Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Texas Real Estate Sales Agent License Exam

Texas

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
142	17	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 • 142 knowledge points • 17 chapters

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

Contents

01	Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161)	1
02	Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs	8
03	Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459)	12
04	Subch. K: Residential rental locator certificate	20
05	Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563)	23
06	Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account	29
07	Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663)	36
08	Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions	44
09	Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline	50
10	Supplement: Texas statutory disclosures	56
11	Supplement: landlord-tenant law	59
12	Supplement: Texas property law	62
13	Supplement: property tax	66
14	Supplement: foreclosure and redemption	68
15	Supplement: condominium and HOA law	70
16	Supplement: TREC commission rules	72
17	Supplement: fair housing	74

CHAPTER 1

Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161)

1.1 Definición de Corredor

Un « corredor » es una persona que, a cambio o con la expectativa de una comisión u otra consideración valiosa, realiza para otra persona actos que involucran bienes raíces. Estos actos incluyen vender, intercambiar, comprar o arrendar bienes raíces; ofrecer hacerlo; negociar listados/ventas/arrendamientos; listar bienes raíces; subastar bienes raíces; negociar con opciones; ayudar en la localización/obtención de bienes raíces; obtener prospectos o propiedades; controlar la aceptación/depósito de renta de una unidad residencial unifamiliar; proporcionar un análisis de precio escrito (BPO) que no se llame tasación; o asesorar al propietario sobre una venta corta. Un corredor también incluye a una persona empleada por un propietario para vender bienes raíces o quien cobra una tarifa por adelantado para promover la venta mediante listado o referencia de información.

- ✓ El estado de corredor requiere actuar por OTRA persona a cambio de compensación o expectativa de ella
- ✓ Un análisis escrito de precio estimado (BPO) es actividad de corretaje solo si no se llama tasación, se realiza en el curso ordinario del negocio, y se relaciona con administración/adquisición/disposición/gravamen
- ✓ Asesorar al propietario sobre una venta corta es una actividad de corretaje
- ✓ Controlar la aceptación o depósito de renta de una unidad residencial unifamiliar es actividad de corretaje

1.2 Definiciones de Agente de Ventas y Titular de Licencia

Un « agente de ventas » es una persona patrocinada por un corredor con licencia para el propósito de realizar un acto descrito en la definición del corredor (Subdivisión 1). Un « titular de licencia » significa un corredor o agente de ventas con licencia bajo el Capítulo 1101. Un agente de ventas no puede actuar de forma independiente — debe ser patrocinado por un corredor.

- ✓ Un agente de ventas debe ser patrocinado por un corredor con licencia
- ✓ « Titular de licencia » significa un corredor O un agente de ventas con licencia bajo el capítulo
- ✓ Un agente de ventas realiza los mismos actos que un corredor pero solo bajo patrocinio del corredor

1.3 Exenciones de Aplicabilidad del Capítulo 1101

La TRELA no se aplica a ciertas personas/transacciones: un abogado licenciado en Texas; un apoderado bajo un poder notarial que realiza no más de tres transacciones anuales; un funcionario público en funciones oficiales; un martillero licenciado que realiza una subasta (si no realiza otros actos de corredor); una persona que actúa bajo orden judicial, testamento o fideicomiso escrito; un empleado del propietario que vende estructuras que el propietario erige en el negocio del propietario; un gerente de apartamentos in situ; un propietario o empleado del propietario que alquila bienes raíces del propietario; y ciertas transacciones que involucran minerales/minería/madera/fuentes de energía, lotes de cementerios, alquiler o administración de hoteles/moteles, o ventas por ejecución hipotecaria. Las ventas, alquileres o transferencias por socios comanditados/gerentes/miembros administradores y sus empleados de sociedades limitadas o sociedades de responsabilidad limitada también están exentas.

- ✓ Un abogado licenciado en Texas está exento de la TRELA
- ✓ Un apoderado puede realizar no más de tres transacciones inmobiliarias anuales mientras permanece exento
- ✓ Un propietario o empleado del propietario que alquila o vende la propiedad del propietario está exento
- ✓ Los gerentes de apartamentos in situ y las transacciones que involucran minerales/madera/energía, lotes de cementerios y alquiler/administración de hoteles/moteles están exentos

1.4 Reglas Relacionadas con Formularios de Contratos

La TREC puede adoptar reglas que requieran que los titulares de licencias usen formularios de contrato preparados por el Comité de Abogados y Corredores de Bienes Raíces de Texas y adoptados por la comisión. Sin embargo, la TREC NO puede prohibir que un titular de licencia use un formulario de contrato preparado por el propietario, o preparado por un abogado y requerido por el propietario. Un formulario de contrato de listado adoptado por la comisión debe incluir una disposición que informe a las partes que las comisiones de bienes raíces son negociables, y una disposición que explique la disponibilidad de información sobre peligros naturales costeros de Texas cuando sea apropiado.

- ✓ Los titulares de licencias pueden ser requeridos de usar formularios adoptados por TREC preparados por el Comité de Abogados y Corredores
- ✓ TREC no puede prohibir el uso de formularios preparados por el propietario, o preparados por un abogado y requeridos por el propietario
- ✓ Los formularios de listado deben establecer que las comisiones de bienes raíces son negociables

1.5 Título abreviado y TRELA

El Capítulo 1101 del Código de Ocupaciones de Texas se conoce oficialmente como The Real Estate License Act (TRELA). Rige a los corredores inmobiliarios y agentes de ventas en Texas y es administrado por la Comisión de Bienes Raíces de Texas (TREC).

- ✓ El Capítulo 1101 puede citarse como The Real Estate License Act
- ✓ TRELA rige a los corredores inmobiliarios y agentes de ventas en Texas

1.6 Definiciones Estatutarias Clave

«Comisión» significa la Comisión de Bienes Raíces de Texas (TREC). «Bienes raíces» significa cualquier interés en bienes raíces, incluyendo un arrendamiento, ubicado dentro o fuera de Texas, pero NO INCLUYE un interés otorgado como garantía de una obligación (por ejemplo, un gravamen hipotecario). «Localizador de alquileres residenciales» significa una persona que ofrece por compensación localizar una unidad de apartamento para arrendar a un inquilino potencial (excluye a un propietario que localiza una unidad en el complejo del propietario). Una «entidad comercial» significa una entidad nacional o extranjera autorizada para hacer negocios en Texas.

- ✓ «Bienes raíces» incluye arrendamientos pero excluye los intereses de seguridad otorgados por una obligación
- ✓ Un localizador de alquileres residenciales debe estar autorizado, pero se excluye a un propietario que localiza una unidad en el complejo del propietario
- ✓ «Comisión» siempre se refiere a la Comisión de Bienes Raíces de Texas (TREC)

1.7 Corretaje de Bienes Raíces: Definición y Exclusiones

Una persona se dedica al corretaje de bienes raíces si, con la expectativa de una consideración valiosa, realiza directa o indirectamente, u ofrece realizar para otro, cualquier acto dentro de la definición de corredor, como parte de o la totalidad de una transacción. Una persona NO se dedica al corretaje (independientemente de licencia) basándose únicamente en: (1) la construcción, remodelación o reparación de un edificio; (2) patrocinio, promoción, administración o participación como propietario, socio o gestor financiero en una inversión inmobiliaria; o (3) la entrada en una obligación de pago a otro garantizada por un interés en bienes raíces.

- ✓ El corretaje requiere actuar para otro con la expectativa de una consideración valiosa
- ✓ La construcción, remodelación o reparación no es corretaje
- ✓ Participar como propietario o socio en una inversión inmobiliaria no es corretaje

1.8 Intereses Equitativos en Bienes Raíces

Una persona puede adquirir una opción o interés en un contrato de compraventa de bienes raíces y luego venderlo/cederlo (u ofrecerlo) SIN licencia SI la persona: (1) no utiliza la opción/contrato para participar en corretaje de bienes raíces; Y (2) divulga por escrito la naturaleza del interés equitativo a cualquier vendedor o comprador potencial. La falta de divulgación de la naturaleza de ese interés equitativo constituye participación en corretaje de bienes raíces (requiere licencia).

- ✓ La venta/cesión de una opción o interés contractual equitativo sin divulgación escrita de la naturaleza de ese interés ES corretaje que requiere licencia
- ✓ La divulgación escrita del interés equitativo al vendedor y comprador potencial es requerida para mantenerse exento
- ✓ La persona no puede utilizar la opción o contrato para participar en corretaje

1.9 Poderes y Deberes Generales de la TREC

La TREC administrará los Capítulos 1101 y 1102, adoptará reglas y normas para la publicidad permisible por localizadores de alquileres residenciales, mantendrá un registro de los titulares de certificados y diseñará/adoptará un sello. La TREC puede adoptar y hacer cumplir las reglas necesarias para administrar los capítulos y establecer normas de conducta y ética para los titulares de licencias para cumplir los propósitos de los capítulos y garantizar el cumplimiento. Las reglas detalladas de la TREC se encuentran en el Capítulo 535 del Código Administrativo de Texas (TAC) Título 22.

- ✓ La TREC adopta y hace cumplir las reglas necesarias para administrar TRELA (Capítulo 1101) y el Capítulo 1102
- ✓ La TREC establece normas de conducta y ética para los titulares de licencias
- ✓ Las reglas administrativas de la TREC aparecen en el Capítulo 535 del TAC Título 22

1.10 Reglas que Restringen la Publicidad o las Licitaciones Competitivas

TREC no puede adoptar reglas que restrinjan la publicidad o las licitaciones competitivas, excepto para prohibir prácticas falsas, engañosas o fraudulentas. Incluso al prohibir prácticas engañosas, TREC no puede adoptar una regla que restrinja ningún medio publicitario, restrinja la apariencia personal o el uso de la voz, se relacione con el tamaño/duración del anuncio, restrinja la publicidad bajo un nombre comercial/ficticio registrado, o requiera términos como «broker»/«agent», una referencia de TREC o el número de licencia en el anuncio. Tenga en cuenta que las reglas de TREC (22 TAC 535.155) sí requieren ciertas divulgaciones publicitarias de conformidad con estos límites.

- ✓ TREC solo puede restringir la publicidad para prohibir prácticas falsas, engañosas o fraudulentas
- ✓ TREC no puede restringir el medio publicitario, el tamaño/duración del anuncio o el uso de un nombre comercial registrado
- ✓ Las reglas publicitarias deben revisarse conforme a las disposiciones del capítulo 535 de 22 TAC de TREC

1.11 Agente de Servidumbre o Derecho de Paso

Un «agente de servidumbre o derecho de paso» es una persona que vende, compra, alquila o transfiere una servidumbre o derecho de paso para otro, a cambio de compensación o con la expectativa de compensación, para su uso en conexión con servicios de telecomunicaciones, servicios públicos, ferrocarril o gasoducto. Estos agentes se registran con TREC en lugar de obtener una licencia estándar.

- ✓ Los agentes de servidumbre/derecho de paso se ocupan de servidumbres de telecomunicaciones, servicios públicos, ferrocarril o gasoducto
- ✓ Se registran con TREC y pagan una tarifa de registro

1.12 Composición de la Comisión de Bienes Raíces de Texas

La Comisión de Bienes Raíces de Texas está compuesta por nueve miembros designados por el gobernador con el consejo y consentimiento del senado: seis miembros que han sido corredores de bienes raíces licenciados como su ocupación principal durante los cinco años anteriores a su designación, y tres miembros del público. Cada miembro debe ser un votante calificado. Los miembros sirven términos escalonados de seis años, con los términos de tres miembros venciendo el 31 de enero de cada año impar. El gobernador llena las vacantes por términos no vencidos y designa a un miembro corredor licenciado como oficial presidente.

- ✓ TREC tiene nueve miembros: seis corredores licenciados y tres miembros del público
- ✓ Los miembros sirven términos escalonados de seis años
- ✓ Los seis miembros corredores deben haber sido corredores de bienes raíces licenciados como su ocupación principal durante los cinco años anteriores a su designación

1.13 Cuotas de TREC y Cuenta Fiduciaria de Recuperación Inmobiliaria

TREC adopta reglas para cobrar cuotas razonables y necesarias para cubrir la administración del capítulo y la cuenta fiduciaria de recuperación inmobiliaria, incluidas cuotas por: licencias originales/renovadas de corredor y agente de ventas, registro de servidumbre/derecho de paso, exámenes de licencia, cambios (lugar de negocio, nombre, estado activo, corredor patrocinador), reemplazo de licencias perdidas, aprobación/operación de programas educativos, evaluación de expedientes académicos, historial de licencia/registro, determinaciones de idoneidad, verificaciones de antecedentes penales y registro de entidades comerciales. TREC también fija cuotas para la aprobación de proveedores de educación continua y cursos.

- ✓ Las cuotas de TREC deben ser razonables y necesarias para cubrir los costos administrativos y de la cuenta fiduciaria de recuperación
- ✓ Se cobran cuotas por solicitudes originales, renovaciones, exámenes y cambios en el estado de la licencia
- ✓ Se puede cobrar una cuota por presentar una solicitud para determinación de idoneidad y por verificaciones de antecedentes penales

1.14 Tarifa adicional para el Centro de investigación de bienes raíces de Texas

Cada expedición o renovación de licencia lleva una tarifa adicional que financia el Centro de Investigación de Bienes Raíces de Texas en la Universidad Texas A&M: $70 por año para una licencia de corredor de bienes raíces, $20 por año para una licencia de agente de ventas y $20 por año para un certificado de registro. TREC transmite estas tarifas al menos trimestralmente a Texas A&M para el uso del Centro.

- ✓ La licencia de corredor de bienes raíces lleva una tarifa adicional de $20 por año para el Centro de investigación
- ✓ La licencia de agente de ventas lleva una tarifa adicional de $20 por año para el Centro de investigación
- ✓ Las tarifas del Centro de investigación financian el Centro de Investigación de Bienes Raíces de Texas en la Universidad Texas A&M

1.15 Autoridad de Citación de TREC

TREC puede solicitar y, si es necesario, obligar mediante citación la comparecencia de testigos para ser examinados bajo juramento y la presentación de registros, documentos y otras pruebas relevantes para investigar una violación alegada del capítulo. Una citación puede ser emitida en todo el estado. Si una persona no cumple, TREC, actuando a través del fiscal general, puede presentar una demanda en una corte de distrito en el condado de Travis o en el condado donde se celebra la audiencia. El tribunal ordena el cumplimiento si existe causa justificada.

- ✓ TREC puede citar testigos y documentos relevantes a violaciones alegadas
- ✓ Las citaciones pueden ser ejecutadas a través del fiscal general en una corte de distrito del condado de Travis o del condado de audiencia

CHAPTER 2

Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs

2.1 Requisitos y Límites de la Investigación de Quejas

La TREC o su personal pueden presentar una queja e investigar para hacer cumplir los Capítulos 1101, 1102 o reglas relacionadas. La TREC debe investigar las acciones/registros de un titular de licencia cuando una persona presenta una queja escrita firmada y la evidencia proporciona causa probable. La TREC no puede investigar una queja presentada después del cuarto aniversario del incidente. No se puede iniciar una investigación basada en una queja anónima. La TREC debe dar aviso escrito al titular de la licencia bajo investigación a menos que decida deliberadamente no hacerlo.

- ✓ La TREC debe investigar cuando hay una queja escrita firmada más causa probable
- ✓ No se puede realizar investigación alguna sobre una queja presentada más de 4 años después del incidente
- ✓ No se puede iniciar investigación ni acción alguna basada en una queja anónima
- ✓ Las investigaciones encubiertas o secretas requieren autorización expresa de la comisión

2.2 Comité de Agentes de Bienes Raíces y Abogados de Texas

El Comité de Agentes de Bienes Raíces y Abogados está compuesto por 13 miembros: seis designados por la TREC, seis miembros del Colegio de Abogados del Estado de Texas designados por el presidente del colegio de abogados estatal, y un miembro del público designado por el gobernador. Los miembros sirven términos escalonados de seis años (dos miembros designados por la comisión y dos por el colegio de abogados expiran cada dos años; el miembro del público cada seis años). El deber clave del comité es redactar y revisar formularios de contrato estandarizados que aceleren las transacciones, minimicen controversias y contengan protecciones adecuadas para proteger a los mandantes.

- ✓ El comité consta de 13 miembros: 6 de la TREC, 6 del Colegio de Abogados del Estado, 1 miembro del público
- ✓ Los miembros sirven términos escalonados de seis años
- ✓ El comité redacta y revisa formularios de contrato estandarizados con protecciones para proteger a los mandantes

2.3 Aviso de Queja y Requisitos de Información del Consumidor

La TREC debe adoptar reglas que prescriban un aviso que contenga el nombre de la comisión, su dirección postal y número de teléfono para que los consumidores sepan cómo presentar quejas. Los titulares de licencia regulados bajo el Capítulo 1101 o 1102 deben proporcionar este aviso a los consumidores y destinatarios de servicios. Cuando se presente una queja, la TREC debe proporcionar al demandante y al titular de la licencia una explicación de los recursos disponibles e información sobre otras agencias estatales o locales apropiadas.

