatario

Cuando se cobra una tarifa al prestatario por la tasación de la propiedad de garantía, una copia del informe de tasación debe entregarse tanto al prestatario como al prestamista en o antes del cierre del préstamo.

- ✓ La copia de tasación debe entregarse al prestatario y al prestamista cuando se cobra una tarifa
- ✓ La entrega debe ocurrir en o antes del cierre del préstamo

36.36 Cargos por Mora en Préstamos de Propiedad Inmueble

Un cargo por mora en una cuota no puede exceder el 10 % de la cuota (se permite un mínimo de $5), evaluado solo en la porción de capital e intereses. Ningún cargo por mora puede ser impuesto más de una vez por el mismo pago atrasado, ni en ninguna cuota pagada dentro de 10 días de su fecha de vencimiento.

- ✓ El cargo por mora se limita al 10 % de la cuota, con un mínimo permitido de $5
- ✓ Sin cargo por mora si la cuota se paga dentro de 10 días de la fecha de vencimiento programada

36.37 Prepago en Préstamos de Vivienda Unifamiliar Ocupada por el Propietario

En un préstamo garantizado por una vivienda unifamiliar ocupada por el propietario, los cargos por prepago solo pueden aplicarse dentro de 7 años de la ejecución del préstamo. Hasta el 20 % del saldo impagado puede pagarse por anticipado en cualquier período de 12 meses sin penalización; el cargo sobre el exceso no puede exceder seis meses de interés anticipado sobre el monto excedente. No se aplica penalización por prepago si un desastre natural (declaración de emergencia estatal) hace que la vivienda sea inhabitable e incite al prepago.

- ✓ El cargo por prepago está permitido solo dentro de 7 años de la ejecución del préstamo
- ✓ Hasta el 20 % del saldo impagado puede pagarse por anticipado sin penalización en cualquier período de 12 meses
- ✓ Vivienda ocupada por el propietario significa ocupada por un signatario dentro de 90 días de la ejecución

36.38 Límite de Plazo del Acuerdo de Negociación de Préstamo

Un acuerdo exclusivo que autoriza o retiene a un licenciatario para negociar un préstamo garantizado por bienes raíces se limita a un plazo de no más de 45 días. Si el préstamo no se consuma debido al incumplimiento del prestatario en divulgar gravámenes o título adquirido, el prestatario es responsable de los costos/gastos y la mitad de los cargos de negociación.

- ✓ Acuerdo exclusivo de negociación de préstamo limitado a 45 días máximo
- ✓ El corredor no puede registrar un gravamen contra la propiedad del prestatario excepto después de presentar una demanda legal

36.39 Umbrales de Exención del Artículo

Excepto por las Secciones 10240, 10240.3, 10242.5 y 10242.6, el artículo no se aplica a préstamos de primera hipoteca de buena fe de $30,000 o más, ni a préstamos de gravamen subordinado de $20,000 o más.

- ✓ Los préstamos de primera hipoteca de $30,000 o más están exentos de la mayoría de las disposiciones del artículo
- ✓ Los préstamos de gravamen subordinado de $20,000 o más están exentos de la mayoría de las disposiciones del artículo

36.40 Recursos del Prestatario y No Renuncia

Un prestatario puede recuperar el triple de cualquier cantidad excesiva o prohibida más costos y honorarios de abogados razonables (acción dentro de 2 años), a menos que el sobrecargo fuera un error de buena fe, en cuyo caso solo se puede recuperar el exceso. Un prestatario no puede renunciar a ningún derecho o recurso bajo este artículo, aunque se permiten acuerdos de buena fe.

- ✓ El prestatario puede recuperar el triple del cargo excesivo o prohibido más costos y honorarios de abogados
- ✓ La acción de recuperación debe presentarse dentro de dos años; el prestatario no puede renunciar a los derechos bajo el artículo

36.41 Exención de corredores para series de pagarés garantizados por bienes raíces

Un corredor de bienes raíces autorizado por el Comisionado de Transacciones Inmobiliarias de California se considera emisor de una serie de pagarés (o participaciones indivisas en pagarés) garantizados directamente por bienes raíces cuando se ofrecen bajo un plan común que cumple con el artículo 6 (§ 10237) de la Ley de Bienes Raíces. Tales transacciones están exentas de la calificación de valores conforme a la sección 25110, eximiendo al corredor del registro de valores separado para estas ofertas de pagarés hipotecarios.

- ✓ Una serie de pagarés garantizados directamente por un interés en el mismo bien raíz, o participaciones indivisas equivalentes, está exenta de la sección 25110 si cumple con el artículo 6 (que comienza en § 10237) del Código de Profesiones y Negocios
- ✓ Un corredor de bienes raíces autorizado que ofrezca tales pagarés de varios creadores bajo un plan común de documentación/estándares de préstamo con disposiciones de servicio se considera emisor de los pagarés y participaciones indivisas

36.42 Exención de valores de corredor de sindicación inmobiliaria

Conforme a la § 25206, un corredor autorizado por el Comisionado de Bienes Raíces está exento de los requisitos de agente de valores de la Sección 25210 al manejar intereses en sociedades generales o limitadas, asociaciones conjuntas o asociaciones no constituidas como sociedad anónima (no corporaciones) constituidas únicamente para inversión en bienes raíces. Esto permite que los corredores autorizados comercialicen intereses de sindicación inmobiliaria sin una licencia de valores separada dentro de los límites establecidos.

- ✓ La entidad debe ser propiedad beneficiaria de no más de 100 personas y constituida únicamente con propósito de inversión en bienes raíces u obtención de ganancias de un interés en bienes raíces
- ✓ La exención se aplica a sociedades generales, sociedades limitadas y asociaciones no constituidas como sociedad anónima, pero NO a corporaciones
- ✓ Un interés tenido por cónyuges cuenta como tenido por una persona para el límite de 100 personas

36.43 Salvaguardas de Préstamos para Construcción según Base de Valor Completado

Para préstamos de construcción/rehabilitación, el «valor de mercado actual» puede ser igual al valor del proyecto completado solo si se cumplen las salvaguardas estatutarias. Los requisitos varían según si el monto retenido excede $100,000. Los préstamos deben financiarse completamente en depósito en garantía antes del registro y no pueden exceder $2,500,000 en total.

- ✓ El préstamo debe financiarse completamente y depositarse en garantía antes del registro de la(s) escritura(s) de fideicomiso
- ✓ El préstamo total no puede exceder $2,500,000
- ✓ Cuando el monto retenido excede $100,000, se requiere un tenedor de depósito en garantía neutral e independiente de terceros y verificación independiente de giros por parte de una persona calificada
- ✓ Se requiere una tasación conforme a USPAP realizada por un tasador calificado/licenciado

36.44 Cuestionario del Inversionista - Puerto Seguro

Se considera que un corredor está en cumplimiento si obtiene un cuestionario de inversionista aprobado por el comisionado completado al menos dos días hábiles y no más de un año antes de cada venta, y utiliza las respuestas como ayuda. Los cuestionarios posteriores solo necesitan reflejar actualizaciones. El uso de un cuestionario no es obligatorio.

- ✓ El cuestionario debe obtenerse al menos 2 días hábiles y no más de un año antes de completar cada venta
- ✓ El uso de un cuestionario no es obligatorio pero proporciona protección de puerto seguro

36.45 Corredor Adelantando Fondos de No Obligados

Si un corredor de servicios aplica fondos distintos a los recibidos del obligado para proteger la garantía (por ejemplo, pagando el servicio de deuda senior), el corredor debe dar aviso escrito al acreedor hipotecario/beneficiario/propietario dentro de 10 días, indicando la fecha, cantidad, beneficiario, fuente de fondos y motivo del pago.

- ✓ Aviso escrito requerido no más tardar de 10 días después de efectuar el pago
- ✓ El aviso debe indicar la fecha, cantidad, beneficiario, fuente de fondos y motivo del pago

36.46 Incentivos Prohibidos para Préstamos

Ningún titular de licencia puede anunciar u ofrecer a un comprador potencial o prestamista ningún premio, obsequio u objeto de valor como incentivo para otorgar un préstamo o comprar un pagaré o contrato de venta de bienes raíces.

- ✓ Se prohíbe la publicidad de primas, regalos u objetos de valor como incentivos para préstamos
- ✓ Se aplica a los incentivos tanto para otorgar préstamos como para comprar pagarés o contratos

36.47 Auditoría de cuentas de corredores por parte del comisionado

El comisionado puede, después de aviso razonable, auditar a cualquier corredor que realice transacciones conforme a este artículo, examinando cuentas de depósito en garantía y ciertas cuentas que no son de depósito en garantía donde se depositaron fondos de depósito en garantía. La autoridad de auditoría de cuentas que no son de depósito en garantía se limita a casos donde una revisión anual/independiente de CPA o una auditoría departamental revela transferencias no autorizadas.

- ✓ Las auditorías requieren aviso razonable al corredor
- ✓ Las auditorías de cuentas que no son de depósito en garantía se limitan a casos donde las revisiones revelan transferencias no autorizadas de fondos de depósito en garantía

36.48 Confianza de Buena Fe en Opiniones Interpretativas

El comisionado puede honrar solicitudes de opiniones interpretativas sobre este artículo. Ninguna disposición de responsabilidad se aplica a un acto realizado u omitido de buena fe en conformidad con una opinión interpretativa escrita del comisionado o del Fiscal General, incluso si la opinión es posteriormente enmendada, rescindida o declarada inválida.

- ✓ La conformidad de buena fe con una opinión interpretativa escrita protege de la responsabilidad bajo este artículo
- ✓ La protección continúa incluso si la opinión es posteriormente enmendada, rescindida o invalidada

36.49 Normas de préstamos no tradicionales y préstamos hipotecarios de alto riesgo

El comisionado aplica la orientación publicada sobre riesgos de productos hipotecarios no tradicionales y préstamos hipotecarios de alto riesgo a los corredores que actúan conforme a la Sección 10131.1 o 10131(d). Los corredores deben adoptar y adherirse a políticas razonablemente destinadas a cumplir esos objetivos.

- ✓ Los corredores deben adoptar y adherirse a políticas que aborden riesgos de préstamos no tradicionales y de alto riesgo
- ✓ Se aplica a los corredores que actúan conforme a la Sección 10131.1 o 10131(d)

CHAPTER 37

Leasehold Estates and Lease Essentials

37.1 Característica Distintiva del Interés de Arrendamiento

Un interés de arrendamiento se define por el derecho del inquilino a la posesión exclusiva y al uso de bienes inmuebles por un período fijo. El arrendador retiene la reversión (título básico) durante el arrendamiento. Las partes sin derechos de posesión exclusiva (huéspedes de hotel, licenciatarios, empleados) no se rigen por la ley de relaciones entre arrendadores e inquilinos.

- ✓ La posesión exclusiva es la característica distintiva de un arrendamiento/tenencia
- ✓ El arrendador retiene la reversión durante el término del arrendamiento
- ✓ Los huéspedes de hotel, los licenciatarios y los empleados NO SON inquilinos porque carecen de posesión exclusiva

37.2 Cuatro categorías de propiedades arrendadas

Los arrendamientos se clasifican en cuatro tipos según el término: propiedad por años (período fijo definido), propiedad de período a período (arrendamiento periódico, por ejemplo, mes a mes), propiedad a voluntad (rescindible por cualquiera de las partes, sin período fijo), y propiedad por tolerancia (el inquilino permanece después de la expiración del arrendamiento).

- ✓ La propiedad por años tiene un período definido fijado con anticipación
- ✓ El arrendamiento periódico continúa durante períodos recurrentes (mes a mes es el más común)
- ✓ La propiedad a voluntad es rescindible a voluntad de cualquiera de las partes sin duración establecida
- ✓ La propiedad por tolerancia surge cuando un inquilino permanece después del vencimiento del término

37.3 Arrendamiento como Transmisión y Contrato

Un arrendamiento tiene dos características: una transmisión de un bien raíz que crea «relación de propiedad» y un contrato que rige la entrega, mantenimiento, uso y pago que crea «relación contractual». Cada uno conlleva derechos y obligaciones propios.

- ✓ Un arrendamiento crea relación de propiedad (transmisión del derecho de arrendamiento)
- ✓ Un arrendamiento crea relación contractual (acuerdo que rige la relación)
- ✓ Ambos tipos de relación conllevan derechos y obligaciones distintos

37.4 Ley de Fraude para Arrendamientos

Un arrendamiento de un año o menos puede ser creado verbalmente, pero los arrendamientos más largos deben constar por escrito. La Ley de Fraude de California requiere que un arrendamiento conste por escrito si tiene una duración más larga que un año O una duración menor a un año que vence más de un año después de que se llegue al acuerdo.

- ✓ Los arrendamientos de un año o menos pueden ser verbales
- ✓ Los arrendamientos más largos que un año deben constar por escrito
- ✓ Un arrendamiento menor a un año que vence más de un año después del acuerdo debe constar por escrito
- ✓ Los arrendamientos verbales inaplicables resultan en un inquilino a voluntad

37.5 Elementos esenciales de un arrendamiento

No se requieren palabras o formularios particulares, pero un arrendamiento válido debe demostrar la intención de crear una relación de arrendador-arrendatario, identificar a las partes, describir la propiedad, especificar el tiempo, la cantidad y la forma del pago de alquiler, y establecer un plazo definido.

- ✓ Debe demostrar la intención de crear una relación de arrendador-arrendatario
- ✓ Debe identificar a las partes y describir la propiedad
- ✓ Debe especificar el tiempo, la cantidad y la forma de los pagos de alquiler
- ✓ Debe establecer un plazo definido

37.6 Requisitos contractuales para un arrendamiento válido

Como contrato, un arrendamiento requiere consentimiento mutuo (oferta y aceptación), reciprocidad de obligaciones, capacidad legal de las partes y un objeto lícito. Las disposiciones del arrendamiento contrarias al orden público (por ejemplo, renuncias a los derechos procedimentales del inquilino o derechos de depósito de seguridad) son nulas aunque el objeto general sea lícito.

- ✓ Requiere consentimiento mutuo, reciprocidad de obligaciones, capacidad y un objeto lícito
- ✓ Los menores, las personas con incapacidad mental y quienes carecen de derechos civiles no tienen capacidad
- ✓ Las disposiciones que renuncien a los derechos procedimentales o de depósito de seguridad del inquilino son nulas por contravenir el orden público

37.7 Alcance del Capítulo de Arrendador-Arrendatario y Exclusiones

Este capítulo se aplica a todas las personas que alquilan unidades de vivienda en California, incluidos inquilinos, arrendatarios, huéspedes y alojados. Excluye la ocupación transitoria en hoteles/moteles sujetos al impuesto sobre ocupación transitoria, y ciertas ocupaciones de hoteles/moteles donde el posadero retiene el control y proporciona servicios especificados (salvaguarda de bienes muebles, teléfono central, servicio de camarera/correo/habitación, ocupación de menos de siete días y servicio de alimentos). Una « unidad de vivienda » es una estructura o parte utilizada como hogar o lugar para dormir por personas que mantienen un hogar.

- ✓ El capítulo cubre a todas las personas que alquilan unidades de vivienda, sin importar cómo se denominen
- ✓ La ocupación transitoria de hoteles/moteles sujeta al impuesto sobre ocupación está excluida
- ✓ La exclusión de ocupación de hoteles requiere que el posadero retenga el control y proporcione los servicios especificados

37.8 Derecho de Arrendamiento como Bien Mueble

Aunque un arrendamiento es un derecho sobre bienes raíces, se clasifica como propiedad personal (bien mueble) y se rige por las leyes aplicables a la propiedad personal.

- ✓ Un derecho de arrendamiento es un bien mueble
- ✓ Se trata como una forma de propiedad personal a pesar de involucrar bienes raíces

37.9 Tenencia a voluntad y aviso de 30 días

Una tenencia a voluntad no tiene una duración designada y puede ser rescindida por cualquiera de las partes. La aceptación de renta periódica la convierte en una tenencia periódica. California requiere un aviso previo de 30 días para la terminación de una tenencia a voluntad.

- ✓ La aceptación por el propietario de renta periódica convierte la tenencia en periódica (Código Civil 1946)
- ✓ California requiere un aviso previo de 30 días para terminar una tenencia a voluntad

37.10 Regla de traducción de arrendamientos residenciales en idioma extranjero (Código Civil § 1632)

Cuando un arrendamiento o contrato de alquiler residencial por más de un mes se negocia principalmente en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano, el arrendador debe entregar una traducción no ejecutada del arrendamiento en ese idioma antes de que sea firmado. La versión en inglés firmada por las partes sigue siendo el contrato vinculante; la falta de proporcionar la traducción permite que el arrendatario rescinda. Esta regla no se aplica cuando el arrendatario negoció a través de su propio intérprete calificado.

- ✓ El Código Civil § 1632 cubre español, chino, tagalo, vietnamita y coreano, no solo español
- ✓ Una copia traducida debe entregarse antes de la ejecución del arrendamiento residencial (más de un mes); el contrato en inglés rige
- ✓ El incumplimiento permite al arrendatario rescindir; una renuncia a este derecho es nula

37.11 Modificación de Disposiciones del Arrendamiento Ejecutorio

Las disposiciones ejecutorias (no ejecutadas) de un arrendamiento escrito no pueden modificarse oralmente; deben modificarse por escrito y firmadas por todas las partes originales. Las obligaciones completamente ejecutadas pueden convertirse en modificaciones ejecutadas.

- ✓ Las disposiciones ejecutorias deben modificarse mediante un escrito firmado
- ✓ La modificación oral de términos de arrendamiento escrito no ejecutados es inefectiva

37.12 Ejecución, Entrega y Aceptación

Un contrato de arrendamiento escrito generalmente debe ser ejecutado, entregado y aceptado para ser exigible. Un arrendamiento firmado y entregado por el propietario es exigible por el inquilino aunque no haya sido firmado por el inquilino. Si el inquilino toma posesión o paga la renta sin firmar, se presume la aceptación y el propietario puede ejecutar el arrendamiento, pero se requiere ejecución completa para ejecutar los pactos especiales.

- ✓ Un arrendamiento firmado y entregado por el propietario es exigible por el inquilino aunque el inquilino no haya firmado
- ✓ La posesión o el pago de renta por parte del inquilino presumen la aceptación
- ✓ Se requiere ejecución completa para ejecutar pactos contractuales especiales (por ejemplo, pacto de reparación)

37.13 Registro de Arrendamientos

Un arrendamiento o un memorándum puede registrarse en el condado donde se encuentran las instalaciones. Los arrendamientos no registrados siguen siendo vinculantes entre las partes y contra aquellos que tienen conocimiento. Un arrendamiento de más de un año que no esté registrado y no notifique mediante la posesión se vuelve subordinado a un comprador de buena fe.

- ✓ Un arrendamiento o un memorándum puede registrarse, pero el registro no es necesario para la exigibilidad entre las partes
- ✓ Los arrendamientos no registrados vinculan a las partes que tienen conocimiento del interés del inquilino
- ✓ Un arrendamiento no registrado de más de un año puede ser subordinado a un comprador de buena fe sin conocimiento

37.14 Plazo del arrendamiento y presunciones legales

El plazo es el período durante el cual el inquilino puede ocupar la propiedad. Si no se especifica, la ley presume un plazo según el tipo de propiedad: las residencias tienen por defecto el período de pago del alquiler (un mes si no se especifica), las propiedades agrícolas/ganaderas un año, y otras propiedades un mes a menos que se designen por escrito o por costumbre.

- ✓ El plazo residencial tiene por defecto el período de pago del alquiler; un mes si no se especifica (CC 1944)
- ✓ El plazo de la propiedad agrícola/ganadera es de un año
- ✓ Otras propiedades tienen por defecto un mes a menos que se designen por escrito (CC 1943)

37.15 Límites legales de los plazos de arrendamiento

Los límites de plazo máximo establecidos por ley prevalecen sobre los términos acordados: los arrendamientos agrícolas u hortícolas no pueden exceder 51 años, los arrendamientos de lotes urbanos y los de propiedades mineras, petroleras o gasíferas no pueden exceder 99 años, y los arrendamientos de propiedades de menores emancipados o personas incapaces se limitan a lo que autoriza un tribunal de sucesiones. Un arrendamiento que comienza en un evento futuro es inválido si no comienza dentro de 30 años de su ejecución.

- ✓ Los arrendamientos agrícolas u hortícolas se limitan a 51 años
- ✓ Los arrendamientos de lotes urbanos y los arrendamientos de propiedades mineras, petroleras o gasíferas se limitan a 99 años
- ✓ Un arrendamiento que comienza en un evento futuro es inválido si no comienza dentro de 30 años de su ejecución

37.16 Renovación de Arrendamiento vs. Prórroga de Arrendamiento

Una renovación crea una nueva tenencia distinta que requiere un nuevo instrumento, mientras que una prórroga continúa el arrendamiento original. Un contrato por continuación con aceptación del alquiler por parte del propietario presume una renovación en los mismos términos, mes a mes si el alquiler es mensual, nunca por más de un año. Los derechos de renovación/prórroga conforme a la Ley de Fraudes deben ser por escrito y razonablemente específicos.

- ✓ La renovación crea una nueva tenencia; la prórroga continúa el arrendamiento original
- ✓ La ocupación continuada con aceptación del alquiler presume una renovación mes a mes, no mayor a un año
- ✓ Los términos de renovación/prórroga deben ser específicos; «a ser mutuamente acordados» no es exigible
- ✓ Las opciones deben ejercerse estrictamente y antes del vencimiento del arrendamiento

37.17 Cláusula de Renovación Automática en Arrendamiento Residencial

Un arrendamiento residencial que prevea renovación automática si el inquilino permanece o no envía notificación es anulable por la parte que no redactó el contrato, a menos que la cláusula de renovación automática y un preámbulo aparezcan en tipo negrita de 8 puntos inmediatamente encima de la línea de firma.

- ✓ La cláusula de renovación automática es anulable por la parte que no redactó el contrato
- ✓ Es válida solo si se imprime en negrita de 8 puntos con un preámbulo en negrita encima de la línea de firma

CHAPTER 38

Rent, Security Deposits and Screening Fees

38.1 Límites de Depósitos de Seguridad

Para arrendamientos residenciales, un propietario generalmente no puede exigir ni recibir una garantía que exceda un mes de renta, además de la renta del primer mes. Una excepción limitada permite hasta dos meses para pequeños propietarios que sean personas físicas (o una LLC de personas físicas) que posean no más de dos propiedades de alquiler totalizando no más de cuatro unidades. Los militares retienen la protección de un mes.

- ✓ Límite general: la garantía no puede exceder un mes de renta (además de la renta del primer mes pagada antes de la ocupación); efectiva a partir del 1 de julio de 2024
- ✓ Excepción para pequeño propietario: hasta dos meses de renta si el propietario es una persona física o una LLC de solo personas físicas que posea no más de dos propiedades de alquiler con no más de cuatro unidades de vivienda en total
- ✓ La excepción de dos meses no aplica a los militares, quienes conservan el límite de un mes; los propietarios no pueden negarse a alquilar a un militar por esta razón
- ✓ Se permite un pago anticipado de seis meses de renta o más si el término del arrendamiento es de seis meses o más
- ✓ El derecho del inquilino sobre la garantía tiene prioridad sobre el derecho de cualquier acreedor del propietario

38.2 Usos permitidos del depósito de seguridad

Un propietario solo puede reclamar del depósito de seguridad los montos razonablemente necesarios para: renta impagada, reparación de daños causados por el inquilino (más allá del desgaste normal), limpieza para restaurar la unidad a su nivel de limpieza al inicio del arrendamiento, y restauración de propiedad personal si está autorizada por el acuerdo. Los propietarios no pueden deducir por desgaste normal o condiciones preexistentes.

- ✓ Las deducciones se limitan a renta impagada, daños causados por el inquilino más allá del desgaste normal, limpieza para restaurar el nivel de limpieza inicial, y (si está autorizado) restauración de propiedad personal
- ✓ Un propietario NO puede deducir por desgaste normal, sus efectos acumulativos, o daños/defectos preexistentes
- ✓ Un propietario no puede requerir que el inquilino pague por limpieza profesional de alfombra u otra limpieza profesional a menos que sea razonablemente necesario para restaurar la unidad a su condición inicial (excluyendo desgaste normal)

38.3 Regla de devolución en 21 días y estado de cuenta detallado

A más tardar 21 días calendario después de que el inquilino se mude, el propietario debe proporcionar un estado de cuenta detallado de la disposición del depósito de seguridad y devolver cualquier porción restante. Si las deducciones exceden $125, el propietario debe incluir copias de documentos (facturas, recibos) y fotografías que respalden los cargos. Se permiten estimaciones de buena fe cuando las reparaciones o documentos no se pueden completar dentro de 21 días.

- ✓ El propietario debe proporcionar el estado de cuenta detallado y devolver el depósito de seguridad restante a más tardar 21 días calendario después de que el inquilino se mude
- ✓ Los documentos de apoyo (facturas, recibos) y fotografías deben incluirse con el estado de cuenta detallado, a menos que las deducciones no excedan $125 o el inquilino renuncie por escrito
- ✓ Si el depósito de seguridad o los pagos de alquiler se recibieron electrónicamente, el saldo generalmente debe devolverse electrónicamente a una cuenta designada por el inquilino, a menos que se acuerde otro método por escrito
- ✓ Cuando una reparación o documentación no se puede completar dentro de 21 días, el propietario puede deducir una estimación de buena fe y debe completar los requisitos dentro de 14 días después de completar la reparación o recibir la documentación

38.4 Transferencia del Depósito en la Venta de Propiedad

Al terminar el interés del propietario (venta, cesión, muerte, administración judicial), el propietario debe dentro de un tiempo razonable transferir el depósito restante al sucesor en interés y notificar al inquilino, o devolver el depósito al inquilino con un estado de cuenta. Antes de una transferencia voluntaria, el propietario debe proporcionar al sucesor una declaración escrita de la garantía restante, deducciones detalladas y su elección.

- ✓ El propietario debe transferir el depósito al sucesor (con notificación al inquilino) o devolverlo al inquilino con un estado de cuenta detallado
- ✓ Antes de una transferencia voluntaria, el propietario debe entregar al sucesor una declaración escrita de la garantía restante y las deducciones detalladas
- ✓ El sucesor en interés asume todos los derechos y obligaciones del propietario respecto al depósito al recibirlo

38.5 Responsabilidad del Sucesor y Daños por Mala Fe

Si el propietario incumple las reglas de transferencia, el sucesor es solidariamente responsable del depósito de garantía. Un sucesor no puede exigir que el inquilino reemplace los depósitos no transferidos sin antes efectuar la restitución o proporcionar un informe contable. La retención o demanda de mala fe puede exponer al propietario/sucesor a daños estatutarios hasta dos veces el monto del depósito más daños reales, y el propietario tiene la carga de probar la razonabilidad de los montos reclamados.

- ✓ El sucesor es solidariamente responsable con el propietario por el reembolso del depósito en caso de incumplimiento
- ✓ La retención de mala fe expone al propietario a daños estatutarios hasta dos veces el monto de la garantía más daños reales
- ✓ El propietario tiene la carga de probar la razonabilidad de los montos reclamados
- ✓ Un sucesor que actúa de buena fe después de una investigación razonable no es responsable por daños

38.6 Límites y reglas de cuotas de evaluación de solicitantes

Un arrendador puede cobrar a un solicitante una cuota de evaluación para cubrir los costos reales de obtención de información (informes de crédito, verificaciones de referencias). La cuota no puede exceder los costos reales directos más el valor razonable del tiempo, y está limitada a $30 por solicitante (ajustable anualmente por IPC desde 1998). Un arrendador no puede cobrar la cuota cuando sabe que ninguna unidad está o estará pronto disponible.

- ✓ Cuota de evaluación limitada a $30 por solicitante (ajustable anualmente por IPC a partir del 1 de enero de 1998)
- ✓ La cuota no puede exceder los costos reales directos más el valor razonable del tiempo del arrendador
- ✓ No se puede cobrar cuota alguna cuando el arrendador sabe que ninguna unidad está o estará disponible en un tiempo razonable

38.7 Obligación independiente de pagar la renta y sus excepciones

La obligación de renta del inquilino es generalmente « independiente » de las obligaciones del propietario, por lo que el inquilino debe continuar pagando incluso si el propietario incumple. Las excepciones incluyen el incumplimiento de una cláusula material, el incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad (residencial), y el desalojo real o constructivo, que pueden reducir o terminar la renta.

- ✓ La renta es generalmente una obligación independiente a pesar del incumplimiento del propietario
- ✓ El incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad (no renunciable) permite la reducción de renta
- ✓ Un inquilino residencial desalojado constructivamente puede permanecer y reducir la renta

proporcionalmente al deterioro de uso

- ✓ La obligación de renta termina por desalojo solo si el inquilino desocupa el inmueble

38.8 Propósito y naturaleza del depósito de seguridad

Un depósito de seguridad asegura el cumplimiento del arrendamiento y las obligaciones monetarias del inquilino. Crea una relación de deudor/acreedor, se mantiene para beneficio del inquilino que lo depositó, y la reclamación del inquilino tiene prioridad sobre los acreedores del propietario excepto un síndico de quiebras. Las formas incluyen efectivo, cartas de crédito y certificados de depósito.

- ✓ El depósito de seguridad asegura el cumplimiento del arrendamiento por parte del inquilino
- ✓ Crea una relación de deudor/acreedor entre el propietario y el inquilino
- ✓ La reclamación del inquilino tiene prioridad sobre los acreedores del propietario excepto un síndico de quiebras

38.9 Los depósitos residenciales son reembolsables

En arrendamientos residenciales, independientemente de la etiqueta (« tarifa de limpieza », « pago anticipado », « cargo »), el dinero depositado para garantizar el cumplimiento es un depósito de seguridad reembolsable. Toda renuncia pretendida al derecho a reembolso (menos deducciones legales) es nula y sin efecto.

- ✓ Todos los depósitos residenciales que garantizan el cumplimiento son reembolsables independientemente de su etiqueta
- ✓ La renuncia al derecho de reembolso del depósito de seguridad es nula
- ✓ Las deducciones legales pueden restarse del reembolso

38.10 Estado Detallado y Devolución del Depósito

Después de que el inquilino se muda y devuelve la vivienda, el propietario debe proporcionar un estado detallado (con documentos de apoyo para reparaciones/limpieza) y devolver cualquier depósito restante dentro del período establecido por ley, entregado en persona o por correo de primera clase.

- ✓ El propietario debe proporcionar un estado detallado de las deducciones después de la devolución de la vivienda
- ✓ El propietario debe incluir documentación que respalde las deducciones por reparaciones/limpieza
- ✓ El depósito restante debe devolverse dentro del período establecido por ley (según CC 1950.5)

38.11 Cuenta Fiduciaria de Ocupación Temporal y Mantenimiento de Registros

Cualquier persona o entidad, incluyendo aquella empleada por un corredor de bienes raíces, que en nombre de otro solicita, organiza o acepta reservaciones o dinero para ocupaciones temporales en una vivienda de desarrollo de interés común, apartamento o casa unifamiliar debe mantener registros completos y retener todo el dinero recibido en una cuenta fiduciaria para beneficio de los propietarios. Este es un deber de administración de propiedades/manejo de alquileres relevante para el manejo de fondos fiduciarios.

- ✓ Todo el dinero recibido debe mantenerse en una cuenta fiduciaria establecida para beneficio de los propietarios de las unidades de vivienda
- ✓ Los registros y libros de cuentas deben mantenerse de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y conservarse durante al menos tres años
- ✓ Los propietarios deben recibir un estado de cuenta al menos trimestralmente (mensualmente cuando hay depósitos o desembolsos)
- ✓ Un licenciatario de bienes raíces puede satisfacer estos requisitos cumpliendo con la Ley de Bienes Raíces

38.12 Formas permitidas de pago de renta y depósito de seguridad

Un propietario debe permitir que un inquilino pague la renta y el depósito de seguridad por al menos una forma que no sea efectivo ni transferencia electrónica de fondos (por ejemplo, un cheque). Las exigencias únicamente en efectivo solo se permiten hasta tres meses después de un cheque rechazado o una orden de suspensión de pago, con notificación escrita. Los propietarios también deben aceptar renta de un tercero calificado bajo ciertas condiciones.

- ✓ El propietario debe permitir al menos un método de pago que no sea efectivo ni transferencia electrónica de fondos (como un cheque personal)
- ✓ El efectivo solo puede exigirse como forma exclusiva de pago durante un máximo de tres meses después de un cheque rechazado u orden de suspensión de pago, y solo con notificación escrita que adjunte el instrumento rechazado
- ✓ Un propietario no puede cobrar ninguna tarifa por pago de renta o depósito de seguridad mediante cheque
- ✓ Un tercero puede pagar la renta si proporciona un reconocimiento firmado indicando que no es inquilino y que la aceptación no crea una nueva relación de arrendamiento
- ✓ Una renuncia a estas disposiciones es nula y no exigible por ser contraria al orden público

38.13 Reportes de Selección de Inquilinos Reutilizables

Un reporte de selección de inquilinos reutilizable es un reporte del consumidor preparado dentro de los 30 días anteriores, a solicitud y costo del solicitante, puesto a disposición de los propietarios sin costo. Los propietarios pueden elegir aceptar estos reportes pero no están obligados a hacerlo. Si un propietario acepta uno, el propietario no puede cobrar tarifas de acceso o tarifas de selección de solicitantes.

- ✓ Un reporte de selección de inquilinos reutilizable debe prepararse dentro de los 30 días anteriores, a solicitud y costo del solicitante, y estar disponible para el propietario sin costo
- ✓ El reporte debe incluir nombre, información de contacto, verificación de empleo, última dirección conocida e historial de desalojos, y debe indicar la fecha hasta la cual la información es actual
- ✓ Si un propietario acepta un reporte de selección reutilizable, el propietario no puede cobrarle al solicitante una tarifa para acceder a él ni una tarifa de selección de solicitantes
- ✓ Los propietarios no están obligados a aceptar reportes de selección reutilizables; cuando una ordenanza local entra en conflicto, se aplica la política que brinda mayor protección a los solicitantes

38.14 Requisitos de inspección inicial y fotografía

Después del aviso de intención de rescindir, el propietario debe notificar al inquilino por escrito sobre la opción de solicitar una inspección inicial (previa a la mudanza) y el derecho de estar presente. El propósito es permitir que el inquilino subsane las deficiencias para evitar deducciones. Los propietarios deben dar un aviso escrito de 48 horas de la inspección y proporcionar un estado detallado de las deducciones propuestas. Los nuevos requisitos de fotografía se aplican a los arrendamientos que comienzan el 1 de julio de 2025.

- ✓ El propietario debe notificar al inquilino por escrito sobre el derecho de solicitar una inspección inicial y de estar presente; la inspección se realiza no antes de dos semanas antes de la fecha de rescisión
- ✓ Se requiere un aviso escrito de al menos 48 horas de la fecha y hora de la inspección, a menos que ambas partes firmen una renuncia
- ✓ Para arrendamientos que comienzan el 1 de julio de 2025 o después, el propietario debe fotografiar la unidad en el inicio del arrendamiento; a partir del 1 de abril de 2025, las fotos deben tomarse después de que la unidad se devuelva (antes y después de reparaciones/limpiezas)
- ✓ El inquilino puede subsanar las deficiencias identificadas antes de la rescisión para evitar deducciones

38.15 Renuncia del Inquilino a los Derechos de Documentación del Depósito

Un inquilino puede renunciar a ciertos derechos a la documentación detallada y fotografías de la unidad, pero solo si la renuncia se firma en el momento o después de la notificación de terminación, o no antes de 60 días antes de que expire un contrato de arrendamiento de plazo fijo. Incluso con una renuncia, el propietario debe cumplir si el inquilino solicita la documentación dentro de 14 días de recibir el estado detallado.

- ✓ La renuncia solo es válida si se firma en el momento o después de la notificación de terminación, o dentro de 60 días antes de que expire un contrato de arrendamiento de plazo fijo
- ✓ El propietario debe proporcionar la documentación dentro de 14 días si el inquilino la solicita dentro de 14 días de recibir el estado detallado
- ✓ La renuncia debe incluir sustancialmente el texto estatutario requerido

38.16 Pérdida de Mala Fe del Derecho de Reclamación del Depósito de Garantía

Un propietario que de mala fe no cumple con los requisitos de estado detallado y documentación no tiene derecho a reclamar cantidad alguna del depósito de garantía. Los envíos deben dirigirse a la dirección proporcionada por el inquilino, o a la unidad desocupada si no se proporciona ninguna dirección.

- ✓ El propietario pierde el derecho a reclamar cualquier depósito de garantía por incumplimiento de mala fe de los deberes de detallar
- ✓ Los envíos se dirigen a la dirección proporcionada por el inquilino, o a la unidad desocupada si no se proporciona dirección

38.17 Sin Depósitos No Reembolsables; Cumplimiento en Tribunal de Demandas Menores

Un contrato de arrendamiento o alquiler no puede caracterizar ninguna garantía como «no reembolsable». Las acciones conforme a esta sección pueden presentarse en el tribunal de demandas menores si están dentro de los límites de jurisdicción. La prueba de la existencia y la cantidad de un depósito puede establecerse mediante cualquier evidencia creíble, como un cheque cancelado, un recibo o un contrato de arrendamiento.

- ✓ Ninguna disposición de arrendamiento puede etiquetar un depósito de garantía como «no reembolsable»
- ✓ Los conflictos sobre depósitos dentro de las cantidades de jurisdicción pueden perseguirse en el tribunal de demandas menores
- ✓ La existencia y cantidad del depósito son probables mediante cualquier evidencia creíble

38.18 Requisitos de Recibo y Reembolso de Tarifa de Selección

El propietario debe proporcionar un recibo detallado de la tarifa. Si no se realiza una verificación de referencias o un informe de crédito, se debe reembolsar la porción no utilizada. Una copia de cualquier informe de crédito del consumidor debe entregarse al solicitante dentro de siete días. Si la solicitud no se considera, la tarifa debe reembolsarse dentro de siete días. La tarifa de selección no es una « tarifa por adelantado » o « depósito ».

- ✓ El propietario debe proporcionar un recibo detallado de la tarifa de selección
- ✓ Se debe reembolsar la porción no utilizada si no se obtiene una verificación de referencias o un informe de crédito
- ✓ Una copia del informe de crédito debe proporcionarse al solicitante dentro de 7 días de la recepción
- ✓ La tarifa de selección no es una « tarifa por adelantado » (B&P 10026) o « depósito » (Código Civil 1950.5)

38.19 Depósitos de Seguridad Comerciales (No Residenciales)

Para alquileres no residenciales, los depósitos se retienen para el inquilino y su derecho es anterior al de cualquier acreedor del propietario, excepto un síndico de quiebra. El propietario solo puede reclamar montos razonablemente necesarios para impagos de renta, reparación de daños o limpieza. Si se reclama solo por renta, el depósito restante debe devolverse dentro de dos semanas; si se reclama por reparaciones/limpieza, no más tarde de 30 días después de recuperar la posesión.

- ✓ El derecho sobre el depósito es anterior al de los acreedores del propietario, excepto un síndico de quiebra
- ✓ El depósito por impagos de renta únicamente debe devolverse dentro de 2 semanas de recuperar la posesión
- ✓ El depósito incluyendo reparaciones/limpieza debe devolverse no más tarde de 30 días después de recuperar la posesión
- ✓ La retención de mala fe sujeta al propietario a daños de hasta $200 más daños reales

38.20 Naturaleza y Fuente de la Obligación de Renta

La renta es consideración por la posesión, uso y disfrute. La obligación surge de los términos expresos del arrendamiento (privity of contract) o por la mera ocupación donde no se intenta una donación (privity of estate). Un arrendatario está vinculado por el pacto de pagar renta aunque nunca tome posesión.

- ✓ La obligación de renta surge de la privity of contract o de la privity of estate
- ✓ La renta puede pagarse en bienes, cosechas u otra consideración (« cargos equivalentes a renta »)
- ✓ Un pacto de pagar renta vincula a un arrendatario incluso sin tomar posesión

38.21 Cargos por Retraso y Límites de Pérdida de Derechos

Un cargo por retraso es exigible solo si está razonablemente relacionado con los costos administrativos anticipados del propietario e intereses perdidos. Debido a que la pérdida de derechos es drástica, un propietario generalmente no puede rescindir el arrendamiento únicamente por falta de pago de renta cuando el arrendamiento prevé un cargo por retraso.

- ✓ Los cargos por retraso deben estar razonablemente relacionados con los costos reales anticipados e intereses perdidos
- ✓ Un propietario no puede rescindir el arrendamiento únicamente debido al incumplimiento de pago de renta cuando se aplica un cargo por retraso

38.22 Renta en Caso de Condenación/Dominio Eminente

Si los locales arrendados son tomados por dominio eminente, el arrendamiento se termina en la fecha de la toma (a menos que se indique lo contrario) y la renta cesa. Si solo se toma una parte y el resto permanece utilizable, el inquilino aún puede deber renta, por lo que los arrendamientos deberían prever una reducción proporcional.

- ✓ La toma completa por dominio eminente termina el arrendamiento y la obligación de renta
- ✓ La toma parcial con resto utilizable puede mantener vigente la obligación de renta
- ✓ Los arrendamientos deben especificar una reducción proporcional para tomas parciales

38.23 Penalidad por Retención de Mala Fe

Si el propietario retiene cualquier porción del depósito de mala fe, el propietario es responsable de daños reales más una posible penalidad estatutaria. Los tribunales pueden otorgar daños por mala fe cuando los hechos lo justifiquen.

- ✓ La retención de mala fe expone al propietario a daños reales más penalidades estatutarias
- ✓ Los tribunales pueden otorgar daños por mala fe según los hechos

38.24 Estacionamiento Desagrupado para Propiedades Residenciales Calificadas

El propietario de una propiedad residencial calificada que proporciona estacionamiento debe desagrupar el estacionamiento del precio de la renta. El estacionamiento fuera de la calle no puede incluirse en el contrato de arrendamiento y debe cubrirse mediante un acuerdo o anexo separado. Los inquilinos tienen derecho de tanteo sobre los espacios de estacionamiento construidos para su propiedad.

- ✓ El estacionamiento debe desagregarse de la renta durante la vida útil de la propiedad; el estacionamiento fuera de la calle se maneja mediante un acuerdo o anexo separado
- ✓ Los inquilinos tienen derecho de tanteo sobre los espacios de estacionamiento construidos para su propiedad; los espacios restantes pueden arrendarse mes a mes a usuarios en el sitio o fuera del sitio
- ✓ El incumplimiento de pago de una tarifa de estacionamiento arrendado por separado no puede ser base para un desahucio injustificado, pero el propietario puede revocar el derecho de estacionamiento si no se paga antes del día 45 después del vencimiento
- ✓ «Propiedad residencial calificada» = una unidad que recibió un certificado de ocupación en o después del 1 de enero de 2025, con 16 o más unidades, en uno de los diez condados especificados; excluye unidades con garajes individuales, asequibles/con restricción de escritura, LIHTC, bonos exentos de impuestos o unidades de la Sección 8

38.25 Protecciones de Costos Operativos para Inquilinos Comerciales Calificados

Un propietario comercial no puede cobrar honorarios por costos operativos del edificio a un inquilino comercial calificado a menos que los costos se asignen proporcionalmente, se incurran dentro de los 18 meses anteriores o se espere razonablemente dentro de 12 meses, y se proporcione documentación de apoyo previa solicitud escrita dentro de 30 días. Los inquilinos calificados incluyen microempresas, restaurantes con menos de 10 empleados, y organizaciones sin fines de lucro con menos de 20 empleados. Se aplica a arrendamientos o tenencias a partir del 1 de enero de 2025.

- ✓ Los costos operativos del edificio deben asignarse proporcionalmente y documentarse antes de cobrar a un inquilino comercial calificado
- ✓ Inquilino calificado = microempresa, restaurante con menos de 10 empleados, u organización sin fines de lucro con menos de 20 empleados
- ✓ El propietario debe proporcionar documentación de apoyo dentro de 30 días de la solicitud escrita
- ✓ Cualquier renuncia a estos derechos por parte de un inquilino comercial calificado es nula como contraria al orden público

38.26 Plazo y Entrega de la Renta

En ausencia de acuerdo o curso de trato, la renta vence al final de cada período de ocupación y se paga en los locales. La mayoría de los arrendamientos especifican el pago por adelantado y una dirección de pago específica. El pago de renta por cheque suspende la obligación hasta que se presenta al banco, pero un cheque sin fondos emitido a sabiendas no suspende la obligación.

- ✓ En ausencia de acuerdo, la renta vence al final del período y es pagable en los locales
- ✓ El pago por cheque suspende la obligación de renta hasta su presentación
- ✓ Un arrendatario que emite a sabiendas un cheque sin fondos no suspende la obligación y puede enfrentar una demanda inmediata o desalojo

CHAPTER 39

Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies

39.1 Derecho limitado de acceso del propietario (Residencial)

Un propietario solo puede acceder a una unidad residencial en situaciones específicas: emergencia, realizar reparaciones/mejoras, suministrar servicios, mostrar la unidad, cuando está abandonada/entregada, u orden judicial. El propietario no puede abusar ni acosar, y cualquier renuncia a estas protecciones es nula.

- ✓ El acceso se permite solo por emergencia, reparaciones, servicios, exhibición, abandono u orden judicial
- ✓ El propietario no puede abusar de los derechos de acceso ni acosar al inquilino
- ✓ Cualquier renuncia o modificación de las protecciones legales de acceso es nula

39.2 Pacto de Goce Pacífico

Todo contrato de arrendamiento implica un pacto de goce pacífico — el propietario garantiza no perturbar la posesión del inquilino. No protege contra actos de terceros fuera del control del propietario. Las violaciones incluyen desahucio, negación de acceso, permitir la desposesión por título superior (por ejemplo, ejecución hipotecaria prioritaria), o perturbaciones que hagan las premisas inadecuadas.