- ✓ La TREC por regla prescribe un aviso de queja que contiene su nombre, dirección postal y número de teléfono
- ✓ Los titulares de licencia deben proporcionar el aviso de queja a los consumidores y destinatarios de servicios
- ✓ La TREC debe proporcionar al demandante y al titular de la licencia una explicación de los recursos e información sobre otras agencias donde se puede presentar una queja

2.4 Archivo de Quejas y Notificación de Estatus

La TREC mantiene un sistema para actuar con prontitud sobre las quejas y conserva un archivo sobre cada queja. El archivo debe contener información de las partes, asunto de la queja, un resumen de los resultados de la investigación y la resolución. La TREC debe poner a disposición del público sus procedimientos de quejas y notificar periódicamente a las partes sobre el estado de la queja hasta la resolución final, a menos que hacerlo comprometa una investigación encubierta autorizada.

- ✓ Cada archivo de queja debe incluir las partes, el asunto, un resumen de los resultados y la resolución
- ✓ La TREC debe notificar periódicamente a las partes sobre el estado de la queja hasta la resolución final
- ✓ El aviso de estatus puede ser retenido si comprometería una investigación encubierta autorizada

2.5 Priorización de Quejas Basada en Riesgos

La TREC debe dar prioridad a las quejas presentadas por consumidores y a los casos de cumplimiento resultantes. Las quejas se asignan y se investigan utilizando un enfoque basado en riesgos considerando el grado e inmediatez del daño potencial, la gravedad de las acusaciones, el número de licenciatarios involucrados, el historial de quejas previas y el número de infracciones potenciales. Si una acusación o queja es inapropiada o sin mérito, la TREC debe desestimar sin acciones adicionales; el personal puede ser delegado con autoridad de desestimación.

- ✓ Las quejas de consumidores y los casos de cumplimiento resultantes reciben prioridad
- ✓ Los factores de priorización basados en riesgos incluyen grado/inmediatez del daño, gravedad, número de licenciatarios, historial de quejas e número de infracciones potenciales
- ✓ Las quejas inapropiadas o sin mérito deben ser desestimadas; el personal puede ser delegado con deber de desestimación

2.6 Confidencialidad del Material de Investigación

La información o material (incluyendo un expediente de investigación) preparado o compilado por la TREC en conexión con una queja, investigación o auditoría es confidencial y no está sujeto a divulgación bajo la Ley de Información Pública (Código de Gobierno cap. 552) ni a descubrimiento de pruebas o citación. Las excepciones permiten la divulgación al demandado, un sujeto de auditoría, proveedores de servicios/peritos/testigos/investigadores, otras jurisdicciones reguladoras, agencias de aplicación de la ley y SOAH. La TREC debe proteger la identidad del denunciante excluyendo información de identificación del aviso de queja enviado al demandado. Tras la desestimación o resolución final, los materiales (incluyendo informes de auditoría completados y órdenes finales) se someten a divulgación.

- ✓ Los expedientes de investigación son confidenciales y no están sujetos a divulgación bajo la Ley de Información Pública, descubrimiento de pruebas o citación
- ✓ La divulgación está permitida a partes específicas (demandado, agencias de aplicación de la ley, SOAH, otras jurisdicciones, etc.)
- ✓ La TREC debe proteger la identidad del denunciante en el aviso enviado al demandado
- ✓ Tras la desestimación o resolución final, los materiales se someten a divulgación bajo el Código de Gobierno cap. 321 o 552

2.7 Aprobación de programas educativos inmobiliarios

La TREC puede establecer mediante normas los estándares para aprobar programas/cursos de educación calificante en bienes raíces e inspección (excluyendo escuelas secundarias públicas y colegios/universidades acreditadas) y establecer requisitos mínimos de educación y experiencia del instructor. La TREC debe establecer un punto de referencia de tasa de aprobación de examen para cada categoría de licencia, basado en la tasa promedio de aprobación en el primer intento; un programa debe cumplir o superar el punto de referencia para renovar la aprobación, pero puede renovarse de forma condicional si puede cumplir el punto de referencia dentro de un plazo razonable. La TREC puede denegar la aprobación si el solicitante poseía o controlaba un programa cuya aprobación fue revocada, o está en violación de una orden de la comisión.

- ✓ La TREC establece estándares y requisitos mínimos de instructor para programas educativos aprobados
- ✓ Las escuelas secundarias públicas y los colegios/universidades acreditadas están excluidos del requisito de aprobación
- ✓ Debe cumplirse un punto de referencia de tasa de aprobación de examen (basado en el promedio de primer intento) para renovar la aprobación del programa
- ✓ Se puede denegar la aprobación si el solicitante controlaba previamente un programa revocado o violó una orden de la comisión

2.8 Cuotas del proveedor de educación y requisitos de garantía

La TREC generalmente no puede cobrar más de una tarifa de aprobación cuando un programa se ofrece en múltiples formatos (presencial, en línea, por correspondencia), a menos que haya adoptado una política de regla que permita tarifas separadas por formato. Una institución educativa (excluyendo colegios/universidades acreditadas) debe mantener una fianza de garantía corporativa de $20,000 o una garantía aceptable, pagadera a la TREC, para beneficio de las partes dañadas por el incumplimiento de la institución en el cumplimiento de sus obligaciones.

- ✓ La TREC solo puede cobrar una tarifa de aprobación para un programa ofrecido en múltiples formatos, a menos que exista una regla de tarifa multi-formato
- ✓ Las instituciones educativas deben mantener una fianza de garantía corporativa de $20,000 pagadera a la TREC
- ✓ La fianza beneficia a las partes dañadas por el incumplimiento de la institución en el cumplimiento de sus obligaciones

2.9 Proveedor de Educación Continua y Aprobación de Cursos

Si un solicitante cumple con los requisitos, la TREC puede aprobar un proveedor de educación continua o un curso de estudio por un período de dos años. La TREC puede establecer requisitos mínimos de educación y experiencia del instructor, y los solicitantes deben asegurarse de que los instructores del curso los cumplan. La TREC puede negar la renovación de una aprobación de educación continua si el solicitante viola una orden de la comisión. La TREC debe adoptar reglas para la recopilación y publicación de datos de tasa de aprobación del examen para los graduados de programas aprobados.

- ✓ Los proveedores y cursos de educación continua aprobados están autorizados por un período de dos años
- ✓ Los instructores de cursos de educación continua deben cumplir con los requisitos mínimos de educación y experiencia de la TREC
- ✓ La TREC debe adoptar reglas para la recopilación y publicación de datos de tasa de aprobación del examen para los graduados de programas aprobados

2.10 Políticas de Participación Pública

La TREC debe desarrollar e implementar políticas que den al público una oportunidad razonable de comparecer y hablar sobre cualquier punto de la agenda en una reunión regular de la comisión. También debe mantener un plan escrito que describa cómo las personas que no hablan inglés o que tienen una discapacidad física, mental o del desarrollo pueden acceder a los programas de la TREC.

- ✓ La TREC debe permitir que el público hable sobre cualquier punto de la agenda en las reuniones regulares
- ✓ La TREC debe mantener un plan escrito para el acceso de personas que no hablan inglés y personas con discapacidades

CHAPTER 3

Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459)

3.1 Licencia requerida para actuar como corredor o agente de ventas

Una persona no puede actuar como o representarse a sí misma como corredor o agente de ventas, ni actuar como localizador de propiedades residenciales en renta, a menos que tenga una licencia conforme al Capítulo 1101. Las entidades comerciales deben tener licencia para actuar como corredores. Los solicitantes no pueden actuar hasta que la licencia sea efectivamente expedida. Un agente de ventas no puede participar en actividades de corretaje inmobiliario a menos que sea patrocinado por un corredor con licencia y actúe en nombre de ese corredor.

- ✓ Una persona no puede actuar como corredor, agente de ventas o localizador de propiedades residenciales sin licencia
- ✓ Una entidad comercial no puede actuar como corredor sin licencia
- ✓ Un solicitante no puede actuar como corredor o agente de ventas hasta recibir la licencia que evidencia autoridad
- ✓ Un agente de ventas no puede participar en actividades de corretaje a menos que sea patrocinado por un corredor con licencia y actúe en nombre de ese corredor

3.2 Requisito de antecedentes penales y huellas dactilares

Los solicitantes de una licencia o renovación de una licencia no vencida deben presentar un conjunto completo y legible de huellas dactilares para obtener información de antecedentes penales del DPS y del FBI. La comisión debe rechazar la emisión o renovación de una licencia en estado activo para cualquier persona que no cumpla. La comisión realiza una verificación de antecedentes penales en cada solicitante utilizando información presentada e información de agencias.

- ✓ Los solicitantes de una licencia o renovación deben presentar huellas dactilares para una verificación de antecedentes penales del DPS/FBI
- ✓ La comisión debe rechazar la emisión o renovación de una licencia activa si el solicitante no cumple
- ✓ La renovación de una licencia no vencida también requiere cumplimiento con la verificación de antecedentes penales (Sec. 1101.4521)

3.3 Requisitos generales de elegibilidad para una licencia

Para ser elegible para una licencia, una persona debe, en el momento de la solicitud, tener al menos 18 años de edad y ser ciudadano estadounidense o extranjero admitido legalmente; satisfacer a la comisión en cuanto a honestidad, confiabilidad e integridad; demostrar competencia a través de un examen según el Subcapítulo I; y completar los cursos de estudio requeridos, incluyendo cursos calificados de bienes raíces.

- ✓ El solicitante debe tener al menos 18 años de edad y ser ciudadano estadounidense o extranjero admitido legalmente
- ✓ El solicitante debe satisfacer a la comisión en cuanto a honestidad, confiabilidad e integridad
- ✓ El solicitante debe aprobar el examen requerido y completar los cursos calificados de bienes raíces obligatorios

3.4 Experiencia y Educación para la Licencia de Corredor

Un solicitante de licencia de corredor debe demostrar al menos cuatro años de experiencia activa como titular de licencia durante los 60 meses anteriores a la solicitud, completar las horas de cursos de formación inmobiliaria/relacionados requeridos por la norma (no excedan 60 horas semestrales), y asistir al curso de responsabilidad del corredor. Estos requisitos no aplican a un solicitante que ya tenga licencia como corredor en otro estado con requisitos comparables.

- ✓ Los solicitantes de licencia de corredor necesitan al menos 4 años de experiencia activa en los 60 meses anteriores a la solicitud
- ✓ Los solicitantes de licencia de corredor deben completar los cursos de formación requeridos (hasta 60 horas semestrales) y el curso de responsabilidad del corredor
- ✓ Los requisitos se anulan para corredores con licencia en otro estado con requisitos comparables

3.5 Requisitos de educación para la licencia de agente de ventas

Un solicitante de licencia de agente de ventas debe proporcionar prueba de haber completado al menos 12 horas semestrales (u horas de aula equivalentes) de cursos de bienes raíces calificados requeridos por la regla de la comisión. Los requisitos de educación se eximen si el solicitante estaba licenciado como corredor o agente de ventas en Texas dentro de los seis meses anteriores a la solicitud.

- ✓ Los solicitantes de licencia de agente de ventas deben completar al menos 12 horas semestrales de cursos de bienes raíces calificados
- ✓ Los requisitos de educación se eximen si el solicitante estaba licenciado en Texas como corredor o agente de ventas en los 6 meses anteriores

3.6 Estado Inactivo para Agentes de Ventas

Cuando termina la relación de un agente de ventas con un corredor patrocinador, la parte que termina debe notificar inmediatamente por escrito a la otra parte y a la comisión, y la comisión coloca la licencia en estado inactivo. Un corredor puede restablecer el agente a estado activo antes del vencimiento de la licencia presentando una solicitud y cuota asumiendo el patrocinio. El restablecimiento a estado activo requiere prueba de educación continua de los dos años anteriores (a menos que esté sujeto a educación de primer renovación conforme a 1101.454).

- ✓ La parte que termina debe notificar inmediatamente por escrito a la otra parte y a la comisión
- ✓ La comisión coloca la licencia del agente de ventas en estado inactivo al recibir la notificación
- ✓ Un corredor puede reactivar al agente presentando una solicitud asumiendo el patrocinio con la cuota antes del vencimiento

3.7 Requisito de examen y límite de tiempo

La competencia se establece mediante un examen preparado o contratado por la comisión, ofrecido en fechas y lugares que la comisión determine. El examen debe ser lo suficientemente amplio para determinar la competencia para proteger al público, y el examen de agente de ventas debe ser menos riguroso que el examen de corredor. La comisión proporciona materiales de estudio. Un solicitante debe cumplir con el requisito del examen dentro de un año después de presentar la solicitud de licencia.

- ✓ La competencia se establece mediante un examen preparado o contratado por la comisión
- ✓ El examen de agente de ventas debe ser menos riguroso que el examen de corredor
- ✓ Un solicitante debe aprobar el examen dentro de un año después de presentar la solicitud

3.8 Expiración, Renovación y Renovación Tardía de Licencia

La comisión puede emitir o renovar una licencia por un período de 24 meses. Una licencia vencida hace 90 días o menos puede renovarse pagando 1.5 veces la tarifa de renovación; vencida hace más de 90 días pero menos de seis meses requiere dos veces la tarifa. Si una licencia ha vencido hace seis meses o más, no puede renovarse y la persona debe obtener una nueva licencia cumpliendo con los requisitos originales de licencia.

- ✓ Las licencias pueden ser emitidas/renovadas por hasta 24 meses
- ✓ Vencida hace 90 días o menos: renovar a 1.5 veces la tarifa; 91 días a menos de 6 meses: 2 veces la tarifa
- ✓ Vencida hace 6 meses o más: no puede renovarse — debe solicitar como un solicitante nuevo

3.9 Educación de Primer Renovación para Agentes de Ventas (SAE)

Un solicitante para la primera renovación de una licencia de agente de ventas debe demostrar la finalización de al menos 18 horas semestrales (o equivalente en horas de clase) de cursos inmobiliarios calificados, incluyendo las horas requeridas por la Sec. 1101.455(e). La comisión no puede renunciar a este requisito de renovación.

- ✓ La primera renovación del agente de ventas requiere al menos 18 horas semestrales de cursos inmobiliarios calificados
- ✓ La comisión no puede renunciar al requisito de educación de primera renovación

3.10 Requisitos de educación continua

Los titulares de licencia no sujetos a educación de primera renovación deben completar educación continua (al menos 15 horas de clase, establecidas por norma) durante el período de licencia actual. Al menos ocho horas deben cubrir temas legales requeridos (reglas de la comisión, equidad de vivienda, Código de Propiedad/arrendador-arrendatario, ley de agencia, antimonopolio, DTPA (Subch. E, Ch. 17 Bus. & Comm. Code), divulgaciones, formas de contrato promulgadas, práctica no autorizada de la abogacía, estudios de casos, regulaciones FHA/VA, leyes fiscales y ética). Los cursos calificados y los cursos de formación jurídica continua aprobados por la Barra Estatal se aprueban automáticamente para las horas restantes. Un legislador licenciado conforme al capítulo necesita solo tres horas sobre temas legales.

- ✓ La EC debe ser de al menos 15 horas de clase durante el período de licencia actual
- ✓ Al menos 8 horas de EC deben cubrir temas legales especificados incluyendo agencia, equidad de vivienda, divulgaciones y ética
- ✓ La comisión no puede aumentar las horas de clase requeridas en más de 3 durante un período de licencia

3.11 Solicitud de Licencia y Divulgación de Delitos Graves

Cada solicitante de una licencia de corredor o agente de ventas debe presentar una solicitud en el formulario prescrito por la comisión y divulgar cualquier declaración de culpabilidad o nolo contendere respecto a un delito grave o condena por delito grave (una vez que haya vencido el plazo de apelación o se haya confirmado la condena). La divulgación es obligatoria incluso si la supervisión comunitaria suspendió la imposición de la sentencia. Los solicitantes deben proporcionar dirección postal actual, número de teléfono y correo electrónico comercial (si está disponible), y notificar a la comisión de cualquier cambio mientras la solicitud esté pendiente.

- ✓ La solicitud debe presentarse en un formulario prescrito por la comisión
- ✓ El solicitante debe divulgar declaraciones de culpabilidad o condenas por delitos graves
- ✓ La divulgación de delitos graves es requerida incluso si se otorgó supervisión comunitaria
- ✓ El solicitante debe proporcionar información de contacto actual y actualizar cualquier cambio mientras la solicitud esté pendiente

3.12 Requisitos de elegibilidad de entidades comerciales

Para ser elegible para una licencia de corredor, una entidad comercial debe designar a un oficial gerente como su corredor y, si el corredor designado posee menos del 10% de la entidad, debe proporcionar comprobante de seguro de responsabilidad civil profesional con un límite anual mínimo de $1 millón por ocurrencia. La entidad no puede actuar como corredor a menos que su corredor designado sea un corredor individual con licencia en estatus activo y en buen estado. El buen estado puede considerar el historial disciplinario y los montos adeudados a la comisión.

- ✓ Una entidad comercial corredor debe designar a un oficial gerente como su corredor
- ✓ Se requiere seguro de responsabilidad civil profesional de al menos $1 millón por ocurrencia si el corredor designado posee menos del 10% de la entidad
- ✓ El corredor designado debe ser un corredor individual con licencia en estatus activo y en buen estado

3.13 Expedición y denegación de licencia

La comisión debe expedir una licencia apropiada a un solicitante que califique y puede expedir una licencia de agente de ventas inactivo a quien cumpla todos los requisitos pero aún no esté patrocinado. Una licencia permanece vigente si el titular cumple con el capítulo y paga las cuotas de renovación. En caso de denegación, la comisión debe dar aviso escrito inmediato, y el solicitante tiene derecho a una audiencia conforme a la Sección 1101.657.

- ✓ La comisión puede expedir una licencia de agente de ventas inactivo; la persona no puede actuar hasta ser patrocinada por un corredor que notifique a la comisión
- ✓ En caso de denegación, la comisión debe dar aviso escrito inmediato y el solicitante puede solicitar una audiencia

3.14 Estado inactivo para corredores

Un corredor puede volverse inactivo si no actúa como corredor, no patrocina a un agente de ventas y presenta una solicitud escrita antes del vencimiento (o dentro de 6 meses después del vencimiento en un formulario prescrito). Un corredor que solicita el estado inactivo debe terminar el patrocinio de cada agente de ventas mediante notificación escrita antes del día 30 anterior a la solicitud. Los corredores inactivos no pueden realizar actividades reguladas pero deben pagar las cuotas de renovación; volver al estado activo requiere solicitud, cuota y comprobante de educación continua.

- ✓ Un corredor puede ser colocado en estado inactivo solo si no actúa como corredor y no patrocina a un agente de ventas
- ✓ Un corredor inactivo debe pagar las cuotas de renovación pero no puede realizar actividades reguladas
- ✓ Volver al estado activo requiere comprobante de educación continua de los dos años anteriores

3.15 Exención del Examen

La comisión debe eximir del examen a un solicitante de corredor o agente de ventas que fue previamente licenciado en Texas como corredor o agente de ventas, si la solicitud se presenta antes del segundo aniversario de la fecha de vencimiento de la licencia equivalente.

- ✓ El examen se exime para solicitantes previamente licenciados en Texas
- ✓ La solicitud debe presentarse dentro de 2 años a partir de la fecha de vencimiento de la licencia equivalente

3.16 Resultados del Examen y Reexamen

La comisión o el servicio de exámenes debe notificar a cada examinado de sus resultados dentro de 10 días del examen (o de la razón de la demora antes del día 10). Una persona que reprueba puede solicitar un análisis escrito de su desempeño; los resultados son confidenciales. Un solicitante que reprueba puede solicitar de nuevo con la tarifa apropiada, pero después de tres fracasos consecutivos no puede solicitar de nuevo sin completar educación adicional prescrita.

- ✓ Los examinados deben ser notificados de los resultados dentro de 10 días
- ✓ Los resultados del examen son confidenciales
- ✓ Después de tres fracasos consecutivos, un solicitante debe completar educación adicional antes de reexaminarse

3.17 Divulgación de Renovación y Renovación de Entidad Comercial

Los solicitantes de renovación deben divulgar declaraciones de culpabilidad o condenas por delito grave (incluso si se otorga supervisión comunitaria) y cumplir con los requisitos de verificación de antecedentes penales. Para renovar, una entidad comercial debe designar a un oficial gerente como corredor y, si el corredor designado posee menos del 10%, mantener un seguro de responsabilidad profesional de 1 millón de dólares; no puede actuar como corredor a menos que el corredor designado esté licenciado, en estado activo y en buena reputación.

- ✓ Los solicitantes de renovación deben divulgar declaraciones de culpabilidad o condenas por delito grave y completar la verificación de antecedentes penales
- ✓ La renovación de entidad comercial requiere un oficial gerente corredor designado y un seguro de responsabilidad profesional de 1 millón de dólares si el corredor posee menos del 10%

3.18 Determinación de Aptitud Antes de Solicitar

Antes de solicitar, una persona puede solicitar (y pagar una tarifa) a la comisión que determine si posee la aptitud para ejercer la profesión. La comisión debe notificar a la persona de su determinación dentro de 30 días. Puede realizar una determinación suplementaria después de la solicitud y puede emitir una determinación provisional de aptitud conforme a las reglas que adopte.

- ✓ Una persona puede solicitar una determinación de aptitud antes de presentar una solicitud, previa el pago de la tarifa requerida
- ✓ La comisión debe notificar a la persona de la determinación dentro de 30 días
- ✓ La comisión puede emitir una determinación provisional de aptitud

3.19 Exención de Registro para Ciertas Entidades de Propiedad

Una entidad comercial que solo recibe compensación ganada por un corredor o agente de ventas afiliado no necesita una licencia de corredor si: no realiza ningún otro acto de corretaje; es una LLC o corporación S; está registrada ante la comisión; y es propiedad de al menos el 51% del titular de la licencia en nombre del cual recibe compensación.

- ✓ Una entidad que recibe solo compensación directa no necesita licencia si no realiza ningún otro acto de corretaje
- ✓ Debe ser una LLC o corporación S, estar registrada ante la comisión, y ser propiedad de al menos el 51% del titular de la licencia

3.20 Requisitos para Solicitantes No Residentes

Un solicitante no residente está sujeto a los mismos requisitos de licencia que un residente, y la comisión puede rechazar una licencia por las mismas razones. El no residente debe presentar un consentimiento irrevocable para acciones legales en cualquier condado de Texas donde pueda surgir una causa de acción o donde resida el demandante, permitiendo la notificación de procesos a través del director ejecutivo de la comisión.

- ✓ Los solicitantes no residentes deben cumplir con los mismos requisitos que los residentes
- ✓ Los no residentes deben presentar un consentimiento irrevocable para acciones legales/notificación de procesos en Texas

3.21 Licencia Probatoria

La comisión puede expedir una licencia probatoria y debe adoptar reglas razonables que rijan los términos para su expedición.

- ✓ La comisión puede expedir una licencia probatoria
- ✓ La comisión adopta reglas que establecen términos razonables para las licencias probatorias

3.22 Exenciones y Aplazamiento de Educación Continua

Un agente que se calificó antes del 31 de octubre de 1991 para la exención anterior de educación continua no está obligado a completar la educación continua obligatoria para renovar. La comisión también puede, según sus reglas, permitir que se emita, renueve o reactive una licencia antes de completar la educación continua, posiblemente cobrando una tarifa adicional (no mayor de $200) y requiriendo la finalización de la educación continua dentro de 60 días.

- ✓ Ciertos agentes que se calificaron antes del 31 de octubre de 1991 están exentos de la educación continua obligatoria
- ✓ La educación continua puede ser aplazada según las reglas con una tarifa adicional (hasta $200) y finalización dentro de 60 días

CHAPTER 4

Subch. K: Residential rental locator certificate

4.1 Educación Adicional: Curso de Responsabilidad del Corredor

Durante el término de una licencia actual, cualquier corredor con licencia bajo el Capítulo 1101 y cualquier agente de ventas que supervise a otro titular de licencia debe asistir a un curso de responsabilidad del corredor aprobado por la TREC. La TREC prescribe el título del curso, contenido y duración por regla, y el curso no puede exceder seis horas de clase. Estas horas cuentan hacia las horas de educación continua (CE) requeridas bajo la Sección 1101.455(f). Este requisito no aplica a un corredor exento de CE bajo la Sección 1101.456.

- ✓ Los corredores y agentes de ventas que supervisen a otro titular de licencia deben tomar el curso de responsabilidad del corredor durante el término de licencia actual
- ✓ El curso de responsabilidad del corredor no puede exceder seis horas de clase
- ✓ Las horas de responsabilidad del corredor pueden usarse para satisfacer las horas de CE requeridas bajo la Sección 1101.455(f)
- ✓ No aplica a un corredor exento de CE bajo la Sección 1101.456

4.2 Denegación de la renovación de la licencia por violación de orden de la comisión

TREC puede denegar la renovación de una licencia conforme al Capítulo 1101 si el solicitante viola una orden de la comisión. La denegación de renovación de licencia recibe las mismas protecciones procedimentales que se aplican a la denegación de una licencia original conforme a la Sección 1101.364 (incluidos los derechos de audiencia y apelación).

- ✓ TREC puede denegar la renovación de licencia si el solicitante viola una orden de la comisión
- ✓ La denegación de renovación está sujeta a las mismas disposiciones que la denegación de una licencia conforme a la Sección 1101.364

4.3 Certificado requerido para agente de servidumbre/derecho de paso

Una persona no puede actuar como agente de servidumbre o derecho de paso a menos que tenga una licencia expedida bajo el Capítulo 1101 o un certificado de registro expedido bajo este subcapítulo. Esta es la alternativa de certificado de registro a la licencia completa para trabajos de servidumbre/derecho de paso.

- ✓ Una persona no puede actuar como agente de servidumbre o derecho de paso sin una licencia O un certificado de registro
- ✓ Tanto una licencia del Capítulo 1101 como un certificado de registro satisfacen el requisito

4.4 Requisitos de elegibilidad para el certificado de inscripción

Para obtener un certificado de inscripción o renovación, un solicitante individual debe, al momento de la solicitud, tener al menos 18 años de edad y ser ciudadano estadounidense o extranjero admitido legalmente, y debe completar exitosamente los cursos de estudio requeridos (educación de calificación o continua) prescritos por este subcapítulo. Un solicitante entidad comercial debe designar como su agente a uno de sus funcionarios administrativos registrado conforme a este subcapítulo.

- ✓ El solicitante debe tener al menos 18 años de edad al momento de la solicitud
- ✓ El solicitante debe ser ciudadano estadounidense o extranjero admitido legalmente
- ✓ El solicitante debe completar los cursos de educación de calificación o continua requeridos
- ✓ Una entidad comercial debe designar a un funcionario administrativo registrado como su agente

4.5 Verificación de antecedentes penales para certificado

Un solicitante de un certificado de registro original o renovado como agente de servidumbre o derecho de paso debe cumplir con los requisitos de verificación de antecedentes penales de la Sección 1101.3521.

- ✓ Los solicitantes de certificado original y renovado deben someterse a una verificación de antecedentes penales
- ✓ La verificación debe cumplir con los requisitos de la Sección 1101.3521

4.6 Educación Calificada para Solicitantes de Certificado

La TREC aprueba por regla los cursos que un solicitante debe completar para la emisión o renovación de un certificado de registro. Un solicitante de un certificado original debe presentar evidencia de haber completado al menos 16 horas de cursos en el aula aprobados por TREC que cubran: la ley de dominio eminente (incluidos los derechos de los propietarios), los estándares apropiados de profesionalismo al contactar y negociar con propietarios, y consideraciones éticas en la prestación de servicios de adquisición de derechos de paso.

- ✓ Los solicitantes de certificado original deben completar al menos 16 horas de cursos en el aula aprobados
- ✓ Los cursos deben cubrir la ley de dominio eminente, profesionalismo en negociaciones con propietarios, y ética en la adquisición de derechos de paso
- ✓ TREC aprueba los cursos requeridos por regla

4.7 Emisión y Vencimiento del Certificado

TREC debe emitir un certificado de registro a un solicitante que cumple con los requisitos. El certificado permanece en vigencia durante el período prescrito por TREC siempre que el titular cumpla con el capítulo y pague las cuotas de renovación. La duración, vencimiento y renovación de un certificado están sujetos a las mismas disposiciones que aplican a una licencia bajo la Sección 1101.451.

- ✓ TREC debe emitir un certificado a un solicitante calificado
- ✓ El certificado permanece en vigencia solo si el titular cumple con el capítulo y paga las cuotas de renovación
- ✓ La duración, vencimiento y renovación del certificado siguen las mismas reglas que una licencia bajo la Sección 1101.451

4.8 Denegación de emisión o renovación del certificado

La denegación de un certificado de registro original o de su renovación está sujeta a las mismas disposiciones aplicables conforme a la Sección 1101.364 para la denegación de una licencia. La TREC también puede denegar la renovación de un certificado si el solicitante incumple una orden de la comisión.

- ✓ La denegación de certificado sigue las mismas disposiciones que la denegación de licencia conforme a la Sección 1101.364
- ✓ La TREC puede denegar la renovación del certificado si el solicitante incumple una orden de la comisión

4.9 Cambio de dirección y exhibición del certificado

No más tarde del décimo día después de trasladar su lugar de negocios desde una dirección previamente designada, el titular del certificado debe notificar a TREC del traslado y obtener un nuevo certificado que refleje la nueva dirección. El titular del certificado también debe exhibir de manera prominente el certificado de registro en todo momento en su lugar de negocios.

- ✓ Notificar a TREC y obtener un nuevo certificado dentro de 10 días después del traslado del lugar de negocios
- ✓ Exhibir de manera prominente el certificado de registro en todo momento en el lugar de negocios

CHAPTER 5

Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563)

5.1 Definiciones de intermediario y partes

El subcapítulo L define términos clave. Un «intermediario» es un corredor empleado para negociar una transacción entre las partes y que puede actuar como agente de las partes con ese propósito. Una «parte» es un comprador potencial, vendedor, arrendador o arrendatario, o un representante autorizado como fideicomisario, tutor, albacea, administrador, receptor o apoderado. Es importante que el término «parte» NO incluye a un titular de licencia que representa a una parte.

- ✓ Un intermediario es un corredor empleado para negociar una transacción entre las partes y puede actuar como agente de las partes
- ✓ Una «parte» incluye representantes autorizados (fideicomisario, tutor, albacea, administrador, receptor, apoderado) pero excluye a un titular de licencia que representa a una parte

5.2 Aviso al Comprador Respecto del Resumen de Título o Póliza de Seguro de Título

Cuando se firma una oferta para comprar bienes raíces en Texas, un tenedor de licencia debe asesorar por escrito a cada comprador que el comprador debe (1) hacer que un abogado elegido por el comprador examine el resumen de título que cubre los bienes raíces, o (2) recibir u obtener una póliza de seguro de título. Esta es una divulgación escrita obligatoria en el momento en que se firma la oferta.

- ✓ Cuando se firma una oferta para comprar, el tenedor de licencia debe asesorar a cada comprador POR ESCRITO
- ✓ El asesoramiento debe indicar que el comprador debe hacer que un abogado examine el resumen de título u obtener una póliza de seguro de título

5.3 Divulgación de Información del Ocupante (SIDA/Fallecimiento)

Sin perjuicio de otras leyes, un titular de licencia NO está obligado a investigar, divulgar o proporcionar información sobre si un ocupante anterior o actual tuvo, tiene o podría tener SIDA, enfermedad relacionada con el VIH o infección por VIH (según lo define los CDC), ni sobre si ocurrió una muerte en la propiedad por causas naturales, suicidio o accidente no relacionado con la condición de la propiedad.

- ✓ Un titular de licencia no tiene la obligación de divulgar si un ocupante tuvo/tiene SIDA, enfermedad relacionada con el VIH o infección por VIH
- ✓ Un titular de licencia no tiene la obligación de divulgar si ocurrió un fallecimiento en la propiedad por causas naturales, suicidio o accidente no relacionado con la condición de la propiedad

5.4 Corredor como Agente; Deberes hacia la Parte Representada

Un corredor que representa a una parte o lista bienes raíces bajo un acuerdo exclusivo es agente de esa parte. Tal corredor no puede instruir a otro corredor a violar la Sección 1101.652(b)(22), debe informar a la parte de información importante (incluyendo la recepción de una oferta), y como mínimo debe responder las preguntas de la parte y presentar cualquier oferta a o de la parte. Un tenedor de licencia con autoridad para obligar a una parte bajo un poder notarial o acuerdo de administración de propiedades también es una parte en el arrendamiento o venta.

- ✓ Un corredor que representa a una parte o lista bajo un acuerdo exclusivo es agente de esa parte
- ✓ El corredor debe informar a la parte de información importante, incluyendo la recepción de cualquier oferta
- ✓ El corredor debe como mínimo responder las preguntas de la parte y presentar cualquier oferta a o de la parte
- ✓ Un tenedor de licencia con poder notarial o autoridad de administración de propiedades para obligar a una parte también es una parte

5.5 Requisitos de divulgación de representación

Un titular de licencia que represente a una parte debe divulgar esa representación —oral o por escrito— en el primer contacto con otra parte o con otro titular de licencia que represente a otra parte. Además, en la primera comunicación sustancial sobre una propiedad inmueble específica, el titular de licencia debe proporcionar un aviso escrito (fuente mínima de 10 puntos) que describa: cómo un corredor puede representar a una parte (incluyendo como intermediario), los deberes básicos hacia una parte representada, las obligaciones básicas hacia una parte que el corredor no representa, y el nombre, número de licencia e información de contacto del titular de licencia y su supervisor/corredor. TREC prescribe el texto del aviso (el formulario «Información sobre servicios de corretaje»).