- ✓ Todo contrato de arrendamiento implica un pacto de goce pacífico
- ✓ El pacto no cubre actos de terceros incontrolables
- ✓ La ejecución hipotecaria de un acreedor con derecho preferente sin un acuerdo de no perturbación viola el pacto
- ✓ Un inquilino debe tener derecho legal a la posesión para reclamar violación del pacto

39.3 Garantía implícita de habitabilidad

California implica una garantía de habitabilidad en los arrendamientos residenciales—las instalaciones deben cumplir con los requisitos mínimos de vida. El inquilino no necesita desalojar para evadir el alquiler; el inquilino sigue siendo responsable del valor de alquiler razonable mientras ocupa el inmueble. El inquilino primero debe dar notificación y permitir un tiempo razonable para remediar antes de retener el alquiler o desalojar, y lo hace bajo riesgo si un tribunal está en desacuerdo.

- ✓ Las viviendas residenciales conllevan una garantía implícita inrenunciable de habitabilidad
- ✓ El inquilino no necesita desalojar para invocar habitabilidad (a diferencia del desahucio constructivo comercial)
- ✓ El inquilino debe dar notificación y permitir tiempo razonable para remediar antes de retener el alquiler
- ✓ Retener el alquiler corre riesgo de desahucio si el tribunal determina que no hay incumplimiento

39.4 Divulgación de Aplicación de Pesticidas del Propietario

Un propietario que aplique pesticida sin un operador de control de plagas con licencia debe proporcionar a los inquilinos afectados aviso escrito al menos 24 horas antes de la aplicación, incluyendo la plaga, nombre/marca del producto, la declaración de precaución requerida por el estado, y la fecha/hora/frecuencia aproximada. Las aplicaciones de difusión amplia (más de dos pies cuadrados), nebulizadores o aerosoles también requieren aviso a las unidades adyacentes afectadas.

- ✓ Se debe proporcionar aviso escrito al menos 24 horas antes de la aplicación cuando el propietario aplica pesticida sin un operador con licencia
- ✓ El aviso debe especificar la plaga, el nombre y marca del producto pesticida, la declaración de PRECAUCIÓN requerida por el estado, y la fecha/hora/frecuencia aproximada
- ✓ Las unidades adyacentes (al lado, arriba o abajo) deben ser notificadas para aplicaciones de difusión amplia, nebulizadores o aerosoles
- ✓ Los avisos de pesticidas en áreas comunes deben colocarse antes de la aplicación y permanecer colocados al menos 24 horas después

39.5 Obligación del propietario de proporcionar dispositivos de seguridad

El propietario de un edificio destinado a la habitación humana debe instalar y mantener una cerradura de perno de seguridad operativa en cada puerta de entrada principal abatible, dispositivos de seguridad/cierre de ventanas operativos en ventanas abatibles, y mecanismos de cierre en puertas exteriores de áreas comunes en desarrollos multifamiliares. El inquilino debe notificar al propietario sobre dispositivos inoperables, y el propietario solo es responsable si no los corrige dentro de un tiempo razonable después de la notificación.

- ✓ El propietario debe instalar/mantener una cerradura de perno de seguridad operativa en cada puerta de entrada principal abatible; el perno debe extenderse al menos 13/16 de pulgada más allá del borde del escudete
- ✓ El propietario debe proporcionar dispositivos de seguridad/cierre de ventanas para ventanas abatibles (excluyendo ventanas de lamas, de bisagras y ventanas altas) y cerraduras en puertas exteriores de áreas comunes en desarrollos multifamiliares
- ✓ No se aplica a puertas corredizas horizontales ni a edificios históricamente significativos
- ✓ El inquilino debe notificar al propietario sobre dispositivos inoperables; el propietario no es responsable a menos que no corrija el problema dentro de un tiempo razonable después de la notificación

39.6 Remedio de Reparación y Deducción de la Renta del Inquilino

Si un propietario no repara los defectos que hacen que la propiedad sea inhabitable dentro de un tiempo razonable después de recibir notificación, el inquilino puede realizar las reparaciones y deducir el costo del alquiler (hasta un mes de renta) o desocupar la propiedad y quedar liberado de obligaciones de alquiler futuras. Actuar después de 30 días se presume como un tiempo razonable.

- ✓ El costo de reparación y deducción del inquilino no puede exceder un mes de alquiler de la propiedad
- ✓ Este remedio está disponible no más de dos veces en cualquier período de 12 meses
- ✓ Las reparaciones o deducciones realizadas después del día 30 siguiente a la notificación se presumen realizadas después de un tiempo razonable (presunción refutable)
- ✓ Este remedio no está disponible si la condición fue causada por la propia violación del inquilino (artículos 1929 o 1941.2)

39.7 Requisitos de notificación para el acceso

Excepto en emergencias, abandono o consentimiento, el acceso debe realizarse durante el horario normal de negocios con notificación previa razonable; 24 horas se presumen razonables. La notificación debe incluir la fecha, la hora aproximada y el propósito. Las reglas especiales de notificación oral se aplican a las visitas de compradores después de la notificación escrita de venta.

- ✓ El acceso generalmente requiere notificación previa razonable; 24 horas se presumen razonables
- ✓ El acceso debe realizarse durante el horario normal de negocios a menos que haya emergencia o consentimiento
- ✓ La notificación debe incluir la fecha, la hora aproximada y el propósito

39.8 Criterios de Habitabilidad (Código Civil 1941.1)

Un arrendador residencial debe mantener la vivienda habitable, incluyendo impermeabilización/ventanas y puertas intactas, plomería y gas en funcionamiento, agua corriente fría y caliente, sistemas de calefacción y eléctricos en funcionamiento, terrenos limpios y sanitarios libres de plagas, receptáculos de basura adecuados, pisos/escaleras/barandillas en buen estado, y (en hoteles residenciales) un buzón de correo con cerradura.

- ✓ El arrendador debe mantener la impermeabilización, plomería, agua, calefacción y electricidad en funcionamiento
- ✓ Las premisas deben estar limpias, sanitarias y libres de plagas al momento de la toma de posesión
- ✓ Los pisos, escaleras y barandillas deben estar en buen estado de reparación

39.9 Mantenimiento y cumplimiento de locales no residenciales

En los arrendamientos no residenciales, el propietario no tiene obligación implícita de reparar; las obligaciones se establecen por el contrato de arrendamiento, y en ausencia de una cláusula, el inquilino acepta los locales «tal como están». El cumplimiento de las leyes (asbesto, sísmico, ADA) se determina por los términos del arrendamiento y, según Brown v. Green, por la intención probable de las partes basada en factores como la duración del plazo, el costo y la naturaleza de las reparaciones.

- ✓ No hay obligación implícita del propietario de reparar en arrendamientos no residenciales
- ✓ En ausencia de una cláusula, el inquilino acepta los locales comerciales «tal como están»
- ✓ Brown v. Green analiza la intención probable respecto a los costos de cumplimiento (duración, costo, reparaciones estructurales versus no estructurales)

39.10 Accesorios y Accesorios Comerciales

Las mejoras y accesorios frecuentemente se convierten en parte de las instalaciones (propiedad del arrendador) al finalizar el arrendamiento, a menos que se acuerde lo contrario. Sin embargo, los accesorios comerciales instalados para uso comercial, manufacturero, ornamental o doméstico pueden ser removidos por el arrendatario durante o al final del término, a menos que la remoción cause daño a la propiedad.

- ✓ Las mejoras permanentes generalmente se convierten en propiedad del arrendador al finalizar el arrendamiento
- ✓ Los accesorios comerciales pueden ser removidos por el arrendatario a menos que sean integrales o su remoción cause daño
- ✓ Las partes deben abordar la disposición de los accesorios por acuerdo previo

39.11 Responsabilidad del Propietario Residencial por Defectos

Un propietario residencial puede ser responsable por negligencia por lesiones derivadas de condiciones peligrosas detectables mediante inspección razonable al momento del alquiler, y debe reparar los defectos que surjan posteriormente después de notificación del inquilino. Advertir simplemente al inquilino es generalmente insuficiente para evadir la responsabilidad.

- ✓ Responsable de defectos preexistentes detectables mediante inspección razonable
- ✓ Obligación de reparar defectos que surjan posteriormente después de recibir notificación del inquilino
- ✓ Advertir simplemente al inquilino no protege al propietario de la responsabilidad

39.12 Aviso de Contrato de Servicio de Control de Plagas a Inquilinos

Un propietario que ha celebrado un contrato de servicio periódico de control de plagas debe proporcionar a cada nuevo inquilino una copia del aviso proporcionado por la empresa registrada de control de plagas estructurales de conformidad con la Sección 8538 del Código B&P.

- ✓ El propietario debe entregar a cada nuevo inquilino una copia del aviso de la empresa de control de plagas estructurales si existe un contrato periódico de control de plagas
- ✓ El requisito se activa cuando se ha celebrado un contrato de servicio periódico de control de plagas

39.13 Responsabilidad del Detector de Humo

Toda vivienda destinada a la ocupación humana debe estar equipada con un detector de humo en funcionamiento. El propietario lo instala y mantiene, pero una vez que es operable en el momento de la posesión, el inquilino debe notificar al propietario si deja de funcionar.

- ✓ El propietario debe instalar y mantener detectores de humo en funcionamiento
- ✓ El inquilino debe notificar al propietario si un detector que funcionaba deja de ser operable

39.14 Obligaciones afirmativas del inquilino (Código civil 1941.2)

Si el incumplimiento del inquilino contribuye sustancialmente a la inhabitabilidad, el propietario no tiene obligación de reparar. Los inquilinos deben mantener su área limpia y sanitaria, desechar los residuos adecuadamente, utilizar correctamente los accesorios, no dañar las instalaciones y ocupar los espacios solo para sus usos previstos.

- ✓ El inquilino debe mantener la unidad limpia, desechar residuos y utilizar correctamente los accesorios
- ✓ El inquilino no debe desfigurar ni dañar la estructura o los accesorios
- ✓ La obligación de reparación del propietario se exime si el inquilino causa sustancialmente la inhabitabilidad

39.15 Defectos Latentes — Estándar Peterson

Conforme a Peterson v. Superior Court, que anuló la responsabilidad estricta de Becker, un arrendador residencial es responsable de lesiones causadas por defectos solo si fue negligente al no descubrirlos y corregirlos. Los arrendadores no son estrictamente responsables por defectos latentes indescubribles.

- ✓ Peterson reemplazó la responsabilidad estricta con un estándar de negligencia para defectos latentes
- ✓ El arrendador es responsable solo si fue negligente al no descubrir o corregir el defecto

39.16 Condiciones de Responsabilidad del Propietario Comercial

Un propietario comercial generalmente no es responsable por lesiones causadas por defectos, a menos que el contrato de arrendamiento imponga al propietario el deber de mantenimiento, contenga una cláusula de reparación, o otorgue al propietario control sobre el área defectuosa; o si el propietario tiene obligación estatutaria, conoce un defecto latente y no lo divulga/repara, o realiza reparaciones negligentemente.

- ✓ El propietario comercial es responsable si el arrendamiento impone deber de mantenimiento o control sobre el defecto
- ✓ Responsable si está bajo obligación estatutaria o es consciente de un defecto latente no divulgado
- ✓ Responsable si una reparación se realiza negligentemente o no se realiza después de acordar hacerla

CHAPTER 40

Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer

40.1 Terminación de Arrendamientos Periódicos - Períodos de Notificación

Para arrendamientos mes a mes, cualquiera de las partes puede rescindir dando al menos 30 días de notificación escrita. Según la Sección 1946.1, el propietario que rescinde debe generalmente dar al menos 60 días de notificación, pero solo 30 días si el inquilino ha residido menos de un año, o en caso de venta calificada a un comprador propietario-ocupante persona física. Los propietarios no pueden cobrar honorarios por notificar.

- ✓ Un arrendamiento mes a mes puede ser rescindido por cualquiera de las partes dando al menos 30 días de notificación escrita
- ✓ Un propietario que rescinde un arrendamiento residencial debe generalmente dar al menos 60 días de notificación; solo 30 días si el inquilino ocupó menos de un año
- ✓ La notificación de 30 días aplica en una venta de buena fe a un comprador persona física con intención de ocupar por un año, con depósito en garantía establecido y notificación dentro de 120 días
- ✓ Un propietario no puede cobrar al inquilino honorarios por notificar, publicar o entregar ningún aviso de terminación

40.2 Requisito de Terminación por Causa Justa

Después de que un inquilino ha ocupado continua y legalmente una propiedad residencial durante 12 meses, el propietario no puede terminar el arrendamiento sin causa justa, la cual debe constar en el aviso escrito de terminación. Aplican reglas especiales cuando se añaden inquilinos adultos adicionales antes de que los inquilinos existentes cumplan 24 meses.

- ✓ Después de 12 meses de ocupación continua y legal, el propietario no puede terminar un arrendamiento sin causa justa
- ✓ La causa justa debe constar en el aviso escrito de terminación del arrendamiento
- ✓ Si se añaden adultos adicionales antes de que un inquilino existente cumpla 24 meses, las protecciones aplican solo si todos los inquilinos tienen 12+ meses de ocupación o un inquilino tiene 24+ meses de ocupación

40.3 Motivos de Terminación por Causa Justificada Imputable al Inquilino

Para los arrendamientos cubiertos por la ley de causa justificada, un propietario puede terminar por causa justificada imputable al inquilino, que incluye la mala conducta del inquilino. Estos motivos permiten la terminación cuando el inquilino es responsable de la razón del desalojo. Las violaciones que pueden subsanarse deben recibir primero un aviso y la oportunidad de subsanar.

- ✓ La causa justificada imputable al inquilino incluye falta de pago de renta, incumplimiento de un término material del contrato de arrendamiento, molestia, daño, actividad criminal, subarrendamiento/cesión no autorizada y uso del inmueble para propósitos ilícitos.
- ✓ La negativa a ejecutar una extensión/renovación escrita con términos similares, o la negativa a permitir el acceso legal del propietario, son motivos imputables al inquilino.
- ✓ Antes de terminar por violación subsanable del contrato de arrendamiento, el propietario debe dar aviso de la violación y oportunidad de subsanar conforme a la Sección 1161(3) del Código de Procedimiento Civil (CCP); si no se subsana, se puede notificar un aviso de tres días para desocupar.

40.4 Motivos de Terminación sin Culpa Justificada

La terminación sin culpa justificada permite rescindir el contrato por razones no causadas por incumplimiento del inquilino: ocupación del propietario o pariente, retiro del mercado de alquiler, cumplimiento de órdenes gubernamentales sobre habitabilidad, e intención de demoler o remodelar sustancialmente. Cada motivo tiene requisitos específicos de notificación y cumplimiento.

- ✓ Los motivos sin culpa justificada incluyen la intención del propietario o pariente de ocupar (12 meses continuos como residencia principal), retiro del mercado de alquiler, cumplimiento de una orden gubernamental, judicial u ordenanza local para desocupar, e intención de demoler o remodelar sustancialmente.
- ✓ Para la ocupación del propietario, el ocupante previsto debe mudarse dentro de 90 días después de que el inquilino desocupe y ocupar como residencia principal durante al menos 12 meses consecutivos, o la unidad debe re-ofrecerse al inquilino anterior al mismo alquiler.
- ✓ La «remodelación sustancial» requiere trabajo que necesite permiso o abatimiento de materiales peligrosos que obligue al inquilino a desocupar por al menos 30 días consecutivos; las mejoras cosméticas (pintura, decoración, reparaciones menores) no califican.

40.5 Asistencia de Reubicación por Terminación sin Culpa

Cuando un propietario rescinde por causa justa sin culpa, el propietario debe proporcionar asistencia de reubicación o una exención de renta igual a un mes de renta, independientemente de los ingresos del inquilino. El inquilino debe ser notificado de este derecho en el aviso de rescisión escrito.

- ✓ El propietario debe, a su opción, proporcionar un pago directo de reubicación igual a un mes de renta o renunciar al último mes de renta por escrito antes de que venza.
- ✓ La asistencia de reubicación directa debe proporcionarse dentro de 15 días calendario desde la notificación, y el monto es igual a un mes de la renta vigente cuando se emitió el aviso.
- ✓ El incumplimiento estricto del requisito de asistencia de reubicación hace nulo el aviso de rescisión.

40.6 Aviso de Tres Días para Pagar la Renta o Desocupar

Un inquilino es culpable de retención ilegal cuando permanece en posesión después de incumplir con el pago de la renta y no se conforma con un aviso de tres días apropiado (excluyendo sábados, domingos y días festivos judiciales). El aviso debe indicar el monto adeudado, el nombre, número de teléfono y dirección de la persona que recibirá el pago, así como los días/horas disponibles para entrega personal, o los detalles de la cuenta/pago electrónico.

- ✓ El aviso de tres días excluye sábados, domingos y otros días festivos judiciales
- ✓ El aviso debe indicar la cantidad exacta de renta adeudada y dónde/cómo se puede realizar el pago
- ✓ El aviso puede ser entregado en cualquier momento dentro de un año después de que la renta vence

40.7 Cesión vs. Subarriendo

Una cesión transfiere todo el interés residual del inquilino; un subarriendo transfiere parte o la totalidad de los locales por un plazo menor que el término residual completo. La naturaleza real de la transferencia, no su denominación, es determinante. Los arrendamientos frecuentemente prohíben la transferencia sin consentimiento del propietario, el cual debe ejercerse razonablemente.

- ✓ La cesión transfiere todo el interés residual; el subarriendo transfiere menos
- ✓ La naturaleza de la transferencia, no su nombre, determina su tratamiento legal
- ✓ Las cláusulas de consentimiento a la transferencia requieren que el propietario actúe razonablemente
- ✓ Las cláusulas que prohíben transferencias se interpretan estrictamente en contra del propietario

40.8 Responsabilidad después de la Cesión o Subarrendamiento

Una cesión no libera al inquilino original a menos que el propietario lo acuerde. Un cesionario que asume expresamente es totalmente responsable; sin asunción, el cesionario es responsable solo de las obligaciones vinculadas a la relación de propiedad (renta, mantenimiento), no de obligaciones puramente contractuales. En un subarrendamiento, el subarrendatario no tiene obligación directa con el propietario (sin relación de propiedad), y la terminación del arrendamiento del inquilino extingue los derechos del subarrendatario.

- ✓ El inquilino original permanece responsable después de la cesión a menos que sea expresamente liberado
- ✓ El cesionario que asume expresamente es totalmente responsable; sin asunción, es responsable solo a través de la relación de propiedad
- ✓ El subarrendatario no tiene obligación directa con el propietario sin la relación de propiedad
- ✓ La terminación del arrendamiento del inquilino extingue los derechos del subarrendatario

40.9 Motivos para la Terminación del Arrendamiento

Un arrendamiento vence por sus propios términos o se termina a través de un derecho específico o un evento de terminación del arrendamiento. Los motivos generales incluyen notificación, destrucción, frustración del propósito, fusión, muerte, insolvencia de cualquiera de las partes, ejercicio de una opción, incumplimiento, uso ilegal y abandono/renuncia. Un arrendamiento no puede ser terminado por razones que contravengan la política pública como represalias o discriminación.

- ✓ Una propiedad arrendada por años termina automáticamente al vencimiento del plazo sin notificación
- ✓ Los motivos incluyen notificación, destrucción, frustración del propósito, fusión, muerte, insolvencia, incumplimiento, uso ilegal y renuncia
- ✓ Un arrendamiento no puede ser terminado por desalojo de represalia o discriminación ilegal

40.10 Terminación por Aviso

Un arrendamiento a voluntad requiere al menos 30 días de aviso escrito. Un arrendamiento periódico puede terminarse mediante aviso escrito igual a la duración del período, sin exceder 30 días (Código Civil § 1946), y el aviso del inquilino no necesita coincidir con la fecha de vencimiento del alquiler. Sin embargo, para arrendamientos residenciales mes a mes, el Código Civil § 1946.1 requiere que el propietario proporcione al menos 60 días de aviso escrito si el inquilino ha ocupado la unidad durante un año o más (30 días si es menos de un año, o en una venta calificada a un comprador propietario-ocupante), mientras que el inquilino aún solo necesita 30 días. Las propiedades cubiertas por la Ley de Protección de Inquilinos (§ 1946.2) o el control de renta local también requieren causa justificada para la terminación.

- ✓ Arrendamiento a voluntad: al menos 30 días de aviso escrito
- ✓ Regla general de arrendamiento periódico (Código Civil § 1946): aviso igual al período, hasta 30 días; el aviso del inquilino no necesita coincidir con la fecha de vencimiento del alquiler
- ✓ Propietario residencial terminando arrendamiento mes a mes (Código Civil § 1946.1): 60 días de aviso si el inquilino ha ocupado un año o más, de lo contrario 30 días; el inquilino solo necesita 30 días
- ✓ Los requisitos de causa justificada bajo la Ley de Protección de Inquilinos o control de renta local pueden restringir aún más la terminación

40.11 Aviso de tres días y notificación

Para terminar por incumplimiento, el propietario debe notificar un aviso escrito requiriendo que el inquilino, dentro de tres días, subsane la situación (si es subsanable) o desaloje, como requisito previo para un desalojo ilegal. La notificación puede ser por entrega personal, entrega sustituta con envío por correo, o por publicación y envío por correo si el inquilino no puede ser localizado. El envío del aviso no termina automáticamente el arrendamiento.

- ✓ Un aviso de tres días para subsanar o desalojar es un requisito previo para el desalojo ilegal
- ✓ La notificación puede ser personal, sustituta o por publicación y envío por correo
- ✓ El envío del aviso no termina automáticamente el arrendamiento

40.12 Derechos no renunciables de los inquilinos residenciales

Para arrendamientos residenciales posteriores al 1 de enero de 1976, cualquier disposición que renuncie a ciertos derechos del inquilino es nula: derechos de depósito de garantía (CC 1950.5), limitaciones de acceso (CC 1954), el derecho de ejercer futuras causas de acción, avisos estatutarios, derechos de procedimiento litigioso, habitabilidad y la obligación del propietario de diligencia para prevenir lesiones.

- ✓ Las renuncias a los derechos de depósito de garantía y limitaciones de acceso son nulas
- ✓ Las renuncias a futuras causas de acción y avisos estatutarios son nulas
- ✓ Las renuncias a la habitabilidad y la obligación de diligencia del propietario son nulas

40.13 Procedimiento de Ocupación Ilegal

La ocupación ilegal es el recurso de desalojo rápido y común disponible contra inquilinos que se quedan indebidamente, incumplen el pago de alquiler, violan cláusulas, cometen daños/molestias o se niegan a desocupar después de notificación. Generalmente se requiere un aviso de tres días para remediar o desocupar. El tribunal puede otorgar la posesión y renta mediante sentencia, pero no renta posterior a la sentencia. Si el inquilino se rinde antes del juicio, el caso se convierte en una demanda ordinaria de daños sin prioridad.

- ✓ La ocupación ilegal se aplica a ocupaciones indebidas, incumplimiento de renta, incumplimiento de cláusulas, daños y negativa a desocupar
- ✓ Generalmente se requiere un aviso de tres días (sin opción de remediar si el incumplimiento es irremediable)
- ✓ El tribunal puede otorgar la posesión y renta mediante sentencia, pero no renta posterior a la sentencia
- ✓ La rendición antes del juicio convierte el caso en una demanda ordinaria de daños

40.14 Respuesta y Defensas del Arrendatario en Desalojo Ilícito

El arrendatario tiene cinco días a partir de la notificación de la demanda para contestarla, de lo contrario se dicta sentencia en rebeldía. Las defensas afirmativas deben plantearse en la contestación o se pierden. Las defensas comunes incluyen incumplimiento de procedimientos, violación de habitabilidad, desalojo de represalia y discriminación. Solo el alguacil puede ejecutar físicamente el desalojo; el propietario no puede hacerlo.

- ✓ El arrendatario tiene cinco días para contestar o corre el riesgo de sentencia en rebeldía
- ✓ Las defensas afirmativas deben plantearse o se pierden
- ✓ Defensas comunes: notificación defectuosa, violación de habitabilidad, represalia, discriminación
- ✓ Solo la aplicación de la ley puede desalojar a un arrendatario; la auto-ejecución está prohibida

40.15 Formato de cláusula de renovación/extensión automática

Una cláusula de arrendamiento que prevea la renovación o extensión automática es anulable por la parte que no preparó el arrendamiento, a menos que la disposición aparezca en letra negrita de al menos ocho puntos en el cuerpo del acuerdo, con un preámbulo del mismo tipo inmediatamente antes de la línea de firma.

- ✓ Las cláusulas de renovación/extensión automática deben aparecer en letra negrita de al menos ocho puntos para ser válidas
- ✓ La cláusula es anulable por la parte que no preparó el arrendamiento si no se cumplen los requisitos de tipo/preámbulo
- ✓ Cualquier renuncia a estas disposiciones es nula por ser contraria al orden público

40.16 Propiedades Exentas de la Ley Just Cause

La Sección 1946.2 no se aplica a ciertos tipos de propiedades. Los candidatos deben reconocer las exenciones, que reflejan las de los topes de renta, incluyendo casas unifamiliares y condominios propiedad de dueños que no sean corporaciones cuando se proporciona el aviso adecuado.

- ✓ Las exenciones incluyen hoteles transitorios/turísticos, ciertas instalaciones de cuidado/religiosas, dormitorios, unidades compartidas con el propietario, residencias unifamiliares ocupadas por el propietario que renten no más de dos unidades/recámaras, y dúplex donde el propietario ocupa una unidad.
- ✓ La vivienda a la que se le haya expedido un certificado de ocupación en los últimos 15 años está exenta (excepto casas móviles).
- ✓ Las casas unifamiliares/condominios enajenables por separado están exentos si el propietario no es un REIT, corporación o LLC con un miembro corporativo, Y se proporciona al inquilino el aviso de exención requerido.

40.17 Notificación Obligatoria de Causa Justa a los Inquilinos

Los propietarios de propiedades residenciales cubiertas deben proporcionar a los inquilinos un aviso estatutario sobre los límites de aumento de renta y las protecciones de causa justa. El aviso tiene requisitos de formato y tiempo vinculados a las fechas de tenencia.

- ✓ La notificación o disposición del contrato de arrendamiento debe estar en tipo de 12 puntos como mínimo e incluir el lenguaje estatutario que hace referencia a los artículos 1947.12 y 1946.2 del Código Civil.
- ✓ La protección de causa justa se aplica después de que todos los inquilinos hayan ocupado continuamente y legalmente por 12 meses o más, o al menos un inquilino por 24 meses o más.
- ✓ El incumplimiento por parte del propietario de cualquier disposición anula el aviso de terminación escrito; cualquier renuncia a los derechos de los inquilinos conforme a esta sección es nula por ser contraria al orden público.

40.18 Preemption de Ordenanzas Locales y Responsabilidad del Propietario

El estatuto de justa causa interactúa con las ordenanzas locales e impone responsabilidad civil a los propietarios que lo violen. Solo un esquema de justa causa se aplica a una propiedad determinada.

- ✓ Una propiedad no puede estar sujeta tanto a una ordenanza local de justa causa como a esta sección; las ordenanzas locales más protectoras adoptadas en o antes del 1 de septiembre de 2019, o que sean más protectoras, prevalecen.
- ✓ Un propietario que recupera la posesión en violación material es responsable por daños reales, honorarios de abogado discrecionales o costos, y hasta tres veces los daños reales más daños punitivos por conducta intencional, opresiva, fraudulenta o maliciosa.

40.19 Terminación anticipada para víctimas de abuso/violencia

Un inquilino puede terminar un contrato de arrendamiento antes de tiempo si el inquilino, un miembro del hogar o un miembro de la familia inmediata fue víctima de actos especificados como violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas, abuso de personas mayores o crímenes que causen lesiones corporales o que impliquen armas/fuerza. Se requiere documentación.

- ✓ El aviso de terminación debe ser por escrito e incluir una orden de protección, un informe policial, documentación de un tercero calificado u otra verificación razonable de que el acto o crimen calificado ocurrió.
- ✓ El aviso debe darse dentro de 180 días de la orden, informe o acto/crimen calificante.
- ✓ El inquilino es responsable de la renta por no más de 14 días calendario después de dar aviso y es liberado sin penalización de obligaciones de renta adicionales; la terminación no es un incumplimiento del contrato de arrendamiento.

40.20 Protección de depósito de seguridad para víctimas de abuso

Un propietario no puede penalizar a un inquilino que rescinde un contrato de arrendamiento bajo las disposiciones de abuso/violencia confiscando depósitos o renta adelantada. La ley general de depósito de seguridad sigue siendo aplicable en otros aspectos.

- ✓ Un propietario no puede exigir que un inquilino que rescinde bajo esta sección pierda dinero del depósito de seguridad o renta adelantada debido a la rescisión.
- ✓ El inquilino no se considera que haya incumplido el arrendamiento por razón de la rescisión, y la ley estándar que rige los depósitos de seguridad se aplica en todos los demás aspectos.

40.21 Ocupación Ilegal y Aviso de Tres Días para Cumplir con los Pactos

Un inquilino es culpable de ocupación ilegal cuando continúa en posesión después del vencimiento del término sin permiso del propietario, o después de violar pactos del contrato de arrendamiento distintos del alquiler (como cesión o subarrendamiento no autorizado) siguiendo un aviso apropiado de tres días para cumplir o desocupar.

- ✓ Los inquilinos que permanecen después del vencimiento del término sin permiso pueden ser removidos mediante una demanda de ocupación ilegal
- ✓ Se requiere un aviso de tres días para cumplir los pactos (excluyendo fines de semana/días feriados) por incumplimientos de arrendamiento distintos al alquiler
- ✓ El inquilino, subarrendatario o parte interesada puede remediar el incumplimiento dentro del período de tres días para preservar el arrendamiento
- ✓ En tierras agrícolas, un inquilino que permanece más de 60 días sin demanda se considera que ocupa con permiso por otro año adicional

40.22 Aviso de Tres Días y Motivos de Terminación del Arrendamiento

Un inquilino que asigna, subarrienda, causa daño, mantiene una molestia o utiliza las instalaciones para propósitos ilegales contrario a los términos del arrendamiento termina el arrendamiento, dando derecho al arrendador a la restitución de la posesión mediante aviso de tres días para desocupar. Un arrendador no puede cobrar al inquilino una tarifa por la entrega o presentación de ningún aviso.

- ✓ La asignación, subarrendamiento, daño, molestia o uso ilegal contrario al arrendamiento termina el arrendamiento y permite un aviso de tres días para desocupar
- ✓ Un arrendador o su agente no puede cobrar al inquilino una tarifa por la entrega, publicación o presentación de ningún aviso

40.23 Transferencia por el Propietario

A menos que esté prohibido, un propietario puede transferir su interés; el contrato de arrendamiento permanece vigente y el nuevo propietario e inquilino tienen los mismos derechos y obligaciones. Conforme al Código Civil 823, un propietario sucesor no es responsable de las violaciones del propietario anterior de convenios contra gravámenes o relacionados con el título/posesión.

- ✓ El propietario puede transferir su interés a menos que el contrato de arrendamiento lo prohíba
- ✓ El contrato de arrendamiento se mantiene vigente después de la transferencia con los mismos derechos y obligaciones
- ✓ El propietario sucesor no es responsable de las violaciones del propietario anterior respecto a convenios de título/gravámenes (CC 823)

40.24 Destrucción de las Premisas

Si ninguna parte asume el deber de reconstruir, cualquiera puede rescindir en caso de destrucción completa (si no es responsable). Un inquilino puede rescindir por destrucción parcial sustancial o material. La obligación incondicional de reconstrucción de un propietario comercial impide la rescisión del inquilino, pero un pacto general de reparación no impide la rescisión en caso de destrucción total.

- ✓ Cualquiera de las partes puede rescindir en caso de destrucción completa si no es responsable y no tiene deber de reconstruir
- ✓ El inquilino puede rescindir por destrucción parcial sustancial
- ✓ La obligación incondicional de reconstrucción del propietario impide la rescisión del inquilino

40.25 Fusión, Muerte y Quiebra

La fusión ocurre cuando los patrimonios del arrendador y el arrendatario se unen (sin propiedad intermedia), terminando el arrendamiento y la obligación de pago de renta. Un arrendamiento a plazo fijo no se termina por la muerte de una parte a menos que haya una disposición contractual contraria; un arrendamiento a voluntad se termina con la muerte mediante notificación. La quiebra impone una suspensión automática; el síndico puede aceptar o rechazar arrendamientos, y el rechazo generalmente incumple el arrendamiento.

- ✓ La fusión de derechos arrendatarios y dominio pleno termina el arrendamiento y la obligación de renta
- ✓ Un arrendamiento a plazo fijo sobrevive la muerte de cualquiera de las partes a menos que haya disposición contraria
- ✓ La suspensión automática por quiebra prohíbe el desalojo sin aprobación judicial; el síndico puede rechazar arrendamientos

40.26 Incumplimiento de Condición vs. Pacto

Una condición es un requisito previo; su no cumplimiento autoriza la rescisión. Un pacto es una promesa; su incumplimiento normalmente produce daños y perjuicios, no rescisión. Las disposiciones ambiguas se interpretan como pactos. Los pactos materiales (habitabilidad, prohibición de cesión, uso lícito) pueden justificar la rescisión. Los pactos son dependientes, excepto que la obligación de renta y las obligaciones del arrendador permanecen independientes—sin embargo, el incumplimiento de habitabilidad permite a los inquilinos residenciales retener la renta.

- ✓ El no cumplimiento de una condición permite la rescisión; el incumplimiento de un pacto generalmente produce solo daños y perjuicios
- ✓ Las disposiciones ambiguas se interpretan como pactos para evitar pérdida de derechos
- ✓ La obligación de renta y las obligaciones del arrendador son generalmente independientes
- ✓ El incumplimiento de habitabilidad es una excepción que permite a los inquilinos residenciales retener la renta

40.27 Uso Ilegal y Abandono/Rescisión

El uso ilegal ocasional no justifica la rescisión a menos que el contrato de arrendamiento lo especifique; solo la ilegalidad relacionada con el uso de la propiedad puede justificar la rescisión. La rescisión por mutuo acuerdo ocurre en el abandono y la aceptación, fusionando los patrimonios y limitando al inquilino a obligaciones previas a la rescisión. La rescisión puede ocurrir por operación de la ley — por ejemplo, cuando un propietario realquila después del abandono.

- ✓ El uso ilegal ocasional no es motivo de rescisión a menos que el contrato de arrendamiento lo especifique
- ✓ La rescisión requiere abandono más aceptación del propietario
- ✓ El realquiler después del abandono efectúa la rescisión por operación de la ley
- ✓ La rescisión escrita es requerida si el contrato de arrendamiento estaba sujeto a la Ley de Fraudes, en ausencia de operación de la ley

40.28 Derecho a Mantener el Arrendamiento y Demandar por la Renta

Un propietario puede mantener el arrendamiento en vigor y demandar por cada cuota de renta conforme vence (CC 1951.4), ya sea que el inquilino permanezca o abandone. Los inquilinos pueden hacer valer defensas tales como derechos de compensación o incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad. Este remedio suele ser financieramente insatisfactorio.

- ✓ El propietario puede demandar por cada cuota de renta conforme vence (CC 1951.4)
- ✓ Se aplica ya sea que el inquilino permanezca o abandone
- ✓ El inquilino puede hacer valer defensas de compensación y habitabilidad

40.29 Rescisión y Daños (CC 1951.2)

Después de tres días de aviso, si el inquilino no subsana el incumplimiento o no desocupa, el propietario puede rescindir conforme al CC 1951.2 y recuperar daños. En caso de abandono, el propietario típicamente retoma el inmueble por cuenta del inquilino y lo rearrienda, luego demanda por la diferencia entre la renta del contrato original y la cantidad obtenida por el rearriendo.

- ✓ El propietario puede rescindir y recuperar daños conforme al CC 1951.2 después del aviso
- ✓ El propietario comúnmente rearrienda y demanda por la diferencia de renta
- ✓ La retoma del inmueble en caso de abandono es por cuenta del inquilino

40.30 Acceso limitado a registros de desalojo

Los registros de casos de desalojo ilegal están protegidos del acceso público durante los primeros 60 días después de su presentación. El acceso antes de eso es limitado a las partes, abogados, residentes y personas que puedan proporcionar información de identificación específica. Si el demandante obtiene sentencia en contra de todos los demandados dentro de 60 días, los registros se hacen accesibles.

- ✓ El secretario permite acceso solo a una parte, abogado o alguien que proporcione al menos un nombre del demandante y un nombre del demandado más la dirección de la propiedad
- ✓ Los registros generalmente se hacen públicos 60 días después de la presentación si se dicta sentencia a favor del demandante
- ✓ Un propietario o agente no debe cobrar al inquilino una tarifa por servir, publicar o entregar ningún aviso

40.31 Demanda por Retención Ilegal y Plazos de Respuesta

Una demanda por retención ilegal debe ser verificada, describir las premisas con certeza razonable, y (para propiedad residencial) adjuntar el aviso de terminación y el contrato de arrendamiento. El demandado debe responder dentro de 10 días (excluyendo sábados, domingos y días festivos judiciales) después de la notificación.

- ✓ La demanda debe ser verificada, describir las premisas con certeza razonable, e indicar el monto de la renta vencida cuando se base en falta de pago
- ✓ En acciones residenciales, el demandante debe adjuntar el aviso (los avisos) de terminación y el contrato de arrendamiento escrito o acuerdo de alquiler
- ✓ La respuesta del demandado debe presentarse dentro de 10 días (excluyendo sábados, domingos y días festivos judiciales) después de la notificación

40.32 Frustración del Propósito Comercial

Un arrendatario generalmente no puede rescindir el contrato de arrendamiento simplemente porque su propósito se haya frustrado, pero puede hacerlo si el contrato especifica y limita el uso y ese uso se vuelve imposible. La rescisión requiere una frustración completa (no meramente material), un evento interviniente imprevisible e incontrolable, y la ausencia de asunción de ese riesgo por parte del arrendatario.

- ✓ La frustración permite la rescisión solo si el contrato limita el uso y ese uso se vuelve imposible
- ✓ La frustración debe ser completa, no meramente significativa o material
- ✓ El evento interviniente debe ser imprevisible, incontrolable, y no ser un riesgo que el arrendatario haya asumido

CHAPTER 41

Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct

41.1 Actos de Amenaza y Represalia del Arrendador Prohibidos

Es ilegal que un arrendador influya en un inquilino para que desaloje mediante conducta de tipo robo, extorsión, fuerza o conducta amenazante que interfiera con el disfrute tranquilo, violaciones intencionales significativas del estatuto de derechos de entrada (§ 1954), o amenazas de divulgar el estado migratorio o de ciudadanía. Un inquilino que prevalece en una acción civil (incluyendo demandas de pequeñas causas) tiene derecho a una multa civil de hasta $2,000 por violación. Las advertencias de buena fe y las explicaciones normales del contrato de arrendamiento o la ley no constituyen violaciones.

- ✓ Un arrendador no puede usar fuerza, conducta amenazante o amenazas de estado migratorio para inducir a un inquilino a desalojar
- ✓ El inquilino que prevalece puede recuperar una multa civil de hasta $2,000 por violación
- ✓ Los avisos de advertencia de buena fe y las explicaciones normales no constituyen violaciones

41.2 Prohibición de Investigar el Estado de Ciudadanía del Inquilino

Un propietario o agente del propietario no puede investigar, exigir la divulgación o divulgar el estado de inmigración o ciudadanía de un inquilino o inquilino potencial con fines de acoso, represalia o inducción de vacancia. Las entidades públicas no pueden obligar a los propietarios a hacer tales investigaciones. Sin embargo, un propietario aún puede cumplir con las obligaciones legales federales, citaciones judiciales u órdenes de la corte, y puede solicitar documentación para verificar calificaciones financieras o identidad.

- ✓ El propietario no puede investigar ni exigir la divulgación del estado de inmigración o ciudadanía
- ✓ El propietario aún puede verificar la identidad y las calificaciones financieras de inquilinos potenciales
- ✓ El cumplimiento de la ley federal, citaciones judiciales u órdenes de la corte no constituye una violación

41.3 Divulgación Prohibida del Estado Migratorio - Daños y Perjuicios

Es ilegal que un arrendador divulgue el estado migratorio o de ciudadanía de un inquilino a autoridades o agencias migratorias con la intención de acosar, represaliar, influir en una vacante o recuperar la posesión. Un tribunal que encuentre una violación debe ordenar daños y perjuicios estatutarios entre 6 y 12 veces la renta mensual por cada persona cuyo estado fue divulgado, otorgar medidas cautelares y adjudicar honorarios de abogados y costos a la parte ganadora. Las renuncias a estos derechos son nulas como contrarias al orden público.

- ✓ Los daños y perjuicios estatutarios son de 6 a 12 veces la renta mensual por cada persona cuyo estado fue divulgado
- ✓ El tribunal debe adjudicar honorarios de abogados y costos a la parte ganadora
- ✓ Cualquier renuncia a estos derechos del inquilino es nula como cuestión de orden público

41.4 Prohibición de represalias del propietario

Un propietario no puede represaliar contra un inquilino (que no esté en incumplimiento de pago de renta) por ejercer derechos o quejarse sobre la habitabilidad mediante recuperación de posesión, desalojo involuntario, aumento de renta o reducción de servicios dentro de 180 días del acto protegido. Amenazar con reportar a un inquilino a autoridades de inmigración es conducta represalia.

- ✓ El propietario no puede ejercer represalias dentro de 180 días de un acto protegido del inquilino (queja, notificación, inspección, procedimiento judicial o arbitraje)
- ✓ El inquilino no puede invocar la protección contra represalias más de una vez en cualquier período de 12 meses
- ✓ Reportar o amenazar con reportar a un inquilino a autoridades de inmigración es conducta represalia prohibida
- ✓ El propietario que viola es responsable de daños reales más daños punitivos de $100 a $2,000 por acto cuando existe fraude, opresión o malicia; cualquier renuncia de derechos del inquilino es nula

41.5 Derechos de los Inquilinos Después de una Venta por Ejecución Hipotecaria

Cuando una propiedad de alquiler se vende en ejecución hipotecaria, los inquilinos reciben protecciones sustanciales. Los inquilinos mes a mes o periódicos deben recibir un aviso escrito de 90 días para desocupar antes de su desalojo. Los inquilinos bajo un arrendamiento a plazo fijo celebrado antes de la transferencia por ejecución hipotecaria generalmente conservan el derecho a la posesión hasta el final del plazo del arrendamiento, y todos los derechos y obligaciones del arrendamiento se mantienen después de la ejecución hipotecaria.

- ✓ Los inquilinos mes a mes o periódicos en posesión al momento de la venta por ejecución hipotecaria deben recibir un aviso escrito de 90 días para desocupar conforme a la Sección 1162
- ✓ Los inquilinos con arrendamiento a plazo fijo pueden permanecer hasta el final del plazo del arrendamiento, y las obligaciones del arrendamiento se mantienen después de la ejecución hipotecaria
- ✓ El comprador o sucesor tiene la carga de demostrar que un arrendamiento a plazo fijo no tiene derecho a la protección

41.6 Divulgación de solicitud de permiso para demoler

Un propietario o agente que solicita un permiso para demoler una unidad de vivienda de alquiler debe dar aviso escrito de este hecho a los posibles inquilinos antes de celebrar un acuerdo de arrendamiento o aceptar honorarios, y a los inquilinos actuales antes de solicitar el permiso. El aviso debe incluir la fecha aproximada más cercana para la demolición y la fecha aproximada de terminación del arrendamiento; la demolición no puede ocurrir antes de la fecha indicada en el aviso. El incumplimiento permite a un inquilino recuperar daños reales, gastos de mudanza, una penalidad civil de hasta $2,500, y honorarios de abogado.

- ✓ El propietario debe divulgar una solicitud de permiso de demolición a posibles inquilinos antes de aceptar honorarios o firmar un contrato de arrendamiento
- ✓ El propietario debe notificar a los inquilinos actuales antes de solicitar el permiso de demolición
- ✓ El incumplimiento expone al propietario a daños reales más una penalidad civil de hasta $2,500 y honorarios de abogado

41.7 Divulgación de la Ubicación de Anteriores Municiones Federales/Estatales

Un propietario de una vivienda residencial con conocimiento real de cualquier ubicación anterior de municiones federales o estatales en el área vecinal debe entregar un aviso escrito a un posible inquilino antes de ejecutar un acuerdo de alquiler. Las ubicaciones de municiones son áreas anteriores de entrenamiento militar que pueden contener municiones explosivas y no se pueden observar o descubrir fácilmente.

- ✓ El propietario con conocimiento real de una ubicación anterior de municiones debe entregar un aviso ESCRITO al posible inquilino ANTES de ejecutar el acuerdo de alquiler
- ✓ «Área vecinal» significa dentro de una milla de la vivienda residencial
- ✓ «Ubicación anterior de municiones» es un área identificada por una agencia federal o estatal como utilizada anteriormente para entrenamiento militar que puede contener municiones explosivas

41.8 Derechos de los Inquilinos Después de una Venta por Ejecución Hipotecaria

Después de una venta por ejecución hipotecaria de una propiedad residencial, los inquilinos tienen protecciones. Los inquilinos mes a mes generalmente tienen derecho a permanecer al menos 90 días. Un arrendamiento a plazo fijo debe ser honrado por el nuevo propietario a menos que el nuevo propietario ocupe la propiedad como residencia principal u otras circunstancias limitadas. En ciudades con ordenanzas de «desalojo solo por causa justificada», es posible que el inquilino no tenga que mudarse. Todas las obligaciones del arrendamiento, incluido el deber de pagar el alquiler, continúan después de la venta. Es una infracción retirar el aviso de ejecución hipotecaria requerido dentro de 72 horas de su publicación, sujeto a una multa de $100.