- ✓ La representación debe divulgarse oral o por escrito en el primer contacto con otra parte o su titular de licencia
- ✓ Un aviso escrito (fuente mínima de 10 puntos) debe proporcionarse en la primera comunicación sustancial sobre una propiedad inmueble específica
- ✓ El aviso escrito debe describir las opciones de representación de corretaje, deberes, obligaciones e información de contacto del titular de licencia
- ✓ TREC prescribe el texto del aviso mediante regulación

5.6 Corredor actuando como intermediario

Un corredor puede actuar como intermediario entre las partes si obtiene el consentimiento escrito de cada parte y el consentimiento escrito indica la fuente de cualquier compensación esperada. Un acuerdo escrito de listado/representación del comprador que autorice el estado de intermediario es consentimiento suficiente si especifica en letra negrita o subrayada claramente visible la conducta prohibida bajo la Sección 1101.651(d). Un intermediario debe actuar justa e imparcialmente. La designación de titulares de licencias asociadas bajo 1101.560 se considera un acto justo e imparcial.

- ✓ Un corredor puede actuar como intermediario solo con consentimiento escrito de cada parte que indique la fuente de la compensación esperada
- ✓ Un acuerdo escrito de listado o representación del comprador puede establecer el consentimiento si especifica la conducta prohibida en letra negrita o subrayada claramente visible
- ✓ Un intermediario debe actuar justa e imparcialmente

5.7 Titular de Licencia Asociado como Intermediario (Designaciones)

Un corredor que cumpla con los requisitos de consentimiento escrito de la sección 1101.559 puede designar a un titular de licencia asociado para comunicarse con y ejecutar las instrucciones de una parte, y otro titular de licencia asociado para la otra parte. Las designaciones solo se permiten si el consentimiento escrito de las partes las autoriza Y el corredor proporciona notificación escrita de la designación a todas las partes. Un titular de licencia designado puede proporcionar opiniones y asesoramiento durante las negociaciones a la parte a la cual está designado.

- ✓ Un corredor solo puede designar titulares de licencia asociados separados a cada parte con consentimiento escrito previo que autorice las designaciones
- ✓ El corredor debe proporcionar notificación escrita de la designación a todas las partes
- ✓ Un titular de licencia designado puede proporcionar opiniones y asesoramiento a la parte a la cual está designado

5.8 Los deberes del intermediario prevalecen; intermediario obligatorio

Los deberes de un tenedor de licencia que actúa como intermediario conforme a esta subsección prevalecen sobre los deberes conforme a cualquier otra ley, incluida la ley consuetudinaria. Un corredor DEBE aceptar actuar como intermediario si el corredor acepta representar en una transacción tanto a un comprador/inquilino COMO a un vendedor/propietario.

- ✓ Los deberes de intermediario conforme a esta subsección prevalecen sobre todas las demás leyes, incluida la ley consuetudinaria
- ✓ Un corredor debe actuar como intermediario si representa tanto a un comprador/inquilino como a un vendedor/propietario en la misma transacción

5.9 Acuerdo escrito del comprador requerido para propiedad residencial

Un titular de licencia que realiza cualquier acto de corretaje inmobiliario para un posible comprador de propiedad residencial debe celebrar un acuerdo escrito con el comprador ANTES de mostrar cualquier propiedad residencial, o—si no se mostrará ninguna—antes de presentar una oferta de compra en nombre del comprador. «Propiedad residencial» significa una casa unifamiliar; un dúplex, tríplex o cuadríplex; o una unidad en una estructura residencial multifamiliar donde la transferencia del título de la unidad individual se realiza bajo un sistema de condominio o cooperativa.

- ✓ Se requiere un acuerdo escrito del comprador antes de mostrar cualquier propiedad residencial a un posible comprador
- ✓ Si no se mostrará ninguna propiedad, se requiere el acuerdo escrito antes de presentar una oferta de compra en nombre del comprador
- ✓ La propiedad residencial incluye casas unifamiliares, propiedades de 2 a 4 unidades, y unidades de condominio o cooperativa

5.10 Oficina Fija y Cambio de Dirección

Un corredor residente debe mantener una oficina fija en Texas, con la dirección de la oficina designada en la licencia del corredor. Si un corredor se muda de la dirección designada, el corredor debe presentar una solicitud (con tarifa) para una licencia que designe la nueva ubicación de la oficina no más de 10 días después de la mudanza. Un corredor licenciado no residente NO está obligado a mantener un lugar de negocios en Texas.

- ✓ Un corredor residente debe mantener una oficina fija en Texas con la dirección en la licencia del corredor
- ✓ Un corredor que se muda debe solicitar una licencia con la nueva dirección dentro de 10 días de la mudanza
- ✓ Un corredor licenciado no residente no está obligado a mantener un lugar de negocios en Texas

5.11 Actualización de Información del Titular de Licencia ante la Comisión

Un titular de licencia debe proporcionar a TREC su domicilio postal actual, domicilio comercial, número de teléfono comercial y correo electrónico comercial, y si el titular es un corredor asociado, el nombre del corredor con el que está asociado. Cualquier cambio en esta información debe ser reportado a la comisión. Un «corredor asociado» es un corredor que se asocia con y recibe compensación de otro corredor bajo una relación destinada a ser continua, incluyendo como empleado o contratista independiente en curso.

- ✓ Los titulares de licencia deben mantener actualizado su domicilio postal, domicilio comercial, número de teléfono y correo electrónico en los archivos de TREC
- ✓ Los titulares de licencia deben notificar a la comisión de cualquier cambio en la información requerida
- ✓ Un corredor asociado es un corredor que recibe compensación de y está asociado con otro corredor en una relación continua

5.12 Excepciones al requisito de notificación de representación

Un tenedor de licencia NO está obligado a proporcionar el aviso escrito de representación (conforme a la Subsección (b-1)) si: (1) la transacción propuesta es un arrendamiento residencial por menos de un año y no se está considerando una venta; (2) el tenedor de licencia se reúne con una parte que el tenedor sabe está representada por otro tenedor de licencia; o (3) la comunicación ocurre en una propiedad abierta (casa abierta) para cualquier posible comprador o inquilino y concierne esa propiedad.

- ✓ No se requiere aviso escrito para un arrendamiento residencial menor a un año sin venta considerada
- ✓ No se requiere aviso escrito cuando se reúne con una parte conocida representada por otro tenedor de licencia
- ✓ No se requiere aviso escrito en una casa abierta cuando la comunicación concierne esa propiedad abierta

5.13 Presentación de propiedades sin representación

Un corredor de bienes raíces puede mostrar una propiedad para venta o arrendamiento sin representar a una parte si el corredor: no ha aceptado representar a la parte, no actúa de otra manera como agente de la parte, no proporciona opiniones o consejos sobre la propiedad o transacciones en general, y no realiza ningún otro acto de corretaje de bienes raíces para la parte. Antes de mostrar, el corredor debe divulgar la representación (según 1101.558(b)) si representa al propietario, o proporcionar el aviso escrito (según 1101.558(b-1)) si no representa al propietario. El corredor aún puede confirmar el tamaño, precio y términos de la propiedad.

- ✓ Un corredor puede mostrar una propiedad sin representación solo si no acepta representar, no actúa como agente y no proporciona opiniones o consejos
- ✓ Antes de mostrar, el corredor debe hacer la divulgación de representación apropiada o proporcionar el aviso escrito
- ✓ El corredor puede confirmar tamaño, precio y términos incluso cuando no representa a la parte

5.14 Exhibición de Licencia por Localizador de Alquileres

Un localizador de alquileres residenciales debe exhibir de manera prominente, en un lugar accesible a clientes y clientes potenciales: la licencia del localizador, una declaración de que el localizador está autorizado por la comisión, y el aviso de protección al consumidor requerido por la sección 1101.202(a).

- ✓ Un localizador de alquileres residenciales debe exhibir de manera prominente la licencia y una declaración de autorización
- ✓ La exhibición debe incluir el aviso requerido conforme a la sección 1101.202(a)

CHAPTER 6

Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account

6.1 Propósito de la Cuenta Fiduciaria de Recuperación

TREC mantiene una Cuenta Fiduciaria de Recuperación de Bienes Raíces para reembolsar a las personas agraviadas que sufren daños reales causados por actos ilícitos de titulares de licencia, titulares de certificados, o sus empleados/agentes sin licencia. La persona que cometió el acto debe haber tenido la licencia o certificado en el momento en que se cometió el acto. Un reclamo contra un titular de licencia de entidad comercial también se trata como un reclamo contra el corredor designado de esa entidad.

- ✓ La cuenta reembolsa a las personas agraviadas por daños reales causados por titulares de licencia, titulares de certificados, o sus empleados/agentes sin licencia (Sec. 1101.601)
- ✓ El responsable debe haber tenido la licencia/certificado en el momento en que se cometió el acto
- ✓ Un reclamo contra un titular de licencia de entidad comercial también es un reclamo contra el corredor designado de esa entidad (Sec. 1101.6011)

6.2 Derecho a Reembolso

Una persona agraviada tiene derecho a reembolso de la cuenta fiduciaria solo cuando una persona cubierta se dedica a conducta que requiere licencia o certificado y esa conducta se describe en disposiciones estatutarias específicas—Sec. 1101.652(a-1)(1) o (b) para titulares de licencia, o Sec. 1101.653(1)-(4) para titulares de certificado. Esto vincula la recuperación a conducta prohibida/deshonesta por estatuto, no a simples disputas contractuales.

- ✓ La recuperación requiere conducta que en sí misma requiere licencia/certificado conforme al Capítulo 1101
- ✓ Para titulares de licencia, el acto debe caer bajo Sec. 1101.652(a-1)(1) o (b); para titulares de certificado, bajo Sec. 1101.653(1)-(4)
- ✓ El reembolso se limita a « daños reales » (no daños punitivos, los límites de interés se aplican por separado)

6.3 Plazo para Presentar Demanda y Notificación a la Comisión

Una demanda para obtener una sentencia que pudiera resultar en un pago del fondo fiduciario debe presentarse a más tardar en el segundo aniversario de la fecha en que surge la causa de acción (período de prescripción de 2 años). Si se solicita una sentencia consentida, la persona perjudicada y el titular de la licencia/certificado deben notificar por escrito a la comisión antes de la entrada de la sentencia y entregar copias de los escritos y la sentencia propuesta. Luego, TREC tiene 30 días para notificar a las partes si tiene la intención de relitigar los asuntos.

- ✓ Una demanda debe presentarse dentro de 2 años (segundo aniversario) del surgimiento de la causa de acción (Sec. 1101.605(a))
- ✓ Para una sentencia consentida, ambas partes deben notificar por escrito a TREC y entregar los escritos antes de la entrada de la sentencia (Sec. 1101.605(b))
- ✓ TREC tiene hasta el día 30 después de recibir los documentos para declarar su intención de relitigar

6.4 Procedimiento para Reclamar Pago

Después de obtener una sentencia judicial por un acto cubierto, la persona agraviada debe obtener una sentencia definitiva, la ejecución devuelta nulla bona, y un gravamen de sentencia perfeccionado antes de presentar una demanda verificada ante el tribunal que dicta la sentencia. Después de 20 días de notificación escrita a la comisión y al deudor de la sentencia, la persona puede solicitar una orden de pago. Se debe programar una audiencia dentro de un año después de presentar la solicitud, de lo contrario se renuncia al derecho de recuperación. Cuando existan múltiples demandados solidariamente responsables, el demandante debe obtener primero una sentencia y perseguir el cobro contra todos los demandados.

- ✓ El demandante debe agotar los recursos: sentencia definitiva, ejecución devuelta nulla bona, y gravamen de sentencia perfeccionado antes de presentar (Sec. 1101.606(a))
- ✓ Debe dar notificación escrita de 20 días a la comisión y al deudor de la sentencia antes de solicitar (Sec. 1101.606(b))
- ✓ Se renuncia al derecho de recuperación si no se programa una audiencia dentro de un año después de presentar la solicitud
- ✓ Con múltiples demandados solidariamente responsables, el demandante debe perseguir primero a todos los demandados (Sec. 1101.606(c-1))

6.5 Cuestiones que el demandante debe probar en la audiencia

En la audiencia de pago, la persona agraviada debe demostrar: que la sentencia se basa en hechos que permiten la recuperación conforme al subcapítulo; que la persona no es el cónyuge del deudor de la sentencia (ni su representante), no es un titular de licencia/certificado que busca una comisión en la misma transacción, y no está relacionada con el deudor dentro del primer grado de consanguinidad; que el deudor carece de bienes embargables suficientes; la cantidad realizable de los bienes del deudor; y el saldo restante adeudado después de aplicar esos bienes.

- ✓ La sentencia debe basarse en hechos que permitan la recuperación conforme al subcapítulo (Sec. 1101.607(1))
- ✓ Los demandantes no elegibles incluyen el cónyuge del deudor, un titular de licencia que busca una comisión en la transacción, y parientes dentro del primer grado de consanguinidad (Sec. 1101.607(2))
- ✓ El demandante debe demostrar que el deudor carece de bienes embargables suficientes y probar el saldo restante adeudado

6.6 Límites de pago y honorarios de abogados

Los pagos de la cuenta fiduciaria, incluidos honorarios de abogados, intereses y costos judiciales, derivados de una sola transacción no pueden exceder $125,000 en total, independientemente del número de demandantes. Los pagos basados en sentencias contra un solo titular de licencia/certificado no pueden exceder $250,000 en total hasta que ese titular reembolse la cuenta por todos los montos pagados. Si los reclamos totales exceden los límites, el tribunal reduce proporcionalmente cada reclamo. Una entidad comercial y su corredor designado se cuentan como un solo titular de licencia para estos límites.

- ✓ Máximo $125,000 por transacción única, incluidos honorarios, intereses y costos, independientemente del número de demandantes (Sec. 1101.610(a))
- ✓ Máximo $250,000 acumulativos contra un solo titular de licencia/certificado hasta que el titular reembolse la cuenta (Sec. 1101.610(b))
- ✓ Los reclamos excesivos se reducen proporcionalmente por el tribunal (Sec. 1101.610(c))
- ✓ Una entidad comercial y su corredor designado se tratan como un solo titular de licencia para los límites (Sec. 1101.610(e))

6.7 Financiamiento de la Cuenta Fiduciaria

La cuenta se financia principalmente a través de sanciones administrativas recaudadas bajo el Subcapítulo O, que la comisión debe depositar al crédito de la cuenta. TREC también puede, por regla, cobrar cuotas o gravámenes a los solicitantes de licencias/certificados originales o a los titulares de licencias/certificados en la renovación para mantener fondos suficientes disponibles para los siniestros previstos. Los intereses de inversión también se acreditan a la cuenta.

- ✓ Las sanciones administrativas recaudadas bajo el Subcapítulo O se depositan en la cuenta fiduciaria (Sec. 1101.603(c))
- ✓ TREC puede, por regla, cobrar cuotas/gravámenes a los solicitantes o en la renovación para mantener la cuenta financiada (Sec. 1101.603(f))
- ✓ Los intereses ganados en las inversiones de la cuenta se depositan nuevamente en la cuenta (Sec. 1101.604(c))

6.8 Excepción de Esfuerzo de Buena Fe en Caso de Quiebra

Si un tribunal de quiebras impide que la persona agraviada ejecute la sentencia o perfeccione un gravamen de sentencia, esa persona debe en su lugar verificar ante la TREC que hizo un esfuerzo de buena fe para proteger la sentencia de ser descargada en quiebra. La TREC puede adoptar reglas que prescriban qué acciones son necesarias para demostrar ese esfuerzo de buena fe.

- ✓ Una suspensión de quiebra exime del requisito de ejecución/gravamen si el demandante verifica un esfuerzo de buena fe para proteger la sentencia (Sec. 1101.606(c))
- ✓ La TREC puede prescribir por regla las acciones necesarias para demostrar buena fe (Sec. 1101.606(d))

6.9 Respuesta de la Comisión y Derecho a Relitigar

Al recibir notificación, la TREC puede aceptar pagar toda o parte de la demanda sin audiencia. Si no se alcanza un acuerdo o la comisión disputa la elegibilidad, puede notificar al fiscal general y defender la acción. La TREC y el fiscal general solo pueden actuar para proteger la cuenta de demandas infundadas o injustas o para asegurar cumplimiento. Es importante notar que la TREC puede relitigar cualquier asunto material y relevante previamente decidido—incluso un fallo por consentimiento—a favor de la persona agraviada.

- ✓ La TREC puede transigir una demanda sin audiencia o defenderse a través del fiscal general (Sec. 1101.608(a))
- ✓ La TREC/fiscal general solo pueden actuar para proteger la cuenta de demandas infundadas o asegurar cumplimiento (Sec. 1101.608(b))
- ✓ La TREC puede relitigar cualquier asunto material, incluyendo asuntos resueltos por un fallo por consentimiento (Sec. 1101.608(c))

6.10 Orden judicial para pago

El tribunal debe ordenar a TREC que pague la cantidad que determine que es pagable si está satisfecho de la verdad de cada asunto que el demandante debe demostrar conforme a la Sec. 1101.607 y que el demandante ha cumplido con todos los requisitos de las Sec. 1101.606 y 1101.607.

- ✓ El pago se ordena solo si el tribunal está satisfecho de la verdad de cada demostración de la Sec. 1101.607 (Sec. 1101.609(1))
- ✓ El demandante debe cumplir con todos los requisitos de las Sec. 1101.606 y 1101.607 (Sec. 1101.609(2))

6.11 Subrogación y Prioridad de Reembolso

Cuando TREC paga un reclamo, se subroga en todos los derechos del acreedor con sentencia hasta el monto pagado, y el acreedor debe ceder esa porción del fallo a la comisión. TREC tiene prioridad para el reembolso de cualquier recuperación posterior sobre el fallo, y cualquier cantidad que TREC recupere se redeposita en la cuenta de depósito en garantía.