- ✓ Un nuevo propietario debe honrar un arrendamiento a plazo fijo a menos que ocupe la propiedad como residencia principal u otra excepción limitada
- ✓ Los inquilinos mes a mes generalmente reciben al menos 90 días antes de que se les requiera mudarse
- ✓ Las obligaciones del inquilino, incluido el alquiler, continúan después de la venta por ejecución hipotecaria
- ✓ Retirar el aviso de ejecución hipotecaria publicado dentro de 72 horas es una infracción sujeta a una multa de $100

41.9 Excepciones a la Supervivencia del Arrendamiento de Plazo Fijo

Un arrendamiento de plazo fijo que sobrevive a un proceso de ejecución hipotecaria aún puede ser terminado con aviso de 90 días si se aplican ciertas condiciones, protegiendo a los inquilinos de buena fe en transacciones a título oneroso, pero no a personas vinculadas o arrendamientos ficticios.

- ✓ Puede ser terminado con aviso de 90 días si el comprador ocupará la unidad como su residencia principal
- ✓ Puede ser terminado si el arrendatario es el acreedor hipotecario o hijo, cónyuge o progenitor del acreedor hipotecario
- ✓ Puede ser terminado si el arrendamiento no fue una transacción a título oneroso o requiere una renta sustancialmente inferior a la del mercado (a menos que sea subsidiada)

41.10 Protección para Inquilinos Víctimas de Abuso

Un propietario no puede rescindir o negarse a renovar un arrendamiento basándose en un acto de abuso o violencia contra un inquilino, miembro de la familia inmediata o miembro del hogar cuando se proporciona documentación de abuso. El abuso incluye violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas y abuso de personas mayores o adultos dependientes.

- ✓ El propietario no debe rescindir o rechazar la renovación del arrendamiento basándose en abuso o violencia contra el inquilino, la familia o un miembro del hogar si se recibe documentación
- ✓ La documentación debe haber sido generalmente emitida dentro de los últimos 180 días (orden de protección, informe de policía o declaración de un tercero calificado)
- ✓ El propietario no debe divulgar la información proporcionada por el inquilino a terceros sin consentimiento escrito u orden judicial

41.11 Divulgación de riesgo de inundación a inquilinos residenciales

Para todo contrato de arrendamiento o alquiler residencial celebrado en o después del 1 de julio de 2018, el propietario o la persona que ofrece la propiedad en renta debe divulgar en letra de no menos de ocho puntos si la propiedad se encuentra en una zona de riesgo de inundación especial o área de inundación potencial (si el propietario tiene conocimiento real), dónde obtener información sobre riesgos (herramienta MyHazards), y que el seguro del propietario no cubre las posesiones personales del inquilino, por lo que se recomienda el seguro de inquilino o seguro contra inundaciones.

- ✓ Se requiere divulgación de riesgo de inundación para contrato de arrendamiento/alquiler residencial en contratos a partir del 1 de julio de 2018, en letra de no menos de 8 puntos
- ✓ El «conocimiento real» incluye aviso escrito de una agencia gubernamental, seguro contra inundaciones requerido por el prestamista hipotecario, o seguro contra inundaciones actualmente contratado por el propietario
- ✓ Debe informar al inquilino que el seguro del propietario no cubre las posesiones personales del inquilino y recomendar seguro de inquilino o seguro contra inundaciones

41.12 Divulgación del propietario/agente al inquilino

El propietario de una vivienda multifamiliar, o una parte que firme en nombre del propietario, debe divulgar el nombre y la dirección de las personas autorizadas para administrar y recibir notificaciones, avisos y demandas. Para acuerdos verbales, esto debe proporcionarse por escrito a solicitud del inquilino y mantenerse actualizado; vincula a los propietarios/administradores sucesores.

- ✓ El propietario debe divulgar el administrador de la propiedad y el agente para la notificación de procesos
- ✓ Para acuerdos verbales, la divulgación debe proporcionarse por escrito a solicitud del inquilino
- ✓ Un firmante incumplidor se convierte en agente del propietario para la notificación y obligaciones
- ✓ La divulgación puede satisfacerse mediante la colocación de avisos en lugares destacados

41.13 Protección de Inquilinos en Caso de Ejecución Hipotecaria

Las leyes federales y estatales de California protegen a los inquilinos cuando su propiedad de alquiler está sujeta a ejecución hipotecaria. La Ley Federal de Protección de Inquilinos en Caso de Ejecución Hipotecaria generalmente permite que un inquilino con un contrato de arrendamiento anterior a la ejecución continúe hasta el vencimiento del contrato, a menos que el comprador tenga la intención de ocupar como residencia principal, en cuyo caso se aplica un aviso de 90 días. El control de rentas local, la Sección 8 y las ordenanzas de causa justa pueden proporcionar mayores protecciones.

- ✓ Un contrato de arrendamiento anterior a la ejecución hipotecaria generalmente continúa después de la ejecución hasta su vencimiento
- ✓ Un comprador que tenga la intención de ocupar como residencia principal puede dar un aviso de 90 días
- ✓ El control de rentas local y las protecciones de la Sección 8 pueden exceder la Ley Federal

41.14 Derechos de exhibición de carteles políticos de inquilinos

Un propietario generalmente no puede prohibir que un inquilino exhiba carteles políticos relacionados con elecciones, iniciativas/referéndums/destituciones o cuestiones ante organismos públicos. Los carteles pueden exhibirse en la ventana/puerta de una unidad multifamiliar o en el patio, ventana, puerta, balcón o pared exterior de una unidad unifamiliar. Un propietario puede restringir carteles que excedan seis pies cuadrados, aquellos que violen la ley o aquellos que violen documentos válidos de restricción comunitaria. Los períodos de exhibición razonables comienzan al menos 90 días antes y terminan al menos 15 días después de la elección o votación.

- ✓ El propietario puede prohibir carteles políticos que excedan seis pies cuadrados
- ✓ El período de exhibición razonable se extiende desde al menos 90 días antes hasta al menos 15 días después de la votación
- ✓ El propietario no puede prohibir de otra manera las exhibiciones de carteles políticos calificados

41.15 Derechos de exhibición de artículos religiosos para inquilinos

Un propietario no puede hacer cumplir una restricción convencional que prohíba la exhibición de artículos religiosos en la puerta de entrada o marco de puerta de una vivienda. Se aplican excepciones cuando el artículo amenaza la salud o seguridad pública, impide la apertura/cierre de la puerta, viola la ley, es obsceno o supera 36 por 12 pulgadas cuadradas (y no supera el tamaño de la puerta). «Propietario» incluye asociaciones de condominios, juntas directivas, miembros, arrendadores y subarrendadores.

- ✓ Los arrendadores/propietarios no pueden prohibir artículos religiosos en una puerta de entrada o marco de puerta
- ✓ Se aplica una excepción si el artículo supera 36 por 12 pulgadas cuadradas o amenaza la salud/seguridad o bloquea la puerta

41.16 Derechos sobre dispositivos personales de micromovilidad

Un propietario no puede prohibir que un inquilino posea dispositivos personales de micromovilidad, ni que almacene y recargue hasta un dispositivo por ocupante en la unidad si el dispositivo no es motorizado, cumple con los estándares de seguridad UL/EN especificados y está asegurado por el inquilino. Esta restricción no aplica si el propietario proporciona almacenamiento seguro en las instalaciones a largo plazo con conexiones eléctricas sin costo alguno. Los propietarios pueden hacer cumplir la normativa contra incendios y prohibir reparaciones de baterías/motores en la unidad, pero se preservan los derechos de adaptación para personas con discapacidades.

- ✓ El propietario no puede prohibir la posesión de dispositivos personales de micromovilidad
- ✓ El inquilino puede almacenar y recargar hasta un dispositivo por ocupante si cumple con estándares de seguridad y está asegurado
- ✓ Se aplica una excepción si el propietario proporciona almacenamiento seguro en las instalaciones a largo plazo con conexiones eléctricas sin costo

41.17 Dificultades del Seguro Social como Defensa contra el Desalojo

Un inquilino puede presentar dificultades del Seguro Social como defensa afirmativa en una acción de desalojo ilegal basada en falta de pago de renta cuando una interrupción en los beneficios del Seguro Social causó la falta de pago.

- ✓ El inquilino debe probar que los beneficios fueron terminados, retrasados o reducidos sin culpa del inquilino y que estas dificultades impidieron el pago de la renta.
- ✓ Si se prueba, el tribunal suspende el desalojo ilegal hasta 14 días después de la restauración de beneficios o 6 meses después de la suspensión, lo que ocurra primero; el inquilino sigue obligado a pagar la renta vencida.
- ✓ La defensa se aplica solo a acciones por falta de pago de renta y está programada para permanecer en vigencia hasta el 20 de enero de 2029.

41.18 Protecciones para Inquilinos Víctimas de Delitos

Un propietario no puede negarse a alquilar a, o dejar de alquilar a, un inquilino de otra manera calificado únicamente porque el inquilino ejerció previamente derechos estatutarios como víctima, o terminó un arrendamiento anterior debido a ser víctima de violencia doméstica, agresión sexual, o delito similar. Los propietarios enfrentan responsabilidad por violaciones y deben mantener la información de la víctima confidencial.

- ✓ Un propietario o agente no debe negarse a alquilar o dejar de alquilar a un inquilino de otra manera calificado únicamente porque el inquilino ejerció previamente estas protecciones de víctima o terminó un arrendamiento anterior por esas razones
- ✓ Un propietario no debe divulgar información proporcionada por un inquilino bajo esta sección a terceros a menos que el inquilino consienta por escrito o que la divulgación sea requerida por ley u orden judicial
- ✓ Un propietario que viola esta sección es responsable de daños reales más daños estatutarios de 100 a 5,000 dólares

41.19 Excepciones que Permiten la Terminación a Pesar del Abuso

Un propietario puede terminar el arrendamiento incluso después de recibir documentación de abuso si el perpetrador reside en la misma unidad, o si el perpetrador ha amenazado la seguridad de otros y el inquilino continúa permitiendo la presencia del perpetrador después de un aviso de tres días.

- ✓ Se permite la terminación si el perpetrador es un inquilino que reside en la misma unidad de vivienda
- ✓ Se permite la terminación si el perpetrador amenazó la seguridad física de otros Y el inquilino permite la presencia después de un aviso de tres días
- ✓ El propietario no es responsable ante otros inquilinos por las acciones tomadas en cumplimiento de esta sección

CHAPTER 42

Property Management Practice

42.1 Responsabilidad Dual del Administrador de Propiedades

Un administrador de propiedades sirve a dos partes con intereses a veces conflictivos y debe equilibrar la rentabilidad del propietario contra el valor de los inquilinos y el cumplimiento legal.

- ✓ El administrador tiene una obligación hacia el propietario/cliente para obtener el máximo retorno de la propiedad
- ✓ El administrador tiene una obligación hacia los inquilinos para proporcionar el mejor valor, seguridad razonable y cumplimiento con las leyes de vivienda justa
- ✓ El administrador debe arrendar las unidades al precio de mercado más alto, mantener los costos dentro del presupuesto y preservar/aumentar el valor de la propiedad

42.2 Contrato de gestión por escrito

Un administrador de propiedades debe tener un contrato escrito con el propietario que defina las responsabilidades. Como agente, el administrador está vinculado por deberes fiduciarios y legales.

- ✓ El contrato debe especificar los términos, período, políticas de gestión, honorarios y la autoridad/poderes otorgados por el propietario al agente
- ✓ Hay formularios de contrato de gestión estándar disponibles para propiedades de alquiler
- ✓ El agente debe actuar de buena fe, con lealtad, competencia, cuidado, diligencia debida y divulgación completa
- ✓ El agente debe evitar la mezcla de fondos y abstenerse de ganancias personales secretas sin conocimiento y consentimiento del mandante

42.3 Requisitos de Contabilidad de Fondos en Fideicomiso

Debido a la relación fiduciaria entre el corredor y el propietario, el administrador de propiedades debe mantener un sistema adecuado de contabilidad de fondos en fideicomiso y cumplir con las leyes de cuentas en fideicomiso.

- ✓ Se debe mantener un registro preciso de todos los fondos en fideicomiso que pasen por manos del corredor
- ✓ La responsabilidad de los registros de fondos en fideicomiso recae en el corredor de administración de propiedades
- ✓ Se debe retener periódicamente a un contador externo para revisar el sistema contable
- ✓ Los asistentes de oficina sin licencia pueden ser avalados para manejar legalmente los fondos de los clientes

42.4 Designaciones Profesionales de IREM

IREM certifica a individuos (no a firmas) como administradores de propiedades calificados, porque la capacidad reside en la persona, no en la corporación. Diferentes niveles de capacitación y experiencia producen diferentes designaciones.

- ✓ Certified Property Manager (CPM) se obtiene por individuos que cumplen con los requisitos de educación y experiencia
- ✓ Accredited Residential Manager (ARM) requiere un menor grado de capacitación y experiencia en el sitio
- ✓ Accredited Management Organization (AMO) es una firma que cumple con las directrices de IREM y utiliza al menos un CPM

42.5 Tres Tipos de Administradores de Propiedades

Existen tres tipos distintos de administradores de propiedades, que se diferencian por el empleador, el alcance y la cantidad de propiedades administradas. Entender cada función es importante para el examen.

- ✓ El administrador de propiedades individual es un corredor de bienes raíces que administra propiedades para uno o más propietarios
- ✓ El administrador de edificios individual es empleado por un administrador de propiedades o propietario y generalmente administra una única propiedad grande
- ✓ El administrador residente puede ser empleado por un corredor, agente administrador o propietario para administrar un edificio de apartamentos a tiempo parcial o completo
- ✓ Los administradores de activos toman decisiones a nivel del propietario sobre cambio de uso, refinanciamiento y venta, y frecuentemente supervisan a otros administradores de propiedades

42.6 Deberes específicos del administrador de propiedades

El administrador de propiedades realiza una amplia gama de deberes operativos específicos. Los candidatos del examen deben reconocer estas responsabilidades de gestión esencial.

- ✓ Establecer el cronograma de alquiler para el rendimiento más alto consistente con una buena economía
- ✓ Comercializar espacios, cobrar renta, preparar y ejecutar contratos de arrendamiento, y verificar el crédito de los inquilinos
- ✓ Mantener registros e informar regularmente al propietario
- ✓ Anunciar vacantes, supervisar el mantenimiento, auditar y pagar facturas, y obtener seguros
- ✓ Estar informado y cumplir con las leyes federales, estatales y locales aplicables

42.7 Establecimiento de la Escala de Rentas

La fijación de rentas requiere un análisis exhaustivo del mercado/vecindario. El administrador de propiedades compara edificios competitivos y analiza factores económicos y demográficos para establecer rentas que maximicen los ingresos.

- ✓ Los niveles de renta se establecen sobre la base de la escasez y comparabilidad de valores
- ✓ El administrador debe investigar las rentas de edificios competencia comparables en el vecindario
- ✓ El análisis incluye crecimiento poblacional, niveles de ingresos, industria local, transporte y condiciones del mercado de vivienda
- ✓ La escala de rentas final debe generar ingresos máximos consistentes con buena economía

42.8 Mantenimiento y cuidado preventivo

El administrador de propiedades debe mantener el edificio y comprar suministros y servicios de manera eficiente, equilibrando los gastos para que el propietario siga obteniendo ganancias. El mantenimiento rápido y preventivo ahorra dinero.

- ✓ Las reparaciones deben realizarse inmediatamente, ya que la demora permite que los problemas empeoren y se vuelvan más costosos
- ✓ El mantenimiento preventivo continuo es el objetivo para reducir grandes gastos futuros
- ✓ La compra debe enfatizar obtener el mejor valor por el dinero del propietario
- ✓ Si todos los ingresos se gastan sin dejar ganancias, el propietario buscará otro administrador

42.9 Registros e informes del propietario

El administrador de propiedades debe mantener registros apropiados e informar regularmente al propietario, proporcionando tanto contabilidades mensuales como un estado anual detallado para guiar futuras políticas.

- ✓ Los informes deben ser fácilmente comprensibles y cubrir todas las operaciones
- ✓ Proporcionar una contabilidad mensual más un estado anual detallado
- ✓ Los estados anuales ayudan a evaluar las fluctuaciones de ingresos y gastos y formular futuras políticas

42.10 Honorarios de administración de propiedades

Los honorarios de administración pueden estructurarse de varias formas; más comúnmente como un porcentaje de los alquileres brutos cobrados. Las tasas varían según el tipo de propiedad y la ubicación.

- ✓ Los honorarios pueden ser un monto fijo mensual, un porcentaje de los alquileres brutos cobrados, o una combinación de ambos
- ✓ Los honorarios porcentuales varían desde aproximadamente 3% en estructuras grandes hasta 20% o más en viviendas individuales o edificios pequeños
- ✓ Las áreas turísticas con alta rotación pueden cobrar hasta el 50% de los alquileres brutos
- ✓ Los administradores frecuentemente reciben compensación adicional por renovaciones de contratos de arrendamiento y supervisión de reparaciones o alteraciones mayores

42.11 Comercialización del espacio de alquiler

La comercialización efectiva del espacio disponible es esencial; el método más común hoy en día es la publicidad en Internet. Reducir el tiempo de desocupación controla los costos de publicidad y oportunidad.

- ✓ El método más común de comercialización de propiedades de alquiler hoy en día es la publicidad en Internet
- ✓ Otros métodos incluyen señales, anuncios en periódicos, folletos, contactos comerciales y referencias de inquilinos
- ✓ Un programa de mantenimiento sólido es importante porque las propiedades deterioradas desalientan a los posibles inquilinos

CHAPTER 43

Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)

43.1 Las Cláusulas Restrictivas Prohibidas Deben Ser Eliminadas

Ninguna declaración o documento de gobierno puede incluir una cláusula restrictiva que viole la Sección 12955 del Código del Gobierno (cláusulas discriminatorias). La junta directiva debe enmendar el documento —sin aprobación de los miembros— para eliminar tales cláusulas y reafirmar el documento. El Departamento de Derechos Civiles, una ciudad/condado, o cualquier persona puede demandar por medidas cautelares si la asociación no elimina las cláusulas dentro de 30 días de la notificación escrita, y el tribunal puede otorgar honorarios de abogados a la parte ganadora.

- ✓ Las cláusulas restrictivas discriminatorias prohibidas conforme a la Sección 12955 del Código del Gobierno son inaplicables
- ✓ La junta directiva debe eliminar tales cláusulas sin aprobación de los miembros y registrar la declaración reafirmada
- ✓ La asociación tiene 30 días después de la notificación escrita para eliminar las cláusulas antes de que se pueda presentar una acción de ejecución

43.2 Documentos de divulgación del vendedor para desarrollos de interés común

Conforme al Código Civil § 4525, un propietario que vende un interés separado en un desarrollo de interés común (condominio, PUD, cooperativa de acciones) debe proporcionar al posible comprador un conjunto específico de documentos lo antes posible antes de la transferencia del título o la ejecución de un contrato de venta de bienes raíces. Estos incluyen todos los documentos rectores (CC&R, estatutos sociales, artículos o declaración de no incorporación), las divulgaciones presupuestarias/de reserva anual m☒☒s recientes, una declaración de las evaluaciones regulares/especiales actuales y montos impagos, multas, avisos de violación, listas de defectos, declaraciones de restricciones de alquiler/edad, y (si se solicita) actas de la junta directiva de los 12 meses anteriores.

- ✓ El vendedor debe entregar los documentos del § 4525 al comprador lo antes posible antes de la transferencia del título o la ejecución del contrato de venta
- ✓ Las divulgaciones incluyen documentos rectores, declaración de evaluaciones/honorarios, evaluaciones impagadas y multas, avisos de violación, y resúmenes de reserva/presupuesto
- ✓ Si el comprador lo solicita, el vendedor debe proporcionar las actas aprobadas de las reuniones de la junta directiva (excluyendo sesiones ejecutivas) de los 12 meses anteriores
- ✓ La declaración debe divulgar cualquier prohibición de alquiler/arrendamiento y cualquier restricción de ocupación por edad limitada por la Sección 51.3

43.3 Restricciones de Renta de HOA Limitadas por Ley

Los documentos rectores no pueden prohibir ni restringir indebidamente el alquiler/arrendamiento de intereses separados a menos que estén vigentes antes de que el propietario adquiriera el título (§ 4740). Las restricciones no pueden limitar los alquileres a menos del 25 % de los intereses separados (§ 4741). Los propietarios pueden alquilar porciones de unidades ocupadas por el propietario durante períodos mayores a 30 días (§ 4739). Las juntas directivas tenían que enmendar los documentos rectores no conformes antes del 1 de julio de 2022.

- ✓ Un propietario no está sujeto a prohibiciones de alquiler a menos que el documento rector haya estado vigente antes de que el propietario adquiriera el título (§ 4740)
- ✓ Las HOA no pueden restringir los alquileres a menos del 25 % de los intereses separados (§ 4741)
- ✓ Las unidades de vivienda auxiliar (ADU) y las unidades de vivienda auxiliar junior (JADU) no se cuentan como intereses separados, y una unidad no se cuenta como alquilada si está ocupada por el propietario
- ✓ Los alquileres a corto plazo/transitorios de 30 días o menos aún pueden estar prohibidos
- ✓ La violación deliberada expone a la HOA a daños reales más una multa civil de hasta $1,000

43.4 Restricciones nulas sobre la comercialización del interés del propietario

Cualquier disposición del documento rector que restrinja arbitraria o irrazonablemente la capacidad del propietario de comercializar su interés es nula (§ 4730). Las asociaciones de propietarios no pueden cobrar cuotas de comercialización que superen los costos reales ni establecer una relación exclusiva con un corredor de bienes raíces para ventas en el desarrollo.

- ✓ Las disposiciones que restringen arbitraria o irrazonablemente la capacidad del propietario de comercializar su interés son nulas
- ✓ Las asociaciones de propietarios no pueden imponer cuotas de comercialización que superen los costos reales o directos
- ✓ Las asociaciones de propietarios no pueden requerir una relación exclusiva con un corredor para la venta o comercialización de intereses del propietario

43.5 Deber de Recaudar Cuotas Suficientes

Las asociaciones deben recaudar cuotas ordinarias y extraordinarias suficientes para cumplir con sus obligaciones, pero no pueden cobrar más de lo necesario para el propósito de la cuota recaudada.

- ✓ La asociación debe recaudar cuotas ordinarias y extraordinarias suficientes para cumplir con sus obligaciones, excepto según lo limitado por § 5605 (§ 5600)
- ✓ La asociación no puede imponer ni recaudar una cuota o arancel que exceda la cantidad necesaria para sufragar los gastos por los cuales se recauda

43.6 Límites en Aumentos de Evaluaciones (Regla 20%/5%)

La autoridad de la junta para aumentar las evaluaciones está limitada sin la aprobación de los miembros. Esta es una regla de HOA que se prueba frecuentemente.

- ✓ La junta no puede aumentar las evaluaciones regulares más del 20% del año fiscal anterior sin la aprobación de la mayoría de un quórum de miembros (§ 5605)
- ✓ La junta no puede imponer evaluaciones especiales que en conjunto superen el 5% de los gastos brutos presupuestados para el año fiscal sin la aprobación de los miembros
- ✓ Los aumentos de evaluaciones regulares requieren cumplimiento con los requisitos de divulgación del presupuesto § 5300
- ✓ «Quórum» significa más del 50 por ciento de los miembros

43.7 Evaluaciones del HOA como Deuda del Propietario e Incumplimiento

Las cuotas ordinarias o especiales, más los cargos por mora, costos de cobranza, honorarios razonables de abogado e intereses constituyen una deuda personal del propietario en el momento del gravamen. Las cuotas están en mora 15 días después de su vencimiento, a menos que la declaración establezca un período más largo.

- ✓ Las cuotas se consideran morosas 15 días después de la fecha de vencimiento, a menos que los documentos que rigen lo permitan de otro modo
- ✓ La cuota más los cargos constituyen una deuda personal del propietario del interés separado en el momento del gravamen

43.8 Cargos por retraso e intereses recuperables en mora

Cuando una cuota está vencida, una asociación puede recuperar los costos de cobranza razonables, honorarios de abogados, un cargo por retraso e intereses. Los límites de interés bajo el Artículo XV de la Constitución de California no se aplican a las asociaciones, sujeto a los límites estatutarios.

- ✓ El cargo por retraso no puede exceder el 10% de la cuota vencida o $10, el que sea mayor
- ✓ El interés no puede exceder una tasa anual del 12%, comenzando 30 días después de que la cuota vence

43.9 Requisitos de Aviso Previo al Gravamen

Al menos 30 días antes de registrar un gravamen por deuda vencida, la asociación debe notificar al propietario registrado por correo certificado con una descripción de los procedimientos de cobro/gravamen, el método de cálculo, un estado detallado de los cargos y el lenguaje de advertencia de ejecución hipotecaria requerido en negrita. El propietario tiene derecho a inspeccionar registros, solicitar una junta directiva y recurrir a resolución de disputas.

- ✓ Debe dar aviso por correo certificado de 30 días antes de registrar un gravamen, incluyendo un estado detallado de los cargos
- ✓ El aviso debe establecer el derecho a inspeccionar registros (§ 5205), solicitar una junta de plan de pago y solicitar resolución de disputas/ADR

43.10 Registro y Prioridad de los Gravámenes por Evaluación

El monto de la evaluación más costos, cargos por mora e intereses se convierte en un gravamen una vez que la asociación registra un aviso de evaluación morosa con el registrador del condado que describe el monto, la descripción legal y el propietario. La decisión de registrar un gravamen debe ser tomada por voto mayoritario de la junta en sesión abierta y no puede ser delegada a un agente. Una copia debe ser enviada por correo certificado dentro de 10 días de la inscripción.

- ✓ La decisión de registrar un gravamen debe ser un voto mayoritario de la junta en sesión abierta, constar en el acta y no puede ser delegada a un agente
- ✓ La copia del aviso registrado debe ser enviada por correo certificado dentro de 10 días calendario de la inscripción; el gravamen tiene prioridad sobre los gravámenes registrados posteriormente a menos que la declaración lo subordine

43.11 Ejecución de Gravámenes de Evaluación mediante Ejecución Hipotecaria

Después de 30 días siguientes al registro del gravamen, este puede ser ejecutado mediante venta judicial, venta de fideicomisario o un fideicomisario sustituto. Antes de la ejecución hipotecaria, la asociación debe ofrecer una reunión de conciliación o un proceso de resolución alternativa de disputas a elección del propietario (el arbitraje vinculante no está disponible si se contempla una ejecución hipotecaria judicial). La decisión de proceder con la ejecución hipotecaria debe ser tomada únicamente por la junta directiva por mayoría de votos en sesión ejecutiva, registrada en las actas de sesión abierta por número de parcela, al menos 30 días antes de cualquier venta pública.

- ✓ El gravamen puede ser ejecutado mediante ejecución hipotecaria judicial o no judicial después de 30 días siguientes al registro
- ✓ La junta directiva debe aprobar la ejecución hipotecaria por mayoría de votos en sesión ejecutiva al menos 30 días antes de cualquier venta pública; la decisión no puede ser delegada a un agente

43.12 Derecho de redención después de una ejecución hipotecaria por la asociación de propietarios

Una ejecución extrajudicial por una asociación está sujeta a un derecho de redención. El período de redención termina 90 días después de la venta, y el aviso de venta debe indicar que la propiedad se vende sujeta a este derecho de redención.

- ✓ El período de redención termina 90 días después de una venta de ejecución extrajudicial de la asociación
- ✓ El aviso de venta debe incluir una declaración de que la propiedad se vende sujeta al derecho de redención

43.13 Umbral de Ejecución Hipotecaria de $1,800 / 12 Meses

Una asociación no puede utilizar la ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial para cobrar cuotas atrasadas a menos que el monto (excluyendo cuotas aceleradas, cargos por mora, honorarios, honorarios de abogado, intereses) sea igual o superior a $1,800 o que las cuotas estén atrasadas más de 12 meses. Por debajo de este umbral, la asociación puede demandar en corte de pequeñas causas o grabar un gravamen (pero no puede ejecutar la hipoteca hasta que se cumpla el umbral).

- ✓ No hay ejecución hipotecaria a menos que las cuotas atrasadas sean de al menos $1,800 o estén atrasadas más de 12 meses
- ✓ Por debajo del umbral, la asociación puede cobrar mediante acción de pequeñas causas o gravamen, pero no puede ejecutar la hipoteca

43.14 El gerente de CID no está obligado a poseer una licencia de bienes raíces

Un gerente de desarrollo de interés común (CID) proporciona servicios de gestión o servicios financieros a una asociación de propietarios a cambio de una compensación. Un CID (desarrollo de interés común) es un desarrollo residencial identificado en el Código Civil § 4100. Sin perjuicio de cualquier otra ley, un individuo NO está obligado a obtener una licencia inmobiliaria o de corredor para realizar los servicios de gerente de CID ante una asociación.

- ✓ Un « desarrollo de interés común » es un desarrollo residencial identificado en el Código Civil § 4100
- ✓ Un gerente de CID proporciona servicios de gestión o servicios financieros a una asociación a cambio de una compensación
- ✓ Un individuo puede no estar obligado a obtener una licencia inmobiliaria o de corredor para realizar servicios de gerente de CID ante una asociación
- ✓ Los servicios de gestión incluyen la implementación de documentos rectores (Código Civil § 4150) y directivas de la junta directiva en carácter consultivo

43.15 Declaración de Conversión – Divulgación de Defectos

Antes de la primera venta de una unidad convertida de una vivienda existente en condominio, proyecto de apartamentos comunitarios o cooperativa de acciones, el propietario/promotor o su agente debe entregar una declaración escrita que enumere todos los defectos/funcionamientos defectuosos sustanciales en sistemas principales y áreas comunes, o un descargo de responsabilidad de conocimiento (solo después de inspección). Los sistemas principales incluyen techo, paredes, pisos, sistemas HVAC, plomería, electricidad e instalaciones recreativas.

- ✓ Se requiere una declaración escrita de defectos sustanciales en sistemas principales y áreas comunes antes de la primera venta de unidades convertidas
- ✓ Un descargo de responsabilidad de conocimiento solo se permite después de que el propietario/promotor inspeccione y no encuentre ningún defecto que una inspección razonable revelaría
- ✓ Los « sistemas principales » incluyen techo, paredes, pisos, sistemas HVAC, plomería, electricidad e instalaciones recreativas

43.16 Derechos de rescisión del comprador en caso de entrega tardía

Si la divulgación del defecto de conversión se entrega después de la ejecución del contrato de compra, el comprador puede rescindir dentro de tres días después de la entrega personal o cinco días después de la entrega por correo. La divulgación entregada después de la ejecución debe describir el derecho del comprador, el método y el tiempo para rescindir. El incumplimiento deliberado crea responsabilidad por los daños reales del comprador; el incumplimiento no invalida la transferencia.

- ✓ La divulgación entregada tardíamente otorga al comprador 3 días (entrega personal) o 5 días (correo) para rescindir
- ✓ La divulgación debe describir el derecho del comprador, el método y el tiempo para rescindir
- ✓ El incumplimiento deliberado resulta en responsabilidad por los daños reales del comprador

43.17 Contenido requerido de una declaración de CID

Una declaración registrada en o después del 1 de enero de 1986 debe contener una descripción legal del desarrollo de interés común e indicar si se trata de un proyecto de apartamentos comunitarios, proyecto de condominio, desarrollo planificado, cooperativa de acciones o una combinación. También debe establecer el nombre de la asociación y las restricciones (servidumbres equitativas) sobre el uso o disfrute del desarrollo.

- ✓ La declaración debe incluir una descripción legal e identificar el tipo de CID
- ✓ La declaración debe nombrar la asociación y establecer servidumbres equitativas/restricciones de uso ejecutables
- ✓ Se aplica a las declaraciones registradas en o después del 1 de enero de 1986

43.18 Aviso de Zona de Influencia de Aeropuerto en la Declaración

Si una CID está ubicada dentro de un área de influencia de aeropuerto, una declaración registrada después del 1 de enero de 2004 debe incluir un aviso estatutario «AVISO DE PROXIMIDAD DE AEROPUERTO» que advierta a los compradores sobre posibles ruidos, vibraciones u olores. Se requiere un aviso similar para propiedades dentro de la jurisdicción de la Comisión de Conservación y Desarrollo de la Bahía de San Francisco (declaraciones registradas a partir del 1 de enero de 2006). Tal aviso no constituye un defecto de título, gravamen o encargo.

- ✓ Aviso de zona de influencia de aeropuerto requerido en declaraciones registradas después del 1 de enero de 2004
- ✓ Aviso de la Comisión de Conservación y Desarrollo de la Bahía de San Francisco requerido para declaraciones registradas a partir del 1 de enero de 2006
- ✓ El aviso de divulgación no constituye un defecto de título, gravamen o encargo

43.19 Jerarquía de Documentos Rectores

Cuando los documentos rectores entran en conflicto, se aplica un orden de prioridad específico. La ley prevalece sobre todos los documentos rectores; la declaración (CC&Rs) prevalece sobre los artículos de incorporación; los artículos/declaración prevalecen sobre los estatutos; y los estatutos/artículos/declaración prevalecen sobre las reglas operativas. Esta jerarquía es examinable para comprender la autoridad de los documentos de comunidades de interés común.

- ✓ La ley prevalece sobre todos los documentos rectores
- ✓ Orden de prioridad: declaración > artículos de incorporación > estatutos > reglas operativas
- ✓ La declaración (CC&Rs) prevalece sobre los artículos de incorporación

43.20 Tipos de Desarrollos de Intereses Comunes

Un desarrollo de intereses comunes (CID) significa un proyecto de propiedad de apartamentos comunitarios, un proyecto de condominio, un desarrollo planificado o una cooperativa de acciones. Un condominio consiste en una participación indivisa en bienes raíces comunes junto con una participación separada en una unidad. Un desarrollo planificado (PUD) tiene áreas comunes de propiedad de una asociación o en común, con el poder de recaudar evaluaciones que pueden gravar participaciones separadas. Una cooperativa de acciones utiliza una corporación para mantener el título, y los accionistas reciben derechos de ocupación exclusiva.

- ✓ Los cuatro tipos de CID son: proyecto de propiedad de apartamentos comunitarios, proyecto de condominio, desarrollo planificado y cooperativa de acciones
- ✓ Un condominio = participación indivisa en áreas comunes + participación separada (unidad)
- ✓ La Ley Davis-Stirling no se aplica a desarrollos que no contienen áreas comunes

43.21 Obligación de la asociación de proporcionar documentos y honorarios

De conformidad con el Código Civil § 4530, previa solicitud por escrito, la asociación debe proporcionar los documentos solicitados según § 4525 dentro de 10 días. La asociación puede cobrar al vendedor una tarifa razonable basada en el costo real de obtención, preparación, reproducción y entrega, y debe proporcionar una estimación escrita de honorarios en el formulario Sección 4528 antes del procesamiento. No se puede imponer ningún cargo adicional por entrega electrónica, y la entrega no puede ser rehusada excepto por el pago de la tarifa autorizada. Se prohíbe agrupar documentos requeridos con otros documentos de transacción, y el vendedor debe proporcionar al comprador, sin costo alguno, todos los documentos especificados que ya estén en posesión del vendedor.

- ✓ La asociación debe proporcionar los documentos solicitados según § 4525 dentro de 10 días de la solicitud por escrito
- ✓ Las tarifas deben basarse en el costo real, desglosadas por separado y estimadas con anticipación en el formulario § 4528
- ✓ La entrega no puede ser rehusada excepto por el pago de la tarifa autorizada; no hay cargo adicional por entrega electrónica
- ✓ Se prohíbe agrupar documentos requeridos con otros documentos de transacción

43.22 Penalización por Violación de Obligaciones de Divulgación de Transferencia

El Código Civil § 4540 hace que cualquier persona que viole intencionalmente el artículo de divulgación de transferencia sea responsable ante el comprador por daños reales más una multa civil de hasta $500. La parte demandante que prevalece en una acción de ejecución tiene derecho a honorarios de abogado razonables. Sin embargo, § 4545 establece que una violación no afecta la validez del título de la propiedad transferida.

- ✓ La violación intencional resulta en responsabilidad por daños reales más una multa civil que no exceda $500
- ✓ La parte que prevalece tiene derecho a honorarios de abogado razonables
- ✓ Una violación del artículo de divulgación no afecta la validez del título transferido

43.23 Límites sobre cuotas de transferencia de asociación

El Código Civil § 4575 prohíbe que una asociación u organización de servicios comunitarios imponga o cobre ninguna evaluación, multa o cuota en relación con una transferencia de título, excepto por los costos reales de la asociación para cambiar sus registros y los montos autorizados según § 4530 para preparación de documentos. La sección 4580 proporciona excepciones limitadas para ciertas organizaciones de mitigación ambiental y anteriores a 2004.

- ✓ Las asociaciones solo pueden cobrar costos reales para cambiar registros más las cuotas de documentos § 4530 en relación con una transferencia
- ✓ No se puede imponer ninguna otra evaluación, multa o cuota relacionada con la transferencia, excepto conforme a las excepciones de § 4580

43.24 Voto de Miembros para Otorgar Uso Exclusivo de Área Común

Conforme al Código Civil § 4600, a menos que los documentos de gobierno especifiquen un porcentaje diferente, la junta directiva no puede otorgar el uso exclusivo de ninguna porción del área común a un miembro sin el voto afirmativo de los miembros que posean al menos el 67 por ciento de los intereses separados. Numerosas excepciones permiten que la junta actúe sin voto, tales como corregir errores de ingeniería o construcción, acomodar una discapacidad, asignar estacionamiento/almacenamiento designado, instalar estaciones de carga para vehículos eléctricos o sistemas de energía solar, y cumplir con las leyes aplicables.

- ✓ Se requiere el voto afirmativo del 67 por ciento de los propietarios de intereses separados antes de que la junta otorgue el uso exclusivo del área común (a menos que los documentos lo especifiquen de otra manera)
- ✓ Las excepciones que permiten la acción de la junta sin voto incluyen adaptaciones por discapacidad, instalación de estaciones de carga para vehículos eléctricos, sistemas de energía solar, y corrección de errores de ingeniería/construcción

43.25 La transferencia de interés separado incluye el interés en área común

En desarrollos de interés común, cualquier transferencia, venta judicial o traspaso de un interés separado incluye automáticamente el interés indiviso asociado en el área común y el interés de membresía del propietario en la asociación. Esto se aplica a proyectos de apartamentos comunitarios (§ 4625), condominios (§ 4630), desarrollos planificados (§ 4635) y cooperativas de acciones (§ 4640).

- ✓ La transferencia del interés separado incluye el interés indiviso en el área común (condominios, desarrollos planificados) o el interés de propiedad en la corporación (cooperativas de acciones)
- ✓ La transferencia de la totalidad del patrimonio del propietario también incluye su interés de membresía en la asociación
- ✓ En una cooperativa de acciones, el interés transferido es el interés de propiedad en la corporación, sin importar cómo se evidencie

43.26 Usos protegidos del propietario en HOA

Los documentos de gobierno no pueden prohibir la exhibición de la bandera estadounidense (§ 4705), artículos religiosos en puertas de entrada (§ 4706), letreros/carteles/banderas/pancartas no comerciales dentro de límites de tamaño (§ 4710), la posesión de al menos una mascota (§ 4715), o antenas parabólicas/antenas de 36 pulgadas o menos no visibles desde calles/áreas comunes (§ 4725). Pueden aplicarse restricciones razonables y excepciones de salud pública/seguridad.

- ✓ La bandera estadounidense y los artículos religiosos (según § 4706) no pueden ser prohibidos
- ✓ Los letreros/carteles no comerciales de más de 9 pies cuadrados y banderas/pancartas de más de 15 pies cuadrados pueden ser restringidos
- ✓ Las HOA no pueden prohibir la posesión de al menos una mascota, sujeto a reglas razonables
- ✓ Las antenas/antenas parabólicas de 36 pulgadas o menos no visibles desde la calle o el área común no pueden ser prohibidas

43.27 Protecciones de sequía y paisajismo eficiente en agua

Las disposiciones del documento rector que prohíben plantas de bajo consumo de agua, césped artificial o el cumplimiento con ordenanzas de paisajismo eficiente en agua son nulas (§ 4735). Las asociaciones de propietarios no pueden multar a los propietarios por reducir el riego durante emergencias de sequía declaradas, ni pueden requerir lavado a presión durante una emergencia de sequía (§ 4736).

- ✓ Las disposiciones que prohíben plantas de bajo consumo de agua o césped artificial/sintético son nulas
- ✓ Las asociaciones de propietarios no pueden multar a los propietarios por reducir o eliminar el riego durante una emergencia de sequía estatal o local
- ✓ Los propietarios no pueden ser obligados a revertir el paisajismo eficiente en agua después de que termine la emergencia
- ✓ Las disposiciones que requieren lavado a presión durante una emergencia de sequía declarada son nulas

43.28 Estaciones de carga para vehículos eléctricos y medidores TOU en HOAs

Las disposiciones de los documentos de gobierno que prohíben efectivamente o restringen de manera irrazonable la instalación de estaciones de carga para vehículos eléctricos (§ 4745) o medidores TOU dedicados a vehículos eléctricos (§ 4745.1) son nulas. Las solicitudes se procesan como modificaciones arquitectónicas y se consideran aprobadas si no se deniegan por escrito dentro de 60 días. Los propietarios deben revelar a los posibles compradores la existencia de estaciones de carga/medidores.

- ✓ Las disposiciones que prohíben o restringen de manera irrazonable las estaciones de carga para vehículos eléctricos o los medidores TOU dedicados son nulas
- ✓ Las solicitudes no denegadas por escrito dentro de 60 días se consideran aprobadas
- ✓ Los propietarios deben revelar a los posibles compradores la existencia de una estación de carga/medidor TOU y las responsabilidades asociadas
- ✓ La violación intencional expone a la HOA a daños reales más una multa civil de hasta $1,000

43.29 Deberes de revisión financiera mensual de la junta HOA

La junta directiva de un desarrollo de interés común debe realizar revisiones mensuales de registros financieros a menos que los documentos constitutivos impongan estándares más estrictos. Estas revisiones cubren conciliaciones de cuentas operativas y de reserva, comparaciones presupuesto versus actual, estados de instituciones financieras, estados de ingresos/gastos y registros de cheques/libros de contabilidad/reportes de morosidad.

- ✓ La junta debe revisar las conciliaciones de cuentas operativas Y de reserva mensualmente (§ 5500)
- ✓ La junta debe revisar mensualmente los ingresos/gastos reales del año actual contra el presupuesto
- ✓ La revisión puede ser realizada por miembros individuales o un subcomité (tesorero más un miembro) fuera de una reunión de junta si se ratifica en la siguiente reunión y se anota en el acta (§ 5501)

43.30 Restricciones sobre Transferencias de Cuentas de la Asociación

Las transferencias de cuentas de reserva u operativas requieren aprobación previa escrita de la junta directiva, a menos que sean inferiores a umbrales establecidos vinculados al tamaño de la asociación.

- ✓ Asociaciones con 50 o menos intereses: no se requiere aprobación de la junta solo si la transferencia es menor que el menor de $5,000 o 5% de los ingresos presupuestarios estimados (§ 5502)
- ✓ Asociaciones con 51 o más intereses: el umbral es el menor de $10,000 o 5% de los ingresos presupuestarios estimados

43.31 Límites de retiro y uso del fondo de reserva

Las cuentas de reserva están protegidas: los retiros requieren firmas duales y los fondos solo pueden gastarse en los componentes principales para los cuales se estableció la reserva.

- ✓ El retiro de cuentas de reserva requiere firmas de al menos dos directores, o un oficial no director más un director (§ 5510)
- ✓ Los fondos de reserva solo pueden gastarse en reparación, restauración, reemplazo o mantenimiento (o litigios relacionados) de componentes principales que la asociación debe mantener

43.32 Transferencia Temporal de Fondos de Reserva

La junta directiva puede tomar prestado temporalmente de las reservas para satisfacer las necesidades de flujo de caja a corto plazo si se proporciona aviso adecuado y los fondos se reembolsan, generalmente dentro de un año.

- ✓ La junta directiva debe dar aviso en una noticia de reunión de la junta (§ 4920) indicando las razones, las opciones de reembolso y si se puede considerar una evaluación especial (§ 5515)
- ✓ Los fondos transferidos deben restaurarse al fondo de reserva dentro de un año de la transferencia inicial, sujeto a un retraso temporal documentado
- ✓ La junta directiva puede gravar una evaluación especial (sujeta a los límites del § 5605) para restaurar los fondos de reserva utilizados

43.33 Requisito de Estudio de Reserva Trienal

Al menos cada tres años, la junta directiva debe ordenar una inspección visual de los componentes principales y un estudio de reserva, revisado anualmente, cuando el valor de reemplazo sea igual o superior a la mitad del presupuesto bruto.

- ✓ La inspección visual del estudio de reserva se requiere al menos una vez cada tres años, revisada anualmente (§ 5550)
- ✓ El estudio debe identificar los componentes principales con vida útil restante inferior a 30 años, su vida útil restante, estimaciones de costo de reparación, contribución anual necesaria y un plan de financiamiento de reservas
- ✓ Los componentes principales incluyen líneas de servicio de gas, agua y electricidad de las que la asociación es responsable

43.34 Resumen de Divulgación de Evaluación y Financiamiento de Reservas

Las asociaciones deben proporcionar un Resumen de Divulgación de Evaluación y Financiamiento de Reservas estandarizado con el informe presupuestario anual, basado en el estudio de reservas más reciente e impreso en negrita, mostrando la adecuación de las reservas durante los próximos 30 años.