- ✓ TREC se subroga en los derechos del acreedor con sentencia hasta el monto pagado, y el acreedor debe ceder el fallo (Sec. 1101.612(a))
- ✓ TREC tiene prioridad para el reembolso de cualquier recuperación posterior sobre el fallo (Sec. 1101.612(b))
- ✓ Las cantidades recuperadas se redepositán en la cuenta de depósito en garantía (Sec. 1101.612(c))

6.12 Efecto en la Disciplina de la Licencia

Las disposiciones de la cuenta fiduciaria de recuperación no limitan la autoridad de la TREC para tomar medidas disciplinarias contra un titular de licencia o certificado. El reembolso por parte del titular de todos los montos adeudados a la cuenta fiduciaria no afecta ningún procedimiento disciplinario separado. Nota: de conformidad con las disposiciones relacionadas de la ley de licencias, un titular de licencia cuyos actos causaron un pago de la cuenta fiduciaria típicamente enfrenta la suspensión de la licencia hasta que se reembolse el monto más intereses.

- ✓ Las disposiciones de la cuenta fiduciaria no limitan la autoridad disciplinaria de la TREC (Sec. 1101.613(a))
- ✓ El reembolso de la cuenta fiduciaria no detiene un procedimiento disciplinario separado (Sec. 1101.613(b))

6.13 Renuncia de derechos por incumplimiento

Una persona agraviada que no cumple con los requisitos de esta subsección renuncia a todos los derechos derivados de ella. El cumplimiento estricto de cada requisito de procedimiento y elegibilidad es esencial para recuperar fondos de la cuenta fiduciaria.

- ✓ El incumplimiento de cualquier requisito de la subsección implica la renuncia a todos los derechos de recuperación (Sec. 1101.614)
- ✓ El cumplimiento de la subsección es un requisito previo estricto para la recuperación de la cuenta fiduciaria

6.14 Gestión e Inversión de la Cuenta de Fideicomiso

La TREC mantiene el dinero de la cuenta de fideicomiso en confianza para cumplir su propósito. Los fondos pueden invertirse de la misma manera que el dinero del Sistema de Jubilación de Empleados de Texas, pero ninguna inversión puede afectar la liquidez necesaria para pagar las reclamaciones. Todos los intereses de las inversiones se acreditan a la cuenta.

- ✓ La TREC mantiene el dinero de la cuenta en confianza para su propósito estatutario (Sec. 1101.604(a))
- ✓ Las inversiones pueden seguir las reglas del ERS de Texas pero no deben afectar la liquidez para pagar reclamaciones (Sec. 1101.604(b))

6.15 Aplicación de la Recuperación a los Daños Reales

Una persona agraviada que recibe cualquier recuperación en una sentencia contra un solo demandado antes de recibir un pago de la cuenta fiduciaria debe aplicar esa recuperación primero a los daños reales (antes de honorarios, intereses o costas).

- ✓ La recuperación recibida antes de un pago de cuenta fiduciaria debe aplicarse primero a los daños reales (Sec. 1101.611)
- ✓ Esta regla de orden se aplica a las recuperaciones contra un solo demandado

6.16 Reglas de TREC sobre la Cuenta de Recuperación (22 TAC Cap. 535)

Debido a que las reglas TREC en 22 TAC Capítulo 535 complementan el estatuto, los candidatos del examen deben saber que la cuenta también se denomina « Cuenta de Fideicomiso de Recuperación de Bienes Raíces » administrada por TREC, que la recuperación es solo para daños reales (gastos de bolsillo) que surjan de una transacción de bienes raíces, y que un tenedor de licencia que actúe fuera del alcance de la transacción de bienes raíces (por ejemplo, una inversión personal o una transacción como principal) generalmente no es un acto cubierto. Los certificados referenciados son agentes/registrantes de servidumbre de paso conforme al Capítulo 1101.

- ✓ La cuenta de fideicomiso (22 TAC Cap. 535) cubre solo daños reales que surjan de una transacción de corretaje de bienes raíces, no transacciones personales o como principal
- ✓ Los daños punitivos, daños ejemplares e intereses más allá de los límites estatutarios generalmente no son recuperables de la cuenta

CHAPTER 7

Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663)

7.1 Restricciones de Compensación para Corredores y Agentes de Ventas

La Sección 1101.651 restringe quién puede recibir o pagar compensación. Un corredor de bienes raíces licenciado no puede pagar una comisión ni de otra manera compensar a una persona (directa o indirectamente) por realizar un acto de corredor, a menos que la persona sea titular de una licencia o sea un corredor de bienes raíces licenciado en otro estado que no realice negociaciones en Texas. Un agente de ventas solo puede aceptar compensación del corredor que lo patrocina (o del corredor que lo patrocinó cuando se obtuvo la compensación), y solo puede pagar una comisión a través de su corredor patrocinador actual.

- ✓ Un corredor solo puede compensar a un titular de licencia o a un corredor de otro estado que no realice negociaciones en Texas
- ✓ Un agente de ventas solo puede aceptar compensación de su corredor patrocinador (el actual o el que lo patrocinó cuando se obtuvo la compensación)
- ✓ Un agente de ventas solo puede pagar una comisión a una persona a través de su corredor patrocinador actual

7.2 Divulgaciones y Conducta Prohibidas del Intermediario

Un corredor y cualquier agente corredor o agente de ventas designado conforme a la Sección 1101.560 que actúe como intermediario conforme al Subcapítulo L no puede: divulgar que el vendedor/arrendador aceptará menos que el precio solicitado (a menos que se instruya en una escritura separada), divulgar que el comprador/arrendatario pagará más que la oferta escrita (a menos que se instruya en una escritura separada), divulgar información confidencial o información que una parte haya instruido por escrito no divulgar (con excepciones limitadas), tratar a una parte de manera deshonesta, o violar el capítulo. Excepciones a la regla de confidencialidad: instrucción escrita separada de la parte, divulgación requerida por el capítulo u orden judicial, o información que se relaciona materialmente con la condición de la propiedad.

- ✓ No puede divulgar que el vendedor/arrendador aceptará menos que el precio solicitado a menos que se instruya por separado por escrito
- ✓ No puede divulgar que el comprador/arrendatario pagará más que la oferta escrita a menos que se instruya por separado por escrito
- ✓ No puede divulgar información confidencial excepto cuando se instruya por separado por escrito, sea requerido por el capítulo/orden judicial, o la información se relacione materialmente con la condición de la propiedad

✓

No puede tratar a ninguna de las partes en la transacción de manera deshonesta

7.3 Motivos para la suspensión o revocación de licencia

La sección 1101.652(a) enumera motivos generales que incluyen: declararse culpable/nolo contendere o ser condenado por un delito grave o delito relacionado con fraude (después de que expire el plazo de apelación), obtener una licencia por fraude o declaración inexacta material, no cumplir con un pago a la comisión dentro de un tiempo razonable, no proporcionar oportunamente la información de quejas solicitada, no entregar documentos a los propietarios sin causa justificada, no considerar las condiciones del mercado, no notificar a la comisión dentro de 30 días de una condena o declaración de culpabilidad por fraude/delito grave, y desacatar o violar este capítulo o el capítulo 1102. La subsección (a-1) añade: tergiversación/deshonestidad/fraude en transacciones a nombre del titular de la licencia (o cónyuge/pariente de primer grado), negarse a producir registros para inspección, e incumplir en usar el formulario de contrato TREC requerido.

- ✓ La condena o declaración de culpabilidad por delito grave o fraude es un motivo de disciplina una vez que expire el plazo de apelación
- ✓ Debe notificar a la comisión dentro de 30 días de una condena final o declaración de culpabilidad por un delito grave o delito relacionado con fraude
- ✓ No usar el formulario de contrato requerido por TREC conforme a la sección 1101.155 es un motivo de disciplina
- ✓ La tergiversación/fraude en transacciones a nombre del titular, su cónyuge o un pariente de primer grado es un motivo de disciplina

7.4 Motivos relacionados con la conducta de los corredores de bienes raíces

La sección 1101.652(b) proporciona una lista exhaustiva de motivos disciplinarios al participar en corretaje de bienes raíces, incluyendo: actuar con negligencia o incompetencia; deshonestidad, mala fe o falta de confiabilidad; tergiversación material de un defecto significativo o latente conocido por el titular; no revelar un defecto conocido a un comprador; promesas falsas; un curso continuo y flagrante de tergiversación; no aclarar a quién representa el titular; aceptar compensación de más de una parte sin conocimiento y consentimiento completo de todos; no contabilizar o remitir oportunamente dinero perteneciente a otro; mezclamiento de fondos; división impropia de comisiones; y no especificar una fecha de terminación definitiva en un contrato.

- ✓ No revelar un defecto estructural significativo o latente conocido a un comprador potencial es motivo de disciplina
- ✓ Recibir compensación de más de una parte requiere conocimiento y consentimiento completo de todas las partes
- ✓ Se prohíbe mezclar dinero de clientes con el dinero personal del titular
- ✓ Un contrato de listado o agencia (que no sea administración de propiedades) debe especificar una fecha

de terminación definitiva no sujeta a aviso previo

7.5 Prácticas de corretaje adicionales prohibidas

La Sección 1101.652(b) continúa con fundamentos que incluyen: comisiones no divulgadas, rebajas o ganancias sobre gastos del mandante; venta de propiedad por lotería o práctica engañosa; actuación como corredor y mandante no divulgado; garantía de ganancias futuras de reventa; colocación de letreros u ofrecimiento de propiedad sin consentimiento del propietario o en términos no autorizados; inducción a incumplimiento de contrato para sustituir un nuevo contrato; interferencia con agencia exclusiva; publicidad engañosa (incluida la falta de inclusión del nombre del corredor); estados de cuenta inexactos; amenazas infundadas de procedimientos legales; violaciones de asistentes sin licencia; ayuda para eludir el capítulo; incumplimiento en proporcionar copias de documentos firmados; incumplimiento en aconsejar por escrito a los compradores que hagan examinar el resumen por un abogado u obtengan una póliza de seguro de título; violaciones de depósito y desembolso de depósito en garantía; y discriminación.

- ✓ Debe incluir el nombre del corredor en los anuncios y no puede publicar publicidad engañosa
- ✓ No puede colocar un letrero u ofrecer una propiedad para venta o alquiler sin el consentimiento escrito del propietario o en términos no autorizados
- ✓ Debe aconsejar por escrito al comprador antes del cierre que haga examinar el resumen por un abogado u obtenga una póliza de seguro de título
- ✓ No puede aceptar comisiones no divulgadas, rebajas o ganancias directas sobre gastos realizados para un mandante

7.6 Requisitos de manejo de cuentas de depósito en garantía y fondos fiduciarios

Conforme a la Sección 1101.652(b)(30)-(31), un tenedor de licencia debe depositar fondos de depósito en garantía/fiduciarios dentro de un tiempo razonable ya sea en fideicomiso con una compañía de títulos autorizada en Texas o en una cuenta de custodia, fiduciaria o de depósito en garantía mantenida para ese propósito en una institución bancaria autorizada en Texas. Es una violación disbursar dinero de tal cuenta antes de la finalización o terminación de la transacción inmobiliaria.

- ✓ Los fondos de depósito en garantía/fiduciarios deben depositarse dentro de un tiempo razonable con una compañía de títulos o en una cuenta de custodia/fiduciaria/depósito en garantía apropiada en un banco autorizado en Texas
- ✓ El dinero en una cuenta de depósito en garantía/fiduciaria no puede ser desembolsado antes de que la transacción se complete o termine

7.7 Prohibición de Discriminación en Vivienda Justa

La sección 1101.652(b)(32) prohíbe discriminar contra un propietario, comprador potencial, arrendador o inquilino potencial por razones de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar, origen nacional o ascendencia. Esto incluye la práctica de steering — dirigir a un comprador o inquilino potencial interesado en propiedades equivalentes hacia una zona diferente según esas características protegidas.

- ✓ La discriminación por raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar, origen nacional o ascendencia constituye causa de sanción disciplinaria
- ✓ La práctica de steering (dirigir compradores/inquilinos a diferentes áreas según la clase protegida) está expresamente prohibida

7.8 Requisito de Acuerdo Escrito de Representación del Comprador

La Sección 1101.652(b)(34), efectiva a partir del 1 de enero de 2026, establece como causa disciplinaria el incumplimiento de celebrar un acuerdo escrito con un comprador potencial conforme lo requiere la Sección 1101.563. Esto refleja el nuevo mandato de que la representación del comprador debe constar por escrito.

- ✓ Un tenedor de licencia debe celebrar un acuerdo escrito con un comprador potencial conforme lo requiere la Sección 1101.563
- ✓ El incumplimiento (a partir del 1 de enero de 2026) constituye causa para suspensión o revocación de la licencia

7.9 Suspensión/Revocación por Ejercicio No Autorizado de la Abogacía

La Sección 1101.654 requiere que la comisión suspenda o revoque la licencia o certificado de un titular no abogado que, a cambio de compensación, redacta un instrumento (que no sea un formulario TREC conforme a 1101.155) que transfiere o afecta un interés en bienes raíces, o que asesora a una persona sobre la validez/suficiencia legal de un instrumento o título. Sin embargo, completar un formulario de contrato adoptado por la comisión (o un formulario preparado por un abogado/requerido por el propietario) incidental al ejercicio de la corretería NO es ejercicio no autorizado de la abogacía.

- ✓ Un titular no abogado no puede redactar instrumentos que afecten intereses en bienes raíces ni asesorar sobre suficiencia legal o validez de títulos
- ✓ Completar un formulario de contrato adoptado por TREC incidental a actividades de corretería no es ejercicio no autorizado de la abogacía
- ✓ También se permiten los formularios preparados/aprobados por un abogado de Texas o preparados por/requeridos por el propietario

7.10 Revocación por reclamación sobre la cuenta de fideicomiso de recuperación inmobiliaria

La sección 1101.655 requiere que la comisión revoque una licencia, aprobación o registro si se realiza un pago de la Cuenta de Fideicomiso de Recuperación Inmobiliaria en nombre del titular y el titular no reembolsa el monto completo (más intereses a la tasa legal) antes del día 31 después de que la comisión notifique. Una persona no es elegible para una nueva licencia hasta que se realice el reembolso completo. Si el pago se realizó en nombre de una entidad comercial o su corredor designado, la comisión procede contra ambos.

- ✓ La comisión debe revocar si el pago de la cuenta de fideicomiso de recuperación no se reembolsa completamente dentro de 30 días (antes del día 31) después de la notificación
- ✓ No se expide ninguna licencia/certificado nuevo hasta el reembolso completo más intereses a la tasa legal
- ✓ Cuando se realiza el pago en nombre de una entidad comercial, la acción procede contra la entidad y su corredor designado

7.11 Aviso a Consumidores y Receptores de Servicios

La TREC prescribe por regla un aviso relacionado con la disponibilidad de pago de la cuenta de confianza (Cuenta de Recuperación de Confianza Inmobiliaria) para las personas agraviadas. La comisión establece los métodos por los cuales cada titular de licencia y certificado debe proporcionar este aviso a los consumidores y receptores de servicios.

- ✓ La comisión prescribe por regla el aviso al consumidor sobre la disponibilidad de pago de la cuenta de confianza para personas agraviadas
- ✓ Cada titular de licencia y certificado debe proporcionar el aviso a los consumidores y receptores de servicios utilizando los métodos prescritos por la comisión

7.12 Autoridad disciplinaria adicional y libertad condicional

La sección 1101.656 otorga a la comisión autoridad amplia para suspender o revocar una licencia, colocar a un titular de licencia suspendida en libertad condicional, o reprender a un titular de licencia por cualquier violación del capítulo o una regla de la comisión. La comisión puede otorgar libertad condicional sobre una suspensión, revocación o cancelación en términos razonables, que pueden incluir reportes regulares, limitar la práctica a un área prescrita, o educación profesional continua hasta alcanzar habilidades adecuadas.

- ✓ La comisión puede suspender, revocar, reprender u otorgar libertad condicional por cualquier violación del capítulo o una regla TREC
- ✓ Los términos de libertad condicional pueden incluir reportes regulares, áreas de práctica limitadas, o educación continua hasta que las habilidades sean satisfactorias

7.13 Audiencias y Apelaciones por Acciones Disciplinarias

Conforme a la Sección 1101.657, si la comisión propone denegar, suspender o revocar una licencia o certificado, la persona tiene derecho a una audiencia realizada por la Oficina Estatal de Audiencias Administrativas (SOAH), regida por los procedimientos de caso controvertido del Capítulo 2001 del Código de Gobierno. La Sección 1101.658 permite a una persona agraviada por una resolución, orden o decisión apelar ante un tribunal de distrito en el condado donde se llevó a cabo la audiencia administrativa, conforme al Capítulo 2001.