- ✓ El resumen de reservas debe basarse en el estudio de reservas más reciente, utilizar solo efectivo/equivalentes de efectivo e imprimirse en negrita (§ 5565)
- ✓ El resumen debe divulgar el costo actual de reemplazo, la vida restante/útil, el porcentaje de financiamiento y la deficiencia de reserva por unidad
- ✓ El formulario de divulgación debe acompañar cada informe presupuestario anual entregado conforme a la Sección 5300 (§ 5570)

43.35 Excepción de Evaluación de Emergencia

Los límites de aumento de evaluación de la Sección 5605 no se aplican a situaciones de emergencia, que se definen de manera estricta.

- ✓ Las situaciones de emergencia incluyen: un gasto extraordinario ordenado por el tribunal; un gasto para abordar una amenaza a la salud/seguridad personal o una condición peligrosa; o un gasto imprevisible no razonablemente previsible en el presupuesto (§ 5610)
- ✓ Para emergencias de gastos imprevistos, la junta directiva debe aprobar una resolución con conclusiones escritas distribuidas a los miembros junto con el aviso de evaluación

43.36 Aplicación de los pagos del propietario

Los pagos realizados por un propietario deben aplicarse primero a las cuotas adeudadas. Solo después de que las cuotas se paguen en su totalidad, los pagos pueden aplicarse a cuotas de cobranza, honorarios de abogados, cargos por mora o intereses. El propietario puede solicitar un recibo de pago.

- ✓ Los pagos se aplican primero a las cuotas adeudadas, luego a honorarios/costos/cargos por mora/intereses
- ✓ La asociación debe proporcionar un recibo a solicitud que muestre la fecha y la persona que recibió el pago, y debe proporcionar una dirección de correo para pagos de un día para otro en la declaración de política anual

43.37 Planes de Pago y Reunión de Mediación

Un propietario puede presentar una solicitud escrita para reunirse con la junta directiva para discutir un plan de pago de la deuda notificada. La junta debe reunirse en sesión ejecutiva dentro de 45 días si se solicita dentro de 15 días después del matasellos del aviso. Los cargos por mora no se acumulan durante un plan de pago si el propietario cumple. Antes de registrar un gravamen, la asociación debe ofrecer resolución de disputas mediante reunión de mediación.

- ✓ La junta debe reunirse en sesión ejecutiva dentro de 45 días de una solicitud apropiada de plan de pago
- ✓ Los cargos por mora adicionales no se acumularán durante el plan de pago mientras el propietario esté en cumplimiento

43.38 Liberación de Gravamen y Gravámenes Errados

Dentro de 21 días después del pago de las cantidades en el aviso de evaluación morosa, la asociación debe registrar una liberación de gravamen o aviso de rescisión y proporcionar una copia al propietario. Si un gravamen se registró por error, el registrador debe liberarlo dentro de 21 días y la asociación debe revertir todos los cargos relacionados y pagar los costos de resolución de disputas relacionados.

- ✓ La liberación del gravamen debe registrarse dentro de 21 días después del pago de los montos morosos
- ✓ Si un gravamen se registró por error, la asociación debe revertir todos los cargos por mora, cuotas, intereses, honorarios de abogados y costos de cobranza

43.39 Cargos por daños vs. Sanciones disciplinarias como gravámenes

Un cargo que reembolsa a la asociación por la reparación de daños a áreas comunes causados por un miembro, invitado o inquilino puede convertirse en un gravamen exigible por venta si está autorizado en los documentos rectores. Sin embargo, una multa pecuniaria impuesta como medida disciplinaria (distinta de pagos atrasados) no puede ser tratada como una evaluación exigible por venta.

- ✓ Los cargos por reembolso de daños a áreas comunes pueden convertirse en un gravamen exigible si están autorizados en los documentos rectores
- ✓ Las multas o sanciones disciplinarias (excepto pagos atrasados) no pueden caracterizarse como evaluaciones exigibles por venta hipotecaria

43.40 Protección de responsabilidad para oficiales y directores voluntarios

Un oficial o director voluntario de una asociación de CID residencial o de uso mixto no es personalmente responsable más allá de la cobertura de seguros si el acto estuvo dentro del alcance de sus funciones, de buena fe, y no fue intencional, temerario o gravemente negligente, siempre que la asociación mantenga la cobertura de responsabilidad civil requerida. Esto se aplica solo a voluntarios que sean arrendatarios o propietarios de no más de dos intereses residenciales separados.

- ✓ Cobertura requerida: mínimo $500,000 para desarrollos de 100 o menos intereses separados; mínimo $1,000,000 para más de 100
- ✓ La protección requiere que el acto sea de buena fe, dentro del alcance de las funciones, y no sea intencional, temerario o gravemente negligente

43.41 Condominio y Cooperativa de Acciones como Propiedad Inmueble

Un condominio es un derecho en propiedad inmueble y puede ser un derecho perpetuo, derecho vitalicio, derecho por años (como un contrato de arrendamiento), o cualquier combinación de estos. En una cooperativa de acciones, tanto el interés separado como el interés correlativo en la corporación cooperativa son intereses en propiedad inmueble.

- ✓ Un condominio es un derecho en propiedad inmueble que puede ser perpetuo, vitalicio, temporal, o una combinación
- ✓ En una cooperativa de acciones, tanto el interés separado como el interés correlativo de las acciones corporativas son intereses en propiedad inmueble

43.42 Área Común vs Área Común de Uso Exclusivo

El área común es la totalidad de la comunidad de intereses comunes excepto los intereses separados. El área común de uso exclusivo es una porción del área común designada para el uso exclusivo de uno o más (pero menos de todos) los propietarios, anexa a sus intereses separados—por ejemplo, persianas, toldos, balcones, patios, puertas exteriores y cableado telefónico que sirven a una sola unidad pero ubicados fuera de sus límites. Un « interés separado » es la unidad, lote o derecho de ocupación de propiedad individual según el tipo de comunidad de intereses comunes.

- ✓ Área común = la totalidad de la comunidad de intereses comunes excepto los intereses separados
- ✓ El área común de uso exclusivo sirve a menos de todos los propietarios y está anexa a intereses separados específicos
- ✓ Elementos como balcones, patios y cableado que sirven a una sola unidad constituyen área común de uso exclusivo

43.43 Asociación, Junta Directiva y Agente Gestor Definidos

Una « asociación » es una corporación sin fines de lucro o una asociación no constituida creada para gestionar un CID. La « junta directiva » es su consejo de administración. Un « agente gestor » es una persona que, a cambio de compensación, ejerce control sobre los activos de un CID, pero esto excluye a las instituciones financieras reguladas que actúan en el curso normal de sus operaciones y a los abogados que actúan dentro del alcance de su licencia. Un « miembro » es propietario de un interés separado.

- ✓ Una asociación es una entidad sin fines de lucro creada para gestionar un desarrollo de intereses comunes
- ✓ Un agente gestor controla los activos del CID a cambio de compensación; las instituciones financieras reguladas y los abogados están excluidos
- ✓ Un miembro es propietario de un interés separado

43.44 Validez y Requisitos de Notificación para Reglas Operativas de HOA

El Código Civil § 4350 establece que una regla operativa es válida solo si está por escrito, dentro de la autoridad de la junta, no entra en conflicto con la ley o documentos constitutivos, se adopta de buena fe y es razonable. Conforme al § 4360, la junta debe dar aviso general de un cambio de regla propuesto al menos 28 días antes de la adopción y aviso general del cambio adoptado dentro de 15 días. Un cambio de regla de emergencia que aborda una amenaza inminente para la salud/seguridad o pérdida económica sustancial es efectivo solo por 120 días y no puede ser readoptado como regla de emergencia.

- ✓ Una regla operativa debe estar por escrito, dentro de la autoridad de la junta, consistente con la ley y documentos constitutivos, adoptarse de buena fe y ser razonable
- ✓ La junta debe dar aviso general de un cambio de regla propuesto al menos 28 días antes de la adopción y aviso del cambio dentro de 15 días después
- ✓ Un cambio de regla de emergencia es efectivo solo por 120 días y no puede ser readoptado como regla de emergencia

43.45 Derecho de los Miembros de Revocar un Cambio de Norma de la Asociación de Propietarios

Conforme al Código Civil § 4365, los miembros que posean el 5 por ciento o más de los intereses separados pueden solicitar una votación especial para revocar un cambio de norma. La solicitud escrita debe presentarse dentro de 30 días después de que la asociación notifique el cambio de norma, y la votación debe celebrarse no menos de 35 ni más de 90 días después de la solicitud. Un cambio de norma puede ser revocado por mayoría de un quórum, y una norma revocada no puede ser readoptada durante un año.

- ✓ Los miembros que posean el 5 por ciento o más de los intereses separados pueden solicitar una votación especial para revocar un cambio de norma
- ✓ La solicitud escrita debe presentarse dentro de 30 días después de que la asociación notifique el cambio de norma
- ✓ Una norma revocada por votación de los miembros no puede ser readoptada durante un año

43.46 Propiedad de Áreas Comunes en una Propiedad Horizontal (CID)

El Código Civil § 4500 establece que, a menos que la declaración indique lo contrario, las áreas comunes en un proyecto de condominio o en un desarrollo planificado donde los propietarios poseen el área común son propiedad de tenantes en común en partes iguales, una por cada interés separado. La Sección 4505 otorga derechos no exclusivos y accesorios de acceso de entrada, salida y apoyo a través del área común, y la § 4510 prohíbe que una asociación deniegue a un propietario el acceso físico a su interés separado.

- ✓ El área común es propiedad de tenantes en común en partes iguales (una por interés separado), a menos que la declaración indique lo contrario
- ✓ Cada interés separado tiene derechos no exclusivos y accesorios de acceso de entrada, salida y apoyo a través del área común
- ✓ Una asociación no puede denegar a un miembro u ocupante el acceso físico a su interés separado

43.47 Derechos de Asamblea y Comunicación Protegidos (§ 4515)

El Código Civil § 4515 prohíbe que los documentos constitutivos restrinjan los derechos de los miembros o residentes a reunirse pacíficamente, congregarse, hacer campaña, distribuir información, utilizar áreas comunes para reuniones y usar redes sociales para discutir asuntos de la asociación. No se puede exigir ninguna tarifa, depósito o seguro para utilizar el área común con estos fines, y la asociación no puede tomar represalias contra los miembros que ejerzan estos derechos.

- ✓ Los documentos constitutivos no pueden prohibir la asamblea pacífica, la campaña o la distribución de información sobre la vida comunitaria en CID, elecciones o legislación
- ✓ No se puede exigir ninguna tarifa, depósito o seguro para el uso del área común para actividades de asamblea protegida
- ✓ Las asociaciones no pueden tomar represalias contra los miembros por ejercer estos derechos; las violaciones conllevan una multa civil de hasta 500 dólares

43.48 Las áreas de uso exclusivo pueden transferirse por separado

Las áreas de uso exclusivo pueden transferirse independientemente de cualquier otro interés en una subdivisión de interés común solo si la declaración autoriza expresamente la transferencia separada y la transferencia cumple con los términos de la declaración (§ 4645).

- ✓ La transferencia separada de áreas de uso exclusivo requiere autorización expresa en la declaración
- ✓ La transferencia debe realizarse de conformidad con los términos de la declaración

43.49 Sin Partición del Área Común de Condominio

En un proyecto de condominio, el área común debe permanecer indivisa y no hay partición judicial, excepto bajo las circunstancias limitadas en § 4610, tales como la destrucción de una parte material no reconstruida en tres años, la destrucción de más de tres cuartas partes del proyecto cuando la mayoría de los propietarios se oponen a la reconstrucción, o un proyecto de más de 50 años que es obsoleto e inviable económicamente. La partición, cuando está permitida, solo es mediante la venta del proyecto completo.

- ✓ El área común del condominio permanece indivisa sin partición judicial excepto según lo permitido por § 4610
- ✓ La partición solo se realiza mediante la venta del proyecto completo y requiere demostrar condiciones estatutarias específicas

43.50 Gravámenes de Mecánico en Desarrollos de Interés Común

La mano de obra o materiales suministrados a solicitud del propietario no pueden crear un gravamen contra la propiedad de otro propietario a menos que ese propietario haya consentido expresamente (§ 4615). Un propietario puede retirar su interés separado de un gravamen compartido pagando la fracción atribuible o registrando un bono de liberación de gravamen equivalente al 125 % de la suma atribuible.

- ✓ Ningún gravamen se adjunta a la propiedad de otro propietario sin consentimiento expreso, excepto en caso de reparaciones de emergencia
- ✓ Un propietario puede despejar su interés pagando la fracción atribuible o registrando un bono de liberación de gravamen del 125 % de la suma atribuible
- ✓ La asociación debe notificar a los miembros dentro de 60 días de ser notificada de una demanda de gravamen sobre el área común

43.51 Divulgación del sistema de energía solar a los compradores

El propietario de un sistema de energía solar instalado en un techo de área común multifamiliar compartido con otros propietarios debe divulgar a los posibles compradores la existencia del sistema de energía solar y las responsabilidades relacionadas del propietario. El propietario sigue siendo responsable de los costos de mantenimiento, reparación, reemplazo y restauración.

- ✓ El propietario debe divulgar la existencia de cualquier sistema de energía solar a los posibles compradores
- ✓ El propietario debe divulgar las responsabilidades relacionadas (costos de mantenimiento, reparación, daños y restauración) conforme al Código Civil § 714
- ✓ Los propietarios sucesivos asumen las mismas obligaciones de divulgación y mantenimiento

43.52 Responsabilidad de Mantenimiento de Plagas de Madera

En un proyecto de apartamento comunitario, proyecto de condominio o cooperativa de acciones, la asociación es responsable de la reparación y mantenimiento del área común ocasionado por plagas de madera, a menos que la declaración disponga lo contrario. En un desarrollo planificado, cada propietario es responsable de su interés separado, aunque la responsabilidad puede delegarse a la asociación por aprobación de la mayoría de miembros, recuperable como evaluación especial.

- ✓ Condominios/apartamento comunitario/cooperativas de acciones: la asociación maneja el daño por plagas de madera en el área común a menos que la declaración disponga lo contrario
- ✓ Desarrollos planificados: cada propietario maneja el daño por plagas de madera de su interés separado a menos que se delegue a la asociación por votación mayoritaria
- ✓ La asociación puede relocalizar temporalmente a los ocupantes para tratamiento de plagas con 15-30 días de aviso previo antes de la reubicación

43.53 Inspección de balcones y elementos exteriores elevados

Las asociaciones de condominios con 3 o más unidades multifamiliares adosadas deben hacer que un ingeniero o arquitecto licenciado inspeccione los elementos exteriores elevados (terrazas, balcones, escaleras, pasillos con superficie de paso a más de seis pies sobre el suelo, sostenidos por madera) por razones de seguridad.

- ✓ La inspección es requerida al menos una vez cada nueve años por un ingeniero estructural licenciado, ingeniero civil licenciado o arquitecto licenciado de una muestra estadísticamente significativa (§ 5551)
- ✓ La primera inspección debía ser completada antes del 1 de enero de 2025, coordinada con el estudio de reserva
- ✓ Si un elemento presenta una amenaza inmediata, el inspector debe informar a la asociación inmediatamente y a la autoridad local de códigos dentro de 15 días; la asociación debe restringir el acceso hasta que se realice la reparación
- ✓ Se aplica solo a edificios con tres o más unidades de vivienda multifamiliar adosadas

43.54 Límite de Evaluación de Unidades de Vivienda Asequible

Para las asociaciones que registren su declaración original en o después del 1 de enero de 2025, los aumentos de evaluación regular en unidades de vivienda asequible restringidas por escritura están limitados.

- ✓ El aumento de evaluación regular contra una unidad de vivienda asequible restringida por escritura se limita al 5% más el cambio en el costo de vida, sin exceder el 10% de la evaluación anterior (§ 5605(c))
- ✓ No se aplica a desarrollos de 20 unidades o menos, ni donde los porcentajes de unidades asequibles excedan los umbrales establecidos

43.55 Evaluación Anual y Aviso de Ejecución Hipotecaria

La declaración de póliza anual debe incluir un «Aviso de Evaluaciones y Ejecución Hipotecaria» especificado en tipo de al menos 12 puntos que describa los derechos del propietario respecto a evaluaciones, gravámenes, ejecución hipotecaria, planes de pago y resolución de disputas.

- ✓ La declaración de póliza anual debe incluir el aviso estatutario de evaluaciones y ejecución hipotecaria en tipo de al menos 12 puntos
- ✓ La asociación no puede utilizar ejecución hipotecaria no judicial para cobrar multas o penalizaciones excepto costos de reparación de áreas comunes si está autorizado

43.56 Protección contra demandas por daños y perjuicios de propietarios en copropiedad

Las demandas por daños y perjuicios que surjan únicamente del interés de copropiedad de un propietario en áreas comunes deben presentarse solo contra la asociación, no contra propietarios individuales, si la asociación mantiene el seguro de responsabilidad civil general prescrito.

- ✓ Seguro de responsabilidad civil general requerido: mínimo $2,000,000 para 100 o menos intereses separados; mínimo $3,000,000 para más de 100
- ✓ La demanda por daños y perjuicios que surja únicamente de la propiedad en copropiedad debe presentarse solo contra la asociación

43.57 Seguro de Delitos y Fidelidad de Asociaciones

Una asociación debe mantener un seguro de delitos, cobertura de deshonestidad de empleados o una fianza de fidelidad igual o superior a las reservas combinadas más tres meses de evaluaciones totales, incluyendo protección contra fraude informático y transferencias de fondos. La cobertura debe extenderse a cualquier agente administrador. El auto-seguro no satisface este requisito.

- ✓ La cobertura de fidelidad/delitos debe ser igual o superior a las reservas combinadas más tres meses de evaluaciones totales
- ✓ El auto-seguro no cumple con el requisito; la cobertura debe incluir la deshonestidad del agente administrador

43.58 Aviso de Vencimiento de Seguro

La asociación debe notificar a todos los miembros lo antes posible si alguna póliza en el informe presupuestario anual vence, se cancela o experimenta cambios significativos en la cobertura, y debe notificar inmediatamente a los miembros si la cobertura de reemplazo no estará vigente antes de que venza la cobertura existente.

- ✓ La asociación debe dar aviso individual si una póliza descrita vence, se cancela o experimenta un cambio significativo en la cobertura
- ✓ Debe notificar inmediatamente a los miembros si la cobertura de reemplazo no entrará en vigencia antes de que venza la cobertura existente

CHAPTER 44

Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)

44.1 Aplicación del Artículo de Divulgación de Transferencia

Este artículo se aplica a cualquier transferencia por venta, intercambio, contrato de venta de bienes raíces, arrendamiento con opción de compra, otra opción de compra o arrendamiento de terreno con mejoras de cualquier propiedad residencial unifamiliar (incluyendo casas móviles/manufacturadas). Cualquier renuncia a los requisitos del artículo es nula como contraria al orden público. La Declaración de Divulgación de Transferencia NO puede ser renunciada ni siquiera en una venta «tal como está» (Loughrin v. Superior Court).

- ✓ El artículo TDS se aplica a transferencias de propiedades residenciales unifamiliares de una a cuatro unidades, incluyendo ventas, intercambios y opciones de arrendamiento-compra
- ✓ Cualquier renuncia a los requisitos de divulgación es nula como contraria al orden público
- ✓ La TDS no puede ser renunciada ni siquiera en una venta «tal como está»

44.2 Transferencias Exentas de Requisitos de Divulgación

El artículo de divulgación NO se aplica a numerosas transferencias, incluyendo: ventas que requieren un informe público; ventas ordenadas por el tribunal (sucesión, ejecución, embargo hipotecario, síndico de quiebra, dominio eminente, cumplimiento específico); transferencias a un acreedor hipotecario/beneficiario por parte de un prestatario moroso y ventas de embargo hipotecario; transferencias por un fiduciario que administra un fideicomiso, tutela, curatela o sucesión; transferencias entre copropietarios; transferencias a un cónyuge o persona en línea de consanguinidad; transferencias entre cónyuges derivadas de disolución/separación legal; y transferencias hacia/desde cualquier entidad gubernamental.

- ✓ Las ventas ordenadas por el tribunal, embargo hipotecario, quiebra y dominio eminente están exentas del TDS
- ✓ Las transferencias a un cónyuge o pariente de sangre (línea de consanguinidad), entre copropietarios y hacia/desde una entidad gubernamental están exentas
- ✓ La exención fiduciaria/fideicomiso no se aplica si el fiduciario es una persona física que fue propietario u ocupante anterior en el año anterior
- ✓ El artículo de divulgación de riesgos naturales (Código Civil § 1103.1) tiene las mismas exenciones

44.3 Plazo de Entrega del TDS y Derecho de Terminación del Comprador

El vendedor debe entregar el TDS completado al comprador potencial lo antes posible antes de la transferencia del título (o antes de la ejecución de un contrato de compraventa/opción de arrendamiento). Si cualquier divulgación o enmienda material se entrega DESPUÉS de que el comprador ejecute una oferta, el comprador puede rescindir la oferta dentro de tres días después de la entrega en persona, o cinco días después de la entrega por correo o registro electrónico, mediante aviso escrito de terminación al vendedor o agente del vendedor. El período de rescisión comienza cuando las secciones I, II y III del formulario se completan y se entregan al comprador.

- ✓ El TDS debe entregarse lo antes posible antes de la transferencia del título
- ✓ Si se entrega después de la ejecución de la oferta, el comprador puede rescindir dentro de 3 días (entrega en persona) o 5 días (entrega por correo/electrónica)
- ✓ El plazo de rescisión comienza cuando las secciones I, II y III del TDS se completan y se entregan

44.4 Contenido de la Declaración de Divulgación de Transferencia (TDS)

La TDS es un formulario estatutario que divulga la condición de una propiedad residencial unifamiliar. NO es una garantía y no sustituye las inspecciones del comprador. Contiene: Sección I (coordinación con/divulgaciones sustituidas como la Divulgación de Peligros Naturales); Sección II (Información del Vendedor — listado de artículos de propiedad/electrodomésticos, defectos significativos en componentes estructurales, y conocimiento de peligros ambientales, servidumbres, adiciones no permitidas, problemas de suelo/drenaje, violaciones de zonificación, CC&Rs, autoridad HOA, áreas comunes, y demandas); y Sección III/IV (Divulgación de Inspección del Agente basada en una inspección visual razonablemente competente y diligente de las áreas accesibles).

- ✓ La TDS es una divulgación, no una garantía, y no sustituye las inspecciones del comprador
- ✓ El agente debe realizar una inspección visual razonablemente competente y diligente de las áreas accesibles y divulgar los artículos materiales
- ✓ El vendedor debe divulgar los peligros ambientales conocidos, alteraciones no permitidas, defectos, CC&Rs, autoridad HOA, y demandas que afecten la propiedad

44.5 Divulgación de Mello-Roos y Evaluación Especial

Cuando una propiedad en venta está sujeta a un gravamen continuo que asegura impuestos especiales de Mello-Roos, una evaluación de gravamen fijo de la Ley de Bonos de Mejoras de 1915, o un programa de evaluación contractual (tipo PACE), el vendedor debe hacer un esfuerzo de buena fe para obtener el aviso de divulgación aplicable de cada agencia local recaudadora y entregarlo al comprador potencial, siempre que el aviso sea puesto a disposición por la agencia.

- ✓ El vendedor debe hacer un esfuerzo de buena fe para obtener y entregar el aviso de divulgación de Mello-Roos/evaluación al comprador
- ✓ Un aviso sustancialmente equivalente puede incluir la factura de impuestos sobre la propiedad del año más reciente o un desglose de los montos de evaluación actuales
- ✓ Una vez que se entrega una divulgación adecuada, el vendedor/agente no necesita proporcionar información adicional y no tiene deber de descubrir impuestos/distritos no conocidos realmente

44.6 Entrega Cuando Múltiples Agentes Intervienen en la Transacción

Cuando más de un agente inmobiliario con licencia actúa como representante en una transacción sujeta a este artículo de divulgación, el agente que obtuvo la oferta del comprador es responsable de entregar las divulgaciones requeridas al comprador, a menos que el vendedor haya dado otras instrucciones escritas de entrega. Si el agente responsable no puede obtener el documento de divulgación y no tiene garantía escrita de que el comprador lo recibió, el agente debe notificar por escrito al comprador de sus derechos de divulgación y mantener un registro de los esfuerzos de cumplimiento conforme a la Sección 10148 del Código de Profesiones y Oficios.

- ✓ El agente que obtuvo la oferta del comprador debe entregar las divulgaciones, a menos que el vendedor dé otras instrucciones escritas
- ✓ Si la divulgación no puede obtenerse, el agente debe notificar por escrito al comprador de sus derechos de divulgación
- ✓ El agente debe mantener un registro de las acciones tomadas para cumplir conforme a la Sección 10148 del Código de Profesiones y Oficios
- ✓ La misma regla de entrega se aplica a las divulgaciones de peligros naturales (Código Civil § 1103.11)

44.7 Transferencia no invalidada; responsabilidad por daños

Ninguna transferencia sujeta a este artículo se invalida únicamente porque una persona no cumplió con una disposición del artículo. Sin embargo, cualquier persona que viola o incumple intencionalmente o por negligencia un deber prescrito por el artículo es responsable de los daños reales sufridos por el transferente.

- ✓ El incumplimiento de los requisitos de divulgación NO invalida la transferencia
- ✓ Una persona que viola intencionalmente o por negligencia los deberes de divulgación es responsable de los daños reales sufridos por el transferente
- ✓ La misma regla se aplica al artículo de divulgación de riesgos naturales (Código Civil § 1103.13)

44.8 Limitaciones de responsabilidad del vendedor y del agente

Ni el vendedor ni ningún agente del vendedor ni del comprador serán responsables por un error, inexactitud u omisión si no estaba dentro de su conocimiento personal, se basó en información oportunamente proporcionada por agencias públicas o expertos calificados, y se ejerció diligencia ordinaria en su obtención y transmisión. La entrega de información por parte de una agencia pública o un informe de un experto autorizado (ingeniero, agrimensor, geólogo, operador de control de plagas, contratista, contratista de techos) que aborde temas dentro de su experiencia constituye cumplimiento suficiente y releva al vendedor/agente de obligaciones adicionales sobre ese asunto.

- ✓ Sin responsabilidad por errores fuera del conocimiento personal si se basan en información de agencias públicas o expertos y se ejerció diligencia ordinaria
- ✓ Un informe de un experto autorizado y calificado sobre temas dentro de su experiencia satisface la obligación de divulgación para ese asunto

44.9 Certificaciones del vendedor sobre detectores de humo y calentador de agua

En el TDS, el vendedor certifica que, a la fecha de cierre del depósito en garantía, la propiedad cumplirá con la Sección 13113.8 del Código de Salud y Seguridad (detectores de humo aprobados y operables instalados de conformidad con las regulaciones del Jefe de Bomberos del Estado) y la Sección 19211 (tanque de calentador de agua soportado, anclado o asegurado en su lugar de conformidad con la ley aplicable).

- ✓ El vendedor certifica que los detectores de humo aprobados y operables están instalados de conformidad con las regulaciones del Jefe de Bomberos del Estado a la fecha de cierre del depósito en garantía
- ✓ El vendedor certifica que el tanque del calentador de agua está soportado, anclado o asegurado en su lugar de conformidad con la ley aplicable

44.10 Declaración Local Opcional de Divulgación de Transferencia de Bienes Raíces

A partir del 1 de julio de 1990, cualquier ciudad o condado puede optar por requerir divulgaciones adicionales utilizando la Declaración Local Opcional de Divulgación de Transferencia de Bienes Raíces, más allá de la TDS estándar requerida por la Sección 1102.6. Las ordenanzas adoptadas antes del 1 de julio de 1990 permanecen válidas y pueden ser modificadas. El formulario es una divulgación de la condición de la propiedad, no una garantía del vendedor o del agente con licencia, y no sustituye las inspecciones del comprador.

- ✓ Las ciudades y condados pueden requerir la TDS Local Opcional además de la TDS estándar de la Sección 1102.6
- ✓ La divulgación no es una garantía y no forma parte de ningún contrato entre el comprador y el vendedor
- ✓ Se pueden usar apéndices para facilitar las divulgaciones requeridas

44.11 Requisitos de divulgación de proximidad de aeropuerto

Si una ciudad o condado adopta un formulario de divulgación diferente o adicional respecto a la proximidad o efectos de un aeropuerto, debe contener como mínimo el «Aviso de Aeropuerto en las Proximidades» de la sección 11010 del Código de Profesiones o de las secciones 1103.4/4255 del Código Civil. Si no se adopta tal formulario, proporcionar una divulgación de «área de influencia aeroportuaria» o una divulgación escrita de un aeropuerto dentro de dos millas estatutarias satisface los requisitos de divulgación de aeropuerto.

- ✓ La divulgación de aeropuerto debe incluir la redacción mínima estatutaria del «Aviso de Aeropuerto en las Proximidades»
- ✓ Una divulgación escrita de un aeropuerto dentro de dos millas estatutarias satisface los requisitos si no existe un mapa actual de zona de influencia aeroportuaria

44.12 Aviso de Factura de Impuesto Predial Suplementario

Es responsabilidad exclusiva del vendedor o agente entregar un aviso de divulgación que explique que la ley de impuestos prediales de California requiere que el Tasador reevalúe la propiedad cuando hay un cambio de propiedad, lo que resulta en una o dos facturas de impuestos suplementarios. El aviso advierte que las facturas suplementarias no se envían por correo al prestamista y no se pagan a través de cuentas de depósito en garantía, por lo que el comprador debe pagarlas directamente al recaudador de impuestos.

- ✓ El texto del aviso debe aparecer en tipo de al menos 12 puntos o en color contrastante
- ✓ El título «Aviso de su factura de impuesto predial «suplementario»» debe estar en tipo de al menos 14 puntos o en color contrastante
- ✓ Las facturas de impuestos suplementarios son responsabilidad del comprador para pago directo y no son

pagadas por el prestamista/cuenta de depósito en garantía

44.13 Divulgación de transferencia de casa prefabricada/casa móvil

La reventa de una casa prefabricada o casa móvil (excepto las ubicadas en un desarrollo de interés común) requiere la Declaración de divulgación de transferencia de casa prefabricada y casa móvil, realizada en cumplimiento de la Sección 1102(b) del Código Civil y las Secciones 18025 y 18046 del Código de Salud y Seguridad. El vendedor divulga la condición, los electrodomésticos/características incluidos, los defectos conocidos y las condiciones ambientales/estructurales, con divulgaciones de inspección del agente cuando hay un agente involucrado.

- ✓ La divulgación no es una garantía y « agente » incluye vendedores/agentes de casas móviles autorizados y corredores/agentes de bienes raíces autorizados
- ✓ El vendedor debe certificar detectores de humo operativos (Código de Salud y Seguridad 13113.8) y calentadores de agua arriostrados (Código de Salud y Seguridad 19211) a la fecha de cierre del depósito
- ✓ El comprador tiene derecho a rescindir durante al menos tres días después de la entrega si la divulgación se entrega después de firmar la oferta de compra

44.14 Divulgación del trabajo del contratista después de una adquisición reciente

Un vendedor de propiedad residencial unifamiliar que acepta una oferta dentro de 18 meses de adquirir el título debe divulgar cualquier adición de habitación, modificación estructural, alteración o reparación realizada desde la adquisición del título que fue ejecutada bajo contrato, más el nombre e información de contacto de cada contratista (cuando el precio total del contrato excede el umbral del Código de Negocios y Profesiones 7027.2). Se aplica a ofertas aceptadas en o después del 1 de julio de 2024.

- ✓ Se aplica a ventas de propiedades residenciales unifamiliares donde el vendedor acepta una oferta dentro de 18 meses de adquirir el título, en o después del 1 de julio de 2024
- ✓ El vendedor debe divulgar el trabajo realizado por contratista y proporcionar nombres e información de contacto de contratistas para contratos que excedan el umbral del Código de Negocios y Profesiones 7027.2
- ✓ El vendedor debe proporcionar copias de cualquier permiso obtenido, o dirigir al comprador hacia el tercero que los posee

44.15 Buena fe, enmienda y entrega de divulgaciones

Cada divulgación requerida por este artículo debe realizarse de buena fe, lo que significa honestidad de hecho en la conducción de la transacción. Las divulgaciones especificadas en el artículo no limitan otras obligaciones de divulgación existentes para evitar fraude, tergiversación o engaño. Las divulgaciones pueden ser enmendadas por escrito por el vendedor o agente, sujeto a los derechos de rescisión del comprador. La entrega es por entrega personal o correo al transferidor, y la entrega al cónyuge del transferidor se considera como entrega al transferidor a menos que el contrato disponga lo contrario.

- ✓ Las divulgaciones deben realizarse de buena fe, definidas como honestidad de hecho en la conducción de la transacción
- ✓ Las divulgaciones pueden ser enmendadas por escrito pero siguen estando sujetas a los derechos de rescisión del comprador bajo la Sección 1102.3/1102.3a
- ✓ La entrega al cónyuge del transferidor se considera como entrega al transferidor a menos que el contrato disponga lo contrario
- ✓ Las mismas reglas de buena fe, enmienda y entrega se aplican a las divulgaciones de riesgos naturales (Código Civil § § 1103.8–1103.10)

44.16 Divulgación de la Ubicación de Municiones Antiguas

Un vendedor de propiedad inmobiliaria residencial que tenga conocimiento real de ubicaciones de municiones antiguas federales o estatales dentro del área de vecindario debe proporcionar aviso escrito lo antes posible antes de la transferencia de título. Las «ubicaciones de municiones antiguas» son áreas que alguna vez se utilizaron para entrenamiento militar y que pueden contener municiones potencialmente explosivas. El «área de vecindario» significa dentro de una milla de la propiedad. Esta divulgación no limita las obligaciones bajo otras leyes ni evita el fraude.

- ✓ El vendedor debe divulgar el conocimiento real de ubicaciones de municiones antiguas dentro de una milla de la propiedad
- ✓ La divulgación debe ser por escrito y proporcionarse lo antes posible antes de la transferencia de título
- ✓ El «área de vecindario» se define como dentro de una milla de la propiedad inmobiliaria residencial

44.17 Divulgación de barras de seguridad en ventanas

La existencia de cualquier barra de seguridad en ventanas y cualquier mecanismo de liberación de seguridad en esas barras debe divulgarse de conformidad con la Sección 1102.6 o 1102.6a del Código Civil (la Declaración de transferencia de bienes raíces).

- ✓ Las barras de seguridad en ventanas y sus mecanismos de liberación de seguridad deben divulgarse
- ✓ La divulgación se realiza a través de la Declaración de transferencia de bienes raíces (§ 1102.6 o 1102.6a)

44.18 Uso Industrial / Divulgación de Molestia

Un vendedor de propiedad residencial con conocimiento real de que la propiedad es adyacente a o está zonificada para permitir un uso industrial descrito en la Sección 731a del Código de Procedimiento Civil (CCP), o afectada por una molestia creada por tal uso, debe dar aviso escrito de ese conocimiento lo antes posible antes de la transferencia del título.

- ✓ El vendedor con conocimiento real debe divulgar si la propiedad es adyacente o está zonificada para uso industrial
- ✓ La divulgación debe ser por escrito, lo antes posible antes de la transferencia del título

44.19 Documentación de Cumplimiento de Espacio Defensible en Zona de Peligro de Incendio

A partir del 1 de julio de 2021, un vendedor de propiedad en una zona de severidad de peligro de incendio alto o muy alto debe proporcionar al comprador documentación que demuestre el cumplimiento con la Sección 4291 del Código de Recursos Públicos de California (espacio defensible) u ordenanzas locales de gestión de vegetación. Cuando existe una ordenanza local, el vendedor proporciona la documentación de cumplimiento e información de la agencia local; cuando no existe ordenanza local pero hay documentación de inspección disponible, el vendedor proporciona documentación obtenida dentro de los seis meses anteriores a la transacción. Si no se obtuvo documentación de cumplimiento, el vendedor y el comprador deben celebrar un acuerdo escrito que requiera que el comprador obtenga la documentación de cumplimiento (dentro de un año del cierre del depósito en garantía donde no exista ordenanza local).

- ✓ A partir del 1 de julio de 2021, los vendedores en zonas de peligro de incendio alto o muy alto deben proporcionar documentación de cumplimiento de espacio defensible
- ✓ Si el vendedor no ha obtenido documentación, el comprador y el vendedor deben celebrar un acuerdo escrito que requiera que el comprador la obtenga
- ✓ Cuando no existe ordenanza local, el comprador debe obtener documentación de cumplimiento dentro de un año del cierre del depósito en garantía

44.20 Divulgación de Reventa de Casa Prefabricada/Casa Móvil

El transferente de una casa prefabricada o casa móvil sujeta a este artículo debe entregar la declaración escrita requerida: cuando interviene un agente, no más tarde del cierre del depósito en garantía; cuando no interviene agente, en el momento en que el adquirente ejecuta cualquier documento de compra. Si se entrega una divulgación o enmienda material después de la ejecución de la oferta, el adquirente puede rescindir dentro de tres días (entrega personal) o cinco días (correo).

- ✓ Con un agente involucrado, la divulgación de casa prefabricada/casa móvil debe entregarse no más tarde del cierre del depósito en garantía
- ✓ Sin agente, debe entregarse al momento de la ejecución de un documento de compra
- ✓ La entrega tardía otorga al adquirente 3 días (en persona) o 5 días (correo) para rescindir

44.21 Inexactitud posterior y aproximaciones

Si la información divulgada se vuelve inexacta posteriormente debido a actos, eventos o acuerdos posteriores a la entrega, la inexactitud resultante no constituye una violación. Si la información es desconocida o no está disponible cuando se requiere la divulgación y se realizó un esfuerzo razonable para obtenerla, el vendedor puede usar una aproximación razonable claramente identificada basada en la mejor información disponible, no utilizada para evadir el artículo. Los requisitos vigentes cuando las partes celebran el contrato son los que se aplican.

- ✓ La inexactitud posterior resultante de eventos posteriores no constituye una violación del artículo de divulgación
- ✓ Se puede usar una aproximación razonable y claramente identificada cuando la información no está disponible después de un esfuerzo razonable para obtenerla

44.22 Divulgación de honorarios de transferencia privada

Para las propiedades transferidas a partir del 1 de enero de 2008 que están sujetas a un honorario de transferencia (como se define en la Sección 1098), el transferidor debe proporcionar una declaración de divulgación adicional al mismo tiempo que la TDS, a menos que el documento bajo la Sección 1098.5(b) ya haya sido proporcionado.

- ✓ La divulgación debe indicar que se requiere el pago de un honorario de transferencia e identificar el monto y cómo se calcula
- ✓ La divulgación debe identificar la entidad receptora de los honorarios, su propósito y la fecha/circunstancias en que la obligación vence

44.23 Divulgación del Historial de Residuo de Humo

Un vendedor de una propiedad residencial unifamiliar que tenga conocimiento real de cualquier residuo por fumar productos de tabaco o nicotina, o cualquier historial de ocupantes que fumen en la propiedad, debe divulgar ese conocimiento al comprador por escrito. Residuo significa la acumulación química indicada por olor o resultados elevados de prueba de nicotina; fumar incluye el uso de cigarrillos electrónicos o dispositivos de vapeo.

- ✓ El vendedor debe divulgar por escrito el conocimiento real de residuo de humo o historial de fumar
- ✓ Fumar incluye el uso de cigarrillos electrónicos o dispositivos de vapeo para inhalar un aerosol

44.24 Agente de Depósito en Garantía No Considerado Agente para Divulgaciones

Cualquier persona o entidad, distinta de un agente inmobiliario autorizado, que actúe como agente de depósito en garantía para una transferencia sujeta a este artículo no se considerará agente del cedente o del cesionario para fines de los requisitos de divulgación del artículo.

- ✓ Un agente de depósito en garantía sin licencia no se considera agente del comprador o vendedor para propósitos de divulgación de TDS
- ✓ Esta exención no se extiende a un agente inmobiliario autorizado que actúe en la transacción
- ✓ La misma regla se aplica conforme al artículo de divulgación de riesgos naturales (Código Civil de California § 1103.11)

CHAPTER 45

Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures

45.1 Aplicación y alcance de la divulgación de riesgos naturales

Este artículo se aplica a ventas, intercambios, contratos de venta de bienes raíces, arrendamientos con opción de compra, otras opciones de compra o arrendamientos del terreno con mejoras de propiedades residenciales unifamiliares. Se aplica solo si el vendedor o agente está obligado a divulgar la ubicación de la propiedad dentro de un área de riesgo de inundación especial (Zona A o V de FEMA), área de posible inundación, zona de gravedad extrema de peligro de incendios, zona de falla sísmica, zona de peligro sísmico o área de tierras silvestres bajo responsabilidad estatal. Cualquier renuncia a los requisitos de este artículo es nula por ser contraria al orden público.

- ✓ El artículo se aplica a ventas de propiedades residenciales unifamiliares y arrendamientos especificados con opciones de compra
- ✓ Cualquier renuncia a los requisitos de divulgación de riesgos naturales es nula por ser contraria al orden público
- ✓ La divulgación se activa por conocimiento real o por una lista de parcelas/mapas publicada en las oficinas del condado

45.2 Declaración obligatoria de divulgación de peligros naturales

Las divulgaciones deben realizarse en el Formulario de Divulgación de Peligros Naturales (NHDS) establecido por ley, que identifica si la propiedad se encuentra dentro de una zona de inundación especial, zona de posible inundación (inundación por falla de presa), zona de severidad de peligro de fuego alto/muy alto, área silvestre con riesgo de incendios forestales, zona de falla sísmica o zona de peligro sísmico. La declaración es una divulgación, no una garantía o parte del contrato, y los compradores pueden confiar en ella. Si los mapas carecen de precisión suficiente para determinar la inclusión, el vendedor/agente debe marcar «Sí» (a menos que se adjunte un informe calificado). El NHDS solo puede ser utilizado entre el vendedor, el agente del vendedor y el comprador potencial—no por aseguradoras, prestamistas o agencias.

- ✓ Las divulgaciones deben realizarse en el Formulario de Divulgación de Peligros Naturales establecido por ley
- ✓ Si los mapas carecen de precisión suficiente para determinar la inclusión, el vendedor/agente debe marcar «Sí»
- ✓ El NHDS es una divulgación y no una garantía o parte de ningún contrato entre vendedor y comprador

45.3 Entrega oportuna y derecho de terminación de tres días

El vendedor debe entregar el NHDS tan pronto como sea practicable antes de la transferencia del título (o antes de que el comprador ejecute el contrato para contratos de venta, opciones de arrendamiento o arrendamientos de terreno). Si una divulgación o una enmienda material se entrega después de que el comprador ejecuta la oferta, el comprador tiene tres días después de la entrega personal, o cinco días después de la entrega por correo o registro electrónico, para terminar la oferta mediante notificación escrita al vendedor o agente del vendedor.

- ✓ El NHDS debe entregarse tan pronto como sea practicable antes de la transferencia del título
- ✓ La entrega tardía después de la ejecución de la oferta otorga al comprador 3 días (entrega personal) o 5 días (correo/electrónico) para terminar
- ✓ La terminación debe realizarse mediante notificación escrita de terminación al vendedor o agente del vendedor

45.4 Divulgación de Área Especial de Riesgo de Inundación

Un agente de un transferidor, o el transferidor actuando sin agente, de bienes raíces en un área especial de riesgo de inundación designada por la FEMA (Zona «A» o «V») debe divulgar a los posibles adquirentes que la propiedad se encuentra dentro de tal área. La divulgación es requerida únicamente cuando el transferidor/agente tiene conocimiento real, o la jurisdicción local ha compilado una lista de parcelas con aviso publicado. Puede proporcionarse a través de la Declaración de Riesgos Naturales o la Declaración de Opción Local.

- ✓ Se requiere divulgación para propiedades en área especial de riesgo de inundación FEMA (Zona A o V) con conocimiento real o lista de parcelas publicada
- ✓ La divulgación puede entregarse mediante la Declaración de Riesgos Naturales (CC 1103.2) o la Declaración de Opción Local (CC 1102.6a)
- ✓ Las personas que actúan bajo poder de venta (CC 2924) no se consideran agentes del transferidor para esta divulgación

45.5 Guía del Propietario para la Seguridad Sísmica - Entrega Obligatoria

A partir del 1 de enero de 1993, el cedente de cualquier propiedad residencial de 1 a 4 unidades de construcción de estructura ligera convencional construida antes del 1 de enero de 1960 debe entregar al comprador una copia de la «Guía del Propietario para la Seguridad Sísmica» y completar una divulgación de riesgos sísmicos indicando si el cedente tiene conocimiento real de las deficiencias enumeradas. Numerosas transferencias están exentas, incluyendo aquellas que requieren un informe público, transferencias ordenadas por tribunal, transferencias por ejecución hipotecaria o escritura en lugar de ejecución, transferencias fiduciarias, y transferencias entre cónyuges o copropietarios.

- ✓ Se aplica a viviendas residenciales de 1 a 4 unidades de construcción de estructura ligera construidas antes del 1 de enero de 1960
- ✓ El cedente debe entregar la Guía del Propietario para la Seguridad Sísmica y completar una divulgación de riesgos sísmicos de deficiencias conocidas
- ✓ Las exenciones incluyen transferencias que requieren informe público, órdenes judiciales, ejecución hipotecaria, transferencias fiduciarias, y transferencias entre cónyuges y copropietarios
- ✓ El vendedor puede completar el informe sin consultar a un profesional de diseño

45.6 Deber de divulgación de zonas de riesgo de incendio muy alto

Un transferidor de bienes raíces ubicados dentro de una zona de severidad de riesgo de incendio muy alto debe divulgar al futuro transferidor que la propiedad se encuentra en la zona y está sujeta a los requisitos de espacio defendible de la Sección 51182. La divulgación es requerida cuando el transferidor/agente tiene conocimiento real o cuando se ha proporcionado un mapa que incluya la propiedad a la agencia local y se ha colocado un aviso en la oficina del registrador del condado, tasador y agencia de planificación.

- ✓ Los vendedores deben divulgar que la propiedad se encuentra dentro de una zona de severidad de riesgo de incendio muy alto sujeta a la Sección 51182
- ✓ La divulgación se activa por conocimiento real o por un mapa proporcionado a la agencia local con aviso colocado

45.7 Método de divulgación de zona de riesgo de incendio

En transacciones sujetas al Código Civil § 1103, la divulgación se realiza a través de la Declaración de divulgación inmobiliaria de opción local (§ 1102.6a) o la Declaración de divulgación de riesgos naturales (§ 1103.2). Si el mapa carece de precisión o escala suficiente, el transferidor debe marcar «Sí» en la NHD a menos que un informe verifique que la propiedad no está en la zona, lo que permite marcar «No».

- ✓ La divulgación se realiza a través de la Declaración de divulgación de riesgos naturales o la Declaración de divulgación inmobiliaria de opción local
- ✓ Si el mapa no es suficientemente preciso, el transferidor debe marcar «Sí» a menos que un informe calificado demuestre lo contrario

45.8 Requisito de divulgación de zona de falla sísmica

Un agente de un transferidor de bienes inmuebles ubicados dentro de una zona de falla sísmica delineada, o el transferidor actuando sin agente, debe divulgar a cualquier posible transferidor que la propiedad está dentro de tal zona. La divulgación se activa cuando el transferidor o agente tiene conocimiento real, o cuando se ha proporcionado un mapa que cubre la propiedad a la ciudad/condado y se ha publicado una noticia en la oficina del registro del condado, asesor y agencia de planificación. En las transacciones sujetas a la Sección 1103 del Código Civil, la divulgación se realiza a través de la Declaración Local Opcional de Transferencia de Bienes Inmuebles (Sección 1102.6a) o la Declaración de Divulgación de Riesgos Naturales (Sección 1103.2).

- ✓ El agente o transferidor debe divulgar la ubicación dentro de una zona de falla sísmica delineada a los posibles compradores
- ✓ Se requiere divulgación cuando existe conocimiento real O se ha proporcionado un mapa y se ha publicado una noticia en las oficinas del condado
- ✓ La divulgación se entrega a través de la Declaración Local Opcional de Transferencia de Bienes Inmuebles o la Declaración de Divulgación de Riesgos Naturales
- ✓ Si el mapa no es suficientemente preciso o a escala, el agente debe marcar «Sí» en la NHD a menos que un informe de la Sección 1103.4 verifique que la propiedad no está en la zona de riesgo

45.9 Requisito de divulgación de zona de peligro sísmico

Un agente de un transmitente de bienes raíces ubicados dentro de una zona de peligro sísmico designada, o el transmitente actuando sin agente, debe divulgar a cualquier posible adquiriente que la propiedad se encuentra ubicada dentro de una zona de peligro sísmico. Las condiciones desencadenantes (conocimiento real o mapa proporcionado más aviso publicado) y los métodos de entrega reflejan las reglas de zona de falla sísmica, utilizando la Opción Local o la Declaración de Divulgación de Peligros Naturales conforme a las transacciones del Código Civil § 1103.

- ✓ La divulgación de la ubicación en una zona de peligro sísmico designada es obligatoria para los posibles adquirientes
- ✓ Se desencadena por conocimiento real O un mapa proporcionado más un aviso publicado del condado
- ✓ Entregado a través de la Declaración de Transferencia de Bienes Raíces Opción Local o la Declaración de Divulgación de Peligros Naturales
- ✓ El agente marca «Sí» en la Declaración de Peligros Naturales si la precisión del mapa es insuficiente, a menos que un informe § 1103.4 establezca lo contrario

45.10 Divulgación de endurecimiento contra incendios en zonas de peligro de incendio

A partir del 1 de enero de 2021, los vendedores de propiedades en una zona de severidad de peligro de incendio alto o muy alto, donde la casa fue construida antes del 1 de enero de 2010, deben proporcionar un aviso de divulgación indicando que la casa es anterior a los códigos de construcción de la Interfaz Urbana Forestal y dirigiendo a los compradores a readyforwildfire.org. El vendedor debe divulgar las características de vulnerabilidad conocidas (por ejemplo, respiraderos no resistentes a las brasas, tejas de madera sin tratar, paisajismo combustible a menos de cinco pies, ventanas de un solo panel o sin templado).

- ✓ Se aplica a casas en zonas de severidad de peligro de incendio alto o muy alto construidas antes del 1 de enero de 2010
- ✓ El vendedor debe divulgar qué características de vulnerabilidad a incendios forestales enumeradas conoce, y (después del 1 de julio de 2025) qué retrofits de bajo costo se han completado
- ✓ Si existe un informe de inspección final bajo el Código Gubernamental 51182, el vendedor debe proporcionar una copia o indicar dónde se puede obtener

45.11 Protección de Responsabilidad e Informes de Expertos/Terceros

Ni el vendedor ni el agente del vendedor o del comprador son responsables de errores, inexactitudes u omisiones fuera de su conocimiento personal si la información fue proporcionada oportunamente por agencias públicas o expertos calificados y se ejerció el cuidado ordinario. La entrega de un informe de un ingeniero licenciado, topógrafo, geólogo o experto en riesgos naturales satisface el cumplimiento (divulgación sustituida). Tales informes de expertos también deben determinar y, cuando corresponda, proporcionar avisos para áreas de influencia aeroportuaria, jurisdicción de la Comisión de Conservación y Desarrollo de la Bahía de San Francisco, Derecho a la Agricultura (dentro de una milla de tierras agrícolas designadas) y Operaciones Mineras (dentro de una milla de una mina reportada).

- ✓ Los vendedores y agentes no son responsables de errores fuera de su conocimiento personal si se basan en información de agencias/expertos y se ejerció el cuidado ordinario
- ✓ Un informe de un ingeniero, topógrafo, geólogo o experto en riesgos licenciado puede servir como divulgación sustituida
- ✓ Los informes de expertos deben incluir avisos de aeropuerto, BCDC, Derecho a la Agricultura y Operaciones Mineras cuando sea aplicable

45.12 Divulgación del Área de Inundación por Presa

Un agente del transferidor o el transferidor sin agente de una propiedad inmueble ubicada en un área de inundación potencial mostrada en un mapa de inundación (Código del Agua Sección 6161) debe divulgar este hecho a los posibles adquirentes. Como la divulgación de peligro de inundación, se aplica solo con conocimiento real o una lista catastral publicada y se entrega a través de la Declaración de Peligro Natural o la Declaración de Divulgación Inmobiliaria de Opción Local.

- ✓ La divulgación es requerida cuando la propiedad se encuentra en un área de inundación potencial en un mapa de inundación aprobado
- ✓ Se activa por conocimiento real del transferidor o agente, o una lista catastral compilada con aviso publicado
- ✓ Se entrega a través de la Declaración de Peligro Natural o la Declaración de Divulgación Inmobiliaria de Opción Local

45.13 Entrega de la Guía de Seguridad Sísmica Comercial

A partir del 1 de enero de 1993, el transferidor o agente de cualquier edificio de mampostería sin refuerzo con pisos o techos de estructura de madera, construido antes del 1 de enero de 1975, debe entregar al comprador una copia de la Guía del Propietario de Propiedad Comercial sobre Seguridad Sísmica lo antes posible antes de la venta, transferencia o intercambio.

- ✓ Se aplica a edificios de mampostería sin refuerzo con pisos o techos de estructura de madera construidos antes del 1 de enero de 1975
- ✓ El transferidor o agente debe entregar la Guía del Propietario de Propiedad Comercial sobre Seguridad Sísmica antes de la transferencia
- ✓ Ciertas transferencias descritas en la Sección 8893.3 están exentas de este requisito

45.14 Deber de divulgación de deficiencias sísmicas del cedente

El cedente de una vivienda debe divulgar las deficiencias de vulnerabilidad sísmica dentro de su conocimiento real que sean materiales para la transacción. La divulgación se limita al conocimiento real —no hay obligación de inspección. El cedente también debe divulgar cualquier medida correctiva tomada para abordar los elementos enumerados.

- ✓ El cedente debe divulgar las deficiencias sísmicas dentro de su conocimiento real que sean materiales: ausencia de pernos de anclaje que aseguren la placa de base, muros de base perimetral sin arriostramiento, muros del primer piso sin arriostramiento, cimentación o muros de mampostería sin refuerzo, habitaciones habitables encima de un garaje, y calentadores de agua sin anclar/sin asegurar
- ✓ El cedente debe divulgar información material dentro de su conocimiento real con respecto a medidas correctivas o mejoras realizadas para abordar estos elementos
- ✓ La obligación de divulgación se limita a elementos dentro del conocimiento real del cedente

45.15 Deber del Licenciatario de Bienes Raíces respecto a la Guía de Terremotos

Ninguna transferencia de título será invalidada por el incumplimiento del capítulo de divulgación de terremotos. El deber del licenciatario de bienes raíces se limita a proporcionar al vendedor una copia de la Guía del Propietario sobre Seguridad ante Terremotos para su entrega al futuro cesionario, conforme al Código Civil § 2079.8.

- ✓ Ninguna transferencia de título será invalidada por el incumplimiento del capítulo de divulgación de terremotos
- ✓ El deber del licenciatario se limita a proporcionar al vendedor una copia de la Guía del Propietario sobre Seguridad ante Terremotos para su entrega al cesionario (Código Civil § 2079.8)

45.16 Designación de zonas de gravedad de riesgo de incendio

El Mariscal de Bomberos del Estado identifica zonas de riesgo de incendio de gravedad moderada, alta y muy alta utilizando criterios estatales (carga de combustible, pendiente, clima de incendio, viento). Las agencias locales deben designar estas zonas por ordenanza dentro de 120 días después de recibir las recomendaciones y pueden aumentar, pero nunca disminuir, el nivel de gravedad de riesgo de incendio identificado por el Mariscal de Bomberos del Estado.

- ✓ Las agencias locales deben adoptar ordenanzas de zonas de gravedad de riesgo de incendio dentro de 120 días de las recomendaciones del Mariscal de Bomberos del Estado
- ✓ Una agencia local solo puede aumentar, nunca disminuir, el nivel de gravedad de riesgo de incendio establecido por el Mariscal de Bomberos del Estado

45.17 Requisito de Espacio Defendible de 100 Pies

Un propietario/arrendatario/operador de una vivienda o estructura ocupada dentro de una zona de severidad de peligro de incendio muy alto debe mantener 100 pies de espacio defendible en cada lado y en el frente y la parte posterior (sin ir más allá de la línea de propiedad excepto por ley). Se requiere una reducción más intensa de combustible entre 5 y 30 pies, y una zona resistente a las brasas dentro de 5 pies de la estructura.

- ✓ Se deben mantener 100 pies de espacio defendible alrededor de estructuras en zonas de severidad de peligro de incendio muy alto
- ✓ Se requiere una zona resistente a las brasas dentro de 5 pies de la estructura; reducción intensa de combustible entre 5 y 30 pies

45.18 Área de Responsabilidad Estatal / Divulgación de Riesgo de Incendio Forestal

Un transmitente de bienes inmuebles ubicados dentro de un área de responsabilidad estatal (clasificada por la junta conforme a § 4125) debe divulgar al posible adquirente que la propiedad se encuentra en un área silvestre que puede contener riesgos e peligros sustanciales de incendios forestales y está sujeta a los requisitos de § 4291. El transmitente también debe divulgar (excepto en condados que asumieron responsabilidad por incendios) que el estado no es responsable de proporcionar protección contra incendios a las estructuras en zonas silvestres en ausencia de un acuerdo de cooperación. La divulgación se realiza a través de la Declaración de Divulgación de Opción Local o Declaración de Peligro Natural.

- ✓ El transmitente debe divulgar la ubicación dentro de un área de responsabilidad estatal con riesgos sustanciales de incendios forestales en zonas silvestres y obligaciones de § 4291
- ✓ Debe divulgar que el estado no es responsable de la protección contra incendios de estructuras a menos que exista un acuerdo de cooperación
- ✓ Se activa por conocimiento real O un mapa proporcionado con aviso del condado publicado
- ✓ Se entrega a través de la Declaración de Divulgación de Bienes Raíces de Opción Local o la Declaración de Peligro Natural

45.19 Sin Obligación de Actualizar Después del Cumplimiento

Después de que un vendedor y un agente cumplan con la Sección 1103.2, se liberan de cualquier obligación adicional con respecto a esos elementos de información. No es necesario notificar al comprador si la información se vuelve posteriormente inexacta debido a una acción gubernamental, revisión de mapas, u otra circunstancia — a menos que el vendedor o el agente tenga conocimiento real de que la información se ha vuelto inexacta.

- ✓ Después del cumplimiento, el vendedor y el agente no tienen obligación de actualizar las divulgaciones por revisiones de mapas posteriores o cambios
- ✓ La excepción es cuando el vendedor o el agente tiene conocimiento real de que la información se ha vuelto inexacta

CHAPTER 46

Other Statutory Disclosures and Notices on Sale

46.1 Exenciones de divulgación por muerte y VIH/SIDA

El propietario o agente no está obligado a divulgar la muerte de un ocupante que ocurrió más de tres años antes de una oferta, ni que un ocupante vivía con VIH o murió por complicaciones relacionadas con el SIDA, ya que estos no son hechos materiales que requieran divulgación. Esta es una regla de divulgación de California ampliamente probada.

- ✓ No se requiere divulgación de una muerte en la propiedad ocurrida más de 3 años antes de la fecha en que el transferidor ofrece comprar, arrendar o rentar
- ✓ No se requiere divulgación de que un ocupante vivía con VIH o murió por complicaciones relacionadas con el SIDA
- ✓ No surge causa de acción contra un propietario o agente por no divulgar estos hechos
- ✓ La sección NO protege a un propietario o agente de hacer una declaración falsa intencional en respuesta a una pregunta directa sobre muertes en la propiedad
- ✓ «Agente» incluye a cualquier persona que posea licencia conforme a la Ley de Bienes Raíces (BPC § 10000 y siguientes)

46.2 Requisito de Notificación de la Base de Datos de la Ley Megan

Todo contrato de arrendamiento/alquiler de propiedad residencial unifamiliar (y propiedad multifamiliar de más de cuatro unidades) celebrado a partir del 1 de julio de 1999, y todo contrato de venta de propiedad residencial de 1 a 4 unidades, debe contener un aviso de base de datos de delincuente sexual especificado en letras de al menos 8 puntos. Los contratos a partir del 1 de abril de 2006 deben hacer referencia al sitio web www.meganslaw.ca.gov. La entrega del aviso satisface la divulgación; el arrendador/vendedor/agente no está obligado a proporcionar información adicional sobre la proximidad de delincuentes sexuales registrados.

- ✓ Aviso de la Ley Megan requerido en letras de 8 puntos en arrendamientos especificados y contratos de venta de propiedades residenciales de 1 a 4 unidades
- ✓ Los contratos a partir del 1 de abril de 2006 deben hacer referencia a www.meganslaw.ca.gov
- ✓ La entrega del aviso exime al agente/vendedor de proporcionar información adicional sobre la proximidad de delincuentes sexuales registrados

46.3 Declaración de divulgación de alarma de humo requerida en la transferencia

A partir del 1 de enero de 1986, el transferidor de cualquier propiedad inmueble que contenga una vivienda unifamiliar —ya sea por venta, intercambio o contrato de venta de bienes raíces (Código Civil § 2985)— debe entregar al transferidor una declaración escrita indicando que el transferidor cumple con los requisitos de alarma de humo. La divulgación puede ser parte del recibo de depósito, un apéndice o un documento separado. Las alarmas de humo deben ser aprobadas e incluidas en la lista por el Mariscal de Fuego del Estado al momento de la instalación; las alarmas con batería que cumplan con los estándares de la Sección 13114 satisfacen el requisito a menos que estén prohibidas por las normas locales.

- ✓ El transferidor debe entregar una declaración escrita de cumplimiento de la alarma de humo tan pronto como sea posible antes de la transferencia del título (o antes de la ejecución de un contrato de venta de bienes raíces)
- ✓ La entrega puede ser en persona o por correo al transferidor/transferidor o su agente autorizado; la entrega al cónyuge se considera entrega a menos que el contrato disponga lo contrario
- ✓ «Vivienda unifamiliar» incluye viviendas de una o dos unidades pero excluye casas prefabricadas, casas móviles y autocaravanas comerciales

46.4 Certificación del vendedor para el arriostramiento del calentador de agua

Todos los calentadores de agua residenciales nuevos, de reemplazo y existentes deben estar arriostrados, anclados o asegurados para resistir el desplazamiento sísmico de acuerdo con el Código de Plomería de California. El vendedor de una propiedad inmueble que contenga un calentador de agua debe certificar por escrito al posible comprador que se ha cumplido con esta sección.

- ✓ La certificación del calentador de agua del vendedor debe ser por escrito y puede incluirse en la Guía del propietario para la seguridad ante terremotos, el contrato de venta/recibo de depósito, o una Declaración de divulgación de transferencia (Código civil § 1102.6/1102.6a)
- ✓ «Calentador de agua» significa un calentador estándar con una capacidad de no más de 120 galones para el cual hay un kit de arriostramiento preinstalado fácilmente disponible; los propietarios no pueden desalojar a un inquilino para cumplir con esta sección

46.5 Certificación de Inspección de Control de Plagas Estructurales

Una empresa de control de plagas registrada que realiza un informe de inspección debe, a solicitud, preparar y entregar una certificación que indique la presencia o ausencia de plagas o plagas destructoras de madera en áreas visibles y accesibles. Esta certificación es importante en transacciones inmobiliarias donde se requiere un informe de termitas/plagas como divulgación. Las certificaciones varían según si se encontró infestación y si se completó el trabajo correctivo.

- ✓ La certificación es una declaración escrita que atestigua la ausencia o presencia de plagas o organismos destructores de madera encontrados en áreas visibles y accesibles
- ✓ Una empresa registrada debe, si lo solicita la persona que ordenó el informe de inspección, preparar y entregar una certificación
- ✓ La certificación debe revelar cualquier recomendación que no haya sido completada en el momento de la certificación
- ✓ La empresa registrada que contrata con el propietario debe proporcionar una garantía escrita para la fumigación

46.6 Declaraciones Falsas Prohibidas Sobre Declaraciones de Homestead

Una declaración de homestead es un documento voluntario registrado relacionado con la exención de homestead conforme al Código de Procedimiento Civil § 704.710. Es ilegal que un servicio de registro de homestead haga declaraciones falsas o engañosas que sugieran que registrar una declaración de homestead previene la venta forzosa de la vivienda de un deudor, previene la ejecución hipotecaria de una hipoteca/escritura de confianza/gravamen del mecánico, es requerido por ley, o está conectado con obtener una exención del impuesto a la propiedad del propietario. Los candidatos del examen deben distinguir la «declaración de homestead» registrada de la exención de homestead automática disponible para todos los propietarios.

- ✓ El registro de una declaración de homestead NO previene la venta forzosa por parte de un acreedor ni la ejecución hipotecaria de una hipoteca/escritura de confianza/gravamen del mecánico
- ✓ Una declaración de homestead no es requerida por ley y no tiene relación con la exención del impuesto a la propiedad del propietario
- ✓ La exención de homestead conforme al CCP § 704.710 está disponible para todas las personas, no solo para aquellas que registran una declaración

46.7 Divulgación obligatoria del servicio de presentación de domicilio y límite de honorarios

Cualquier oferente de un servicio de presentación de domicilio debe divulgar que el servicio no está asociado con ninguna agencia gubernamental, que el registro es voluntario, que el registro no protege la vivienda contra venta forzada, y que los propietarios pueden registrar una declaración por sí mismos. La divulgación debe aparecer en la parte superior de cada página en tipo negrita de 12 puntos dentro de un cuadro con líneas gruesas. El servicio debe entregar la declaración de domicilio notariada al registrador del condado dentro de 10 días, pagar todos los honorarios de notarización y registro, y no puede cobrar hasta después del registro. Los cargos totales (incluidos todos los honorarios) no pueden exceder 25 dólares.

- ✓ La divulgación debe indicar que el servicio NO está asociado con ninguna agencia gubernamental y que el registro es voluntario
- ✓ La declaración de domicilio notariada debe entregarse al registrador del condado dentro de 10 días después de la notarización
- ✓ No se puede cobrar dinero hasta después del registro, y los cargos totales no pueden exceder 25 dólares
- ✓ Los abogados que proporcionan este servicio a clientes retenidos quedan excluidos de la definición de servicio de presentación de domicilio

46.8 Definición y Exclusiones de Cuotas de Transferencia

Una « cuota de transferencia » es cualquier requisito de pago de cuota impuesto dentro de un pacto, restricción o condición en una escritura, contrato, instrumento de garantía u otro documento que afecte la transferencia de bienes inmuebles que requiera una cuota en la transferencia. Se excluyen las cuotas/impuestos gubernamentales, las cuotas de gravamen del mecánico, las transferencias ordenadas por la corte, las cuotas de disolución de matrimonio, las cuotas de administración de sucesiones/fideicomisos, las cuotas del prestamista y las evaluaciones de desarrollos de interés común.

- ✓ Una cuota de transferencia es una cuota desencadenada por la transferencia impuesta mediante pacto, restricción o condición sobre bienes inmuebles
- ✓ Las cuotas gubernamentales, los impuestos, los gravámenes del mecánico y las evaluaciones de desarrollo de interés común NO son cuotas de transferencia

46.9 Requisitos del documento de divulgación de cuota de transferencia

Para cuotas de transferencia, se debe registrar un documento separado titulado «Pago de cuota de transferencia requerido» en tipo negrita de al menos 14 puntos. Debe incluir los nombres de los propietarios, descripción legal, APN, monto o porcentaje de la cuota, ejemplos de costo en dólares ($250,000/$500,000/$750,000 para propiedades residenciales), términos de vencimiento, propósito de los fondos e identidad de la entidad receptora con información de contacto.

- ✓ El documento de divulgación debe titularse «Pago de cuota de transferencia requerido» en tipo negrita de al menos 14 puntos
- ✓ Para propiedades residenciales, se deben mostrar ejemplos reales de costos en dólares para viviendas con precios de $250,000, $500,000 y $750,000
- ✓ El documento debe registrarse en el condado donde se ubica la propiedad e identificar el monto de la cuota, el propósito y la entidad receptora
- ✓ Las cuotas de transferencia privadas creadas en o después del 8 de febrero de 2011 también requieren un aviso en tipo negrita de 14 puntos indicando que FHFA/FHA no financiará hipotecas en propiedades gravadas por un pacto de cuota de transferencia privada que no proporciona beneficio directo

46.10 Honorarios de Transferencia Prohibidos a Partir del 1 de Enero de 2019

A partir del 1 de enero de 2019, no se podrá crear ningún honorario de transferencia. Cualquier honorario de transferencia creado en violación de esta regla es nulo como contrario a la política pública. Existen excepciones limitadas para gravámenes de honorarios de transferencia exceptuados conforme a la ley federal y para ciertos gravámenes de transacción litigiosa o aprobados por el gobierno anteriores al 1 de junio de 2009 que cumplan requisitos específicos.

- ✓ No se podrá crear ningún honorario de transferencia a partir del 1 de enero de 2019
- ✓ Cualquier honorario de transferencia creado en violación es nulo como contrario a la política pública

46.11 Entrega del Informe de Inspección de Plagas Estructurales

Tan pronto como sea práctico antes de la transferencia del título o la ejecución de un contrato de venta de bienes raíces, el transferidor, el propietario de la propiedad o su agente debe entregar al receptor una copia del informe de inspección de plagas estructurales, siempre que la certificación o preparación de un informe sea una condición del contrato o un requisito de financiamiento. La entrega puede realizarse en persona o por correo al receptor o a una persona autorizada; la entrega a cualquiera de los cónyuges se considera entrega al receptor a menos que el contrato indique lo contrario. Una transferencia no se invalida únicamente por incumplimiento a menos que ese incumplimiento fuera motivo independiente para la rescisión.

- ✓ El informe de plagas debe entregarse tan pronto como sea práctico antes de la transferencia del título cuando lo requiera el contrato o financiamiento
- ✓ La entrega a cualquiera de los cónyuges se considera entrega al receptor a menos que el contrato indique lo contrario
- ✓ El incumplimiento no invalida la transferencia a menos que de otra manera fuera motivo para la rescisión

46.12 Divulgación de Accesorios de Plomería que Conservan Agua

Para toda alteración o mejora de edificios en propiedades residenciales unifamiliares, el solicitante del permiso debe reemplazar los accesorios de plomería no conformes con accesorios que conserven agua como condición de aprobación final del permiso. A partir del 1 de enero de 2017, todos los accesorios no conformes en residencias unifamiliares deben ser reemplazados. Un vendedor de propiedades residenciales unifamiliares debe divulgar por escrito el requisito de reemplazo y si la propiedad incluye accesorios de plomería no conformes.

- ✓ A partir del 1 de enero de 2017, los accesorios de plomería no conformes en viviendas unifamiliares deben ser reemplazados con accesorios que conserven agua
- ✓ El vendedor debe divulgar por escrito si la propiedad contiene accesorios de plomería no conformes
- ✓ El vendedor debe afirmar que la divulgación de accesorios de plomería es su propia representación, no la del agente, y no es una garantía (Código Civil § 1102.155)

46.13 Entrega de Folletos sobre Riesgos y Energía

Cuando se entregan al comprador los folletos informativos requeridos —el folleto de Peligros Ambientales, la Guía del Propietario de Vivienda/Propietario de Propiedad Comercial sobre Seguridad Sísmica, o el folleto del Programa de Calificación Energética de Viviendas— el vendedor o corredor no necesita proporcionar información general adicional sobre estos temas, y el folleto se considera adecuado para informar al comprador. Sin embargo, esto nunca releva el deber de divulgar los peligros conocidos que afecten la propiedad.

- ✓ La entrega del folleto requerido se considera adecuada para informar al comprador sobre peligros generales y temas de energía
- ✓ Los folletos no aumentan ni disminuyen el deber del vendedor/corredor de divulgar los peligros conocidos en la propiedad
- ✓ Se aplica a los folletos de peligros ambientales, seguridad sísmica (residencial y comercial) y calificación energética de viviendas

46.14 Aviso de Tubería en Contratos de Venta

Todo contrato de venta de propiedad inmobiliaria residencial unifamiliar celebrado el 1 de julio de 2013 o posteriormente debe contener, en tipografía de al menos 8 puntos, un aviso que informe al comprador que la información sobre la ubicación de tuberías de transmisión de gas y líquidos peligrosos está disponible a través del Sistema Nacional de Mapeo de Tuberías (NPMS). La entrega del aviso se considera adecuada para informar al comprador, pero no altera las obligaciones de divulgación existentes.

- ✓ Los contratos de venta de propiedad residencial unifamiliar el 1 de julio de 2013 o posteriormente deben incluir el aviso de tubería en tipografía de al menos 8 puntos
- ✓ El aviso dirige a los compradores al sitio web del Sistema Nacional de Mapeo de Tuberías (NPMS)
- ✓ La entrega del aviso no altera otras obligaciones de divulgación del vendedor/corredor

46.15 Prohibición de Ofertas No Solicitadas en Códigos Postales de Zonas de Incendios

La Sección 2079.26 prohíbe hacer una oferta no solicitada para comprar bienes raíces residenciales en los códigos postales especificados de las zonas afectadas por incendios en LA/Ventura. Antes de la transferencia del título, el comprador y el vendedor deben ejecutar una certificación escrita afirmando que la compra no proviene de una oferta no solicitada, lo que crea una presunción de que la oferta fue solicitada a menos que pruebas claras y convincentes demuestren lo contrario. El comprador debe registrar la certificación con la escritura. Un licenciatario que viola esto viola la ley de licencias inmobiliarias. Este artículo se deroga el 1 de enero de 2027.

- ✓ Se prohíben las ofertas no solicitadas para comprar bienes raíces residenciales en los códigos postales de incendios enumerados
- ✓ El comprador y el vendedor deben ejecutar una certificación escrita afirmando que la oferta fue solicitada antes de la transferencia del título
- ✓ Un licenciatario que presenta una oferta escrita en violación se considera que ha violado la ley de licencias
- ✓ El vendedor puede cancelar el acuerdo de compra hasta cuatro meses después de su ejecución; los infractores enfrentan una multa civil de hasta $25,000

46.16 Exenciones de la divulgación de detectores de humo

El requisito de divulgación de detectores de humo no se aplica a ciertas transferencias, reflejando las exenciones de la Declaración de transferencia. Estas transacciones exentas no requieren que el transmitente entregue la declaración.

- ✓ Las transferencias exentas incluyen: aquellas que requieren un informe público (B&P § 11018.1), transferencias ordenadas por tribunal, transferencias por ejecución hipotecaria o venta fiduciaria, transferencias fiduciarias en administración de sucesiones o fideicomisos, transferencias entre copropietarios, y transferencias a un cónyuge o parientes en línea directa
- ✓ También exentas: transferencias entre cónyuges derivadas de decretos de divorcio o separación legal, transferencias del Controlador bajo la Ley de Bienes No Reclamados, y transferencias de venta fiscal bajo el Código de Ingresos y Tributación

46.17 Responsabilidad del Agente y Remedio por la Divulgación de Detectores de Humo

Los agentes y los terceros depositarios generalmente están protegidos de responsabilidad por errores u omisiones en la divulgación del detector de humo del cedente, excepto un licenciatario que participa en la divulgación con conocimiento real de su falsedad. Esta sección no impone ningún deber a los agentes de supervisar el cumplimiento, no invalida el título por incumplimiento y limita los daños.

- ✓ Un licenciatario (B&P § 10011) es responsable solo si participa en la divulgación con conocimiento real de su falsedad
- ✓ Ninguna transferencia se invalida por incumplimiento; el remedio exclusivo es daños reales que no excedan $100, excluyendo costos judiciales y honorarios de abogados

46.18 Divulgación de inspección de balcón/terraza en la venta

Los edificios con tres o más unidades de vivienda multifamiliar deben ser inspeccionados por un profesional con licencia calificado en elementos exteriores elevados (balcones, terrazas, porches, escaleras, pasarelas a más de seis pies sobre el suelo que dependan de madera). Los reportes deben mantenerse y divulgarse en cualquier venta posterior del edificio. Para conversiones de condominios después del 1 de enero de 2019, la inspección debe ocurrir antes del primer cierre de depósito en garantía y ser presentada al DRE como condición del reporte público final.

- ✓ Las inspecciones deben completarse antes del 1 de enero de 2026, y cada seis años a partir de entonces
- ✓ Los reportes de inspección deben mantenerse en los registros permanentes del propietario durante al menos dos ciclos de inspección y ser divulgados/entregados al comprador en cualquier venta posterior del edificio
- ✓ Esta sección no se aplica a los desarrollos de interés común (Código Civil § 4100)

46.19 Requisitos de divulgación para servicios de copia de escritura de donación

Un servicio de copia de escritura de donación ofrece, a través de solicitud por correo, obtener una copia de la escritura de donación o registro de título de un propietario por compensación. Es ilegal hacer declaraciones falsas o engañosas, implicar afiliación gubernamental o afirmar un plazo de pago de honorarios. La divulgación requerida (14 puntos en negrita, en un recuadro con línea gruesa en la parte superior de cada página) debe indicar que el servicio no está asociado con ninguna agencia gubernamental y que los propietarios pueden obtener su propia copia del registrador del condado por la tarifa del condado establecida.

- ✓ La divulgación debe indicar que el servicio NO está asociado con ninguna agencia gubernamental y que los propietarios pueden obtener una copia del registrador del condado por la tarifa establecida
- ✓ Es ilegal usar sobres o nombres que simulen documentos gubernamentales o que impliquen afiliación gubernamental
- ✓ La divulgación requerida debe imprimirse en tipo negrita de 14 puntos en un recuadro formado por una

línea gruesa en la parte superior de cada página

46.20 Detectores de humo en la venta/arrendamiento de casas móviles usadas

A partir del 1 de enero de 2020, las casas fabricadas usadas, casas móviles y casas fabricadas multifamiliares vendidas o arrendadas deben tener un detector de humo operativo aprobado por el State Fire Marshal instalado en cada habitación diseñada para dormir en la fecha del arrendamiento o transferencia de título. La información del fabricante sobre operación, prueba y mantenimiento debe proporcionarse al comprador o arrendatario.

- ✓ El requisito se satisface si, dentro de los 45 días anteriores al arrendamiento/transferencia, el arrendador/cedente firma una declaración certificando que cada detector de humo está instalado y operativo
- ✓ Para ventas de casas fabricadas/móviles en bienes inmuebles, las disposiciones de responsabilidad del agente inmobiliario de la § 13113.8(e), (f) y (g) se aplican a estas divulgaciones

46.21 Roles de distribuidores/corredores en ventas de casas prefabricadas

Para ventas de distribuidores de casas prefabricadas/casas móviles nuevas o usadas, los documentos de compra deben contener divulgaciones especificadas, incluida una descripción completa del precio y avisos. Si el distribuidor también es un corredor de bienes raíces con licencia, la venta de una casa prefabricada instalada en una cimentación (§ 18551) puede incluirse en el documento de compra de la propiedad inmobiliaria subyacente. En la reventa de casas no instaladas previamente en una cimentación, un distribuidor puede participar en listados y pagos compartidos con personas con licencia de bienes raíces.

- ✓ Un distribuidor que también sea corredor de bienes raíces con licencia puede incluir la venta de una casa prefabricada instalada en una cimentación en el documento de compra de la propiedad inmobiliaria subyacente
- ✓ Los distribuidores pueden cooperar, participar en listados múltiples y compartir pagos con personas con licencia de bienes raíces en la reventa de casas móviles no instaladas previamente en un sistema de cimentación

CHAPTER 47

Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)

47.1 Deber del corredor de realizar una inspección visual competente

Un corredor o agente de ventas tiene la obligación ante un posible comprador de propiedad residencial de 1 a 4 unidades habitacionales (o una casa fabricada) de realizar una inspección visual razonablemente competente y diligente y divulgar todos los hechos que materialmente afecten el valor o conveniencia que la investigación revelaría. Esto aplica tanto a corredores de listado como a corredores cooperadores.

- ✓ El deber se aplica a la propiedad residencial de 1 a 4 unidades habitacionales y casas fabricadas
- ✓ El corredor debe realizar una inspección visual razonablemente competente y diligente y divulgar hechos materiales
- ✓ El deber se aplica tanto al corredor de listado como al corredor cooperador que actúa para encontrar un comprador

47.2 Alcance y Estándar del Deber de Inspección (§§ 2079.1-2079.5)

El artículo también se aplica a arrendamientos con opción de compra, arriendos de terrenos y contratos de venta de bienes raíces para propiedades de 1 a 4 unidades. El estándar de cuidado es el de un agente de bienes raíces razonablemente prudente. La inspección NO incluye áreas razonablemente/normalmente inaccesibles, áreas fuera del sitio, registros públicos o (para unidades de interés común) más allá de la unidad ofrecida a la venta. La acción legal por incumplimiento debe iniciarse dentro de dos años a partir de la fecha de posesión.

- ✓ Estándar de cuidado = grado de cuidado que ejercería un agente de bienes raíces razonablemente prudente
- ✓ La inspección excluye áreas inaccesibles, áreas fuera del sitio y registros/permisos públicos
- ✓ La acción legal por incumplimiento debe iniciarse dentro de 2 años a partir de la fecha de posesión
- ✓ El comprador retiene el deber de ejercer cuidado razonable para protegerse a sí mismo

47.3 Transferencias Exentas del Deber de Inspección (§ 2079.6)

El deber de inspección no se aplica a las ventas que requieren un informe público (tierras subdivididas) conforme a las Secciones 11018.1 o 11234 del Código de Ocupaciones y Profesiones, o a las ventas realizadas sin informe público conforme a la Sección 11010.4, a menos que la propiedad haya sido ocupada previamente.

- ✓ El artículo no se aplica a las ventas que requieren la presentación de un informe público (ventas de nuevas subdivisiones)
- ✓ La exención no se aplica si la propiedad ha sido ocupada previamente

CHAPTER 48

California Real Property Taxation

48.1 Reglas de Evaluación de la Proposición 13

La Proposición 13 (1978, Cal. Const. art. XIII A) limita el impuesto predial general ad valorem al 1% del valor tasado, más la tasa necesaria para la deuda de bonos aprobada por los votantes. El valor tasado (año base) es el valor justo de mercado cuando la propiedad cambió de dueño por última vez o fue recién construida (o el valor de 1975-76), y puede aumentar como máximo el 2% por año (o el IPC de California si es menor). Un cambio de propiedad o nueva construcción genera una nueva tasación al valor de mercado actual; las disminuciones temporales por debajo del valor base ajustado se reconocen según la Proposición 8. Se presenta un Informe Preliminar de Cambio de Propiedad (PCOR) con la escritura al registrarse, y un cambio de propiedad entre cónyuges o parejas de hecho registradas se excluye de la nueva tasación. Fuente: Cal. Const. art. XIII A; Rev. & Tax. Code § § 51, 60 y ss., 480.3.

- ✓ La tasa fiscal general máxima es el 1% del valor tasado más la deuda de bonos aprobada por los votantes
- ✓ El valor del año base se establece en un cambio de propiedad o nueva construcción y puede aumentar como máximo el 2% por año
- ✓ Un cambio de propiedad o nueva construcción genera una nueva tasación al valor de mercado actual
- ✓ La Proposición 8 permite una reducción temporal cuando el valor de mercado cae por debajo del valor base ajustado
- ✓ Se presenta un Informe Preliminar de Cambio de Propiedad (PCOR) con la escritura; las transferencias entre cónyuges se excluyen de la nueva tasación

48.2 Proposición 19: Transferencia del Valor del Año Base para Personas Mayores, Personas con Discapacidad y Víctimas de Desastres

Desde el 1 de abril de 2021, la Proposición 19 permite a un propietario de 55 años o mayor, severamente discapacitado, o cuya vivienda fue sustancialmente dañada por un incendio forestal u otro desastre natural declarado, transferir el valor imponible (valor del año base ajustado) de su residencia principal a una residencia principal de reemplazo en cualquier lugar de California, comprada o construida dentro de dos años antes o después de la venta de la vivienda original. Si el reemplazo tiene un valor igual o menor, el valor del año base se transfiere sin cambios; si es más costoso, la diferencia de valor de mercado se suma al valor del año base transferido. Los propietarios de 55 años o mayores o con discapacidad pueden usar la transferencia hasta tres veces (víctimas de desastres una vez por desastre). Esto reemplazó las antiguas Proposiciones 60/90/110, que permitían solo una transferencia de una sola vez, dentro del mismo condado o un condado recíproco, y solo a una vivienda de valor igual o menor. Fuente: Cal. Const. art. XIII A § 2.1; Rev. & Tax. Code § 69.6.

- ✓ Elegibles: propietarios de 55 años o mayores, severamente discapacitados, o víctimas de incendio forestal o desastre natural declarado
- ✓ El valor del año base puede transferirse a una residencia principal de reemplazo en cualquier lugar de California, dentro de dos años de la venta
- ✓ Un reemplazo más costoso suma la diferencia de valor al valor del año base transferido

✓

Hasta tres transferencias para propietarios de 55 años o mayores/con discapacidad (una por desastre para víctimas de desastres); los antiguos límites de transferencia única y mismo condado de las Props 60/90 ya no aplican

48.3 Proposición 19: Exclusión de Transferencias entre Padres-Hijos y Abuelos-Nietos

Desde el 16 de febrero de 2021, la Proposición 19 restringió la exclusión de la reevaluación para transferencias entre padres e hijos (y abuelos a nietos cuando los padres han fallecido). Ahora la exclusión se aplica únicamente a la residencia principal (vivienda familiar) o granja familiar del transferente, y solo si el hijo la hace su propia residencia principal dentro de un año de la transferencia (reclamando la exención de propietario o veterano discapacitado). El monto excluido se limita al valor base del año en cuestión más $1,000,000, ajustado por inflación cada dos años (aproximadamente $1.04 millones para 2025-2027); el valor por encima de ese límite se reevalúa. Las transferencias de otras propiedades (alquileres, casas de vacaciones, propiedades comerciales) se reevalúan completamente; la anterior exclusión de $1,000,000 de «otras propiedades» bajo las Proposiciones 58 y 193 fue revocada. Fuente: Cal. Const. art. XIII A § 2.1(c); Rev. & Tax. Code § 63.2.

- ✓ Solo la residencia principal (vivienda familiar) o granja familiar del transferente puede calificar para la exclusión padre-hijo
- ✓ El hijo debe ocupar la vivienda como residencia principal dentro de un año de la transferencia
- ✓ La exclusión cubre el valor base del año en cuestión más $1,000,000 (ajustado por inflación cada dos años); el exceso de valor se reevalúa
- ✓ Los alquileres, casas de vacaciones y propiedades comerciales transferidas a hijos se reevalúan completamente; las transferencias abuelo-nieto califican solo si los padres han fallecido

48.4 Calendario de impuestos a la propiedad de California y mora

Los impuestos a la propiedad de California se basan en un año fiscal del 1º de julio al 30 de junio y se convierten en un gravamen sobre la propiedad el 1º de enero anterior al año fiscal (la fecha del gravamen). Los recibos de impuestos se envían por correo en otoño y son pagaderos en dos cuotas: la primera vence el 1º de noviembre y se vence después del 10 de diciembre; la segunda vence el 1º de febrero y se vence después del 10 de abril (la nemotecnia «No Darn Fooling Around»). Se aplica una penalidad del 10 por ciento a cada cuota vencida, más un costo en la segunda. Los impuestos no pagados al final del año fiscal hacen que la propiedad se encuentre en incumplimiento fiscal el 1º de julio; el propietario puede redimir pagando los impuestos, las sanciones y un interés mensual del 1,5 por ciento, y el recaudador de impuestos obtiene la potestad de vender la propiedad en una venta fiscal después de cinco años de incumplimiento (tres años para cierta propiedad comercial no residencial). Fuente: Rev. & Tax. Code § § 2192, 2605, 2606, 2617, 2618, 3691.

- ✓ Año fiscal del 1º de julio al 30 de junio; fecha del gravamen el 1º de enero
- ✓ Primera cuota vence el 1º de noviembre, se vence después del 10 de diciembre; segunda vence el 1º de febrero, se vence después del 10 de abril
- ✓ Se aplica una penalidad del 10 por ciento a cada cuota vencida
- ✓ La propiedad se encuentra en incumplimiento fiscal el 1º de julio después del año sin pagar; puede ser vendida en una venta fiscal después de cinco años de incumplimiento, sujeto a redención

48.5 Retención de impuestos sobre bienes raíces de California (Formulario 593 de la FTB)

Además de la retención federal FIRPTA sobre vendedores extranjeros, California requiere que el comprador (en la práctica, el tercero depositario) retenga el impuesto sobre la renta estatal en la venta de bienes raíces de California por cualquier vendedor, residente o no residente, y lo remita a la Junta de Impuestos sobre Franquicias con el Formulario 593. La retención predeterminada es del 3 1/3 por ciento (0,0333) del precio de venta total; el vendedor puede optar en su lugar por el cálculo alternativo de la ganancia multiplicada por la tasa impositiva máxima del vendedor. No se requiere retención si el precio de venta es de $100,000 o menos, la propiedad fue la residencia principal del vendedor, la venta resulta en una pérdida o ganancia cero, la propiedad se intercambia bajo IRC § 1031 o se convierte involuntariamente, o el vendedor es una sociedad mercantil, asociación, LLC, banco, entidad exenta de impuestos o patrimonio con presencia en California, como se certifica en el Formulario 593. Fuente: Rev. & Tax. Code § 18662; instrucciones del Formulario 593 de la FTB.

- ✓ La retención de California se aplica a las ventas por cualquier vendedor, incluidos los residentes de California, a diferencia de FIRPTA que se enfoca en vendedores extranjeros
- ✓ La retención predeterminada es del 3 1/3 % del precio de venta total, u opcionalmente la ganancia multiplicada por la tasa impositiva máxima del vendedor
- ✓ Exenciones: precio de venta de $100,000 o menos, residencia principal, pérdida o ganancia cero,

intercambio bajo § 1031, conversión involuntaria, y vendedores de entidades calificadas

- ✓ El comprador/tercero depositario remite la retención a la Junta de Impuestos sobre Franquicias con el Formulario 593

48.6 Divulgaciones y Reglas de Servicios de Reducción de Evaluación

Un servicio de presentación de solicitud de reducción de evaluación asiste a los propietarios en la preparación de solicitudes/pedidos para reducir el valor evaluado de una propiedad residencial. Es ilegal hacer declaraciones falsas o engañosas, como garantizar una reducción, insinuar una tarifa del condado que no existe o insinuar afiliación con el gobierno. La divulgación requerida debe informar a los propietarios de su derecho a una revisión de evaluación informal gratuita del tasador y su derecho a presentar una Solicitud de Evaluación Modificada ante la junta de igualación de impuestos del condado o la junta de apelaciones de evaluación por sí solos. La divulgación debe señalar que una junta de apelaciones puede aumentar (pero no por encima del valor protegido por la Proposición 13) o reducir los valores de las propiedades.