- ✓ La denegación, suspensión o revocación de una licencia otorga a la persona derecho a una audiencia ante SOAH conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo (Cap. 2001)
- ✓ Las apelaciones se presentan ante el tribunal de distrito del condado donde se realizó la audiencia

7.14 Reembolsos y procedimientos informales

La sección 1101.659 permite que la comisión ordene a una persona regulada que pague un reembolso a un consumidor (mediante un acuerdo de transacción informal u orden de cumplimiento) en lugar de o además de una sanción administrativa; el reembolso no puede exceder lo que el consumidor pagó por el servicio, y no se puede exigir ningún otro daño o perjuicio estimado. La sección 1101.660 requiere que las reglas de TREC establezcan procedimientos de disposición informal para casos controvertidos que brinden al demandante y al titular la oportunidad de ser escuchados y requieran la presencia de un miembro público de la comisión (para quejas de consumidores) y al menos dos miembros del personal con experiencia.

- ✓ Una orden de reembolso no puede exceder la cantidad que el consumidor pagó y no puede incluir otros daños o perjuicios estimados
- ✓ Los procedimientos informales deben permitir que el demandante y el titular sean escuchados y requieren un miembro público (quejas de consumidores) más dos miembros del personal con experiencia

7.15 Suspensión temporal por amenaza continua

La sección 1101.662 establece que el oficial presidente designa un panel disciplinario de tres miembros para determinar si una licencia debe ser suspendida temporalmente. Si el panel determina que la práctica continuada constituiría una amenaza continua para el bienestar público, debe suspender temporalmente la licencia. Esto puede ocurrir sin previo aviso ni audiencia si se inicia simultáneamente una audiencia de caso controvertido y se celebra lo antes posible; el panel puede reunirse por conferencia telefónica si se requiere acción inmediata.

- ✓ Un panel disciplinario de tres miembros puede suspender temporalmente una licencia cuando la práctica continuada constituye una amenaza continua para el bienestar público
- ✓ La suspensión temporal puede ocurrir sin previo aviso ni audiencia si se inicia simultáneamente un caso controvertido y se celebra una audiencia con prontitud

7.16 Motivos de suspensión o revocación del certificado

La Sección 1101.653 enumera los motivos para disciplinar al titular de un certificado de registro (agentes de servidumbre/derecho de paso), incluyendo: conducta deshonesta, fraude, discriminación ilegal o acto engañoso; tergiversación; mala fe; falta de confiabilidad; no pagar a la comisión; no proporcionar el aviso escrito requerido antes de que una parte esté obligada en una transacción de servidumbre/derecho de paso; aceptar un incentivo financiero para hacer una oferta inicial conocidamente por debajo de la compensación constitucionalmente adecuada; e ignorar o violar el capítulo o las reglas de la comisión.

- ✓ Los titulares de certificados pueden ser disciplinados por conducta deshonesta, fraude, discriminación ilegal, tergiversación, mala fe o falta de confiabilidad
- ✓ Los titulares de certificados deben proporcionar el aviso escrito prescrito (con nombre, número de certificado, principal representado y declaraciones informativas) antes de que una parte esté obligada en una transacción de servidumbre/derecho de paso
- ✓ Aceptar un incentivo para hacer una oferta inicial conocidamente por debajo de la compensación adecuada es un motivo de disciplina

7.17 Suspensión/Revocación de Programa Educativo

La Sección 1101.6561 autoriza a la comisión a suspender o revocar la aprobación para ofrecer un programa o curso de estudio emitido conforme al Subcapítulo G, o tomar otras medidas disciplinarias, si el proveedor viola el capítulo o una regla adoptada conforme al mismo.

- ✓ TREC puede disciplinar a los proveedores de educación aprobados que violen el capítulo o sus reglas
- ✓ La aprobación para ofrecer un programa/curso conforme al Subcapítulo G puede ser suspendida o revocada

CHAPTER 8

Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions

8.1 Imposición de Sanción Administrativa

TREC puede imponer una sanción administrativa a cualquier persona que viole el Capítulo 1101 o una regla/orden adoptada conforme a éste. La comisión debe combinar el procedimiento de sanción administrativa y los procedimientos disciplinarios en un único procedimiento de cumplimiento, y puede combinar un procedimiento de sanción con otra acción disciplinaria como la suspensión o revocación de licencia.

- ✓ TREC puede imponer una sanción administrativa por violar el Capítulo 1101 o una regla/orden de TREC
- ✓ Los procedimientos de sanción administrativa pueden combinarse con procedimientos de suspensión o revocación
- ✓ El cumplimiento se maneja como un procedimiento combinado único

8.2 Cantidad de la Sanción Administrativa

Una sanción administrativa no puede exceder $5,000 por infracción, y cada día que continúe una infracción puede tratarse como una infracción separada. El director ejecutivo establece la cantidad considerando la gravedad, el historial de infracciones previas, el efecto disuasivo, los esfuerzos de corrección y otros factores que la justicia requiera. La TREC debe adoptar un cronograma de sanciones por norma y puede suspender o revocar una licencia en lugar de o además de una sanción.

- ✓ La sanción administrativa máxima es de $5,000 por infracción
- ✓ Cada día que continúe una infracción puede tratarse como una infracción separada
- ✓ Factores: gravedad, infracciones previas, efecto disuasivo, esfuerzos de corrección y justicia
- ✓ La TREC puede suspender o revocar una licencia en lugar de o además de una sanción

8.3 Responsabilidad General del Corredor

Un corredor licenciado es responsable ante la TREC, el público y los clientes del corredor por cualquier conducta realizada bajo este capítulo por el corredor o por un agente de ventas asociado o que actúe en nombre del corredor. Esta responsabilidad se extiende a los actos de agentes de ventas patrocinados y no se reduce por las disposiciones de responsabilidad por tergiversación.

- ✓ Un corredor es responsable de la conducta del corredor y de los agentes de ventas que actúen en nombre del corredor
- ✓ La responsabilidad del corredor se extiende a la TREC, al público y a los clientes del corredor
- ✓ Las reglas de responsabilidad por tergiversación no disminuyen la responsabilidad de un corredor hacia los agentes de ventas

8.4 Responsabilidad por Tergiversación u Ocultamiento

Una parte no es responsable por una tergiversación u ocultamiento de un hecho material cometido por un titular de licencia a menos que la parte conociera la falsedad y no la divulgara. Del mismo modo, un titular de licencia no es responsable por la tergiversación u ocultamiento de una parte a menos que el titular de licencia conociera la falsedad y no la divulgara. Esta sección prevalece sobre cualquier otra ley, incluyendo la ley consuetudinaria.

- ✓ Una parte no es responsable por la tergiversación de un titular de licencia a menos que la parte conociera la falsedad y no la divulgara
- ✓ Un titular de licencia no es responsable por la tergiversación de una parte a menos que el titular de licencia conociera la falsedad y no la divulgara
- ✓ Esta sección prevalece sobre otras leyes, incluyendo la ley consuetudinaria

8.5 Responsabilidad por el pago de compensación o comisión

Una persona no puede demandar para cobrar compensación por actuar como agente de bienes raíces o corredor en Texas a menos que alegue y pruebe que era titular de una licencia cuando comenzó el acto (o un abogado licenciado en cualquier estado). Una acción para recuperar una comisión de bienes raíces requiere un acuerdo escrito y firmado o un memorando. Un titular de licencia que no asesore a un comprador conforme a la Sección 1101.555 no puede recuperar la comisión.

- ✓ Una persona debe haber sido titular de una licencia (o abogado licenciado) para demandar por comisión
- ✓ Una acción de recuperación de comisión requiere un acuerdo escrito firmado por la parte demandada
- ✓ No asesorar al comprador conforme a la Sección 1101.555 pierde el derecho a la comisión

8.6 Aviso de Violación y Proceso de Penalización

Después de investigar, si el director ejecutivo determina que ocurrió una violación, se emite un aviso de violación que indica un resumen de la violación alegada, la penalización/sanción recomendada y el derecho a una audiencia. La persona tiene 20 días después de recibir el aviso para aceptar la determinación o solicitar una audiencia por escrito. No responder oportunamente resulta en que la comisión ordene la penalización recomendada.

- ✓ El aviso de violación debe indicar la violación alegada, la penalización recomendada y el derecho a una audiencia
- ✓ La persona tiene 20 días para aceptar o solicitar una audiencia por escrito
- ✓ No responder oportunamente significa que la comisión aprueba la penalización recomendada

8.7 Audiencia y Decisión sobre Sanciones

Si se solicita una audiencia, un juez de derecho administrativo de la Oficina Estatal de Audiencias Administrativas (SOAH) la realiza, establece los hallazgos de hecho y las conclusiones de derecho, e emite una propuesta de decisión. Con base en esto, la TREC puede ordenar una sanción o determinar que no hay violación. El procedimiento está sujeto al Capítulo 2001 (APA), y el aviso de orden debe indicar el derecho a revisión judicial.

- ✓ Un juez de derecho administrativo de la SOAH realiza la audiencia y emite una propuesta de decisión
- ✓ La orden de la TREC debe incluir una declaración del derecho a revisión judicial
- ✓ Los procedimientos se rigen por la Ley de Procedimiento Administrativo (Código del Gobierno, Cap. 2001)

8.8 Opciones después de una orden definitiva: Pagar o apelar

Dentro de 30 días después de que la orden se vuelva definitiva, la persona debe pagar la sanción o presentar una petición de revisión judicial. La ejecución puede suspenderse pagando en depósito en garantía, presentando una fianza de apelación o presentando una declaración de imposibilidad financiera de pagar. Si no puede pagar, la persona tiene la carga de probar la imposibilidad tanto de pagar como de constituir una fianza.

- ✓ Dentro de 30 días de una orden definitiva, la persona debe pagar o solicitar revisión judicial
- ✓ La ejecución puede suspenderse mediante pago en depósito en garantía, fianza de apelación o declaración de imposibilidad de pagar
- ✓ La persona que presenta una declaración tiene la carga de probar su imposibilidad financiera

8.9 Sanciones Civiles y Privadas por Actividad sin Licencia

Una persona que recibe una comisión u otra compensación por actuar como corredor o agente de ventas sin licencia ni certificado es responsable ante el estado (sanción civil) y separadamente ante una persona agraviada (acción privada) por una cantidad no menor que la cantidad recibida ni mayor que tres veces la cantidad recibida. TREC puede recuperar la sanción civil, los costos judiciales y los honorarios razonables de abogados.

- ✓ Sanción por actividad sin licencia: no menos que la cantidad recibida, hasta tres veces esa cantidad
- ✓ Tanto el estado (acción civil) como una parte privada agraviada pueden recuperar esta sanción
- ✓ TREC también puede recuperar los costos judiciales y los honorarios razonables de abogados

8.10 Sanciones Penales por Ejercicio sin Licencia

Violar intencionalmente el Capítulo 1101 o una orden de la TREC es un delito menor de clase A. Actuar como corredor o agente de ventas, participar en actividades que requieren certificado, u operar como localizador residencial de alquileres sin la licencia/certificación requerida es cada uno un delito menor de clase A.

- ✓ La violación intencional del Capítulo 1101 o una orden de la TREC es un delito menor de clase A
- ✓ Actuar como corredor/agente de ventas sin licencia es un delito menor de clase A
- ✓ Operar como localizador residencial de alquileres sin licencia es un delito menor de clase A

8.11 La acción disciplinaria no excluye otras responsabilidades

La acción disciplinaria tomada en contra de una persona bajo la Sección 1101.652 no libera a esa persona de responsabilidad civil o penal. Sin embargo, una persona no es civilmente o penalmente responsable por no investigar sobre, divulgar o publicar información acerca de si un ocupante actual o anterior tuvo o pudo haber tenido SIDA, una enfermedad relacionada con el VIH, o una infección por VIH.

- ✓ La acción disciplinaria no elimina la responsabilidad civil o penal separada
- ✓ Sin responsabilidad por no divulgar el estado de VIH/SIDA de un ocupante anterior o actual

8.12 Cobro, Remisión y Determinación Judicial

Si la multa no se paga y no se suspende, el director ejecutivo puede remitir el cobro al fiscal general; si el fiscal general rechaza, la TREC puede cobrar por cualquier medio legal. En la revisión judicial, el tribunal puede mantener o reducir la multa; si no se encuentra violación, no se adeuda multa. Las multas reducidas o revocadas (más intereses a la tasa de la Reserva Federal de Nueva York) se remiten, y los bonos de supersedeas se liberan.

- ✓ Las multas impagadas pueden ser remitidas al fiscal general para su cobro
- ✓ Un tribunal puede mantener o reducir una multa, o determinar que no se adeuda multa
- ✓ Las multas remitidas devengan intereses a la tasa del Banco de la Reserva Federal de Nueva York

8.13 Acciones Cautelares por la Comisión

La TREC puede interponer una demanda en su propio nombre para prohibir violaciones del Capítulo 1101 o una regla, sin alegar ni probar que no existe un recurso legal adecuado o que resultaría en daño irreparable. Además, actuando a través del fiscal general (o un fiscal de condado/distrito), la TREC puede solicitar la suspensión o prohibición de violaciones reales o potenciales ante la corte de distrito. La comisión no está obligada a presentar una fianza y los costos judiciales no pueden recuperarse de ella.

- ✓ La TREC puede solicitar una medida cautelar sin probar la insuficiencia del recurso legal o daño irreparable
- ✓ Las acciones cautelares pueden ser interpuestas a través del fiscal general o un fiscal de condado/distrito
- ✓ La comisión no está obligada a presentar una fianza y los costos judiciales no pueden recuperarse de ella

8.14 Órdenes de Cese y Desistimiento

Si parece que una persona está violando el Capítulo 1101 o el Capítulo 1102 (o sus reglas), la TREC, después de notificación y oportunidad de audiencia, puede emitir una orden de cese y desistimiento que prohíba la actividad. La violación de una orden de cese y desistimiento es motivo para una sanción administrativa conforme a la Sección O.

- ✓ La TREC puede emitir una orden de cese y desistimiento después de notificación y oportunidad de audiencia
- ✓ Una orden de cese y desistimiento puede cubrir violaciones del Capítulo 1101 o del Capítulo 1102
- ✓ La violación de la orden es motivo para una sanción administrativa

8.15 Responsabilidad por proporcionar información del precio de venta

Un agente licenciado o una junta/asociación inmobiliaria sin fines de lucro que proporciona información sobre el precio de venta o condiciones de venta de bienes raíces para facilitar la compraventa, arrendamiento, financiamiento o avalúo no es responsable ante otra persona por proporcionar esa información, a menos que la divulgación esté específicamente prohibida por ley.

- ✓ La provisión de información sobre precios de venta/condiciones para compraventa, arrendamiento, financiamiento o avalúo está protegida de responsabilidad
- ✓ La protección se pierde solo si la divulgación está específicamente prohibida por ley

8.16 Incumplimiento de Comparecencia en la Audiencia; Costos

Si una parte demandada recibe notificación apropiada de una audiencia de caso controvertido pero no comparece, el juez administrativo puede celebrar la audiencia o dictar una orden, y la parte demandada está vinculada como si hubiera estado presente. El juez administrativo puede otorgar a la TREC costos razonables con prueba de los gastos incurridos, incluyendo cargos de la SOAH, descubrimiento de pruebas, deposiciones, citaciones, notificación, gastos de testigos y viaje, y costos de investigación.

- ✓ Una parte demandada que incumple en comparecer a pesar de recibir notificación apropiada está vinculada por los resultados de la audiencia
- ✓ El juez administrativo puede otorgar a la TREC costos razonables que incluyen cargos de la SOAH, descubrimiento de pruebas y gastos de investigación

CHAPTER 9

Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline

9.1 Definiciones de Inspectores y Niveles de Licencia

El Capítulo 1102 define tres niveles de licencias de inspector en una jerarquía. Un inspector aprendiz se capacita bajo la supervisión directa de un inspector profesional o inmobiliario. Un inspector inmobiliario trabaja bajo la supervisión indirecta de un inspector profesional. Un inspector profesional se presenta al público como capacitado y calificado para realizar inspecciones inmobiliarias y acepta empleo de compradores o vendedores. Una « inspección inmobiliaria » es una opinión escrita u oral sobre el estado de las mejoras a una propiedad real, incluyendo elementos estructurales, elementos eléctricos, sistemas mecánicos, sistemas de plomería o equipo.

- ✓ Tres tipos de licencia: inspector aprendiz, inspector inmobiliario, inspector profesional
- ✓ El aprendiz trabaja bajo supervisión directa; el inspector inmobiliario trabaja bajo supervisión indirecta de un inspector profesional
- ✓ Una inspección inmobiliaria es una opinión escrita u oral sobre el estado de las mejoras a una propiedad real
- ✓ « Inspector » significa cualquier persona que posea una licencia conforme al Capítulo 1102

9.2 Requisitos de licencia por nivel

Una persona no puede actuar como inspector aprendiz a menos que posea una licencia de aprendiz Y esté bajo supervisión directa de un inspector inmobiliario o profesional. Una persona no puede actuar como inspector inmobiliario a menos que posea esa licencia Y esté bajo supervisión indirecta de un inspector profesional. Una persona no puede actuar como inspector profesional a menos que posea una licencia de inspector profesional.

- ✓ Los inspectores aprendices deben estar bajo supervisión directa
- ✓ Los inspectores inmobiliarios deben estar bajo supervisión indirecta de un inspector profesional
- ✓ Los inspectores profesionales no necesitan supervisión para ejercer

9.3 Actos prohibidos para inspectores

Un inspector no puede realizar una inspección de manera negligente o incompetente. Un inspector no puede aceptar una asignación donde la tarifa esté condicionada a reportar una condición predeterminada o hallazgos específicos que el inspector sabe que son falsos, y no puede actuar de manera deshonesta, fraudulenta, engañosa o con tergiversación. Un inspector no puede actuar en la doble capacidad de inspector y principal no revelado o corredor/agente de ventas, y no puede realizar ni acordar realizar reparaciones o mantenimiento en relación con una inspección en virtud de un contrato de dinero de garantía, arrendamiento o intercambio.

- ✓ Las inspecciones no pueden realizarse de manera negligente o incompetente
- ✓ Las tarifas no pueden estar condicionadas a reportar una condición predeterminada o hallazgos falsos
- ✓ Un inspector no puede actuar como inspector y principal no revelado o corredor/agente de ventas
- ✓ Un inspector no puede realizar ni acordar realizar reparaciones o mantenimiento en relación con una inspección en virtud de un contrato, arrendamiento o intercambio

9.4 Supervisión Directa vs. Supervisión Indirecta

La supervisión directa significa que la persona es instruida y controlada por un profesional o inspector de bienes raíces responsable de sus acciones, disponible para consultar o asistir, Y físicamente presente en el momento y lugar de la inspección. La supervisión indirecta significa que la persona es instruida y controlada por un inspector profesional responsable de sus acciones y disponible para consultar o asistir, pero NO necesita estar físicamente presente.

- ✓ La supervisión directa requiere que el supervisor esté físicamente presente en la inspección
- ✓ La supervisión indirecta no requiere presencia física, solo disponibilidad para consultar
- ✓ Solo un inspector profesional puede proporcionar supervisión indirecta

9.5 Elegibilidad para licencias de inspector aprendiz e inspector de bienes raíces

Un solicitante de licencia de inspector aprendiz debe tener al menos 18 años, ser ciudadano estadounidense o extranjero legalmente admitido, estar patrocinado por un inspector profesional, y satisfacer a la comisión en cuanto a honestidad, confiabilidad e integridad. Un solicitante de licencia de inspector de bienes raíces debe haber tenido una licencia de aprendiz durante al menos tres meses, haber realizado al menos 25 inspecciones bajo supervisión directa, haber completado al menos 90 horas de clase de cursos principales, aprobar el examen, estar patrocinado por un inspector profesional, y satisfacer los estándares de honestidad y competencia.

- ✓ El solicitante aprendiz debe tener al menos 18 años de edad
- ✓ Inspector de bienes raíces: ha tenido una licencia de aprendiz 3+ meses y ha realizado 25+ inspecciones bajo supervisión directa
- ✓ El inspector de bienes raíces requiere 90 horas de clase de cursos principales de inspección de bienes raíces
- ✓ Ambos requieren patrocinio por un inspector profesional

9.6 Elegibilidad para la Licencia de Inspector Profesional

Un solicitante de inspector profesional debe haber mantenido una licencia de inspector inmobiliario durante al menos 12 meses, haber realizado al menos 175 inspecciones inmobiliarias bajo supervisión indirecta, haber completado al menos 40 horas de clase de cursos fundamentales (además de las 90 requeridas para inspector inmobiliario), aprobar el examen y satisfacer a la comisión en cuanto a honestidad, confiabilidad, integridad y competencia.

- ✓ Debe haber mantenido una licencia de inspector inmobiliario durante al menos 12 meses
- ✓ Debe haber realizado al menos 175 inspecciones bajo supervisión indirecta
- ✓ Requiere 40 horas de clase adicionales más allá del requisito de inspector inmobiliario

9.7 Requisito de Responsabilidad Financiera

Un inspector debe mantener responsabilidad financiera a través de una póliza de seguro de responsabilidad civil profesional con un límite mínimo de $100,000 por ocurrencia y $100,000 total anual agregado que proporcione cobertura de responsabilidad profesional contra violaciones del Subcapítulo G, O una fianza u otra garantía aceptada por la comisión. Una fianza debe ser de al menos $100,000, continua y cancelable solo después de 90 días de aviso escrito. La prueba de responsabilidad financiera es requerida para la emisión y renovación de la licencia.

- ✓ La cobertura de responsabilidad mínima es de $100,000 por ocurrencia y $100,000 total anual agregado
- ✓ La alternativa es una fianza de al menos $100,000 que sea continua
- ✓ La prueba de responsabilidad financiera es una condición tanto para la emisión como para la renovación

9.8 Plazo de la licencia, renovación y educación continua

Las licencias pueden expedirse o renovarse por un período de hasta 24 meses. Una licencia vencida hace 90 días o menos se renueva por 1.5 veces la tarifa de renovación; vencida hace más de 90 días pero menos de seis meses se renueva por 2 veces la tarifa. Una licencia vencida hace seis meses o más no puede renovarse; la persona debe obtener una licencia nueva. La renovación requiere al menos 16 horas de clase de educación continua o cursos básicos por cada año del período de vigencia de la licencia, más la divulgación de condenas por delitos graves.

- ✓ Las licencias pueden expedirse/renovarse por un período de hasta 24 meses
- ✓ Vencida hace 90 días o menos = 1.5x la tarifa; 90 días a 6 meses = 2x la tarifa; más de 6 meses = no puede renovarse
- ✓ La renovación requiere al menos 16 horas de clase de educación continua por año del período de vigencia de la licencia
- ✓ Los solicitantes deben revelar confesiones de culpabilidad o condenas por delitos graves al momento de la renovación

9.9 Poderes disciplinarios y sanciones

Después de notificación y audiencia, la comisión puede reprender, poner bajo probatoria, suspender o revocar la licencia de un inspector por violación de capítulos o reglas. Un inspector cuya licencia haya sido revocada no puede solicitar una nueva hasta un año después de la revocación. La comisión puede imponer sanciones administrativas. La violación intencional es un delito menor de clase A, así como ejercer la inspección de bienes raíces sin licencia (incluyendo durante una suspensión o revocación). Un panel disciplinario de tres miembros puede suspender temporalmente una licencia sin notificación si el inspector representa una amenaza continua para el bienestar público.

- ✓ La comisión puede reprender, poner bajo probatoria, suspender o revocar una licencia después de notificación y audiencia
- ✓ Un inspector cuya licencia haya sido revocada no puede solicitar una nueva hasta un año después de la revocación
- ✓ Ejercer sin licencia o violar intencionalmente las reglas es un delito menor de clase A
- ✓ Un panel disciplinario de tres miembros puede suspender temporalmente una licencia si el inspector representa una amenaza continua para el bienestar público

9.10 Aplicabilidad y Exenciones del Capítulo

El Capítulo 1102 no se aplica a una persona que repara, mantiene o inspecciona mejoras a bienes raíces (tales como electricista, plomero, carpintero u operador de control de plagas) si esa persona no representa al público, a través de solicitud personal o publicidad pública, que se dedica al negocio de inspeccionar mejoras. El capítulo tampoco prohíbe que una persona realice actos autorizados conforme a otra licencia o registro emitido por el Estado.

- ✓ Los electricistas, plomeros, carpinteros y operadores de control de plagas están exentos si no anuncian servicios de inspección
- ✓ El capítulo no anula los actos autorizados conforme a otras licencias o registros estatales

9.11 Elegibilidad del Patrocinador y Requisitos de Sustitución

Un inspector profesional puede patrocinar a un aprendiz o inspector inmobiliario solo si ha completado al menos 200 inspecciones inmobiliarias como inspector profesional. La comisión puede sustituir la experiencia relevante y la educación adicional por inspecciones requeridas, pero no puede exigir más de 320 horas adicionales de cursos principales, más de 40 horas de trabajo de campo, o más de siete años de experiencia relevante. La comisión puede eximir los requisitos para solicitantes autorizados en otro estado con requisitos sustancialmente equivalentes.

- ✓ Un inspector profesional debe haber completado 200 inspecciones para ser elegible para patrocinar
- ✓ Las reglas de sustitución no pueden exigir más de 320 horas de cursos adicionales o 7 años de experiencia
- ✓ La comisión puede eximir los requisitos para solicitantes autorizados fuera del estado con licencia equivalente

CHAPTER 10

Supplement: Texas statutory disclosures

10.1 Aviso de Divulgación del Vendedor para Propiedades Residenciales (Código de Propiedad de Texas 5.008)

El Código de Propiedad de Texas 5.008 requiere que un vendedor de propiedad inmueble residencial que no comprenda más de una unidad de vivienda proporcione al comprador un Aviso de Divulgación del Vendedor escrito (formulario TREC OP-H o sustancialmente similar) en o antes de la fecha efectiva del contrato. El aviso reporta el conocimiento real del vendedor sobre la condición de la propiedad en la fecha firmada y no es una garantía; ahora también incluye preguntas relacionadas con inundaciones que se añadieron en 2019. Si el aviso no se entrega en o antes de la fecha del contrato, el comprador puede rescindir el contrato por cualquier razón mediante aviso escrito dentro de 7 días después de recibirlo. Las transferencias exentas incluyen transferencias ordenadas por la corte, ventas por ejecución hipotecaria y de fideicomisario, transferencias por un fiduciario que administra un patrimonio o fideicomiso, transferencias entre copropietarios, cónyuges o parientes en línea recta, transferencias hacia o desde una entidad gubernamental, y una residencia nueva nunca ocupada con fines residenciales. Fuente: Tex. Prop. Code 5.008

- ✓ Se aplica a propiedades residenciales que no comprenden más de una unidad de vivienda; entregado en o antes de la fecha efectiva del contrato.
- ✓ El comprador puede rescindir por cualquier razón dentro de 7 días después de recibir un aviso tardío.
- ✓ El aviso refleja solo el conocimiento del vendedor; no es una garantía y no reemplaza la inspección.
- ✓ Exento: viviendas nuevas nunca ocupadas, ventas por ejecución hipotecaria/fideicomisario, ordenadas por corte, fiduciario, copropietarios/cónyuge/parientes en línea recta y transferencias gubernamentales.
- ✓ Desde 2019, el aviso incluye preguntas sobre historial de inundaciones, llanura aluvial, depósito de agua y seguro contra inundaciones.

10.2 Avisos de Contrato Estatutarios: MUD, PID, Propiedad Costera, Anexión y Otras Divulgaciones de Texas

La ley de Texas requiere varios avisos estatutarios además de la divulgación del vendedor. Un vendedor de propiedad en un distrito de servicios de agua municipales o un distrito de agua similar debe proporcionarle al comprador el aviso estatutario del distrito respecto a la tasa impositiva, la deuda bonificada y las cuotas antes de la ejecución del contrato, y el aviso debe estar firmado y autenticado (Código de Agua 49.452); la omisión permite que el comprador rescinda el contrato. La propiedad en un distrito de mejoras públicas requiere el Aviso de Obligación de Pagar la Evaluación PID antes del contrato (Código de Propiedad 5.014), y el vendedor también debe divulgar si la propiedad se encuentra en un área de servicios de agua o alcantarillado certificada (Código de Agua 13.257) o está sujeta a anexión o se encuentra en una jurisdicción extraterritorial (Código de Propiedad 5.011). La propiedad costera requiere el aviso de acceso público a las playas (Código de Recursos Naturales 61.025) y el aviso de peligros naturales del área costera (33.135), y la propiedad con un sistema de distribución de propano o una tarifa de transferencia privada tiene sus propios avisos (5.011, 5.205). La propiedad en una llanura de inundación o con ciertos antecedentes de gravámenes o convenios restrictivos se aborda en la divulgación del vendedor y en los formularios promulgados por TREC; los propietarios también deben proporcionar a los inquilinos un aviso de divulgación de inundación (Código de Propiedad 92.0135). Fuente: Código de Agua de Tex. 49.452, 13.257; Código de Propiedad de Tex. 5.011, 5.014, 92.0135; Código de Recursos Naturales de Tex. 61.025, 33.135

- ✓ El aviso MUD debe proporcionarse y firmarse antes de la ejecución del contrato; el comprador puede rescindir si se omite.
- ✓ El aviso de evaluación PID (Código de Propiedad 5.014) se requiere antes del contrato y está registrado.
- ✓ La propiedad costera necesita los avisos de playa pública (61.025) y peligros costeros (33.135).
- ✓ El vendedor debe divulgar el área de servicios CCN de agua/alcantarillado, la exposición a la anexión y las obligaciones de tarifa de transferencia privada.
- ✓ Los propietarios deben proporcionar a los inquilinos residenciales un aviso escrito de divulgación de inundación (92.0135).

CHAPTER 11

Supplement: landlord-tenant law

11.1 Depósitos de Seguridad Residencial en Texas: Devolución en 30 Días y Penalizaciones por Mala Fe

Texas no establece un límite estatutario en la cantidad de un depósito de seguridad residencial, pero el Capítulo 92, Subcapítulo C del Código de Propiedad rige su devolución. El propietario debe devolver el depósito, menos las deducciones lícitas con una lista detallada escrita, dentro de 30 días después de que el inquilino desocupe la propiedad; el propietario no tiene obligación de devolver o detallar hasta que el inquilino proporcione una dirección de reenvío escrita. Las deducciones no pueden realizarse por desgaste normal. Un propietario que retiene un depósito de mala fe es responsable de $100 más tres veces la cantidad retenida indebidamente más honorarios de abogado, pierde el derecho de retener cualquier parte del depósito, y carga con la responsabilidad de probar que las deducciones son razonables. Un inquilino que retiene el alquiler del último mes bajo el argumento de que el depósito lo cubre se presume que actúa de mala fe y es responsable de tres veces el alquiler retenido más honorarios de abogado. Fuente: Tex. Prop. Code 92.101-92.109

- ✓ El depósito debe devolverse dentro de 30 días después de que el inquilino desocupe la propiedad.
- ✓ El propietario no necesita devolver ni detallar hasta que el inquilino proporcione una dirección de reenvío escrita.
- ✓ No se puede deducir por desgaste normal; las deducciones requieren una lista detallada escrita.
- ✓ Retención de mala fe: $100 más 3 veces la cantidad retenida indebidamente más honorarios de abogado.
- ✓ Un inquilino que retiene el alquiler del último mes es responsable de 3 veces el alquiler retenido más honorarios de abogado.
- ✓ Texas no tiene límite estatutario en la cantidad de un depósito de seguridad residencial.

11.2 Deberes de reparación del propietario, cambios de cerraduras, honorarios por mora y notificación de desalojo

De conformidad con el Código de Propiedad 92.052, un propietario debe hacer un esfuerzo diligente para reparar una condición que afecte materialmente la salud física o la seguridad de un inquilino ordinario después de que el inquilino notifique y esté al día en el pago del alquiler; se presume que un plazo razonable es de 7 días. Los recursos para inquilinos (92.056, 92.0561) incluyen terminación, reparación y deducción limitada al mayor del alquiler de un mes o $500, y recursos judiciales; la represalia del propietario dentro de 6 meses está prohibida (92.331). Un propietario puede cambiar las cerraduras por alquiler moroso solo después de notificación previa por escrito y debe proporcionar una llave nueva a pedido en cualquier momento independientemente del pago (92.0081), y no puede interrumpir los servicios públicos excepto para reparaciones genuinas o emergencias (92.008). Los honorarios por mora no pueden cobrarse hasta que el alquiler permanezca impagado dos días completos después de la fecha de vencimiento y deben ser razonables; un honorario se presume razonable si no excede el 12 % del alquiler mensual para 4 o menos unidades o el 10 % para más de 4 unidades (92.019). El desalojo (ejecución sumaria) conforme al Capítulo 24 requiere un aviso escrito de desocupación, 3 días por defecto a menos que el arrendamiento disponga de otro modo, seguido de demanda ante el tribunal de justicia; el desalojo sin intervención judicial está prohibido (verificar cambios procedimentales de 2026 de la SB 38). Fuente: Tex. Prop. Code 92.052-92.0561, 92.0081, 92.019, 24.005

- ✓ El propietario debe reparar condiciones de salud y seguridad después de notificación; 7 días se presume un plazo razonable.
- ✓ La reparación y deducción está limitada al mayor del alquiler de un mes o $500.
- ✓ Solo se cobran honorarios por mora después de que el alquiler permanezca impagado 2 días completos; puerto seguro del 12 % (4 o menos unidades) o 10 % (más de 4 unidades).
- ✓ El cambio de cerradura por alquiler moroso requiere notificación previa por escrito y debe proporcionarse una llave nueva a pedido independientemente del pago.
- ✓ El aviso escrito de desocupación por defecto es de 3 días antes de presentar demanda de desalojo ante el tribunal de justicia; el propietario debe proporcionar al inquilino una copia del arrendamiento dentro de 3 días hábiles.