- ✓ La divulgación debe indicar que el servicio no está asociado con el gobierno y que una revisión de evaluación informal está disponible sin costo del tasador
- ✓ No se puede cobrar dinero por una solicitud de revisión hasta que se presente ante el tasador, ni por una solicitud de apelación hasta que se presente ante el secretario de la junta de apelaciones
- ✓ Se requiere autorización escrita del propietario antes de la presentación, y el proveedor debe conservar el original durante tres años
- ✓ Una junta de apelaciones puede aumentar los valores de las propiedades pero no por encima del valor protegido por la Proposición 13

48.7 Tasa de impuesto de transferencia documental

El impuesto de transferencia documental se aplica a todas las transferencias de bienes raíces en el condado y ayuda a los tasadores a determinar los precios de venta de los registros públicos. Se calcula a 55 centavos por cada 500 dólares de contraprestación o fracción de la misma.

- ✓ La tasa de impuesto de transferencia documental es de 55 centavos por 500 dólares de contraprestación o fracción de la misma
- ✓ Se aplica a todas las transferencias de bienes raíces ubicados en el condado
- ✓ Si un gravamen o carga permanece y parte del precio está exento, esto debe constar en la escritura

48.8 Exención para Propietarios Ocupantes y Otras Exenciones de Evaluación

Un propietario que ocupe una vivienda como su residencia principal en la fecha de gravamen del 1 de enero puede reclamar la exención para propietarios ocupantes, que reduce el valor catastral en 7,000 dólares (ahorrando aproximadamente 70 dólares por año a la tasa del 1 %). La solicitud se presenta una sola vez ante el tasador del condado; presentar antes del 15 de febrero asegura la exención completa, y una solicitud tardía presentada antes del 10 de diciembre recibe el 80 % para ese año. La exención no puede combinarse con la exención mucho más grande para veteranos discapacitados en la misma propiedad. La propiedad de gobiernos, iglesias, escuelas sin fines de lucro y ciertas organizaciones de bienestar está completamente exenta de impuestos. Fuente: Cal. Const. art. XIII § 3(k); Rev. & Tax. Code § § 218, 255.

- ✓ La exención para propietarios ocupantes elimina 7,000 dólares del valor catastral de una residencia principal ocupada por el propietario
- ✓ Se requiere ocupación en la fecha de gravamen del 1 de enero; presente antes del 15 de febrero para la exención completa (80 % si se presenta antes del 10 de diciembre)
- ✓ La exención se reclama una sola vez y continúa hasta que el propietario se mude; no puede combinarse con la exención para veteranos discapacitados
- ✓ La propiedad gubernamental, religiosa, de escuelas sin fines de lucro y de bienestar está completamente exenta de impuestos

CHAPTER 49

Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act

49.1 Ley Unruh de Derechos Civiles - Clases Protegidas

La Ley Unruh de Derechos Civiles garantiza a todas las personas en California acceso completo e igual a alojamientos, ventajas, instalaciones, privilegios y servicios en todos los establecimientos comerciales independientemente de características protegidas. Los agentes de bienes raíces con licencia y los establecimientos comerciales (incluyendo corretajes y proveedores de vivienda) no deben discriminar. Una violación de la Ley federal ADA también constituye una violación de la Ley Unruh.

- ✓ Las clases protegidas incluyen sexo, raza, color, religión, ascendencia, origen nacional, discapacidad, condición médica, información genética, estado civil, orientación sexual, ciudadanía, idioma principal y estado migratorio
- ✓ Se aplica a todos los establecimientos comerciales de toda clase
- ✓ Una violación de la Ley federal de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) constituye automáticamente una violación de la Ley Unruh
- ✓ La protección incluye la percepción de una característica y la asociación con una persona que tiene una característica

49.2 Excepción de Vivienda para Personas Mayores a la Discriminación por Edad

La Sección 51 prohíbe que los establecimientos comerciales discriminen en la venta o alquiler de viviendas basándose en la edad. Sin embargo, un negocio puede establecer y preservar legalmente viviendas diseñadas para personas mayores de conformidad con la Sección 51.3, siempre que no sea anulada por las protecciones de estado familiar de la Ley Federal de Enmiendas de Vivienda Justa. Se presume que la vivienda construida en o después del 1 de enero de 2001 fue diseñada para las necesidades de las personas mayores si cumple con los criterios de accesibilidad especificados.

- ✓ La discriminación por edad en la venta o alquiler de viviendas está generalmente prohibida
- ✓ La vivienda para personas mayores es una excepción válida cuando cumple con los criterios de la Sección 51.3
- ✓ Esta sección no se aplica al Condado de Riverside
- ✓ Las protecciones de estado familiar de la Ley Federal de Enmiendas de Vivienda Justa pueden anular esta excepción

49.3 Restricciones Discriminatorias en Escrituras Nulas o Revisadas

Las disposiciones de una escritura que restringen el derecho a vender, arrendar, usar u ocupar una propiedad basadas en características protegidas bajo el Código de Gobierno sección 12955 (FEHA) son nulas, incluso aquellas que imponen sanciones, pérdida de derechos o cláusulas de reversión. Bajo la sección 782.5, tales disposiciones se consideran revisadas para omitir el lenguaje ofensivo. Existe una excepción para viviendas para personas mayores respecto al estado familiar.

- ✓ Las disposiciones de una escritura que restringen la venta, arrendamiento, uso u ocupación basadas en características protegidas (Código de Gobierno 12955) son nulas, incluyendo aquellas con sanciones, pérdida de derechos o cláusula de reversión
- ✓ Bajo la sección 782.5, las disposiciones discriminatorias en escrituras se consideran revisadas para omitir la disposición ofensiva
- ✓ Excepción: respecto al estado familiar, las restricciones no aplican a viviendas calificadas para personas mayores bajo el Código de Gobierno sección 12955.9
- ✓ El Código Civil § 53 asimismo anula cualquier disposición de un instrumento escrito que restrinja la transmisión, gravamen, arrendamiento, uso u ocupación en base discriminatoria

49.4 Definiciones de Discriminación de Vivienda de la FEHA

La Ley de Vivienda y Empleo Justo de California (FEHA) define términos clave para la discriminación de vivienda. «Propietario» incluye ampliamente a inquilinos, agentes administradores y agentes/corredores de bienes raíces. «Discriminación» abarca negativa a vender/rentar, tergiversación de disponibilidad, términos inferiores, acoso y negativa de acomodaciones/modificaciones razonables para personas discapacitadas.

- ✓ «Propietario» incluye inquilinos, subarrendatarios, cesionarios, agentes administradores y agentes/corredores de bienes raíces
- ✓ «Discriminación» incluye negativa de permitir modificaciones razonables (a cargo de la persona discapacitada) y negativa de hacer acomodaciones razonables en reglas/políticas/servicios para personas discapacitadas
- ✓ En un alquiler, el propietario puede condicionar el permiso para modificación a que el inquilino acepte restaurar el interior a su condición anterior (excluyendo desgaste razonable)
- ✓ Excepción: la negativa a rentar una porción de una casa unifamiliar ocupada por el propietario a un huésped/inquilino viviendo dentro del hogar no es discriminación si el propietario cumple con las reglas de notificación antidiscriminatoria

49.5 Clase Protegida: Fuente de Ingresos

«Fuente de ingresos» significa ingresos lícitos y verificables pagados directamente a un inquilino o a un arrendador en nombre de un inquilino, incluida la asistencia pública y subsidios de vivienda como los comprobantes de la Sección 8 y los comprobantes HUD-VASH. Un arrendador no es representante de un inquilino excepto para los comprobantes HUD-VASH.

- ✓ La fuente de ingresos incluye asistencia pública federal, estatal o local y subsidios de vivienda, incluidos los comprobantes de la Sección 8 y los comprobantes HUD-VASH
- ✓ Se prohíbe la discriminación contra inquilinos basada en una fuente de ingresos lícita y verificable

49.6 Clases Protegidas Bajo la FEHA

Es ilegal que propietarios, instituciones financieras, tasadores y personas involucradas en transacciones inmobiliarias discriminen basándose en las clases protegidas por la FEHA. La FEHA protege más clases que la ley federal de vivienda justa.

- ✓ Características protegidas: raza, color, religión, sexo, género, identidad de género, expresión de género, orientación sexual, estado civil, origen nacional, ascendencia, situación familiar, fuente de ingresos, discapacidad, estado de veterano o militar e información genética
- ✓ El estatus protegido incluye la percepción de que una persona tiene una característica o está asociada con una persona que tiene o se percibe que tiene tal característica
- ✓ Las prácticas prohibidas incluyen consultas discriminatorias, avisos/anuncios que indican preferencia, bloqueo de viviendas con fines de lucro, negación de acceso a MLS y prácticas discriminatorias de uso de terrenos

49.7 Prohibición de Discriminación en Préstamos conforme a la Ley Holden

La Ley Holden (§ 35800 et seq.) prohíbe que las instituciones financieras discriminen en la disponibilidad o provisión de asistencia financiera para la compra, construcción, rehabilitación, mejora o refinanciamiento de viviendas en función de las condiciones, características o tendencias del vecindario o área geográfica que rodea la propiedad (discriminación por área). Tiene como objetivo prevenir el declive de los vecindarios y preservar el patrimonio de los propietarios de viviendas, e impulsar los préstamos en áreas desatendidas.

- ✓ Ninguna institución financiera puede discriminar en la asistencia financiera en función de condiciones de vecindario o geográficas a menos que pueda demostrar que tal consideración es requerida para evitar una práctica comercial insegura e imprudente
- ✓ Ninguna institución financiera puede discriminar en función de las características protegidas enumeradas en el Código de Gobierno § 12955(a) o (d)
- ✓ « Vivienda » incluye bienes raíces residenciales mejorados o no mejorados ocupados por el propietario que contengan no más de cuatro unidades de vivienda

49.8 Prohibición de discriminación por parte de los titulares de licencia

Toda persona que posea una licencia bajo el Código de Actividades Comerciales y Profesionales está sujeta a acción disciplinaria si, debido a cualquier característica enumerada o definida en la Sección 51 del Código Civil (Ley de Derechos Civiles Unruh), el titular de la licencia se niega a desempeñar la actividad con licencia, ayuda o incita la negativa de otro titular de licencia, o realiza cualquier discriminación o restricción en el desempeño de la actividad con licencia. Esto se aplica a los titulares de licencias de bienes raíces y respalda la aplicación de las leyes de vivienda justa.

- ✓ Un titular de licencia que se niega a desempeñar la actividad con licencia debido a una característica protegida bajo la Sección 51 del Código Civil está sujeto a acción disciplinaria
- ✓ Ayudar o incitar a otro titular de licencia a negarse a desempeñar la actividad con licencia también es motivo de disciplina
- ✓ Se prohíbe cualquier discriminación o restricción en el desempeño de la actividad con licencia debido a una característica protegida
- ✓ Las barreras arquitectónicas que se ajustan a los códigos de construcción estatales o locales aplicables no constituyen discriminación bajo esta sección

49.9 Requisitos de edad y unidades para vivienda de adultos mayores

Establece definiciones y requisitos para desarrollos de vivienda calificados para adultos mayores en California. Un residente calificado/adulto mayor debe tener 62 años o más, o 55 años o más en un desarrollo de vivienda designado para adultos mayores, que debe contener al menos 35 unidades de vivienda. Los residentes permanentes calificados (generalmente de 45 años o más) y los residentes autorizados en establecimientos de atención médica también pueden ocupar tales viviendas bajo condiciones especificadas.

- ✓ Un « adulto mayor » tiene 62 años o más, o 55 años o más en un desarrollo de vivienda para adultos mayores
- ✓ Un « desarrollo de vivienda para adultos mayores » debe tener al menos 35 unidades de vivienda
- ✓ Un « residente permanente calificado » generalmente debe tener 45 años o más o ser un cónyuge/cohabitante/persona de apoyo
- ✓ Las CC&Rs pueden requerir al menos un adulto mayor por unidad de vivienda como residente permanente principal
- ✓ Esta sección no se aplica al condado de Riverside

49.10 Definición del Desarrollo de Vivienda para Adultos Mayores

Un desarrollo de vivienda para adultos mayores es un desarrollo residencial compuesto por más de 20 unidades desarrollado como comunidad para adultos mayores por su promotor y zonificado o caracterizado como una comunidad para adultos mayores. Tenga en cuenta que esta sección específica solo se aplica al condado de Riverside, pero los conceptos generales de los umbrales de edad de residentes calificados aparecen en toda la legislación de vivienda para adultos mayores de California.

- ✓ Un desarrollo de vivienda para adultos mayores requiere más de 20 unidades desarrolladas y zonificadas/caracterizadas como comunidad para adultos mayores
- ✓ Residente calificado/adulto mayor significa una persona de 62 años o mayor, o de 55 años o mayor en un desarrollo de vivienda para adultos mayores
- ✓ Los desarrollos que requieren un informe público bajo la Sección 11010 del Código de Negocios y Profesiones (solicitud posterior al 1 de julio de 2001) deben obtener un informe público como desarrollo de vivienda para adultos mayores bajo la Sección 11010.05

49.11 Normas de Ingresos Agregados y Financieros Prohibidas

Las instituciones financieras no pueden discriminar en los términos de asistencia financiera. Los propietarios deben contabilizar el ingreso agregado de las personas que residen juntas en la misma base que las personas casadas. Cuando existe un subsidio de alquiler del gobierno, los estándares de ingresos deben basarse solo en la porción de alquiler que paga el inquilino.

- ✓ Las normas financieras o de ingresos deben contabilizar el ingreso agregado de las personas que residen juntas en la misma base que las personas casadas
- ✓ Con un subsidio de alquiler del gobierno, el estándar de ingresos debe basarse solo en la porción de alquiler que paga el inquilino, no en el alquiler total
- ✓ Los solicitantes que utilizan subsidios de alquiler deben tener la opción de proporcionar evidencia alternativa de capacidad de pago en lugar de historial crediticio

49.12 Se prohíben las represalias y la ayuda a la discriminación

Es ilegal que un propietario acose, desaloje o discrimine cuando el propósito dominante es represalia contra una persona que se opuso a prácticas ilegales, las denunció, testificó o ayudó a otros a ejercer sus derechos. También es ilegal ayudar, encubrir, incitar, obligar o coaccionar actos discriminatorios.

- ✓ Se prohíben las represalias contra personas que se oponen o denuncian prácticas ilegales
- ✓ Es ilegal ayudar, encubrir, incitar, obligar o coaccionar actos discriminatorios
- ✓ Esto no retrasa las acciones legítimas de desalojo por ocupación ilegal

49.13 Convenios Restrictivos Ilegales Nulos

Los convenios restrictivos ilegales basados en características protegidas son nulos e infringen las leyes estatales y federales de vivienda justa, independientemente de si van acompañados o no de una declaración que indique que están revocados o son nulos. Registrar un documento para añadir un convenio restrictivo racial es un delito menor.

- ✓ Los convenios restrictivos basados en características protegidas son nulos incluso si una declaración indica que están revocados o son nulos
- ✓ Registrar un documento para añadir un convenio restrictivo racial es un delito menor (procesamiento dentro de 3 años del descubrimiento del registro)

49.14 Página de Cobertura y Modificación de Pacto Restrictivo

Un registrador del condado, compañía de títulos, compañía de depósito en garantía, corredor/agente de bienes raíces o asociación que proporcione una copia de una declaración, documento rector o escritura debe colocar una página de cobertura/sello (negrita de 14 puntos) indicando que cualquier restricción de clase protegida es nula y puede ser eliminada mediante un formulario de Modificación de Pacto Restrictivo. A partir del 1 de julio de 2022, los corredores/agentes/títulos/depósito en garantía con conocimiento real de un posible pacto restrictivo ilegal deben notificar al propietario su capacidad para eliminarlo.

- ✓ Los corredores, agentes, compañías de títulos y compañías de depósito en garantía deben adjuntar un aviso de página de cobertura en negrita de 14 puntos sobre restricciones nulas al proporcionar una declaración, documento rector o escritura
- ✓ A partir del 1 de julio de 2022, si un corredor/agente/compañía de títulos/depósito en garantía tiene conocimiento real de que un documento entregado incluye un posible pacto restrictivo ilegal, debe notificar al propietario del pacto y su capacidad para eliminarlo
- ✓ El consejo del condado debe revisar y aprobar una Modificación de Pacto Restrictivo antes de grabarla; la aprobación elimina el pacto ilegal de todas las propiedades afectadas

49.15 Reglas de Ocupación de Vivienda Intergeneracional para Personas Mayores

Permite el establecimiento de desarrollos de vivienda intergeneracional que combinan ciudadanos mayores, cuidadores y jóvenes en edad de transición, siempre que se cumplan los requisitos de ocupación y asequibilidad. Al menos el 80 por ciento de las unidades ocupadas deben ser habitadas por al menos una persona mayor, con hasta el 20 por ciento ocupadas por un cuidador o joven en edad de transición. El desarrollo debe ser asequible para hogares de ingresos bajos.

- ✓ Al menos el 80 por ciento de las unidades de vivienda ocupadas deben ser ocupadas por al menos una persona mayor
- ✓ Hasta el 20 por ciento de las unidades pueden ser ocupadas por al menos un cuidador o joven en edad de transición
- ✓ El desarrollo debe ser asequible para hogares de ingresos bajos de conformidad con la Sección 50079.5 del Código de Salud y Seguridad
- ✓ El requisito de ocupación comienza cuando al menos el 25 por ciento de las unidades están ocupadas

49.16 Reglas de Ocupación y de Huéspedes en Viviendas para Personas Mayores

Los CC&R de viviendas para personas mayores pueden limitar la ocupación, pero no más exclusivamente que requerir un ciudadano mayor por unidad, siendo los otros residentes residentes permanentes calificados o residentes de cuidado de salud permitidos. Los huéspedes temporales menores de 55 años se permiten hasta 60 días por año. Los residentes de cuidado de salud permitidos pueden permanecer durante la ausencia médica de 90 días de una persona mayor bajo condiciones especificadas.

- ✓ Al menos un residente por unidad puede ser requerido que sea un ciudadano mayor con intención de residir como residencia principal
- ✓ Las personas menores de 55 años pueden ser huéspedes temporales por no más de 60 días en cualquier año
- ✓ Los residentes de cuidado de salud permitidos pueden continuar la ocupación durante la ausencia de una persona mayor por hospitalización si la persona mayor espera regresar dentro de 90 días y presenta una solicitud escrita

CHAPTER 50

Subdivided Lands Law and Public Reports

50.1 Definición de Terrenos Subdivididos y Subdivisión

Los « terrenos subdivididos » y la « subdivisión » significan terreno mejorado o sin mejorar dentro de California dividido o propuesto para ser dividido para la venta, arrendamiento o financiamiento en cinco o más lotes o parcelas. Se excluyen las parcelas de 160 o más acres descritas por catastro gubernamental en el padrón de evaluación a menos que se dividan para propósitos de petróleo y gas. Las subdivisiones fuera del estado y los arrendamientos ordinarios de apartamentos u oficinas están exentos.

- ✓ La división en cinco o más lotes o parcelas activa el estado de subdivisión
- ✓ Las parcelas de no menos de 160 acres según catastro gubernamental generalmente están excluidas
- ✓ Las subdivisiones ubicadas completamente fuera de California están exentas de esta parte

50.2 Se requiere solicitud de informe público

Cualquier persona que tenga la intención de ofrecer tierras subdivididas en California para venta o arrendamiento debe presentar una solicitud de informe público ante el Departamento de Bienes Raíces, que conste de un aviso de intención y un cuestionario completo. El aviso debe contener detalles del propietario/subdivisor, descripción legal, condición del título y gravámenes, términos de venta, disposiciones de servicios públicos, deuda/evaluaciones, información del distrito escolar y avisos de proximidad de aeropuertos.

- ✓ Una solicitud de informe público (aviso de intención más cuestionario) debe presentarse ante el DRE antes de ofrecer tierras subdivididas
- ✓ El aviso debe divulgar la condición del título, gravámenes, servicios públicos y términos de venta
- ✓ Se requiere un aviso de aeropuerto en la vecindad si la propiedad se encuentra en un área de influencia aeroportuaria

50.3 Motivos para la Denegación del Informe Público

El Comisionado de Bienes Raíces debe examinar cualquier subdivisión y emitir un informe público autorizando la venta/arrendamiento a menos que existan motivos para la denegación. Los motivos de denegación protegen a los compradores del fraude, la incapacidad de transferir el título y los arreglos financieros inadecuados.

- ✓ El comisionado debe emitir un informe público a menos que haya motivos para la denegación
- ✓ Los motivos incluyen el incumplimiento del capítulo/regulaciones, tergiversación/engaño/fraude e incapacidad para transferir el título
- ✓ Los motivos también incluyen arreglos financieros inadecuados para mejoras fuera del predio, instalaciones comunitarias/recreativas o garantías/warranties
- ✓ Para subdivisiones residenciales, debe demostrarse que el acceso vehicular y el agua potable doméstica están o estarán disponibles

50.4 El comprador potencial debe recibir el informe público

El § 11018.1 requiere que el propietario, promotor o agente entregue una copia del informe público al comprador potencial ANTES de la ejecución de un contrato o acuerdo vinculante de venta/arrendamiento. Debe obtenerse un recibo del comprador.

- ✓ Una copia del informe público debe entregarse al comprador potencial antes de la ejecución de un contrato vinculante
- ✓ Debe obtenerse un recibo del comprador potencial según lo prescrito por la regulación
- ✓ Se debe proporcionar una copia del informe público a solicitud oral o escrita de cualquier miembro del público y exhibirse de manera prominente en las oficinas de ventas
- ✓ Para desarrollos de interés común (Código Civil § 4100), debe proporcionarse una declaración especificada de información general de CID

50.5 Reporte Público Requerido Antes de Venta u Oferta

La sección 11018.2 prohíbe que cualquier persona venda, alquile u ofrezca en venta/alquiler lotes en una subdivisión sin obtener primero un reporte público del Comisionado de Bienes Raíces, excepto cuando no se requiera un aviso de intención.

- ✓ Ninguna persona puede vender, alquilar u ofrecer lotes de subdivisión sin obtener primero un reporte público
- ✓ Esta sección no aplica a subdivisiones para las cuales no se requiere un aviso de intención

50.6 Órdenes de Cesación y Abstención para Subdivisiones

El comisionado puede ordenar a una persona que cese y se abstenga de actos o ventas/arrendamientos adicionales de intereses en subdivisiones al determinar violaciones, publicidad falsa, representaciones incumplidas o falta de informe de cambios materiales.

- ✓ El comisionado puede emitir una orden de cesación y abstención por violaciones, incumplimiento de representaciones o falta de informe de cambios materiales
- ✓ Al recibir la orden, el destinatario debe cesar inmediatamente las actividades
- ✓ El destinatario puede presentar una solicitud escrita de audiencia dentro de 30 días después de la notificación
- ✓ El asunto se asigna a la Oficina de Audiencias Administrativas; la audiencia debe comenzar dentro de 15 días de la solicitud

50.7 Ley de Mapas de Subdivisión: Propósito y Objetivos

La Ley de Mapas de Subdivisión (Código de Gobierno, Secciones 66410 y siguientes) establece condiciones para la aprobación de mapas de subdivisión y requiere que los gobiernos locales promulguen ordenanzas de subdivisión que les den control directo sobre proyectos de subdivisión y mejoras físicas. Coordina el diseño de subdivisión con planes comunitarios y garantiza que el subdivididor complete adecuadamente las áreas dedicadas a propósitos públicos.

- ✓ La Ley de Mapas de Subdivisión se encuentra en el Código de Gobierno, Secciones 66410 y siguientes.
- ✓ Sus dos objetivos son: (1) coordinar el diseño de subdivisión con el plan comunitario, y (2) garantizar que los subdividores completen las áreas públicas dedicadas sin sobrecargar a los contribuyentes.
- ✓ Los gobiernos locales controlan los tipos de subdivisión y las mejoras físicas requeridas a través de ordenanzas de subdivisión.

50.8 Ley de Tierras Subdivididas e Informe Público

La Ley de Tierras Subdivididas (Código de Profesiones y Negocios, Secciones 11000-11200) es administrada por el Comisionado de Bienes Raíces para proteger a los compradores de fraude, tergiversación o engaño en la venta inicial de propiedades subdivididas. Con pocas excepciones, ninguna subdivisión puede ofrecerse a la venta hasta que el Comisionado emita un informe público.

- ✓ La Ley de Tierras Subdivididas se encuentra en las Secciones 11000-11200 del Código de Profesiones y Negocios
- ✓ El Comisionado de Bienes Raíces administra la Ley de Tierras Subdivididas para proteger a los compradores de fraude y tergiversación
- ✓ Ninguna subdivisión puede ofrecerse a la venta en California hasta que el Comisionado emita un informe público de subdivisión (con pocas excepciones)
- ✓ El informe público final no se emite hasta que el subdividor cumple con todos los requisitos estatutarios,

incluidos los arreglos financieros para completar las mejoras

50.9 Definición de Subdivisión según Ambas Leyes

La definición común de «subdivisión» es la división de terrenos mejorados o sin mejorar con propósito de venta, arrendamiento o financiamiento, ya sea inmediato o futuro. Sin embargo, las dos leyes difieren en umbrales e inclusiones. La Ley de Tierras Subdivididas se aplica a 5 o más lotes/unidades/parcelas, mientras que la Ley de Mapas de Subdivisión se aplica a 2 o más.

- ✓ La Ley de Tierras Subdivididas se aplica a 5 o más lotes, unidades o parcelas; la Ley de Mapas de Subdivisión se aplica a 2 o más
- ✓ La Ley de Mapas de Subdivisión requiere que los terrenos sean contiguos; la Ley de Tierras Subdivididas no tiene requisito de contigüidad
- ✓ Según la Ley de Tierras Subdivididas, se exceptúan las parcelas de 160 acres o más designadas por levantamiento gubernamental; la Ley de Mapas de Subdivisión no tiene tal excepción
- ✓ Las subdivisiones residenciales estándar mejoradas dentro de los límites municipales están exentas según la Ley de Tierras Subdivididas pero incluidas según la Ley de Mapas de Subdivisión

50.10 Subdivisiones Estándar versus Subdivisiones de Interés Común

Una subdivisión estándar no tiene áreas comunes. Una subdivisión de interés común otorga a los compradores un lote/unidad separado más un interés indiviso o de membresía en el área común, generalmente administrado por una asociación de propietarios. Los cuatro tipos de subdivisiones de interés común son condominios, desarrollos planificados, cooperativas de acciones y proyectos de apartamentos comunitarios.

- ✓ Una subdivisión estándar no tiene áreas comunes
- ✓ Los cuatro tipos de subdivisiones de interés común son condominio, desarrollo planificado, cooperativa de acciones y proyecto de apartamentos comunitarios
- ✓ Una subdivisión de interés común incluye un interés indiviso o de membresía en el área común, típicamente administrado por una asociación de propietarios

50.11 Condominio, Desarrollo Planificado, Cooperativa de Acciones, Proyecto de Apartamento Comunitario

Un condominio es un interés indiviso en bienes inmuebles acoplado con un interés separado en una unidad definida (típicamente espacio aéreo en propiedad plena). Un desarrollo planificado tiene lotes de propiedad individual más áreas de propiedad común. Una cooperativa de acciones es una corporación que posee el título donde los accionistas reciben derechos de ocupación exclusiva transferibles solo con las acciones. Un proyecto de apartamento comunitario otorga un interés indiviso en la tierra más ocupación exclusiva de un apartamento.

- ✓ Un propietario de condominio típicamente posee el espacio aéreo de la unidad en propiedad plena más un interés indiviso en áreas comunes
- ✓ Un desarrollo planificado (Código Civil § 4175, Ley Davis-Stirling) tiene lotes de propiedad individual y áreas comunes administradas por una asociación de propietarios
- ✓ En una cooperativa de acciones, los derechos de ocupación son transferibles solo concurrentemente con la transferencia de las acciones
- ✓ En un proyecto de apartamento comunitario, el comprador posee un interés indiviso en la tierra más ocupación exclusiva de un apartamento

50.12 Normas afirmativas para el informe público

El Comisionado debe denegar un informe público si la oferta no es adecuada para su uso previsto (prueba de idoneidad) o no cumple con los estándares de trato justo. La idoneidad para ofertas residenciales requiere acceso vehicular, agua potable, servicios públicos y mejoras fuera del sitio. El trato justo requiere la seguridad de los depósitos del comprador, la liberación de gravámenes de mecánicos, la liberación de intereses de gravámenes generales y la transmisión de un título adecuado.

- ✓ Las normas afirmativas aborden (1) la idoneidad para el uso previsto y (2) el trato justo en la venta o arrendamiento
- ✓ El Comisionado debe denegar un informe público si la oferta no es adecuada para el uso propuesto
- ✓ Los estándares de trato justo incluyen asegurar los depósitos del comprador, liberar gravámenes de mecánicos, liberar gravámenes generales y transmitir un título adecuado

50.13 Aviso de Intención y Uso del Informe Público

Antes de que se ofrezca terreno subdividido para la venta o arrendamiento, debe presentarse ante el Comisionado un Aviso de Intención combinado con un Cuestionario y una Solicitud en los formularios del DRE. El informe público debe entregarse a los posibles compradores con tiempo suficiente para leerlo antes de una oferta; el comprador firma un recibo que el promotor retiene durante tres años.

- ✓ Debe presentarse un Aviso de Intención (combinado con Cuestionario y Solicitud) antes de ofrecer terreno subdividido
- ✓ El informe público debe entregarse al posible comprador con tiempo suficiente para leerlo antes de cualquier oferta de compra o arrendamiento
- ✓ El promotor debe obtener un recibo firmado del informe público y retenerlo durante tres años para inspección del Comisionado
- ✓ Cuando se solicite, el promotor debe proporcionar una copia del informe público a cualquier miembro del público

50.14 Intereses Indivisos como Subdivisiones

Las tierras subdivididas también incluyen tierras de cualquier tamaño en las que se crean o se proponen cinco o más intereses indivisos para venta, arrendamiento o financiamiento. Se aplican exenciones para intereses mantenidos por personas relacionadas, no más de 10 inversores conocedores que renuncian a las protecciones, ventas de ejecución hipotecaria, sentencias judiciales, o intereses calificados bajo la Ley de Valores Corporativos.

- ✓ La creación de cinco o más intereses indivisos constituye una subdivisión
- ✓ Se permite exención para hasta 10 inversores sofisticados que proporcionen renuncias firmadas
- ✓ Los intereses creados por ejecución hipotecaria y sentencia judicial están exentos

50.15 Derecho de Rescisión en la Compra de Participación Indivisa

Un comprador de una subdivisión de participación indivisa tiene el derecho de rescindir cualquier contrato hasta la medianoche del tercer día calendario siguiente a la ejecución de la oferta de compra. El subdividor debe divulgar claramente este derecho de rescisión y proporcionar un formulario de rescisión. Un certificado de no-rescisión firmado constituye prueba concluyente para terceros de buena fe.

- ✓ El derecho de rescisión se extiende hasta la medianoche del tercer día calendario después de la oferta
- ✓ El subdividor debe divulgar claramente el derecho y proporcionar un formulario de rescisión
- ✓ Un certificado de no-rescisión firmado constituye prueba concluyente para terceros de buena fe

50.16 Formas adicionales definidas de subdivisiones

Las tierras subdivididas también incluyen desarrollos planificados con 5 o más lotes, proyectos de apartamentos comunitarios con 5 o más apartamentos, proyectos de condominios con 5 o más condominios, cooperativas de acciones con 5 o más accionistas, y cooperativas de vivienda de capital limitado, más las afiliaciones asociadas e intereses de asociaciones de propietarios. Los planes de tiempo compartido están excluidos (regidos por el Capítulo 2).

- ✓ Los desarrollos planificados, condominios, cooperativas y proyectos de apartamentos comunitarios con cinco o más unidades son subdivisiones
- ✓ Los planes de tiempo compartido y programas de intercambio NO son subdivisiones bajo este capítulo
- ✓ Las afiliaciones a asociaciones de propietarios vinculadas a estos desarrollos están cubiertas

50.17 Divulgación del Área de Influencia del Aeropuerto en el Informe Público

El aviso de subdivisión de intención/informe público debe divulgar cuando la propiedad se encuentra dentro de un área de influencia del aeropuerto (también llamada área de referencia del aeropuerto). Esto alerta a los posibles compradores que el ruido relacionado con el aeropuerto, vibración, olores, sobrevuelo, seguridad o factores de protección del espacio aéreo pueden afectar la propiedad y los usos del terreno. Un área de influencia del aeropuerto es determinada por una comisión de uso de tierras del aeropuerto.

- ✓ La divulgación del área de influencia del aeropuerto es requerida en el contenido del informe público de subdivisión cuando sea aplicable
- ✓ Un « área de influencia del aeropuerto » significa el área donde el ruido actual o futuro del aeropuerto, sobrevuelo, seguridad o factores del espacio aéreo pueden afectar significativamente los usos del terreno
- ✓ Los límites del área son determinados por una comisión de uso de tierras del aeropuerto

50.18 Notificación del Derecho a Explotar Tierras Agrícolas (Notice of Right to Farm Disclosure)

Si una propiedad de subdivisión residencial se encuentra a menos de una milla de tierras agrícolas designadas («Tierras Agrícolas de Calidad Superior», «Tierras Agrícolas de Importancia Estatal», «Tierras Agrícolas Únicas», «Tierras Agrícolas de Importancia Local» o «Tierras de Pastoreo») en el Mapa Actual de Tierras Agrícolas Importantes, el informe debe contener una Notificación del Derecho a Explotar Tierras Agrícolas. Esta notificación advierte a los compradores sobre posibles inconvenientes agrícolas (ruido, olores, polvo, fumigación, operación de maquinaria a cualquier hora) y que los recursos legales contra prácticas agrícolas normales pueden estar prohibidos según la Sección 3482.5 del Código Civil.

- ✓ Se requiere la Notificación del Derecho a Explotar Tierras Agrícolas cuando la propiedad residencial se encuentra a menos de una milla de tierras agrícolas designadas
- ✓ La notificación debe advertir que las prácticas agrícolas pueden ocurrir en cualquier momento durante el

día de 24 horas

- ✓ Los compradores pueden estar prohibidos de recursos legales contra operaciones agrícolas realizadas de conformidad con prácticas apropiadas según la Sección 3482.5 del Código Civil

50.19 Plazos de revisión del comisionado para reportes públicos

Al recibir un aviso de intención y solicitud de reporte público, el comisionado de bienes raíces debe revisar la integridad. Dentro de 10 días, el comisionado notifica al solicitante si la presentación es sustancialmente completa cuantitativamente. El comisionado proporciona una lista de deficiencias necesarias para hacer la presentación cualitativamente completa (60 días para subdivisiones estándar/interés común, 20 días para otras), y emite el reporte público dentro de 15 o 10 días después de que la presentación sea considerada cualitativamente y sustancialmente completa.

- ✓ El comisionado debe notificar al solicitante la integridad sustancial dentro de 10 días de la recepción
- ✓ El reporte público se emite dentro de 15 días (subdivisiones 11000.1/11004.5) o 10 días (otras subdivisiones) después de que la presentación sea completa
- ✓ El comisionado no puede denegar un reporte público por información inadecuada si el retraso fue causado por el incumplimiento del comisionado de los plazos estatutarios

50.20 Exención de Subdivisión Industrial/Comercial

El capítulo de la Ley de Tierras Subdivididas no se aplica a la venta o arrendamiento propuesto de lotes/intereses limitados a usos industriales o comerciales por ley o por CC&R registrados. Sin embargo, esta exención no afecta el conteo de si hay cinco o más lotes para propósitos de las Secciones 11000, 11001 o 11004.5.

- ✓ El capítulo no se aplica a lotes limitados a uso industrial o comercial por ley o por CC&R registrados
- ✓ La exención no cambia el conteo de cinco o más lotes para propósitos de jurisdicción
- ✓ El «uso comercial» incluye negocios con hospedaje y complejos de apartamentos no comunitarios

50.21 Exención Promotor a Promotor

El capítulo no se aplica a ventas/arrendamientos de intereses de subdivisión a personas que los adquieren para dedicarse al negocio de construir estructuras residenciales, comerciales o industriales, o para reventa/arrendamiento a tales negocios, siempre que el acuerdo de compra o una divulgación separada establezca que el comprador debe cumplir con el capítulo antes de ofrecer los intereses para la venta al público. La exención no puede utilizarse para evadir el capítulo.

- ✓ Las transferencias de promotor a promotor están exentas cuando el comprador adquiere intereses para el negocio de construcción/reventa
- ✓ El acuerdo de compra o divulgación debe establecer que el comprador debe cumplir con el capítulo antes de la reventa al público
- ✓ La exención no se aplica si se utiliza para evadir otras disposiciones del capítulo

50.22 Exenciones de Agencias Públicas y Segundo Aviso

La Ley de Tierras Subdivididas no se aplica a tierras ofrecidas para venta, arrendamiento o financiamiento por una agencia estatal (incluyendo UC), agencia local u otra agencia pública. No se requiere un segundo aviso de intención/informe cuando lotes previamente reportados son adquiridos mediante ejecución hipotecaria o escritura en lugar por instituciones financieras especificadas y se venden de conformidad con el informe público anterior, se entrega el informe original a los primeros compradores, y se notifica al comisionado del cambio de propiedad dentro de 30 días.

- ✓ El capítulo no se aplica a tierras subdivididas ofrecidas por agencias estatales, locales u otras agencias públicas
- ✓ Los lotes adquiridos por ejecución hipotecaria vendidos de conformidad con el informe público anterior pueden omitir un segundo aviso si se notifica al comisionado dentro de 30 días
- ✓ El informe público original debe entregarse a los primeros compradores en la subdivisión ejecutada

50.23 Derecho a Negociar Inspecciones de Propiedad - Divulgación

Para subdivisiones residenciales, el informe público debe divulgar que un comprador potencial tiene el derecho de negociar con el vendedor para permitir inspecciones de la propiedad por parte del comprador o su designado bajo términos mutuamente acordados, sin importar cualquier disposición contraria en el contrato de compra.

- ✓ Los informes públicos de subdivisiones residenciales deben divulgar el derecho del comprador a negociar inspecciones de propiedad
- ✓ La inspección puede ser realizada por el comprador o su designado bajo términos mutuamente acordados
- ✓ Este derecho se aplica sin importar cualquier disposición contraria en el contrato de compra

50.24 Aviso de Cambio Material en la Configuración de la Oferta

Después de que un proyecto de subdivisión se presente al DRE, es ilegal que el propietario, agente o subdivididor cambien materialmente la configuración de la oferta sin notificar previamente al departamento por escrito. Esto se aplica a cambios de los cuales el propietario/agente/subdivididor tiene conocimiento real o constructivo.

- ✓ Los cambios materiales en la configuración de la oferta requieren notificación previa por escrito al DRE
- ✓ Hacer un cambio material sin notificación es ilegal
- ✓ El requisito se aplica a cambios de los cuales existe conocimiento real o constructivo

50.25 Gravamen General y Requisito de Cláusula de Liberación

Un gravamen general es una escritura de fideicomiso, hipoteca, gravamen o acuerdo que asegura dinero y afecta más de un lote o parcela de terreno subdividido. Es ilegal vender o arrendar lotes sujetos a un gravamen general a menos que exista una cláusula de liberación que incondicionalmente estipule que un comprador o arrendatario pueda obtener el título libre y sin carga del gravamen general al cumplir con los términos de compra o arrendamiento.

- ✓ Un gravamen general es un gravamen o acuerdo que afecta más de un lote o parcela de terreno subdividido
- ✓ La venta de lotes bajo un gravamen general requiere una cláusula de liberación incondicional
- ✓ La cláusula de liberación debe permitir al comprador obtener el título libre y sin carga al cumplir los términos de compra o arrendamiento

50.26 Condiciones de Venta con Gravamen General

Cuando una subdivisión está sujeta a un gravamen general sin cláusula de liberación, el propietario, fraccionador o agente no puede vender ni arrendar lotes a menos que se cumpla una de cuatro condiciones de protección para salvaguardar los fondos del comprador. Estas opciones son depósito en depósito en garantía, título en fideicomiso, fianza al Estado, o un método alternativo aprobado por el comisionado.

- ✓ El dinero del comprador debe depositarse en un depositario en garantía aceptable para el comisionado hasta que se obtenga una liberación apropiada o se determine un incumplimiento
- ✓ El título puede mantenerse en fideicomiso hasta que se obtenga una liberación apropiada del gravamen general
- ✓ Se puede proporcionar una fianza al Estado de California para el beneficio y protección de compradores/arrendatarios para devolver su dinero si no se obtiene liberación
- ✓ Los impuestos y evaluaciones gravados por autoridad pública NO se consideran un gravamen general (§ 11013.3)

50.27 Subdivisión No Sujeta a Gravamen General

Si una subdivisión NO está sujeta a un gravamen general (§ 11013.4), la venta/arrendamiento sigue siendo ilegal a menos que se proporcione protección del comprador mediante depósito en garantía/cuenta fiduciaria, bonos estatales, certificado de asociación con bonos archivados, prueba de bonos de garantía/finalización, o método alternativo.

- ✓ Los fondos del comprador deben depositarse en una institución de depósito en garantía o cuenta fiduciaria hasta que se entregue el título legal o el interés pactado
- ✓ Un bono estatal puede prever la devolución de dinero si el título/interés no se entrega dentro del plazo del contrato
- ✓ Un gravamen y bono de finalización emitido por una aseguradora cautionaria admitida es obligatorio para ofertas de mejoras residenciales

50.28 Derecho a una audiencia sobre la denegación del informe público

§ 11018.3 otorga al fraccionador que se opone a la denegación de un informe público el derecho de solicitar una audiencia dentro de 30 días, con reglas de plazos estrictas que resultan en la rescisión de la denegación y la emisión del informe si se pierden los plazos.

- ✓ Un fraccionador puede presentar una solicitud escrita de audiencia dentro de 30 días después de recibir la orden de denegación
- ✓ El comisionado debe celebrar la audiencia dentro de 20 días a menos que se posponga
- ✓ Si no se cumplen los plazos para la audiencia o la decisión, la denegación se rescinde y se emite un informe público

50.29 Conclusiones Adicionales para Informes Públicos de la CID

Para las subdivisiones descritas en la sección 11004.5 (condominios, proyectos de apartamentos comunitarios, cooperativas de vivienda, desarrollos planificados), el comisionado debe determinar que los acuerdos aseguran la finalización, que existen instrumentos de transmisión adecuados, y que los documentos de gobierno vinculan a los compradores antes de emitir un informe público.

- ✓ Los acuerdos razonables deben asegurar la finalización de la subdivisión y las mejoras fuera del sitio
- ✓ Las mejoras incompletas requieren bonos de gravamen/finalización, fondos retenidos, o acuerdos de desembolso en depósito
- ✓ Los documentos de gobierno (CC&R, estatutos, reglamentos) deben vincular a los compradores y ocupantes de cada lote

50.30 Entrega de Documentos Rectores de CID

La § 11018.6 requiere que cualquier persona que ofrezca intereses de subdivisión de CID ponga los documentos rectores disponibles para examen antes de una oferta y entregue copias a cada comprador antes de la transferencia.

- ✓ Las CC&R, artículos de incorporación/asociación y estatutos deben estar disponibles antes de la ejecución de una oferta
- ✓ Las copias deben entregarse a cada comprador tan pronto como sea practicable antes de la transferencia
- ✓ Se debe proporcionar una declaración de evaluaciones vencidas pendientes

50.31 Requisitos del Informe Público Condicional

El comisionado puede emitir un informe público condicional que permita la venta/arrendamiento antes de un informe público final si se corrigen las deficiencias y ciertos elementos pendientes (mapa final, CC&Rs, artículos) probablemente se satisfagan oportunamente. El título legal no puede transferirse hasta la emisión de un informe público final.

- ✓ La entrega del título legal no puede realizarse hasta la emisión de un informe público final
- ✓ Todos los fondos de compra deben depositarse de conformidad con los requisitos de depósito en garantía de § 11013.2(a) o § 11013.4(a)
- ✓ Deben tomarse disposiciones para devolver todos los fondos del comprador si no se emite un informe público final durante el período
- ✓ El comprador debe firmar un recibo confirmando que recibió y leyó el informe condicional y la declaración escrita

50.32 Límites de Plazo del Informe Público Condicional

§ 11018.12(h)-(i) establece límites de tiempo para los informes públicos condicionales. El plazo estándar es de seis meses, renovable una vez por seis meses, con un plazo más largo para proyectos grandes de condominio residencial adjunto.

- ✓ El plazo de un informe público condicional no debe exceder seis meses, renovable por un período adicional de seis meses
- ✓ Para unidades de condominio residencial adjunto de 25 o más unidades, el plazo no debe exceder 30 meses, renovable una vez por seis meses
- ✓ Una decisión de no emitir un informe condicional debe ser notificada por escrito dentro de cinco días hábiles con los motivos

50.33 Falso informe público es una ofensa pública

Es ilegal fabricar, expedir, publicar, entregar o transferir como genuino cualquier informe público que sea falsificado, alterado, falso o contrahecho, sabiendo que lo es, o participar en hacerlo. Esto protege a los compradores de subdivisiones de documentos de divulgación fraudulentos emitidos bajo la autoridad del DRE.

- ✓ El trato deliberado con un informe público falsificado, alterado, falso o contrahecho es una ofensa pública (§ 11020(a))
- ✓ Punible con multa de hasta 10,000 dólares, encarcelamiento bajo el Código Penal § 1170(h) o cárcel del condado hasta un año, o ambos (§ 11020(b))
- ✓ Esta sanción no es exclusiva y no afecta otros recursos previstos por la ley (§ 11020(c))

50.34 Publicidad de Subdivisión Falsa Prohibida

Un propietario, subdivisor, agente o empleado no puede, con intención de vender o arrendar tierras subdivididas, autorizar o facilitar publicidad (impresa, radiofónica o televisiva) que contenga declaraciones, imágenes o esquemas falsos o engañosos. La publicidad puede presentarse con anticipación al DRE para su aprobación.

- ✓ La publicidad de subdivisión falsa o engañosa con intención de vender/arrendar es ilegal (§ 11022(a))
- ✓ La presentación anticipada de anuncios requiere una tarifa de $200 (puede establecerse hasta $260 por regulación); el anuncio se considera aprobado si no es desaprobado dentro de 15 días calendario (§ 11022(b))
- ✓ El DRE no está impedido de desaprobar posteriormente el mismo anuncio o uno similar; los editores/impresores no son responsables en ausencia de conocimiento real o interés de propiedad

50.35 Violaciones que Constituyen una Infracción Pública

La violación de las secciones enumeradas de tierras subdivididas (incluyendo 11010, 11018.2, 11019 y 11022) es una infracción pública que conlleva sanciones penales.

- ✓ La violación de las secciones enumeradas es una infracción pública (§ 11023)
- ✓ Punible con multa de hasta $10,000, encarcelamiento conforme al Código Penal § 1170(h) o cárcel del condado hasta un año, o ambos

50.36 Contenidos requeridos de los contratos de venta en subdivisión

Todo contrato de venta para la compra de bienes raíces en una subdivisión debe divulgar claramente la descripción legal, los gravámenes pendientes en la fecha del contrato y los términos del contrato.

- ✓ El contrato debe establecer claramente la descripción legal de la propiedad (§ 11200)
- ✓ El contrato debe divulgar los gravámenes pendientes en la fecha del contrato de venta
- ✓ El contrato debe establecer los términos del contrato

50.37 Comisión de Planificación y Coherencia del Plan General

Los organismos legislativos locales asignan la responsabilidad de planificación a sí mismos, a una comisión de planificación o a un departamento de planificación. Los condados deben crear una comisión de planificación; las ciudades tienen la opción. La comisión desarrolla y mantiene el plan general y revisa la zonificación, mapas de subdivisión, permisos de uso y variaciones. Los mapas de subdivisión no pueden aprobarse si son inconsistentes con el plan general o específico.

- ✓ La creación de una comisión de planificación es obligatoria para los condados pero opcional para las ciudades
- ✓ El Código Gubernamental Sección 66473.5 prohíbe a las agencias locales aprobar un mapa tentativo inconsistente con el plan general o específico adoptado
- ✓ Las ordenanzas de zonificación deben ser coherentes con el plan general adoptado (las ciudades autónomas están exentas de este requisito de coherencia)
- ✓ Un plan general debe incluir siete elementos: uso del suelo, circulación, vivienda, conservación, espacio abierto, ruido y seguridad

50.38 Excepciones al Requisito de Notificación de Intención

No se requiere una Notificación de Intención/Solicitud para una subdivisión estándar dentro de los límites de la ciudad donde los lotes se venden mejorados con estructuras residenciales completas (o con arreglos financieros satisfactorios para la ciudad). También se exceptúan las subdivisiones limitadas a uso comercial/industrial por zonificación o restricciones covenantadas, y las tierras ofrecidas por agencias públicas.

- ✓ Las subdivisiones estándar dentro de los límites de la ciudad con mejoras residenciales completas pueden estar exentas del requisito de Notificación de Intención
- ✓ Las subdivisiones comerciales e industriales limitadas en uso por zonificación o restricciones covenantadas están exceptuadas
- ✓ Las tierras subdivididas ofrecidas por una agencia estatal, local u otra agencia pública (incluyendo la Universidad de California) están exceptuadas

50.39 Informe Preliminar Público

Un promotor puede solicitar un informe preliminar público para comenzar la comercialización antes de que se emita el informe final. Solo permite aceptar reservas completamente reembolsables mantenidas en depósito en garantía, no ventas vinculantes. Los informes preliminares públicos tienen una vigencia de un año y son renovables.

- ✓ Un informe preliminar público solo permite al promotor aceptar reservas, no ventas vinculantes
- ✓ El dinero de las reservas bajo un informe preliminar público debe ser completamente reembolsable y mantenerse en depósito en garantía
- ✓ Los informes preliminares públicos tienen una vigencia de un año y pueden renovarse

50.40 Reportes Públicos Final, Enmendado, Renovado, Condicional

Un reporte público final es válido por cinco años. Un cambio material (cambio de propiedad, uso o manejo de fondos) requiere un reporte público enmendado. Si no se vende después de cinco años, el subdivididor solicita renovación. Un reporte público condicional permite contratos de venta vinculantes antes de la calificación final bajo condiciones especificadas.

- ✓ Un reporte público final tiene una vida útil de cinco años; un cambio material durante ese período requiere un reporte público enmendado
- ✓ Si una subdivisión no se vende después de cinco años, el subdivididor puede solicitar una renovación de cinco años
- ✓ Un reporte público condicional permite contratos vinculantes antes de que el proyecto califique completamente para un reporte final
- ✓ Un reporte público interino permite solo reservaciones no vinculantes pendiente un reporte enmendado y es válido un año

50.41 Protección de Depósitos por Gravamen Global

Existe un gravamen global cuando más de un lote/unidad/interés asegura un solo gravamen. Sin un acuerdo de liberación incondicional, el subdivididor debe proteger el dinero del comprador mediante depósito en garantía, colocación del título en fideicomiso, o presentación de una fianza ante el Estado de California que garantice la devolución del dinero de compra si no se obtiene la liberación.

- ✓ Un gravamen global hace que más de un lote, unidad o interés asegure un solo gravamen
- ✓ El subdivididor debe depositar el dinero de compra en garantía, colocar el título en fideicomiso, o proporcionar una fianza para proteger a los compradores de un gravamen global
- ✓ Incluso sin un gravamen global, el dinero de depósito del comprador debe depositarse en garantía/fideicomiso a menos que se use una alternativa aceptable (como una fianza)
- ✓ Una fianza no puede asegurar depósitos de reserva bajo un informe público preliminar o depósitos bajo un informe público condicional

50.42 Propósito y función de los CC&Rs

Los CC&Rs (Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones) aseguran que la naturaleza de una subdivisión permanezca sin cambios. Las transferencias de propiedad se realizan sujetas a ellas. Para subdivisiones de interés común, los CC&Rs prescriben la naturaleza del proyecto, prevén el mantenimiento, establecen reglas de comportamiento y permiten evaluaciones. Una Asociación de Propietarios (HOA) lleva a cabo los CC&Rs. Las restricciones registradas existentes (retiros, límites de densidad) frecuentemente no se pueden eliminar.

- ✓ Las transferencias de propiedad en una subdivisión están sujetas a los CC&Rs registrados
- ✓ Los CC&Rs controlan el uso de la tierra y, para desarrollos de interés común, rigen el mantenimiento, las reglas y las evaluaciones
- ✓ Las subdivisiones de interés común casi siempre tienen una asociación de propietarios para hacer cumplir los CC&Rs
- ✓ Las restricciones registradas existentes tales como retiros y límites de densidad frecuentemente no pueden ser eliminadas

50.43 Reporte de Cambios Materiales

Cualquier cambio material en la subdivisión, programa de comercialización o manejo después de presentar la solicitud o emitir el informe público debe ser reportado al Comisionado. Un cambio material es cualquier cosa que haga que el informe público o cuestionario no refleje las condiciones reales. La falta de reporte puede permitir la rescisión de compras.

- ✓ Los cambios materiales en la subdivisión o su comercialización deben ser reportados al Comisionado
- ✓ Un cambio material es cualquier cosa que haga que el informe público o cuestionario ya no refleje las condiciones reales
- ✓ La venta de cinco o más parcelas/unidades a un solo comprador debe ser reportada al Comisionado
- ✓ La falta de reporte de cambios materiales puede proporcionar una base para la rescisión de compras mediante acción judicial

50.44 Consentimiento a la Notificación del Subdivisor No Residente

Todo subdivisor no residente debe presentar un consentimiento irrevocable que establezca que, si no se puede efectuar la notificación personal en California después de haber realizado los esfuerzos debidos, la notificación válida puede hacerse entregando el proceso al Secretario de Estado.

- ✓ Los subdivisores no residentes deben presentar un consentimiento irrevocable a la notificación
- ✓ La notificación puede efectuarse ante el Secretario de Estado cuando falla la notificación personal

50.45 Aviso de Jurisdicción de la Comisión de Conservación de la Bahía de San Francisco

A partir del 1 de julio de 2005 o después, para propiedades dentro de la jurisdicción de la Comisión de Conservación y Desarrollo de la Bahía de San Francisco (BCDC), el informe debe establecer ese hecho y proporcionar el aviso de jurisdicción BCDC, advirtiendo que el uso y desarrollo pueden estar sujetos a reglamentaciones especiales, restricciones y requisitos de permisos.

- ✓ Se requiere aviso de jurisdicción BCDC para propiedades dentro de la jurisdicción de la comisión (a partir del 1 de julio de 2005 o después)
- ✓ El aviso debe establecer que el uso y desarrollo pueden requerir permisos especiales y estar sujetos a restricciones especiales
- ✓ Los informes sobre suelos y geología y el uso de relleno también deben divulgarse verídicamente en el informe

50.46 Divulgación de restricciones de ocupación para vivienda de personas mayores

Una persona que proponga crear un desarrollo de vivienda para personas mayores (conforme al Código Civil 51.3/51.11) o un desarrollo de vivienda intergeneracional (Código Civil 51.3.5) debe incluir una declaración completa de restricciones de ocupación en la solicitud de informe público, y cualquier informe público emitido también debe incluir esa declaración.

- ✓ La solicitud de informe público para vivienda de personas mayores o intergeneracional debe establecer todas las restricciones de ocupación
- ✓ Cualquier informe público emitido debe incluir una declaración completa de restricciones de ocupación
- ✓ Las disposiciones de vivienda intergeneracional se aplican a las solicitudes presentadas a partir del 1 de enero de 2022

50.47 Exención de compra sin fines de lucro para parque de casas móviles / marina de casas flotantes

No se requiere un aviso de intención cuando una corporación sin fines de lucro de residentes compra un parque de casas móviles o una marina de casas flotantes, si la mayoría de miembros/directores son propietarios, todos los miembros son residentes, se obtiene un permiso de valores conforme a la Corporations Code 25113, y todos los fondos de compra de inquilinos se mantienen en depósito en garantía hasta que el título se transfiera a la corporación sin fines de lucro.

- ✓ La mayoría de los miembros y la junta directiva de la corporación sin fines de lucro deben ser propietarios del parque/marina; todos los miembros deben ser residentes
- ✓ Se debe obtener un permiso de valores conforme a la Corporations Code 25113 (a menos que aplique una exención calificada)

✓

Todos los fondos de compra de inquilinos deben depositarse en depósito en garantía hasta que se registre el documento de transferencia del título

50.48 Divulgación de precio de conversión de parque de casas móviles/marina

Antes de presentar un aviso de intención para un parque de casas móviles o marina de casas flotantes propuesto para conversión a propiedad de residentes, el fraccionador debe divulgar por escrito a los propietarios/residentes el precio tentativo del interés subdividido, con una declaración de que el precio es no vinculante y puede cambiar. Esta divulgación no autoriza ventas antes de que se emita el informe público.

- ✓ El fraccionador debe proporcionar divulgación escrita del precio tentativo a los residentes antes de presentar el aviso de intención
- ✓ La divulgación debe indicar que el precio tentativo no es vinculante y podría cambiar
- ✓ La divulgación no autoriza la venta o arrendamiento de intereses antes de que se emita un informe público

50.49 Aranceles de presentación del informe público de subdivisión y depósito de fondos

El comisionado establece los aranceles de presentación de subdivisión por regulación hasta los máximos estatutarios (por ejemplo, aviso de intención sin cuestionario $300 hasta $390; informe público original para intereses 11004.5 $3,000 hasta $3,900 más arancel por interés). Todos los aranceles se depositan en el Fondo Inmobiliario y se consideran devengados al momento de la recepción, sin reembolso a menos que hayan sido pagados por error o por inadvertencia.

- ✓ Los aranceles de presentación se establecen por regulación pero no pueden exceder los máximos estatutarios
- ✓ Todos los aranceles de subdivisión se depositan en el Fondo Inmobiliario y se consideran devengados al momento de la recepción
- ✓ Los aranceles no son reembolsables a menos que el comisionado determine que fueron pagados por error o por inadvertencia

50.50 Gravámenes Generales en Cooperativas de Vivienda de Capital Social

El § 11013.6 permite la venta de intereses individuales en cooperativas de vivienda de capital social o cooperativas de vivienda de capital limitado sujetos a un gravamen general, siempre que se cumplan los requisitos específicos de aviso, informe público y reservas de financiamiento escalonadas.

- ✓ Debe obtenerse del DRE un informe público que explique el gravamen general
- ✓ Las reservas de financiamiento se escalonan: 2 meses de servicio de la deuda antes de la primera venta, 3 meses al 25% vendido, 5 meses al 50% vendido, 8 meses al 75% vendido
- ✓ Se debe dar aviso conforme al Código Civil § 1133 a cada posible comprador o arrendatario

50.51 Consentimiento del Comisionado para Enmiendas de Documentos Rectores

§ 11018.7 prohíbe enmiendas que cambien materialmente los derechos de los propietarios sin el consentimiento escrito previo del comisionado mientras el subdividor tenga o controle al menos una cuarta parte de los votos.

- ✓ Ninguna enmienda material es válida sin consentimiento del comisionado mientras el subdividor controla hasta una cuarta parte de los votos
- ✓ El comisionado denegará el consentimiento si el cambio constituiría base para la negación de un informe público
- ✓ Una cuota de solicitud de $50 (sin exceder $65) acompaña cada solicitud

50.52 Abandono de la solicitud de informe público

§ 11018.13 permite al comisionado, después de notificación escrita, abandonar una solicitud de informe público si los datos requeridos por § 11010 no se proporcionan dentro de tres años desde la presentación del aviso de intención.

- ✓ El comisionado puede abandonar una solicitud si los datos requeridos no se proporcionan dentro de tres años desde el aviso de intención
- ✓ Se debe dar notificación escrita al subdividor antes del abandono
- ✓ Los reglamentos establecen períodos de tiempo y circunstancias de dificultad o atenuantes

50.53 Plazo de Prescripción para Violaciones de Subdivisión

Para calcular el plazo de prescripción en cualquier acción civil o penal que implique una violación del capítulo de tierras subdivididas, la causa de acción se considera que nace no antes del registro de la escritura, arrendamiento o contrato de venta que describe la parcela vendida o arrendada indebidamente.

- ✓ La causa de acción nace no antes del registro del instrumento de transmisión que describe la parcela ilícita (§ 11021)
- ✓ La falta de registro no impide mantener una acción antes de que se realice el registro

50.54 Requisito de Notificación de Gravamen General

Si un lote/parcela/unidad de subdivisión está sujeta a un gravamen general pero está exenta del cumplimiento del Código B&P § 11013.2, el subdividor o su agente no puede vender ni arrendar (por términos mayores a cinco años) hasta que el comprador/arrendatario haya recibido y firmado un aviso legal que le advierta que podría perder su interés a través de la ejecución hipotecaria del gravamen general, incluso si no incumple sus propias obligaciones.

- ✓ Se requiere un aviso legal firmado sobre gravamen general antes de vender o arrendar por más de cinco años
- ✓ El aviso advierte al comprador/arrendatario que podría perder su interés a través de la ejecución hipotecaria del gravamen general
- ✓ El incumplimiento de firma del comprador/arrendatario no invalida la transmisión, pero los infractores intencionales enfrentan daños reales más una multa de hasta $500

50.55 Divulgación de agua en la solicitud de informe público de subdivisión

Cuando un promotor de subdivisión ofrece lotes y proporciona agua doméstica a través de una compañía mutualista de agua, el solicitante debe incluir un documento separado en la solicitud de informe público del Código de Profesiones y Oficios § 11010 que confirme un suministro adecuado de agua potable y divulgación/protección para los tenedores de valores. Los valores de la compañía mutualista de agua solo pueden venderse después de que el Comisionado de Bienes Raíces emita el informe público, y solo a los compradores de lotes o sus sucesores — no al promotor de subdivisión.

- ✓ La solicitud de informe público (conforme al § 11010 del Código de Profesiones y Oficios) debe incluir un documento separado que asegure el cumplimiento con el capítulo de la compañía mutualista de agua, un suministro adecuado de agua y la finalización del sistema antes de que se emita el informe público
- ✓ Los valores de la compañía mutualista de agua son accesorios a la tierra (conforme al § 14300) y solo pueden venderse/emitirse a los compradores de lotes o sus sucesores después de que el Comisionado de Bienes Raíces emita el informe público
- ✓ Un prospecto debe entregarse a cada posible comprador de los valores, divulgando los derechos, obligaciones y consecuencias de no pagar el agua o las cuotas de evaluación

50.56 Acciones de agua inherentes al terreno

Las acciones en una sociedad mutualista de agua son inherentes a terrenos específicamente descritos y se transfieren únicamente con el terreno. Cuando la propiedad se transfiere (o el título pasa por venta, ejecución hipotecaria o sucesión), el secretario de la sociedad de agua emite un nuevo certificado de acciones al cesionario y cancela las acciones anteriores. Los gravámenes morosos pueden resultar en la negación o pérdida del derecho al agua o dividendos.

- ✓ Las acciones de agua inherentes al terreno se transfieren únicamente con el terreno y no pueden venderse o transferirse por separado, excepto después de venta o pérdida por gravámenes morosos
- ✓ Tras una transferencia registrada, ejecución hipotecaria u orden de sucesión, el secretario debe emitir un nuevo certificado al cesionario y cancelar las acciones anteriores inherentes a ese terreno

50.57 Función de la compañía de títulos en subdivisiones

Después de que se adquiere la tierra, la compañía de títulos emite una garantía preliminar que muestra los nombres de las personas requeridas para firmar el mapa de subdivisión, y proporciona el informe preliminar requerido por el DRE. Las compañías de títulos también realizan el procesamiento de subdivisiones para reportes públicos, aunque típicamente no preparan documentos de administración ni el presupuesto de la asociación de propietarios.

- ✓ La compañía de títulos emite una garantía preliminar que identifica a las personas que deben firmar el mapa de subdivisión
- ✓ La compañía de títulos proporciona el informe preliminar requerido por el Departamento de Bienes Raíces
- ✓ El procesamiento de subdivisiones de la compañía de títulos generalmente no incluye documentos de administración ni el presupuesto de la asociación de propietarios

50.58 Órdenes de Cese y Abstención

El Comisionado puede emitir una Orden de Cese y Abstención para detener violaciones de la Ley de Tierras Subdivididas o para detener ventas que justificarían la denegación de un informe público. La persona nombrada tiene 30 días para solicitar una audiencia; se aplican los plazos procedimentales y el incumplimiento de los mismos anula la orden.

- ✓ El Comisionado puede emitir una Orden de Cese y Abstención para detener violaciones de la Ley de Tierras Subdivididas o ventas impropias
- ✓ La persona nombrada tiene 30 días después de la recepción para solicitar una audiencia para impugnar la orden
- ✓ La Orden de Cese y Abstención se considera nula si la audiencia no se realiza oportunamente o si la decisión no se dicta oportunamente

CHAPTER 51

Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA

51.1 Divulgación de la Zona de Falla Sísmica Alquist-Priolo

La Ley de Zonificación de Fallas Sísmicas Alquist-Priolo controla el desarrollo cerca de fallas sísmicas peligrosas; el Geólogo del Estado delimita las zonas (generalmente de un cuarto de milla de ancho). Según la Sección 2621.9 del Código de Recursos Públicos, un agente (o vendedor que actúa sin agente) debe divulgar a un comprador potencial que la propiedad se encuentra dentro de una zona de falla sísmica delimitada.

- ✓ La Ley Alquist-Priolo controla el desarrollo en la proximidad de fallas sísmicas peligrosas
- ✓ Un agente del vendedor (o el vendedor si no está representado) debe divulgar que la propiedad se encuentra dentro de una zona de falla sísmica delimitada
- ✓ Un urbanizador dentro de una zona de falla debe obtener aprobación especial según los criterios de la Junta Estatal de Minería y Geología
- ✓ Las zonas de falla sísmica tienen generalmente un ancho de aproximadamente un cuarto de milla

51.2 Requisito y Propósito del Plan General

En California, los planes integrales se denominan «planes generales». Cada ciudad y condado debe adoptar su propio plan general para el desarrollo físico a largo plazo que cubra toda el área de planificación. Los tribunales de California describen el plan general como «una constitución para todos los desarrollos futuros» porque todas las decisiones de uso de suelo de ciudades y condados deben ser consistentes con él.

- ✓ Por ley estatal, cada ciudad y condado debe adoptar un plan general para el desarrollo físico a largo plazo
- ✓ Todas las decisiones de uso de suelo de ciudades y condados deben ser consistentes con el plan general
- ✓ El área de planificación incluye todos los terrenos bajo la jurisdicción del gobierno local más cualquier terreno externo relacionado (Código Gubernamental Sección 65300)

51.3 Siete Elementos Obligatorios del Plan General

La ley estatal requiere que el plan general aborde siete categorías obligatorias o «elementos». Dependiendo de la ubicación, pueden ser requeridos elementos adicionales (por ejemplo, desarrollo costero, protección de recursos minerales), e incluirse consideraciones opcionales como recreación y preservación histórica. El plan y todos sus elementos deben ser una declaración integrada, internamente coherente de políticas de desarrollo.

- ✓ Los siete elementos requeridos son: uso de suelo, circulación, vivienda, conservación, espacio abierto, ruido y seguridad
- ✓ El desarrollo costero y la protección de recursos minerales pueden ser requeridos según la ubicación de la jurisdicción
- ✓ El plan general y todos sus elementos deben ser integrados, internamente coherentes y compatibles

51.4 Requisitos de Conformidad del Plan General

La legislación y las decisiones judiciales establecieron el plan general como la constitución local para el desarrollo físico. Las ordenanzas de zonificación de las ciudades de derecho consuetudinario deben ser consistentes con el plan general. Las aprobaciones de mapas de subdivisión y obras públicas también deben cumplir, con reglas especiales para Los Ángeles.

- ✓ Las ordenanzas de zonificación de las ciudades de derecho consuetudinario deben ser consistentes con su plan general
- ✓ Toda ciudad y condado, excepto Los Ángeles, tiene prohibido aprobar un mapa de subdivisión a menos que sea consistente con el plan general
- ✓ Toda ciudad y condado, incluyendo Los Ángeles, debe rechazar un mapa de subdivisión que se encuentre inconsistente con el plan general
- ✓ Una decisión judicial de 1980 estableció que las obras públicas deben ser consistentes con el plan

51.5 Autoridad de Zonificación y Poder de Policía

Las ciudades y condados de California adoptan ordenanzas que dividen sus jurisdicciones en distritos o zonas de uso del suelo, cada una con regulaciones que controlan el uso. La autoridad de zonificación deriva del poder de policía en la Constitución de California y debe promover racionalmente la salud pública, la seguridad y el bienestar para ser válida.

- ✓ La autoridad de zonificación deriva del poder de policía en el artículo XI, sección 7 de la Constitución de California
- ✓ La zonificación es inválida a menos que promueva racionalmente la salud pública, la seguridad y el bienestar
- ✓ La ley estatal establece estándares y procedimientos mínimos mientras permite discreción local

51.6 Mapa y texto de la ordenanza de zonificación

Una ordenanza de zonificación consta de un mapa y un texto. El mapa delimita los límites de las zonas; el texto especifica los procedimientos de enmienda/administrativos y las características de cada categoría de zonificación. La zonificación regula el uso del suelo desde la perspectiva del sitio del proyecto individual, lo que la convierte en una herramienta para implementar el plan general.

- ✓ Una ordenanza de zonificación consta de un mapa (límites de zonas) y un texto (estándares de desarrollo)
- ✓ El texto establece los usos permitidos, los usos con permiso de uso condicional, los tamaños mínimos de lotes, las alturas de edificios, la cobertura de lotes, los retiros y las densidades
- ✓ La zonificación es solo una de varias medidas utilizadas para implementar el plan general

51.7 Varianzas de Zonificación versus Varianzas de Uso

Cuando el tamaño, forma, topografía o ubicación de una parcela impide cumplir con una norma de zonificación (por ejemplo, retranqueo), el propietario puede solicitar una varianza que dispense de la aplicación estricta. Una varianza proporciona los mismos, pero no adicionales, privilegios de desarrollo que las parcelas adyacentes. Las varianzas de uso que autorizan usos prohibidos están prohibidas para condados y ciudades de ley general.

- ✓ Una varianza de zonificación proporciona los mismos, pero no adicionales, privilegios de desarrollo que las parcelas adyacentes en la misma zona
- ✓ Se prohíbe a los condados de California y a las ciudades de ley general otorgar varianzas de uso que autoricen un uso no permitido de otra manera en una zona
- ✓ Una varianza puede dispensar normas como retranqueos pero no puede dispensar una restricción de uso (por ejemplo, comercio minorista en una zona residencial)

51.8 Permisos de Uso Condicional

Las ordenanzas de zonificación enumeran los usos especiales autorizados únicamente con un permiso de uso condicional, típicamente para usos potencialmente incompatibles con la zona debido a efectos secundarios como ruido o tráfico. Los permisos requieren el cumplimiento de condiciones y corren con la tierra.

- ✓ Los permisos de uso condicional autorizan usos sujetos a condiciones que mitigan efectos secundarios (ruido, tráfico, contaminación)
- ✓ El gobierno local puede revocar un permiso de uso condicional después de una audiencia pública si no se cumplen las condiciones
- ✓ Un permiso de uso condicional corre con la tierra, aplicándose a pesar de un cambio de propiedad

51.9 Idoneidad física y revisión ambiental

La jurisdicción local debe verificar que la subdivisión propuesta cumple con los planes generales y específicos aplicables y debe denegar la aprobación si el sitio no es físicamente adecuado. Los problemas de agua, drenaje, suelo y alcantarillado pueden limitar la viabilidad, y los efectos ambientales significativos desencadenan una revisión conforme a la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA). Un informe preliminar de suelos preparado por un ingeniero civil colegiado es requerido para subdivisiones que requieren un mapa final.

- ✓ Una agencia local debe denegar una subdivisión si el sitio no es físicamente adecuado para el desarrollo propuesto
- ✓ Los efectos ambientales negativos significativos desencadenan una revisión conforme a la Ley de Calidad Ambiental de California
- ✓ Un informe preliminar de suelos preparado por un ingeniero civil colegiado es requerido para cada subdivisión que requiere un mapa final (dispensable bajo ciertas condiciones)
- ✓ Un informe de impacto ambiental puede ser requerido por el gobierno local antes de aprobar el mapa de subdivisión

51.10 Dedicación de calles, parques y terrenos escolares

Los gobiernos locales pueden exigir la dedicación de terrenos para calles, servidumbres y carriles para bicicletas. Para parques y recreación, las subdivisiones de 50 parcelas o menos pueden requerir un pago proporcional en efectivo; aquellas con más de 50 parcelas pueden estar obligadas a dedicar terrenos para parques (las subdivisiones industriales están exentas). Bajo la Ley de Mapas y la Ley de Instalaciones Escolares, la dedicación de terrenos escolares puede ser requerida en la aprobación del mapa tentativo, y el distrito escolar debe aceptar dentro de 30 días o el requisito termina.

- ✓ El gobierno local puede exigir la dedicación de terrenos para calles, callejones, servidumbres de servicios públicos, servidumbres de drenaje y carriles para bicicletas
- ✓ Las subdivisiones de 50 parcelas o menos pueden pagar una cuota proporcional; aquellas con más de 50 pueden estar obligadas a dedicar terrenos para parques
- ✓ Las subdivisiones industriales están exentas de los requisitos de dedicación de parques e instalaciones recreativas
- ✓ La dedicación de terrenos escolares debe imponerse en la aprobación del mapa tentativo, y el distrito escolar debe aceptar dentro de 30 días o el requisito termina

51.11 Requisitos y Umbrales de Mapas

La Ley de Mapas de Subdivisión generalmente requiere mapas preliminares y finales para subdivisiones que crean cinco o más parcelas/condominios, proyectos de departamentos comunitarios con cinco o más intereses, o conversiones a cooperativa de acciones de cinco o más unidades. Si no se requiere un mapa final, generalmente se requiere un mapa parcelario. El levantamiento del mapa final debe ser realizado por un ingeniero civil registrado o un agrimensor de tierras licenciado.

- ✓ Los mapas preliminares y finales generalmente se requieren para subdivisiones de cinco o más parcelas, condominios o intereses
- ✓ Un mapa parcelario generalmente se requiere cuando no se requiere un mapa final (Código de Gobierno Sección 66428)
- ✓ El levantamiento del mapa final debe ser preparado por un ingeniero civil registrado o un agrimensor de tierras licenciado
- ✓ Un mapa preliminar muestra el diseño (calles, pendientes, servidumbres, dimensiones de lotes) y las condiciones topográficas existentes

51.12 Aprobación y Apelación del Mapa Tentativo

La jurisdicción local no aprobará un mapa tentativo a menos que el diseño y las mejoras se ajusten a los planes generales/específicos y consideraciones de salud/ambientales. Un subdivididor tiene 10 días para apelar una acción adversa; una audiencia debe celebrarse dentro de 30 días y una decisión dictada dentro de 10 días después de la audiencia. La falta de acción oportuna se considera como aprobación del mapa en la medida en que cumpla.

- ✓ Un mapa tentativo no se aprueba a menos que cumpla con los planes generales y específicos aplicables y los estándares de salud/ambientales
- ✓ Un subdivididor tiene 10 días a partir de la acción adversa para apelar una decisión de mapa tentativo
- ✓ Una audiencia de apelación debe celebrarse dentro de 30 días y una decisión dictada dentro de 10 días después de la audiencia
- ✓ Un mapa tentativo consolidado (Código de Gobierno 66498.1) otorga derechos para desarrollar bajo las ordenanzas vigentes cuando se aprueba

51.13 Ley Estatal de Vivienda y Código de Normas de Construcción de California

La vivienda y la construcción están reguladas por la Ley Estatal de Vivienda, el Código de Normas de Construcción de California (Título 24 del Código de Regulaciones de California, que adopta y modifica los códigos modelo internacionales de construcción, vivienda, plomería, mecánica y electricidad en un ciclo de tres años) y la Ley de Licencias de Contratistas del Estado. Los gobiernos locales hacen cumplir los códigos estatales y pueden adoptar enmiendas locales más estrictas solo con hallazgos expresos de que las condiciones climáticas, geológicas o topográficas locales las hacen razonablemente necesarias; retienen control total sobre zonificación, retiros, zonas de incendio y requisitos de patio. Ninguna construcción o alteración puede comenzar antes de que se emita un permiso de construcción.

- ✓ La vivienda y la construcción están reguladas por la Ley Estatal de Vivienda, el Código de Normas de Construcción de California (Título 24) y la Ley de Licencias de Contratistas del Estado
- ✓ El Código de Normas de Construcción de California adopta los códigos modelo en todo el estado; las enmiendas locales deben ser más estrictas y respaldadas por hallazgos expresos de necesidad local
- ✓ El gobierno local retiene control sobre zonificación, retiros, zonas de incendio y requisitos de patio
- ✓ Ninguna construcción o alteración puede comenzar antes de que se emita un permiso de construcción

51.14 Dominio eminente, ocupación y justa compensación

El dominio eminente permite al gobierno tomar propiedad privada para uso público con justa compensación (generalmente valor justo de mercado). No toda regulación que reduce valor es una ocupación; pero una regulación que niega todo uso económicamente benéfico constituye una ocupación que requiere compensación. La condenación de parte de una parcela puede requerir compensación por daños de segregación. La condenación inversa permite que el propietario demande cuando una obra pública daña la propiedad.

- ✓ El dominio eminente requiere «justa compensación», generalmente medida como el valor justo de mercado
- ✓ Una regulación que niega todo uso económicamente benéfico o productivo del terreno constituye una ocupación que requiere compensación
- ✓ Los daños de segregación compensan la pérdida de valor de la parcela restante; los beneficios generales no compensan pero los beneficios especiales pueden hacerlo
- ✓ La condenación inversa es una acción iniciada por el propietario cuando una obra pública daña la propiedad o cuando no se persigue diligentemente una acción de dominio eminente

51.15 Enmienda de Elementos del Plan General

Las enmiendas a los elementos obligatorios del plan general están limitadas en frecuencia. Las enmiendas generalmente son iniciadas por agencias de planificación, pero pueden ser realizadas de cualquier manera que el cuerpo legislativo local especifique, y por medida de iniciativa. Los acuerdos de desarrollo pueden reemplazar las enmiendas del plan general en caso de conflicto.

- ✓ Los elementos obligatorios de los planes generales pueden ser enmendados no más de cuatro veces por año calendario
- ✓ La enmienda por medida de iniciativa ha sido confirmada por la Corte Suprema de California
- ✓ Si un acuerdo de desarrollo está vigente, sus términos tienen prioridad sobre las enmiendas conflictivas del plan general

51.16 Planes específicos como herramientas de implementación

Después de adoptar un plan general, un municipio puede preparar planes específicos para implementarlo, generalmente para un sitio de desarrollo particular o subárea. Un plan específico contiene texto y diagramas que detallan el uso de la tierra e infraestructura y es subordinado al plan general, mientras que la zonificación y los mapas deben conformarse a él.

- ✓ Un plan específico es subordinado al plan general y debe conformarse a él
- ✓ La zonificación, obras públicas, mapas de subdivisión tentativa, mapas de parcelas y acuerdos de desarrollo deben ser consistentes con un plan específico aplicable
- ✓ Los planes específicos no son parte del plan general y difieren de los planes de área/comunidad que son subunidades del plan general

51.17 Usos permitidos, condicionales y accesorios

Los distritos de zonificación típicamente incluyen usos permitidos, condicionales y accesorios. Comprender estas distinciones es importante para los candidatos al examen que se ocupan de restricciones de uso del suelo.

- ✓ Los usos permitidos se permiten de derecho dentro del distrito
- ✓ Los usos condicionales no se permiten de derecho pero pueden permitirse sujetos a condiciones específicas, generalmente después de una audiencia pública
- ✓ Los usos accesorios son incidentales a un uso principal, como un cobertizo en un distrito residencial

51.18 Zonificación de Desarrollo Planificado

El desarrollo planificado (desarrollo de plan) es una clasificación de zonificación flexible aplicada a terrenos desarrollados como una unidad. Permite una aplicación más flexible de las normas de zonificación y diversificación en las ubicaciones de estructuras, implementada mediante la revisión y aprobación de un plan maestro o « preciso ».

- ✓ El desarrollo planificado aplica las normas de zonificación de manera más flexible que las clasificaciones específicas
- ✓ El proceso se implementa mediante la revisión y aprobación por parte del gobierno local de un plan maestro o « preciso »
- ✓ El « desarrollo planificado » también puede describir un desarrollo de interés común con áreas comunes y una asociación de propietarios

51.19 Cambio de Zonificación y Alivio de Restricciones

Un propietario que desee usar su propiedad de una manera no permitida puede solicitar alivio administrativo (permiso de uso condicional) o alivio legislativo (enmienda de zonificación/cambio de zonificación). Cualquier cambio de zonificación debe ser consistente con el plan general o específico aplicable, requiriendo una enmienda del plan si el uso entra en conflicto.

- ✓ Un cambio de zonificación o enmienda de zonificación debe ser consistente con el plan general o específico aplicable
- ✓ Si el uso solicitado es inconsistente con el plan general o específico, también debe obtenerse una enmienda del plan
- ✓ Los propietarios pueden solicitar alivio administrativo (permiso de uso condicional) o alivio legislativo (enmienda de zonificación)

51.20 CEQA en Decisiones de Uso del Suelo

CEQA juega un papel importante en la planificación, zonificación y permisos de uso del suelo. Se aplica a proyectos discrecionales con posible impacto ambiental significativo, requiriendo revisión ambiental. Los proyectos ministeriales y proyectos específicamente exentos no están sujetos a CEQA.

- ✓ CEQA se aplica a proyectos discrecionales (planes generales/específicos o enmiendas de zonificación, permisos de uso condicional, variaciones, aprobaciones de mapas de subdivisión/parcela tentativos)
- ✓ Los proyectos ministeriales tales como mapas de subdivisión finales y la mayoría de permisos de construcción no están sujetos a CEQA
- ✓ Un estudio inicial determina el tipo de documento ambiental necesario

51.21 Documentos Ambientales de la CEQA

Con base en el estudio inicial, la agencia prepara una declaración negativa (sin efectos significativos), una declaración negativa mitigada, o un informe de impacto ambiental (EIR) si son posibles efectos significativos. Si los efectos significativos son inevitables, la aprobación requiere una declaración de consideraciones preponderantes.

- ✓ Se prepara una declaración negativa si no ocurrirá ningún efecto ambiental adverso significativo
- ✓ Se debe preparar y certificar un EIR cuando un proyecto pueda causar uno o más efectos significativos; tiene etapas preliminar y final
- ✓ Se requiere una declaración de consideraciones preponderantes para aprobar un proyecto con efectos significativos inevitables

51.22 Impuestos del Mapa Final, Mejoras y Registro

Antes de presentar un mapa final, el fraccionador debe presentar un certificado que demuestre la ausencia de gravámenes fiscales o de evaluación impagos (o una fianza/depósito por impuestos aún no exigibles). Antes de la aprobación, las mejoras requeridas deben completarse o asegurarse mediante una fianza o depósito en efectivo. Después de la aprobación, el mapa se registra y el fraccionador proporciona un certificado de título que establece que las partes que consienten poseen el título registrado.

- ✓ Antes de presentar un mapa final, el fraccionador debe certificar que no existen gravámenes fiscales o de evaluación impagos (o depositar una fianza por impuestos aún no exigibles)
- ✓ Las mejoras públicas requeridas deben completarse o asegurarse mediante una fianza o depósito en efectivo antes de la aprobación del mapa final
- ✓ En el registro, el fraccionador debe proporcionar un certificado de título que establezca que las partes que consienten poseen la participación del título registrado

CHAPTER 52

Vacation Ownership and Time-Share Act

52.1 Cancelación de contrato de compra en siete días

Un contrato de compra de un interés en tiempo compartido, beneficio accesorio o derecho de programa de intercambio (celebrado en el mismo día o dentro de 7 días después de asistir a una presentación de ventas) es rescindible por el comprador sin penalización dentro de siete días de calendario después de recibir el informe público o la ejecución del contrato, lo que sea posterior. La cancelación de la compra de tiempo compartido rescinde automáticamente cualquier beneficio accesorio asociado o inscripción en programa de intercambio.

- ✓ El contrato es rescindible sin penalización dentro de 7 días de calendario a partir de la recepción del informe público o la ejecución del contrato, lo que sea posterior
- ✓ El aviso de cancelación es oportuno si se entrega antes de la medianoche del séptimo día de calendario
- ✓ La cancelación enviada por correo se presume entregada en la fecha del matasellos; la enviada por fax en la fecha de transmisión confirmada
- ✓ Todo intento de obtener una renuncia del derecho de cancelación es nulo y sin efecto
- ✓ El tribunal puede condenar al pago de honorarios de abogados y costos razonables al comprador demandante que prevalezca

52.2 Propósito y alcance de la Ley de Tiempo Compartido

La Ley garantiza una divulgación completa y justa a los compradores de tiempo compartido y proporciona una regulación uniforme. Debe interpretarse ampliamente para cubrir todos los planes de tiempo compartido con una duración mínima de tres años creados para alojamientos ubicados u ofrecidos a la venta en California.

- ✓ Se aplica a planes con un sitio/componente de alojamiento en California, y a planes sin uno si se venden u ofrecen a individuos ubicados en California (§ 11211.5(a))
- ✓ Se interpreta ampliamente para incluir condominios, cooperativas, clubes vacacionales y planes multisitio con una duración mínima de tres años (§ 11211(d))
- ✓ No invalida las leyes generales de protección al consumidor (B&P § § 17200–17209, 17500–17539.1)

52.3 Exenciones de la Ley de Tiempo Compartido

Ciertos arreglos pequeños o a corto plazo están exentos de la Ley, y los períodos de renovación se cuentan al medir el plazo y la obligación financiera.

- ✓ Exento: planes de 10 o menos intereses de tiempo compartido (§ 11211.5(b)(1))
- ✓ Exento: planes cuyo uso se extiende 3 años o menos, o cuando la obligación total es de $3,000 o menos durante todo el término (§ 11211.5(b)(2)-(3))
- ✓ Los períodos de renovación y los períodos de opción de renovación se incluyen al determinar el plazo del plan (§ 11211.5(c))

52.4 Responsabilidad del Promotor por la Oferta

El promotor debe supervisar, administrar y controlar todos los aspectos de la oferta, incluida la promoción, publicidad, contratación y cierre, y es responsable por los actos de cualquier entidad de ventas o mercadotecnia utilizada.

- ✓ El promotor debe supervisar y controlar todas las actividades de la oferta y es responsable de cada plan registrado (§ 11214(a))
- ✓ Cualquier violación durante las actividades de la oferta se considera una violación tanto del promotor como del violador real (§ 11214(b))

52.5 Requisitos de divulgación del programa de intercambio

Cuando se ofrece a un comprador la membresía en un programa de intercambio, se deben proporcionar divulgaciones escritas extensas (17 elementos) antes o simultáneamente con la firma, incluidas las tarifas, limitaciones y datos de desempeño auditados de forma independiente. El incumplimiento de la divulgación o el uso de prácticas injustas/engañosas viola la Ley.

- ✓ Las 17 divulgaciones obligatorias deben proporcionarse por escrito antes de o simultáneamente con la ejecución del contrato (§ 11216(b))
- ✓ Los datos de desempeño del programa de intercambio deben ser auditados de forma independiente por un CPA e informados anualmente antes del 1 de agosto (§ 11216(b)(17))
- ✓ El incumplimiento de los requisitos o el uso de prácticas injustas/engañosas constituye una violación del capítulo (§ 11216(d))

52.6 Exenciones de Registro para Reventas y Asociaciones

Un propietario que resvende un interés de tiempo compartido adquirido para uso personal, y una asociación/entidad gestora que venda intereses adquiridos por ejecución de hipoteca o transferencia gratuita, no necesitan registrar el plan, pero la asociación aún debe proporcionar documentos de divulgación y derecho de rescisión.

- ✓ El propietario que resvende un interés adquirido para su propio uso y ocupación está exento del registro (§ 11225(a))
- ✓ La asociación/entidad gestora que venda intereses ejecutados o transferidos gratuitamente está exenta pero debe entregar los instrumentos de tiempo compartido, presupuesto actual y montos de evaluaciones (§ 11225(b))
- ✓ El comprador debe recibir un derecho de cancelación de 7 días calendario, divulgado en tipo de letra prominente inmediatamente antes de la línea de firma

52.7 Derechos de Rescisión para Productos a Corto Plazo

Un comprador de un producto de tiempo compartido a corto plazo tiene derecho a rescindir hasta la medianoche del séptimo día calendario (o posteriormente según contrato) siguiente al día en que se celebre el contrato, y tiene derecho a un reembolso completo del 100 % sin deducción. El desarrollador debe divulgar el derecho de rescisión por escrito, junto con la disponibilidad de reservas, fechas de bloqueo y otros términos.

- ✓ La rescisión se permite hasta la medianoche del séptimo día calendario, otorgando al comprador derecho a reembolso del 100 % sin deducción
- ✓ El desarrollador debe divulgar por escrito los derechos de rescisión, la disponibilidad de reservas y las fechas de bloqueo
- ✓ Los depósitos deben ser devueltos no más tarde de 10 días hábiles después del aviso escrito de rescisión o cuando los fondos estén disponibles
- ✓ El desarrollador debe depositar el dinero de compra en depósito en garantía independiente, constituir una fianza o hacer arreglos alternativos para asegurar la devolución de fondos

52.8 Requisitos del Aviso de Cancelación de Contrato

El contrato de producto a corto plazo debe contener la fecha del contrato y una declaración de cancelación bien visible inmediatamente cerca del espacio de firma del comprador, informándole de su derecho de cancelación de 7 días y cómo ejercerlo. Los contratos negociados principalmente en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano requieren una copia traducida.

- ✓ Se requiere una declaración de cancelación bien visible en proximidad inmediata al espacio de firma del comprador
- ✓ Los contratos negociados en los idiomas extranjeros especificados requieren una traducción no ejecutada antes de que comience el período de rescisión
- ✓ La cancelación puede ejercerse por facsímil o correo de primera clase a la dirección especificada

52.9 Requisito de Retención de Recibo del Informe Público

Se debe obtener un recibo de cada persona que ejecute un acuerdo de reserva u oferta escrita de compra/arrendamiento de una participación de tiempo compartido en un informe público preliminar, condicional o final. Se debe dar a los compradores la oportunidad de leer el informe público antes de firmar o pagar. El informe público es solo para información y no es una recomendación o aprobación.

- ✓ El desarrollador debe conservar cada recibo de un informe público final durante tres años a partir de la fecha del recibo
- ✓ El comprador debe tener la oportunidad de leer el informe público antes de ejecutar un contrato o pagar consideración alguna
- ✓ El informe público es solo informativo y no constituye una recomendación o aprobación del tiempo compartido
- ✓ Los recibos deben estar disponibles para inspección por parte del comisionado durante horario normal de atención

52.10 Contenidos requeridos del contrato de compra

El promotor debe proporcionar a cada comprador un contrato debidamente ejecutado que incluya la fecha de ejecución, nombres y direcciones del promotor y del plan, precio de compra y cargos adicionales, fechas de finalización de la construcción, naturaleza y duración del interés en tiempo compartido, término en años, y un aviso de cancelación bien visible. Los alojamientos fuera del estado requieren una divulgación adicional de que la ley de California no rige la administración.