CHAPTER 12

Supplement: Texas property law

12.1 Protección de la Propiedad Homestead en Texas y Límites de Préstamos sobre Valores de Vivienda

La Constitución de Texas (art. XVI, 50-51) y el Código de Propiedad, Capítulo 41, protegen la propiedad homestead de la venta forzada por acreedores generales. Una propiedad homestead urbana puede ser de hasta 10 acres en uno o más lotes contiguos; una propiedad homestead rural puede ser de hasta 200 acres para una familia o 100 acres para un adulto soltero. La venta forzada se permite solo para deudas enumeradas constitucionalmente, como dinero de compra, impuestos sobre bienes raíces, cuota de partición, gravámenes de mecánicos para mejoras contratadas por escrito, refinanciamientos, préstamos sobre valores de vivienda, hipotecas inversas y ciertos gravámenes HOA o impuestos federales. Un préstamo sobre valor de vivienda no puede exceder el 80 por ciento del valor justo de mercado incluyendo todos los gravámenes, puede cerrarse no antes de 12 días después de la solicitud, conlleva un derecho de rescisión de 3 días, se limita a uno por período de 12 meses, y las tarifas del prestamista se limitan al 2 por ciento del capital. Ambos cónyuges deben participar en cualquier venta o gravamen de la propiedad homestead independientemente de qué cónyuge tenga el título (Código de Familia 5.001). Fuente: Tex. Const. art. XVI, 50-51; Tex. Prop. Code 41.001-41.002; Tex. Fam. Code 5.001

- ✓ Propiedad homestead urbana: hasta 10 acres contiguos; propiedad homestead rural: 200 acres (familia) o 100 acres (adulto soltero).
- ✓ La propiedad homestead no puede ser vendida por deudas inseguras generales; los gravámenes de dinero de compra, impuestos, mejora, cuota, refinanciamiento y valor de vivienda pueden ejecutarse.
- ✓ Préstamos sobre valores de vivienda: gravámenes totales limitados al 80% del valor justo de mercado; uno por año; período de espera de 12 días después de la solicitud; rescisión de 3 días; límite de tarifa del 2%.
- ✓ Ambos cónyuges deben firmar para transferir o gravar la propiedad homestead, incluso si solo uno está en el título.
- ✓ Una venta simulada o renuncia del estado de propiedad homestead es nula contra quien reclame la propiedad homestead.

12.2 Propiedad Comunitaria, Consentimiento del Cónyuge, Escrituras y Registro

Texas es un estado de propiedad comunitaria: la propiedad adquirida durante el matrimonio se presume que es propiedad comunitaria (Código de Familia 3.003), mientras que la propiedad poseída antes del matrimonio o adquirida por donación, testamento o herencia es propiedad separada (3.001). Independientemente de la propiedad, ambos cónyuges deben consentir en cualquier transmisión u gravamen de la vivienda principal (Código de Familia 5.001), por lo que el titular de una licencia debe obtener las firmas de ambos cónyuges en los listados y contratos que involucren a un vendedor casado. La transmisión de bienes raíces debe ser por escrito, firmada por el otorgante y entregada (Código de Propiedad 5.021); para ser registrada debe estar reconocida ante notario o presenciada (12.001). El registro se realiza ante el secretario del condado del condado donde se ubica la propiedad; una transmisión no registrada es nula frente a un acreedor o comprador posterior de buena fe sin aviso (13.001), y Texas no impone impuesto de transferencia, solo cuotas de registro del condado. Los períodos de posesión adversa son de 3, 5, 10 y 25 años dependiendo del título defectivo y el pago de impuestos (Código de Prácticas Civiles y Recursos 16.024-16.028). Fuente: Código de Familia de Texas 3.001-3.003, 5.001; Código de Propiedad de Texas 5.021, 12.001, 13.001

- ✓ La propiedad adquirida durante el matrimonio se presume que es propiedad comunitaria; las donaciones, herencias y propiedades premaritales son propiedades separadas.
- ✓ Ambos cónyuges deben firmar para vender o hipotecar la vivienda principal, incluso si el título está a nombre de una sola persona.
- ✓ Una escritura debe ser por escrito, firmada por el otorgante y entregada; el reconocimiento es necesario para el registro.
- ✓ Las escrituras no registradas son nulas frente a compradores posteriores de buena fe y acreedores sin aviso.
- ✓ Texas no cobra impuesto de transferencia de escritura o hipoteca; los períodos de posesión adversa son de 3, 5, 10 y 25 años.

12.3 Contratos Ejecutivos (Contratos de Escritura) para Propiedades Residenciales

El Capítulo 5, Subcapítulo D del Código de Propiedad de Texas regula estrictamente los contratos ejecutivos (contratos de escritura y opciones de arrendamiento combinadas con compra) para propiedades residenciales utilizadas como residencia del comprador, excepto contratos ejecutados dentro de 180 días. Antes de firmar, el vendedor debe proporcionar al comprador un levantamiento o plano, divulgaciones de la condición de la propiedad y de todos los gravámenes, y una divulgación de financiamiento que incluya el precio, la tasa de interés y el cronograma de pagos; el vendedor debe registrar el contrato dentro de 30 días después de su ejecución (5.076) y proporcionar un estado contable anual cada enero (5.077). Si el comprador incumple, el vendedor debe notificar por escrito con 30 días de plazo y derecho a enmienda, y una vez que el comprador haya pagado el 40 por ciento del precio o 48 pagos mensuales, el vendedor no puede perder la propiedad pero debe ejecutar la hipoteca conforme a la Sección 51.002 (5.066). El vendedor generalmente no puede vender bajo contrato ejecutivo una propiedad sujeta a un gravamen excepto cuando se permita (5.085), y el comprador puede en cualquier momento convertir el contrato a una escritura y gravamen del vendedor (5.081). Las violaciones exponen al vendedor a daños liquidados y responsabilidad bajo la Ley de Prácticas Comerciales Engañosas. Fuente: Tex. Prop. Code 5.061-5.085

- ✓ Se aplica a contratos ejecutivos residenciales de más de 180 días.
- ✓ El vendedor debe registrar el contrato dentro de 30 días y proporcionar un estado contable anual cada enero.
- ✓ El incumplimiento requiere notificación por escrito de 30 días y oportunidad de enmienda.
- ✓ Después de pagar el 40% o 48 pagos mensuales, el vendedor debe ejecutar la hipoteca conforme a la Sección 51.002 en lugar de perder la propiedad.
- ✓ El comprador puede convertir el contrato ejecutivo a una escritura con gravamen del vendedor en cualquier momento.

CHAPTER 13

Supplement: property tax

13.1 Impuesto Inmobiliario de Texas: Exenciones de Vivienda Principal, Tope de Avalúo, Protestas y Fechas de Pago

Texas no tiene impuesto sobre la renta estatal ni impuesto de transferencia de bienes raíces; el impuesto ad valorem es el principal impuesto inmobiliario y se administra localmente por el distrito de avalúo del condado y se recauda por unidades fiscales locales. La propiedad se avalúa al valor de mercado a partir del 1 de enero, fecha en que se adjunta el gravamen fiscal; los avisos de valor avaluado se envían en primavera y el propietario puede protestar ante la Junta de Revisión de Avalúos antes del 15 de mayo o 30 días después del aviso, lo que sea posterior. Una vivienda principal ordinaria está exenta de una cantidad establecida de impuestos del distrito escolar (100 000 $ desde 2023; la legislación de 2025 aprobada por los votantes la aumentó a 140 000 $), con exenciones adicionales para propietarios mayores de 65 años o discapacitados, una exención local opcional de hasta el 20 %, y un techo de impuesto escolar para propietarios mayores de 65 años o discapacitados. El valor avaluado de una vivienda principal no puede aumentar más del 10 % por año más mejoras nuevas (Código Fiscal 23.23). Los impuestos vencen al recibir la factura y se vencen el 1 de febrero, con sanciones e intereses después; los terrenos agrícolas calificados (espacios abiertos) se avalúan al valor de productividad con un reembolso de 3 años de ahorros fiscales si el uso cambia. Fuente: Código Fiscal de Texas 11.13, 23.23, 23.55, 31.02, 41.44

- ✓ Fecha de avalúo y adjunción del gravamen: 1 de enero; impuestos vencidos el 1 de febrero.
- ✓ Exención de vivienda principal escolar: 100 000 $ (2023), aumentado a 140 000 $ por legislación de 2025.
- ✓ El aumento del valor avaluado de una vivienda principal está limitado al 10 % anual.
- ✓ Plazo de protesta: 15 de mayo o 30 días después del aviso de avalúo, lo que sea posterior, ante la Junta de Revisión de Avalúos.
- ✓ Texas no tiene impuesto de transferencia estatal ni impuesto sobre la renta estatal; la reversión agrícola cubre 3 años.

CHAPTER 14

Supplement: foreclosure and redemption

14.1 Procedimiento de ejecución hipotecaria no judicial y derechos de redención

Texas es un estado de ejecución hipotecaria no judicial basado en acta fiduciaria (teoría de títulos en la práctica). Según el Código de Propiedad 51.002, la venta del fideicomisario se realiza el primer martes del mes entre las 10 a.m. y las 4 p.m. (primer miércoles si el martes es 1 de enero o 4 de julio) en el área designada por la corte de comisionados del condado; al menos 21 días antes de la venta, el aviso debe publicarse en la puerta del juzgado, presentarse ante el secretario del condado y enviarse por correo certificado a cada deudor. Para una residencia, el prestatario debe recibir primero un aviso escrito de 20 días de incumplimiento y la oportunidad de corregir. No hay derecho estatutario de redención después de una ejecución hipotecaria de acta fiduciaria; el deudor puede presentar el valor justo de mercado como compensación en cualquier demanda por deficiencia, que debe presentarse dentro de 2 años (51.003). Los préstamos de capital hipotecario y las hipotecas inversas requieren una orden judicial según la Regla 736 antes de la ejecución hipotecaria. La redención de venta fiscal es de 2 años para una vivienda principal residencial, tierra agrícola o interés mineral (prima del 25 % el primer año, 50 % el segundo) y 180 días para otras propiedades (Código Fiscal 34.21); las ejecuciones hipotecarias de evaluación de HOA permiten una redención de 180 días (Código de Propiedad 209.011). Fuente: Tex. Prop. Code 51.002-51.003, 209.011; Tex. Tax Code 34.21

- ✓ Venta: primer martes del mes, 10 a.m. a 4 p.m., en la ubicación designada por el condado.
- ✓ Aviso de venta al menos 21 días antes: publicado en la corte, presentado ante el secretario del condado, enviado por correo certificado al deudor.
- ✓ Los prestatarios residenciales reciben un aviso escrito de 20 días para corregir antes del aviso de venta.
- ✓ Sin derecho estatutario de redención después de la ejecución hipotecaria de acta fiduciaria; demanda por deficiencia dentro de 2 años con compensación de valor justo de mercado.
- ✓ Redención de venta fiscal: 2 años para vivienda principal/tierra agrícola/mineral (prima 25 %/50 %), 180 días para otras propiedades; redención de ejecución hipotecaria de HOA 180 días.

CHAPTER 15

Supplement: condominium and HOA law

15.1 Divulgaciones de Asociaciones de Condominios y Propietarios, y Certificados de Reventa

Para una reventa de condominio, el Código de Propiedad 82.157 (Ley Uniforme de Condominios) requiere que el vendedor proporcione al comprador la declaración, estatutos, reglas y un certificado de reventa de la asociación que establezca evaluaciones, montos impagos, reservas, litigios pendientes y seguros. Un vendedor de propiedad en una subdivisión con una asociación obligatoria de propietarios debe dar al comprador el Aviso Estatutario de Obligaciones Relacionadas con la Membresía en una Asociación de Propietarios (Código de Propiedad 5.012) antes de que se firme el contrato; si no se proporciona, el comprador puede rescindir. El Capítulo 207 permite a un comprador o propietario solicitar información de subdivisión (certificado de reventa) que la asociación debe entregar dentro de 10 días hábiles, con honorarios limitados por estatuto. El Capítulo 209 (Ley de Protección de Propietarios de Propiedades Residenciales) requiere aviso y oportunidad para subsanar antes de multas o ejecución hipotecaria, ordena planes de pago, y otorga un derecho de redención de 180 días después de una ejecución hipotecaria por gravamen de evaluación. TREC promulga una Adenda para Propiedad Sujeta a Membresía Obligatoria en una Asociación de Propietarios para estas transacciones. Fuente: Código de Propiedad de Texas 82.157, 5.012, 207.003, 209.006-209.011

- ✓ Las reventas de condominios requieren un certificado de reventa y documentos de gobierno según el Código de Propiedad 82.157.
- ✓ El aviso obligatorio de asociación de propietarios (5.012) debe proporcionarse antes de la firma del contrato; el comprador puede rescindir si se omite.
- ✓ El certificado de reventa de subdivisión debe entregarse dentro de 10 días hábiles de la solicitud según el Capítulo 207.
- ✓ La asociación debe proporcionar aviso y oportunidad para subsanar antes de multas o ejecución hipotecaria; derecho de redención de 180 días después de la ejecución hipotecaria de la asociación.
- ✓ Utilizar la adenda de asociación de propietarios promulgada por TREC cuando la propiedad está en una asociación obligatoria.

CHAPTER 16

Supplement: TREC commission rules

16.1 Reglas de TREC sobre publicidad, nombres comerciales supuestos y nombres de equipo (22 TAC 535.154-535.155)

La regla TREC 535.155 define un anuncio como cualquier comunicación que induce a una persona a utilizar los servicios de un titular de licencia, incluyendo letreros, sitios web, redes sociales y tarjetas de presentación. Todo anuncio debe incluir el nombre del corredor o el nombre comercial supuesto registrado del corredor en una fuente de al menos la mitad del tamaño de la información de contacto más grande de cualquier agente de ventas o equipo, y no debe engañar, insinuar que un agente de ventas es un corredor, o anunciar una propiedad sin el consentimiento del propietario. Los nombres comerciales supuestos y los nombres de equipo deben registrarse ante TREC antes de su uso (535.154); un nombre de equipo debe terminar con la palabra equipo o grupo y no puede contener palabras como correduría, compañía, inmobiliaria o asociados que impliquen que es una correduría. Los descuentos o incentivos solo se pueden ofrecer con el consentimiento del corredor y deben revelar que el descuento está sujeto al consentimiento del prestamista del cliente u otra parte. Un agente de ventas no puede anunciarse sin el nombre del corredor patrocinador, y un titular de licencia que actúe como principal debe revelar su estado de licencia por escrito (535.144). Fuente: 22 TAC 535.154, 535.155, 535.144

- ✓ El nombre del corredor o el nombre comercial supuesto registrado debe aparecer en cada anuncio con un tamaño de fuente de al menos la mitad del tamaño de la información de contacto más grande.
- ✓ Los nombres de equipo deben registrarse ante TREC, terminar con equipo o grupo, y no insinuar una correduría separada.
- ✓ Los anuncios no pueden insinuar que un agente de ventas es un corredor ni anunciar una propiedad sin el consentimiento del propietario.
- ✓ Los nombres comerciales supuestos deben registrarse ante TREC antes de su uso.
- ✓ Los titulares de licencia que actúen como principales deben revelar por escrito que poseen una licencia.

CHAPTER 17

Supplement: fair housing

17.1 Ley de Vivienda Justa de Texas (Código de Propiedad Cap. 301)

La Ley de Vivienda Justa de Texas, Capítulo 301 del Código de Propiedad, refleja la Ley Federal de Vivienda Justa y protege las mismas siete categorías: raza, color, religión, sexo, estado familiar, origen nacional y discapacidad; Texas no añade ninguna clase protegida adicional a nivel estatal, aunque algunas ciudades lo hacen por ordenanza. Prohíbe la negación de venta o alquiler, términos discriminatorios, publicidad discriminatoria, bloqueo inmobiliario, orientación discriminatoria, discriminación en préstamos o servicios de corretaje, y requiere acomodaciones y modificaciones razonables para personas con discapacidades. Las exenciones incluyen una casa unifamiliar vendida o alquilada por el propietario sin intermediario o publicidad discriminatoria, viviendas ocupadas por el propietario de cuatro unidades o menos, organizaciones religiosas y clubes privados, y vivienda para personas mayores, pero los titulares de licencia nunca están exentos. La ley es ejecutada por la División de Derechos Civiles de la Comisión de Fuerza Laboral de Texas, una agencia sustancialmente equivalente; una demanda debe presentarse dentro de un año del acto alegado y una demanda civil dentro de dos años. TREC también puede disciplinar a un titular de licencia por violaciones de vivienda justa según TRELA 1101.652. Fuente: Tex. Prop. Code 301.001-301.171; Tex. Occ. Code 1101.652

- ✓ Las clases protegidas en Texas son las mismas siete de la ley federal; sin clases protegidas adicionales a nivel estatal.
- ✓ Ejecutada por la División de Derechos Civiles de la Comisión de Fuerza Laboral de Texas.
- ✓ Demanda administrativa dentro de un año; demanda civil dentro de dos años.
- ✓ Las exenciones del propietario se pierden si se utiliza un intermediario o se publica publicidad discriminatoria.
- ✓ Las violaciones también son base para que TREC discipline a un titular de licencia.