- ✓ El contrato debe incluir la fecha de ejecución real, el precio de compra y todos los cargos adicionales
- ✓ Un aviso de cancelación bien visible debe aparecer inmediatamente antes del espacio de firma del comprador
- ✓ Los alojamientos fuera del estado requieren una divulgación bien visible indicando que el plan no se rige por la ley de California

52.11 Aviso de Cancelación Adjunto al Informe Público

El promotor debe adjuntar un Aviso de Derechos de Cancelación en la primera página de cada informe público entregado a un comprador potencial, impreso en tipo bien visible. El aviso informa al comprador que puede cancelar dentro de siete días calendario y tiene derecho a la devolución de todo el dinero y la consideración entregados.

- ✓ El aviso de cancelación debe adjuntarse a la primera página de cada informe público en tipo bien visible
- ✓ El aviso debe establecer que el comprador tiene derecho a la devolución de todo el dinero y la consideración en caso de cancelación
- ✓ El aviso debe incluir un formulario de cancelación completo con información del promotor y número de archivo de registro DRE

52.12 Requisitos del presupuesto operativo del plan de tiempo compartido

Un presupuesto operativo estimado debe presentarse ante el comisionado detallando gastos anuales, ingresos y evaluaciones cobrables a los compradores. Los elementos de gasto requeridos incluyen administración, honorarios de gestión, mantenimiento, impuestos, seguros, seguridad, capital operativo y reservas para mantenimiento diferido y gastos de capital. El presupuesto debe cubrir un período de al menos 12 meses e incluir una certificación jurada de un experto en presupuestos.

- ✓ El presupuesto debe presentarse ante el comisionado y cubrir un período de al menos 12 meses
- ✓ Las reservas deben basarse en la vida útil estimada y el costo de reemplazo; un plan razonable financia las reservas dentro de 5 años al 50% del monto completamente financiado
- ✓ La recaudación de reservas requeridas únicamente mediante evaluación especial no es razonable
- ✓ El presupuesto debe incluir una certificación jurada por un contador público certificado independiente, contador público certificado empleado o experto aprobado por el comisionado, más la firma del desarrollador
- ✓ La certificación debe confirmar que el presupuesto no omite ningún hecho material y no contiene declaraciones inexactas, fraude o representaciones futuras injustificadas

52.13 Requisitos de depósito en garantía para tiempo compartido

Un promotor debe depositar el 100 por ciento de todos los fondos recibidos durante el período de rescisión del comprador en una cuenta de depósito en garantía en un depositario aceptable. Los fondos solo pueden ser desembolsados al promotor después de la expiración del período de rescisión y según el contrato de compra.

- ✓ El 100 % de los fondos recibidos durante el período de rescisión deben depositarse en una cuenta de depósito en garantía aceptable
- ✓ Los depositarios aceptables incluyen agentes de depósito en garantía autorizados, bancos, sociedades fiduciarias, asociaciones de ahorro y préstamo, y aseguradoras de título
- ✓ Los fondos solo pueden ser desembolsados al promotor después de la expiración del período de rescisión y según el contrato de compra
- ✓ Si la construcción está incompleta, los fondos permanecen en depósito en garantía hasta obtener el certificado de ocupación o equivalente
- ✓ El promotor puede sustituir un bono de garantía, una carta de crédito u otra seguridad financiera en lugar del depósito en garantía

52.14 Condiciones para la Liberación de Fondos en Depósito

Un desarrollador no tiene derecho a la liberación de fondos en depósito hasta proporcionar prueba satisfactoria al comisionado de que la participación está libre y sin gravámenes, o se registre un documento de subordinación y notificación a acreedores, o la propiedad se transfiera a una asociación sin fines de lucro u asociación de propietarios, o se aprueben arreglos de protección alternativos.

- ✓ Los fondos no se liberan hasta que la participación de tiempo compartido esté libre de gravámenes u otras cargas
- ✓ Alternativamente, un documento registrado de subordinación y notificación a acreedores puede satisfacer el requisito
- ✓ El desarrollador debe notificar al comisionado sobre posibles impuestos o gravámenes derivados de reclamaciones contra otros compradores
- ✓ Los arreglos alternativos que protejan a los compradores requieren aprobación del comisionado

52.15 Actos prohibidos en ventas de tiempo compartido

Las personas sujetas al capítulo de tiempo compartido están prohibidas de numerosas prácticas engañosas, incluyendo falsas declaraciones materiales, predicción de aumentos de precio de reventa, afirmar que un tiempo compartido es una inversión financiera, e incumplimiento de avisos de rescisión oportunos.

- ✓ Sin falsas declaraciones materiales falsas o engañosas en publicidad o promoción de tiempo compartido
- ✓ No puede predecir aumentos en el precio de reventa o valor del interés de tiempo compartido
- ✓ No puede afirmar que la compra de un interés de tiempo compartido constituye una inversión financiera
- ✓ Debe divulgar las cuotas anuales de mantenimiento/asociación e impuestos antes de la ejecución del contrato
- ✓ Debe cancelar la compra y reembolsar al recibir un aviso escrito válido y oportuno de rescisión; no se permite la renuncia a la rescisión
- ✓ Los contratos negociados principalmente en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano requieren una traducción no ejecutada antes del período de rescisión

52.16 Relación uno a uno entre compradores y unidades de alojamiento

Todos los planes de tiempo compartido deben mantener una relación uno a uno entre compradores y unidades de alojamiento, lo que significa que la cantidad de compradores elegibles para usar alojamientos en un año calendario determinado nunca excede la cantidad de alojamientos disponibles ese año.

- ✓ El número total de compradores elegibles durante un año no puede exceder el número total de alojamientos disponibles ese año
- ✓ Cada comprador debe contarse al menos una vez
- ✓ Ninguna unidad de alojamiento individual puede contarse más de 365 veces por año (366 en año bisiesto)
- ✓ Los compradores morosos siguen siendo elegibles para efectos del cálculo de la relación

52.17 Definiciones clave de derechos de tiempo compartido

El Departamento de Bienes Raíces y el Comisionado de Bienes Raíces administran la Ley. Un interés de tiempo compartido es ya sea un derecho de tiempo compartido (propiedad plena o arrendamiento con interés futuro) o un uso de tiempo compartido (derecho de ocupación sin tal derecho). Los planes son de sitio único o multisitio.

- ✓ «Departamento» = Departamento de Bienes Raíces; «Comisionado» = Comisionado de Bienes Raíces (§ 11212(e)-(f))
- ✓ «Derecho de tiempo compartido» incluye un interés de propiedad plena o arrendamiento; «uso de tiempo compartido» es un simple derecho de ocupación (§ 11212(x))
- ✓ «Desarrollador» incluye a cualquier persona que cree un plan o se dedique a la venta de intereses de tiempo compartido en el curso ordinario del negocio (§ 11212(i))
- ✓ Los arreglos de intercambio que excedan $3,000 por período recurrente se regulan como planes de tiempo compartido (§ 11212(l))

52.18 Propiedad en Tiempo Compartido como Interés Separado en Propiedad Inmueble

Cada propiedad en tiempo compartido constituye una sucesión o interés separado en propiedad inmueble, incluida la propiedad para propósitos fiscales.

- ✓ Una propiedad en tiempo compartido es una sucesión o interés separado en propiedad inmueble (§ 11213)
- ✓ Incluye propiedad en bienes inmuebles para propósitos fiscales

52.19 Requisitos de divulgación de beneficios incidentales

Cuando se ofrece un beneficio incidental a un comprador de tiempo compartido, el promotor debe proporcionar una declaración de divulgación que describa el beneficio, sus términos, y que su disponibilidad continua no es necesaria para el uso del alojamiento. Los costos del beneficio incidental no pueden trasladarse como gasto común del plan de tiempo compartido.

- ✓ La divulgación debe indicar que la participación es voluntaria y las cuotas solo se pagan al usar el servicio
- ✓ Los costos de adquisición, operación, mantenimiento o reparación del beneficio incidental no pueden trasladarse a los compradores como gasto común
- ✓ El promotor debe incluir una descripción de los beneficios incidentales en la solicitud inicial de registro
- ✓ El promotor debe entregar los registros al comisionado dentro de 10 días hábiles de la solicitud

52.20 Requisitos de Presentación de Presupuesto Certificado para Desarrolladores

Los desarrolladores de planes de tiempo compartido deben presentar presupuestos certificados al comisionado anualmente mientras se mantenga el registro vigente. La certificación no puede contener declaraciones falsas de las cuales el certificador conocía o debería haber conocido la verdad. Los presupuestos aumentados más de 20 por ciento en un año requieren evidencia adicional y deben presentarse al menos 15 días antes de que comience el período cubierto.

- ✓ El presupuesto certificado debe presentarse anualmente mientras el registro permanezca vigente
- ✓ La certificación debe fecharse dentro de los 90 días previos a la presentación del presupuesto al comisionado
- ✓ Los aumentos presupuestarios superiores al 20 por ciento requieren prueba de cumplimiento con la Sección 11265(a)(5)
- ✓ El presupuesto debe presentarse al menos 15 días antes del primer día del período que cubre
- ✓ Los estados financieros auditados deben entregarse al comisionado a solicitud

52.21 Obligación del Promotor por Gastos de Inventario No Vendido

Un promotor de tiempo compartido es responsable de los gastos asociados con el inventario no vendido. El promotor debe pagar la tarifa de mantenimiento completa en cada interés que posea o celebrar un acuerdo de subsidio (subsidio por déficit) que cubra la diferencia entre los gastos y las evaluaciones recaudadas de otros propietarios.

- ✓ El promotor debe pagar las tarifas de mantenimiento completas en los intereses poseídos O proporcionar un acuerdo de subsidio por déficit
- ✓ Una copia del acuerdo de subsidio ejecutado debe proporcionarse a la asociación dentro de 10 días después del cierre de la primera venta/arrendamiento
- ✓ El programa de subsidio por déficit requiere reservas para reemplazo y mantenimiento mayor
- ✓ El Comisionado requiere una fianza de cumplimiento, depósito en efectivo, carta de crédito u otra garantía

52.22 Límites de monto de garantía para obligaciones del promotor

La garantía financiera que debe proporcionar el promotor no puede exceder la menor de las siguientes cantidades: 50 por ciento del costo de operación/mantenimiento anticipado de un año (incluidas las reservas) o 100 por ciento de las evaluaciones atribuidas a los intereses no vendidos que posee el promotor.

- ✓ La garantía no debe exceder la menor de: 50% del costo de operación anual o 100% de las evaluaciones sobre intereses no vendidos
- ✓ La garantía debe ser entregada a un depositario neutral de depósito en garantía o a un fideicomisario
- ✓ La garantía permanece disponible hasta que el promotor notifique el cierre del 80% de ventas Y la asociación confirme que no hay morosidad
- ✓ El monto de la garantía puede ajustarse anualmente con la aprobación del comisionado

52.23 Requisitos de Subsidios de Compra Reducida

Un desarrollador puede pagar una parte de las evaluaciones que de otro modo serían pagaderas por los compradores (subsidio de compra reducida). El desarrollador debe celebrar un contrato con la asociación detallando las obligaciones y proporcionar una garantía para la obligación de compra reducida que no exceda la cantidad total de reducción de evaluaciones.

- ✓ El desarrollador debe celebrar un contrato escrito con la asociación especificando las obligaciones y métodos de valuación
- ✓ El contrato de subsidio ejecutado debe proporcionarse dentro de 10 días después del cierre de la primera venta o arrendamiento
- ✓ La garantía para el subsidio de compra reducida no puede exceder la cantidad total de reducciones de evaluación anual
- ✓ Para disputas posteriores al 1 de julio de 2005 sobre la liberación de garantías, la resolución se somete a arbitraje conforme a las Reglas Comerciales de la AAA

52.24 Certificación de Control de Inventario

Con cada solicitud de enmienda o renovación, y presentaciones iniciales donde ocurrieron ventas antes de un informe público de California, el desarrollador debe presentar una certificación de terceros de que el sistema de control de inventario funciona como se describe.

- ✓ La certificación debe ser realizada por un tercero independiente aceptable para el comisionado
- ✓ La certificación debe estar fechada no más de tres meses antes de la presentación de la solicitud
- ✓ La certificación debe basarse en un muestreo aleatorio de transacciones dentro de los seis meses anteriores
- ✓ Las compañías de seguros de título y los contadores públicos independientes se consideran terceros aceptables

52.25 Declaración de Dedicación de Tiempo Compartido

El desarrollador debe registrar los convenios dedicando alojamientos al plan de tiempo compartido antes de la primera venta, incluyendo la organización de una asociación de propietarios, métodos de evaluación, requisitos de seguros y procedimientos de terminación.

- ✓ Los convenios deben registrarse antes del cierre de la primera venta de un interés de tiempo compartido
- ✓ Deben incluir la organización de una asociación de propietarios de intereses de tiempo compartido
- ✓ Deben describir los métodos para calcular y cobrar cuotas ordinarias y extraordinarias
- ✓ Deben exigir seguro de responsabilidad civil general integral y seguro de propiedad y daños
- ✓ Para propiedades fuera del estado, la ley del estado donde se ubica la propiedad controla si existe un conflicto

CHAPTER 53

Real Estate Math

53.1 Fundamentos del cálculo de interés simple

El interés simple se calcula multiplicando el principal (monto del pagaré) por la tasa de interés, lo que proporciona el interés de un año. La tasa de interés se expresa como un decimal (por ejemplo, 0,06 para 6 %, 0,09 para 9 %), con dos posiciones decimales. Para encontrar el interés de un período diferente a un año, multiplique por la fracción del año (tiempo). La fórmula básica es Interés = Principal × Tasa × Tiempo.

- ✓ Interés de un año = Principal × Tasa
- ✓ Convierta la tasa porcentual a decimal moviendo dos lugares desde la derecha (6 % = 0,06)
- ✓ Para períodos parciales, multiplique por el tiempo como fracción del año
- ✓ Utilice una fracción propia para períodos menores a 1 año y una fracción impropia para períodos mayores a 1 año

53.2 Método Bancario del Año de 360 Días

Dado que 365 días es un denominador incómodo, la práctica comercial y de tasación estándar supone que cada mes tiene 30 días y un año tiene 360 días. Esta es la base para los cálculos de intereses y prorrateo en el examen. Ejemplo: interés sobre $4,650 durante 75 días al 10% = 4,650 × 0.10 × 75/360 = $96.88.

- ✓ Asumir 12 meses de 30 días cada uno = año de 360 días para intereses y prorrateo
- ✓ 1 año, 4 meses, 10 días = 490 días (360 + 120 + 10)
- ✓ Interés = Principal × Tasa × (días ÷ 360)

53.3 Fórmulas matemáticas inmobiliarias de tres variables

Muchos problemas matemáticos inmobiliarios utilizan una relación de tres variables donde cada variable es función de las otras dos. Formas comunes: Ingresos = Tasa × Valor; Impuesto = Valor tasado × Tasa; Porcentaje = Tasa × Base; Comisión = Precio de venta × Tasa; Área = Largo × Ancho. Dadas dos variables cualesquiera, puede resolver la tercera multiplicando o dividiendo.

- ✓ Ingresos = Tasa × Valor; Tasa = Ingresos ÷ Valor; Valor = Ingresos ÷ Tasa
- ✓ Comisión = Precio de venta × Tasa; Precio de venta = Comisión ÷ Tasa; Tasa = Comisión ÷ Precio de venta
- ✓ Porcentaje = Tasa × Base; Tasa = Porcentaje ÷ Base; Base = Porcentaje ÷ Tasa
- ✓ Impuesto = Valor tasado × Tasa; Valor tasado = Impuesto ÷ Tasa; Tasa = Impuesto ÷ Valor tasado

53.4 Medidas de área (espaciales) y el acre

El área es largo × ancho. Conversiones: 1 pie cuadrado = 144 pulgadas cuadradas; 1 yarda cuadrada = 9 pies cuadrados; 1 vara cuadrada = 30 1/4 yardas cuadradas; 1 acre = 10 cadenas cuadradas, 160 varas cuadradas, 4,840 yardas cuadradas o 43,560 pies cuadrados. Como un cuadrado, un acre mide aproximadamente 208.71 pies por lado. Las unidades de sección, municipio y cuartel se utilizan en las descripciones de propiedades.

- ✓ 1 acre = 43,560 pies cuadrados = 4,840 yardas cuadradas = 160 varas cuadradas
- ✓ 1 yarda cuadrada = 9 pies cuadrados; 1 pie cuadrado = 144 pulgadas cuadradas
- ✓ 1 sección = 1 milla cuadrada = 640 acres; 1 cuartel = 160 acres
- ✓ 1 municipio = 36 millas cuadradas; 1 acre como cuadrado ≈ 208.71 pies por lado

53.5 Método de Banqueros 12%-30 días / 6%-60 días

Un atajo utilizando un año de 360 días: los intereses sobre cualquier capital durante 30 días al 12 %, o durante 60 días al 6 %, igualan el capital con el punto decimal movido dos lugares hacia la izquierda. Esto funciona porque el 12 % anual equivale al 1 % mensual, y el 1 % de un número es su centésima parte. Ejemplo: $8.432,67 al 12 % durante 30 días (o al 6 % durante 60 días) = $84,33. Otras tasas y períodos pueden derivarse proporcionalmente.

- ✓ Mueva el punto decimal dos lugares hacia la izquierda para 30 días al 12 % o 60 días al 6 %
- ✓ 12 % anual = 1 % mensual
- ✓ Derive otras tasas tomando fracciones (por ejemplo, 3 % durante 60 días = 1/2 de la cantidad al 6 %)
- ✓ Derive otros períodos por proporción (6 días = 1/10 de 60 días; 3 días = 1/2 de 6 días)

53.6 Tablas de Factores de Amortización

Una tabla de amortización proporciona el pago mensual necesario para amortizar completamente un préstamo de $1,000 durante un plazo establecido a una tasa de interés determinada. Para encontrar el pago mensual de capital e intereses de un préstamo, busque el factor para el plazo y la tasa, luego multiplique por la cantidad de miles en el monto del préstamo. Los plazos más largos reducen el pago mensual; las tasas más altas lo aumentan.

- ✓ Pago mensual = factor de tabla × (monto del préstamo ÷ 1,000)
- ✓ El factor depende tanto de la tasa de interés como del plazo del préstamo en años
- ✓ Los plazos de préstamo más largos producen pagos mensuales más bajos; las tasas más altas producen pagos más altos

53.7 Medidas lineales comunes

Unidades estándar de medida lineal utilizadas en descripciones de terrenos: un pie = 12 pulgadas; una yarda = 3 pies (36 pulgadas); una vara = 16 1/2 pies o 5 1/2 yardas; un furlong = 40 varas; 100 pies = 6.6 varas; una milla = 5,280 pies, 1,760 yardas, 320 varas u 80 cadenas.

- ✓ Una milla = 5,280 pies = 1,760 yardas = 320 varas = 80 cadenas
- ✓ Una vara = 16 1/2 pies = 5 1/2 yardas
- ✓ Una yarda = 3 pies = 36 pulgadas

53.8 Fórmulas de Área y Volumen

Área de un cuadrado o rectángulo = largo × ancho (en la unidad lineal utilizada). Área de un triángulo = base × 1/2 altura. Medida cúbica (volumen) = largo × ancho × altura: 1 pie cúbico = 1,728 pulgadas cúbicas; 1 yarda cúbica = 27 pies cúbicos.

- ✓ Área del rectángulo/cuadrado = largo × ancho
- ✓ Área del triángulo = 1/2 × base × altura
- ✓ Volumen = largo × ancho × altura
- ✓ 1 yarda cúbica = 27 pies cúbicos; 1 pie cúbico = 1,728 pulgadas cúbicas

53.9 Medidas de cadena y eslabón del topógrafo

Medidas antiguas del topógrafo: 1 eslabón = 7,92 pulgadas; 1 vara = 25 eslabones; 1 cadena = 4 varas o 66 pies. Los topógrafos modernos utilizan una cinta de acero (cadena de ingeniero) de 100 pies de largo con eslabones de un pie, por lo que una milla medida por una cadena moderna de cinta de acero = 52,8 cadenas.

- ✓ 1 cadena = 4 varas = 66 pies
- ✓ 1 vara = 25 eslabones; 1 eslabón = 7,92 pulgadas
- ✓ 1 milla = 80 cadenas de topógrafo, pero 52,8 cadenas de ingeniero modernas

53.10 Tasa de Retención FIRPTA y Excepciones de Residencia del Comprador

Conforme a la Ley de Impuestos sobre Inversiones Extranjeras en Bienes Raíces (IRC § 1445), el comprador, no el vendedor, es el agente de retención cuando se adquiere una propiedad inmobiliaria estadounidense de una persona extranjera, y debe retener el monto realizado y remitirlo al IRS. La Ley PATH de 2015 aumentó la tasa general del 10 por ciento al 15 por ciento del monto realizado para disposiciones después del 16 de febrero de 2016. Dos excepciones se aplican cuando el comprador adquiere la propiedad como residencia e intenta ocuparla: si el monto realizado es de $300,000 o menos, no se requiere retención, y si es más de $300,000 pero no más de $1,000,000, se aplica una tasa reducida del 10 por ciento. Por encima de $1,000,000 o si el comprador no utilizará la propiedad como residencia, se aplica el 15 por ciento completo. FIRPTA es una obligación federal y es completamente separada de la retención de California conforme al Código de Ingresos y Fiscales § 18662, reportada en el Formulario FTB 593, que se aplica a todos los vendedores incluyendo residentes de California a una tasa predeterminada del 3 1/3 por ciento del precio de venta total. Una transacción con un vendedor extranjero puede estar sujeta a ambas.

- ✓ La retención general FIRPTA es del 15 por ciento del monto realizado para disposiciones después del 16 de febrero de 2016 (aumentada del 10 por ciento por la Ley PATH de 2015)
- ✓ El comprador adquiere como residencia y el monto realizado es de $300,000 o menos: sin retención
- ✓ El comprador adquiere como residencia y el monto realizado es más de $300,000 pero no más de $1,000,000: tasa reducida del 10 por ciento
- ✓ Más de $1,000,000 o el comprador no utilizará la propiedad como residencia: 15 por ciento completo
- ✓ El comprador es el agente de retención, no el vendedor
- ✓ FIRPTA es federal y separada de la retención del Formulario FTB 593 de California (3 1/3 por ciento predeterminado del precio de venta, aplica a todos los vendedores)

CHAPTER 54

Supplement: Foreclosure and Redemption

54.1 Cronograma de Ejecución Hipotecaria Extrajudicial: Aviso de Incumplimiento, Reinstalación y Ley de Derechos de Propietarios

Una venta de fideicomiso bajo un acta de fideicomiso comienza cuando el fiduciario registra un Aviso de Incumplimiento (NOD); el fideicomitente tiene un período de reinstalación que se extiende hasta 5 días hábiles antes de la fecha de venta (Código Civil § 2924c). No se puede dar ningún Aviso de Venta hasta al menos 3 meses después de que se registre el NOD; el Aviso de Venta debe publicarse y divulgarse al menos 20 días antes de la venta y registrarse al menos 14 días antes (Código Civil § § 2924, 2924f). Una vez que se completa la venta del fiduciario, no existe derecho legal de redención. Bajo la Ley de Derechos de Propietarios, el administrador debe contactar al prestatario (o intentar hacerlo) al menos 30 días antes de registrar el NOD para explorar alternativas, no puede hacer seguimiento dual al proceder mientras una solicitud completa de modificación de préstamo está pendiente, y debe proporcionar un único punto de contacto (Código Civil § § 2923.55, 2923.6, 2923.7). El tiempo mínimo del NOD a la venta es aproximadamente 4 meses. Fuente: Cal. Código Civil § § 2923.55, 2923.6, 2924, 2924c, 2924f

- ✓ El derecho de reinstalación continúa hasta 5 días hábiles antes de la venta del fiduciario (Código Civil § 2924c).
- ✓ El Aviso de Venta no puede darse hasta 3 meses después de que se registre el Aviso de Incumplimiento (Código Civil § 2924).
- ✓ El Aviso de Venta debe publicarse y divulgarse al menos 20 días antes de la venta y registrarse al menos 14 días antes (Código Civil § 2924f).
- ✓ El administrador debe contactar o intentar contactar al prestatario 30 días antes de registrar el NOD (Código Civil § 2923.55).
- ✓ No existe derecho de redención después de una venta del fiduciario completada; se prohíbe el seguimiento dual (Código Civil § 2923.6).

54.2 Ejecución Hipotecaria Judicial, Regla de Acción Única y Derecho Estatutario de Redención

Una hipoteca o escritura de garantía puede ejecutarse judicialmente mediante una demanda; la regla de acción única de California requiere que el prestamista agote primero la garantía y permite solo una acción por la deuda (Código Civ. Proc. § 726). Después de una venta por ejecución hipotecaria judicial, el deudor tiene derecho estatutario de redención de 3 meses si los ingresos de la venta satisfacen la deuda con intereses y costos, o 1 año si existe un déficit (Código Civ. Proc. § 729.030); el deudor puede permanecer en posesión durante la redención. Un fallo por deficiencia está disponible solo a través de la ejecución hipotecaria judicial, está prohibido después de una venta de garantía no judicial (Código Civ. Proc. § 580d), y está limitado por la regla del valor justo (Código Civ. Proc. § 580a). La ejecución hipotecaria judicial es lenta y costosa, por lo que los prestamistas normalmente utilizan el poder de venta en una escritura de garantía. Fuente: Código Civ. Proc. Cal. § § 725a, 726, 729.030, 580a, 580d

- ✓ Redención después de ejecución hipotecaria judicial: 3 meses si los ingresos cubren la deuda, 1 año si existe un déficit (CCP § 729.030).
- ✓ Regla de acción única: el prestamista debe ejecutar primero la garantía y obtiene una acción por la deuda (CCP § 726).
- ✓ Sin fallo por deficiencia después de una venta de garantía no judicial (CCP § 580d).
- ✓ El déficit en la ejecución hipotecaria judicial se limita a la diferencia entre la deuda y el valor justo (CCP § 580a).
- ✓ El deudor conserva la posesión durante el período de redención después de una venta judicial.

CHAPTER 55

Supplement: Liens and Title

55.1 Gravámenes del Mecánico: Aviso Preliminar, Aviso de Finalización, Plazos del Gravamen, Aviso de No Responsabilidad

Los contratistas, subcontratistas, proveedores y trabajadores que mejoran bienes raíces tienen un derecho de gravamen constitucional (Cal. Const. art. XIV § 3; Cód. Civ. § 8000 y ss.). Los subcontratistas y proveedores deben entregar un aviso preliminar de 20 días al propietario, contratista directo y prestamista de construcción dentro de 20 días de la primera entrega de mano de obra o materiales para preservar derechos de gravamen (Cód. Civ. § 8200). Un propietario puede grabar un Aviso de Finalización dentro de 15 días después de la finalización (Cód. Civ. § 8182); el contratista directo tiene entonces 60 días y otros acreedores 30 días después de ese registro para grabar un reclamo de gravamen, y si no se graba ningún Aviso de Finalización, todos los acreedores tienen 90 días después de la finalización real (Cód. Civ. § § 8412, 8414). Una acción de gravamen debe presentarse dentro de 90 días después de que se grabe el gravamen o el gravamen vence (Cód. Civ. § 8460), y la prioridad del gravamen se remonta al inicio del trabajo de mejora (Cód. Civ. § 8450). Un propietario que no ordenó trabajo por un inquilino u otra persona puede publicar y grabar un Aviso de No Responsabilidad dentro de 10 días de enterarse del trabajo (Cód. Civ. § 8444). Fuente: Cal. Cód. Civ. § § 8182, 8200, 8412, 8414, 8444, 8450, 8460

- ✓ El aviso preliminar debe entregarse dentro de 20 días de la primera entrega de mano de obra o materiales (Cód. Civ. § 8200).
- ✓ El Aviso de Finalización puede grabarse dentro de 15 días después de la finalización (Cód. Civ. § 8182).
- ✓ Después de un Aviso de Finalización: el contratista directo tiene 60 días, otros 30 días, para grabar un gravamen; sin aviso, 90 días después de la finalización.
- ✓ La acción de ejecución hipotecaria sobre un gravamen del mecánico debe presentarse dentro de 90 días después del registro (Cód. Civ. § 8460).
- ✓ El Aviso de No Responsabilidad debe publicarse y grabarse dentro de 10 días de enterarse del trabajo no autorizado (Cód. Civ. § 8444).

CHAPTER 56

Supplement: Title and Ownership

56.1 Requisitos de la Posesión Adversa (Cinco Años y Pago de Impuestos)

La adquisición de título por posesión adversa requiere una posesión que sea real, abierta y notoria, hostil al verdadero propietario, continua durante 5 años, y bajo pretensión de derecho o color de título (Código de Procedimiento Civil § § 318, 321, 322, 325). A diferencia de la mayoría de los estados, California también requiere que el demandante haya pagado todos los impuestos a la propiedad gravados y evaluados sobre la propiedad durante todo el período de 5 años (Código de Procedimiento Civil § 325(b)). La posesión adversa no puede ejercerse contra tierras de propiedad estatal o gubernamental, y el demandante perfecciona el título comercializable mediante una demanda de confirmación de título. Una servidumbre adquirida por prescripción se adquiere por el mismo uso de 5 años pero solo confiere un derecho de uso y no requiere el pago de impuestos a menos que la servidumbre sea evaluada por separado. Fuente: Cal. Código de Procedimiento Civil § § 318, 321-325

- ✓ La posesión adversa requiere 5 años de posesión abierta, notoria, hostil y continua (CCP § 325).
- ✓ El demandante debe haber pagado todos los impuestos a la propiedad evaluados durante los 5 años (CCP § 325(b)).
- ✓ No hay posesión adversa contra tierras públicas o gubernamentales.
- ✓ El título se perfecciona y se asegurable a través de una sentencia de confirmación de título.
- ✓ Servidumbre adquirida por prescripción: mismo uso de 5 años, pero sin requisito de pago de impuestos y solo se adquiere un derecho de uso.

CHAPTER 57

Supplement: Landlord-Tenant

57.1 Límite de alquiler estatal (Ley de Protección de Inquilinos), Costa-Hawkins y períodos de notificación de aumento de alquiler

La Ley de Protección de Inquilinos de 2019 (AB 1482) limita los aumentos de alquiler anuales en unidades residenciales cubiertas al 5 por ciento más el cambio regional del IPC, con un tope del 10 por ciento, sin más de dos aumentos en ningún período de 12 meses (Código Civil de California, § 1947.12, en vigor hasta el 1 de enero de 2030). Las unidades exentas incluyen viviendas que recibieron un certificado de ocupación en los últimos 15 años, casas unifamiliares y condominios no propiedad de una corporación o REIT cuando el aviso de exención requerido está en el contrato de arrendamiento, y dúplexes ocupados por el propietario. La Ley de Vivienda de Alquiler Costa-Hawkins prohíbe el control de alquiler local en casas unifamiliares, condominios y unidades ocupadas por primera vez después del 1 de febrero de 1995, y garantiza la desregulación por desocupación, permitiendo al propietario establecer un nuevo alquiler de mercado cuando un inquilino se va voluntariamente (Código Civil de California, § § 1954.50-1954.535). Un aumento de alquiler en un arrendamiento periódico requiere 30 días de notificación escrita si todos los aumentos en los 12 meses anteriores totalizan el 10 por ciento o menos, y 90 días de notificación si superan el 10 por ciento (Código Civil de California, § 827). Fuente: Cal. Código Civil, § § 827, 1947.12, 1954.50-1954.535

- ✓ Límite AB 1482: 5 por ciento más IPC por año, nunca más del 10 por ciento, máximo dos aumentos en 12 meses (Código Civil de California, § 1947.12).
- ✓ El límite de alquiler exenta viviendas construidas en los últimos 15 años y la mayoría de casas unifamiliares y condominios de propiedad individual con el aviso de contrato requerido.
- ✓ Costa-Hawkins permite la desregulación por desocupación y exenta casas unifamiliares, condominios y unidades posteriores al 1 de febrero de 1995 del control de alquiler local.
- ✓ Notificación de aumento de alquiler: 30 días si el 10 por ciento o menos en 12 meses; 90 días si más del 10 por ciento (Código Civil de California, § 827).
- ✓ El límite de alquiler de la Ley de Protección de Inquilinos vence el 1 de enero de 2030 a menos que se extienda.

CHAPTER 58

Supplement: Trust Funds

58.1 Mantenimiento de registros de cuentas de depósito en garantía, límite de $200 de fondos del corredor y regla de depósito de tres días hábiles (Regs 2831-2835)

El Reglamento del Comisionado 2832 requiere que un corredor deposite fondos en garantía en una tercería neutral, en manos del mandante o en la cuenta de depósito en garantía del corredor dentro de 3 días hábiles de su recepción; un cheque del comprador puede mantenerse sin cobrar hasta su aceptación solo si el comprador así lo ordena y el vendedor es informado antes de la aceptación (10 CCR § 2832). El corredor no puede mantener más de $200 de fondos personales en la cuenta de depósito en garantía para cubrir cargos bancarios; cualquier cantidad mayor constituye commingling (10 CCR § 2835). El corredor debe mantener un registro en columnas de todos los fondos en garantía recibidos y desembolsados, un registro separado para cada beneficiario o transacción, y debe conciliar los registros separados con el registro de control y el saldo bancario al menos mensualmente (10 CCR § § 2831, 2831.1, 2831.2). Los retiros solo pueden ser efectuados por el corredor o por un firmante autorizado, y una deficiencia solo puede crearse con el consentimiento escrito de todos los propietarios de los fondos (10 CCR § § 2832.1, 2834). Fuente: 10 Cal. Code Regs. § § 2831, 2831.1, 2831.2, 2832, 2832.1, 2834, 2835

- ✓ Los fondos en garantía deben depositarse en una tercería, la cuenta de depósito en garantía o entregarse al mandante dentro de 3 días hábiles de su recepción (Reg 2832).
- ✓ Un corredor puede mantener un máximo de $200 de fondos personales en la cuenta de depósito en garantía (Reg 2835).
- ✓ Los registros de depósito en garantía deben conciliarse con el saldo bancario al menos una vez al mes (Reg 2831.2).
- ✓ Debe mantenerse un registro de beneficiario separado para cada mandante o transacción (Reg 2831.1).
- ✓ Las deficiencias de fondos en garantía requieren consentimiento escrito previo de cada propietario de los fondos (Reg 2832.1).

CHAPTER 59

Supplement: State Property Law

59.1 Derechos de agua en California: Derechos ribereños, de apropiación y correlativivos

Toda el agua en California pertenece al pueblo del estado, y todo uso debe ser razonable y beneficioso (Cal. Const. art. X § 2; Código de Agua § § 100-102). Los derechos ribereños pertenecen a los propietarios de terrenos que bordean un curso de agua natural; son accesorios a la tierra, no pueden venderse por separado de ella, y permiten el uso razonable compartido de manera correlativa con otros propietarios ribereños. Los derechos de apropiación permiten el desvío de agua superficial para uso en tierra no ribereña bajo un permiso de la Junta Estatal de Control de Recursos Hídricos, con prioridad al primero en tiempo (Código de Agua § 1200 et seq.). Los propietarios suprayacentes tienen derechos correlativos en aguas subterráneas percoladas, y las cuencas de agua subterránea se administran conforme a la Ley de Gestión Sostenible de Agua Subterránea de 2014 (Código de Agua § 10720 et seq.). Fuente: Cal. Const. art. X § 2; Cal. Código de Agua § § 100-102, 1200 et seq., 10720 et seq.

- ✓ Los derechos ribereños se adhieren a terrenos adyacentes a un curso de agua y se transfieren con la tierra; no pueden transmitirse por separado.
- ✓ Los derechos de apropiación requieren un permiso de la Junta Estatal de Control de Recursos Hídricos y siguen el principio de primero en tiempo, primero en derecho.
- ✓ Los propietarios suprayacentes comparten agua subterránea bajo la doctrina de derechos correlativos.
- ✓ Todo uso de agua debe ser razonable y beneficioso (Cal. Const. art. X § 2).
- ✓ El agua en un curso de agua natural es propiedad del estado, no del propietario del terreno (Código de Agua § 102).

CHAPTER 60

Supplement: Closing Practice and Special Sales

60.1 Ventas Sucesorias: Confirmación Judicial, Fórmula de Puja y Comisiones de Corredor

Los bienes inmuebles de la herencia de un difunto son vendidos por el representante personal y, a menos que el representante tenga autoridad total bajo la Ley de Administración Independiente de Sucesiones, la venta debe ser confirmada por el tribunal de sucesiones (Código de Sucesiones § 10300 y siguientes). En la audiencia de confirmación, el tribunal invita pujas; la primera puja debe exceder la oferta aceptada por al menos 10 por ciento de los primeros $10,000 más 5 por ciento del resto (Código de Sucesiones § 10311). El precio de venta debe ser al menos 90 por ciento del valor tasado por el tribunal (Código de Sucesiones § 10309). Las comisiones del corredor son establecidas por el tribunal y divididas entre los corredores listador y pujador según lo dirija el código (Código de Sucesiones § § 10160-10167), y una lista exclusiva otorgada por el representante está limitada a 90 días, con aprobación judicial requerida para cualquier extensión de 90 días (Código de Sucesiones § 10150). Fuente: Cal. Código de Sucesiones § § 10150, 10160-10167, 10300-10316

- ✓ Puja mínima en tribunal de sucesiones: 10 por ciento de los primeros $10,000 más 5 por ciento del saldo de la oferta aceptada (Código de Sucesiones § 10311).
- ✓ El precio de venta en sucesión debe ser al menos 90 por ciento del valor tasado (Código de Sucesiones § 10309).
- ✓ Las comisiones en una venta sucesoria confirmada por tribunal son fijadas por el tribunal, no por la lista (Código de Sucesiones § 10161).
- ✓ Las listas exclusivas otorgadas por un representante personal están limitadas a 90 días (Código de Sucesiones § 10150).
- ✓ La confirmación judicial no es necesaria cuando el representante tiene autoridad total bajo la Ley de Administración Independiente de Sucesiones.

60.2 Ventas de Oportunidades Comerciales: Ley de Ventas en Bloque, Certificado de Exención de Impuestos sobre Ventas y Transferencia de Licencia ABC

La venta de una oportunidad comercial (fondo de comercio, inventario, accesorios) requiere una licencia de bienes raíces (Bus. & Prof. Code § § 10030, 10131). Una transferencia de sustancialmente todo el inventario y equipo fuera del curso ordinario de negocios es una venta en bloque; el comprador debe registrar y publicar un Aviso de Venta en Bloque y entregarlo al recaudador de impuestos del condado al menos 12 días hábiles antes de la venta, y las ventas de $2,000,000 o menos que sean sustancialmente en efectivo deben pasar por depósito en garantía (Com. Code § § 6101-6111). El comprador debe obtener un certificado de exención de impuestos sobre ventas del Departamento de Administración Tributaria y de Cuotas de California o retener suficiente del precio para cubrir impuestos sobre ventas no pagados; de lo contrario el comprador se vuelve responsable como sucesor (Rev. & Tax. Code § § 6811-6812). La transferencia de una licencia de bebidas alcohólicas requiere presentar un aviso de transferencia prevista ante el Departamento de Control de Bebidas Alcohólicas e inscribirlo en el condado, con el precio depositado en garantía hasta la aprobación de ABC (Bus. & Prof. Code § § 24073-24074); la licencia misma es propiedad personal. Fuente: Cal. Com. Code § § 6101-6111; Rev. & Tax. Code § § 6811-6812; Bus. & Prof. Code § § 10030, 24073-24074

- ✓ El Aviso de Venta en Bloque debe ser registrado, publicado y entregado al recaudador de impuestos al menos 12 días hábiles antes de la venta (Com. Code § 6105).
- ✓ El comprador de un negocio debe obtener un certificado de exención de impuestos sobre ventas o retener fondos para evitar responsabilidad de sucesor (R&T Code § 6811-6812).
- ✓ Se requiere una licencia de bienes raíces para vender oportunidades comerciales (B&P Code § 10131).
- ✓ Las transferencias de licencia de licor ABC requieren aviso a ABC, inscripción en el condado y depósito en garantía del precio de compra (B&P Code § 24074).
- ✓ El fondo de comercio, accesorios y una licencia de licor son propiedad personal, transferidos por factura de venta.

CHAPTER 61

Supplement: Mortgage Law

61.1 Límites de usura de California y exenciones (Artículo XV de la Constitución)

La Constitución de California limita los intereses sobre préstamos realizados principalmente para propósitos personales, familiares o residenciales al 10 por ciento anual, y sobre todos los demás préstamos (incluyendo la mayoría de préstamos inmobiliarios) al mayor de 10 por ciento o 5 por ciento por encima de la tasa de descuento del Banco de Reserva Federal de San Francisco (Cal. Const. art. XV § 1). Los prestamistas exentos incluyen bancos, instituciones de ahorro, cooperativas de crédito, prestamistas de financiamiento con licencia, y préstamos realizados o gestionados por un corredor de bienes raíces con licencia y garantizados por bienes raíces (Civ. Code § 1916.1). El financiamiento de carry-back del vendedor (una venta a crédito) no es un préstamo y no está sujeto a usura. Un prestamista que cobra intereses usurarios pierde los intereses y puede ser responsable de tres veces los intereses pagados (Civ. Code § 1916-3). Fuente: Cal. Const. art. XV § 1; Cal. Civ. Code § § 1916-3, 1916.1

- ✓ Préstamos al consumidor: máximo 10 por ciento anual (Cal. Const. art. XV § 1).
- ✓ Otros préstamos: el mayor de 10 por ciento o 5 por ciento sobre la tasa de descuento federal.
- ✓ Los préstamos realizados o gestionados por un corredor de bienes raíces con licencia y garantizados por bienes raíces están exentos (Civ. Code § 1916.1).
- ✓ El financiamiento de carry-back del vendedor es una venta a crédito, no sujeto a usura.
- ✓ Los prestamistas usurarios pierden los intereses y pueden ser responsables de daños y perjuicios triples (Civ. Code § 1916-3).

61.2 Plazos de reconversión, declaraciones del acreedor beneficiario y solicitud de aviso de incumplimiento

Cuando se paga una escritura de fideicomiso, el acreedor beneficiario debe entregar al fideicomisario el pagaré original, la escritura de fideicomiso y una solicitud de reconversión dentro de 30 días, y el fideicomisario debe ejecutar y registrar la reconversión completa dentro de 21 días de recibirlos; la violación conlleva una multa estatutaria de 500 dólares más daños reales (Código Civil § 2941). Un prestatario o parte autorizada puede exigir una declaración del acreedor beneficiario (información de pago o saldo) y el prestamista debe proporcionarla dentro de 21 días; la tarifa está limitada por ley (aproximadamente 30 dólares, verificar el monto actual) (Código Civil § 2943). Un acreedor con gravamen subordinado u otra parte interesada puede registrar una solicitud de aviso de incumplimiento y venta, después de lo cual el fideicomisario debe enviar por correo una copia de cualquier aviso de incumplimiento registrado dentro de 10 días hábiles y del aviso de venta al menos 20 días antes de la venta (Código Civil § 2924b). Fuente: Cal. Código Civil § § 2924b, 2941, 2943

- ✓ El acreedor beneficiario debe enviar documentos de reconversión al fideicomisario dentro de 30 días del pago (Código Civil § 2941).
- ✓ El fideicomisario debe registrar la reconversión dentro de 21 días; la multa es de 500 dólares más daños.
- ✓ La declaración del acreedor beneficiario debe entregarse dentro de 21 días de la solicitud (Código Civil § 2943).

✓

Una solicitud de aviso de incumplimiento registrada da derecho al solicitante a recibir por correo una copia del aviso de incumplimiento dentro de 10 días hábiles (Código Civil § 2924b).

✓ Los acreedores con gravamen subordinado registran una solicitud de aviso para enterarse de los incumplimientos de acreedores superiores y proteger su posición.

CHAPTER 62

Supplement: License Law Gaps

62.1 Acuerdo Escrito entre Corredor y Agente Inmobiliario y Delegación de Supervisión (Reglamentos 2725-2726)

Todo corredor debe tener un acuerdo escrito con cada agente inmobiliario y asociado corredor autorizado bajo su licencia, fechado y firmado por ambas partes, que cubra supervisión, deberes y compensación; el corredor debe conservar el acuerdo durante 3 años después de la terminación de la relación (10 CCR § 2726; Código de Negocios y Profesiones § 10148). La supervisión razonable conforme al Reglamento 2725 incluye establecer políticas y procedimientos escritos para revisar documentos de transacciones, manejar fondos en depósito, publicidad y monitorear cumplimiento; el corredor puede delegar funciones de supervisión a otro corredor o a un agente inmobiliario que tenga al menos 2 años de experiencia inmobiliaria de tiempo completo en los últimos 5 años, pero el corredor que delega permanece responsable. El acuerdo es obligatorio ya sea que el agente inmobiliario sea tratado como empleado o contratista independiente para propósitos fiscales. Fuente: 10 Cal. Code Regs. § § 2725, 2726; Código de Negocios y Profesiones § § 10148, 10177(h)

- ✓ Un corredor debe tener un acuerdo escrito, firmado y fechado con cada agente inmobiliario (Reglamento 2726).
- ✓ El acuerdo entre corredor y agente inmobiliario debe conservarse durante 3 años después de que finaliza la relación.
- ✓ La supervisión puede ser delegada a un agente inmobiliario con 2 años de experiencia de tiempo completo en los últimos 5 años, pero el corredor sigue siendo responsable (Reglamento 2725).
- ✓ Las políticas escritas para revisión de documentos, fondos en depósito y publicidad son parte de la supervisión razonable.
- ✓ La falta de supervisión es motivo de disciplina conforme al Código de Negocios y Profesiones § 10177(h).