

RESUMEN SECCIÓN 6 VIOLACIONES DE LA LEY DE LICENCIAS, PENALIDADES Y PROCEDIMIENTOS

- **PROCEDIMIENTOS DISCIPLINARIOS**

- Chapter 120 FS, Administrative Procedure Act
- Chapter 455 FS, Regulations of Profession and Occupations
- Chapter 475 FS, Florida Real Estate Licence Law
- Chapter 61J2 (FREC) Florida Administrative Code

- **COMPLAINT PROCESS. LOS 8 PASOS**

Ocho pasos están envueltos en el proceso de complaints de alegadas violaciones:

1. Presentación de un complaint (hacer un reclamo)
2. Investigación
3. Probable causa
4. Formal complaint
5. Informal hearing
6. Formal hearing
7. Final order
8. Judicial review (apelación)

Paso 1: El complaint

El proceso de complaint comienza cuando un reclamo de una alegada violación es completada con el DBPR. Cualquier complaint que es llenado por escrito y es legalmente suficiente podría ser investigado. Un complaint es legalmente suficiente si contiene factores que indican una violación a:

- Florida Statute**
- Cualquier regla del DBPR**
- Cualquier regla del FREC**

Cualquier persona puede llenar un complaint acerca de un licenciado, aplicante o no licenciado quien ha violado el Chapter 475. Esa violación no necesita ser pertinente a una transacción de real estate y no necesita tener lugar en Florida. Un "Uniform Complaint Form" es disponible por el DBPR.

En instancias que esta envuelta una first offense of a minor violation (primer ofensa en una violación menor) el DBPR puede dar una notice of noncompliance. La Comisión ha establecido como menor violación aquellas que no afectan la salud, seguridad y que no demuestran serias inhabilidades para ejercer la profesión.

Si un licenciado falla en corregir la violación y falla en cumplir con el estatuto o regla dentro de un tiempo límite, puede resultar en una citación y el proceso disciplinario es iniciado.

Paso 2: El DBPR conduce la Investigación

El DBPR puede investigar cualquier complaint anónimo o realizado por un informante confidencial si el complaint es por escrito y legalmente suficiente, si la alegada violación a la ley o a las reglas es sustancial. Y si el Departamento tiene razones para creer que la alegada violación es verdadera.

El Departamento puede iniciar una investigación por su propia cuenta si el licenciado ha violado el Florida Statute o las reglas del FREC o DBPR. El Departamento puede conducir una investigación sin notificación a alguna de las partes si el sujeto de la investigación es un acto bajo investigación criminal.

Si el original complaint (la persona que hizo el complaint) retira el complaint o indica su deseo de que la causa no sea investigada, el Departamento puede continuar con la investigación y el FREC puede tomar una acción final sobre el complaint.

Cuando la investigación es iniciada el Departamento puede enviar una copia del complaint al sujeto acusado o a su abogado. El sujeto puede enviar una respuesta escrita. Esa respuesta debe ser considerada por un panel de probable causa.

El complaint y toda la información obtenida en la investigación deben ser consideradas confidencial hasta 10 días después que el panel determine que una causa existe o hasta que el sujeto de la investigación renuncie a esa confidencialidad, cualquiera ocurra primero

El DBPR tiene el poder de tomar disposiciones, examinar respuestas, testigos y demandar. Y puede también puede dar subpoenas para obtener record, documentos o material para la información a cualquier persona que tenga relación o información acerca del caso, y si es aplicable, realizar una auditoria por un escrow account.

Una vez que el proceso de investigación es completado, y proveyendo que el complaint es legalmente suficiente, el Departamento prepara un reporte escrito de la investigación que es enviado al probable-causea panel. Este reporte contiene recomendaciones de probable cause (razonables grados para su prosecución) y un recomendado curso de acción.

Paso 3: Probable cause Panel

El probable cause panel está compuesto por dos miembros del FREC quienes son puestos por el presidente de la comisión. Un antiguo miembro de la comisión puede servir en la probable cause panel, sin embargo uno de los dos miembros debe ser un miembro actual.

Al menos uno debe ser profesional (presente o antiguo). En el caso del antiguo miembro debe tener su licencia activa. Si un presente o antiguo miembro consumidor es disponible uno de los panelistas debe ser un miembro consumidor.

El procedimiento de este panel no es abierto al público y los restantes miembros del FREC no pueden acceder para poder mantener objetividad en el caso de que el asunto se transfiera a la Comisión en un informal hearing.

El panel tiene la sola responsabilidad de determinar si la causa existe y reales factores del caso y las recomendaciones del grupo de abogados. Si el panel determina que el contenido no es suficiente puede solicitar al DBPR (y este otorgar) cualquier información adicional.

El panel debe tomar una decisión dentro de 30 días después de recibir el reporte final, a menos que una extensión sea dada por la Secretary del Departamento. Si el panel falla en actuar dentro del tiempo limite el Departamento puede tomar una determinación en la causa.

Si el panel establece que la probable cause no existe, el DBPR tiene 10 días para ignorar la decisión y hacer cargos o puede aceptar lo decidido por el panel y no proseguir el complaint. En tal caso el Departamento envía el asunto al FREC. El FREC puede buscar consejo legal independiente, emplear investigadores y continuar la investigación si lo considera necesario.

Si el panel determina que la probable causa no existe, puede disolver el caso simplemente o disolverlo con una letter of guidance (carta de guía) al sujeto. Una vez que el procedimiento del panel ha concluido tanto el sujeto como la persona que inicio el complaint recibirán una notificación escrita de la finalización.

Paso 4: Formal complaint

Si la probable causa existe, el probable cause panel podría llenar un formal complaint con el Departamento. Un formal complaint es un resumen o bosquejo de los cargos acerca del licenciado y deben ser respondidos dentro de un tiempo límite. En el caso de que el licenciado no responda, la licencia es usualmente revocada. El licenciado entra en un formal o informal hearing o puede acordar una estipulación (un acuerdo entre el DBPR, DRE y el licenciado)

Paso 5: Informal hearing

El licenciado tiene la oportunidad de responder a su caso, presentando evidencia y/o testigos en un informal hearing, normalmente durante las reuniones regulares de la Comisión. Los integrantes del probable cause panel no pueden participar en este procedimiento. Si todas las partes, incluyendo el FREC, DBPR y el licenciado acuerdan la no disputa del asunto, o se resuelve el mismo, toda la causa es guardada. En el caso de que una parte no acepte el acuerdo, el proceso es terminado y un formal hearing será enviado ante un juez administrativo para resolver la cuestión.

Paso 6: Formal Hearing

Si la materia no puede ser resuelta en el informal hearing, el DBPR solicita que el caso sea proseguido bajo el Chapter 120, ante un juez administrativo de Florida asignado por la División of Administrative Hearings, Departamento of Management Services. Antes del hearing la noticia debe ser dada a todas las partes. Esta noticia debe incluir:

- datos, tiempo, lugar y naturaleza del hearing
- legal autoridad y jurisdicción en el cual el hearing es mantenido
- referencia al estatuto o reglas en vueltas, y
- un sumario corto, en lenguaje sencillo del asunto.

La División de Administrative Hearings puede legalmente emplear solo a personas que han sido miembros del Florida Bar por los últimos 5 años.

Los jueces de ley administrativa no están sujetos a control, supervisión o dirección de ninguna parte, comisión o departamento de gobierno.

El juez administrativo tiene el poder de entrevistar testigos, tomar testimonios bajo juramento y dar subpoenas. Un **subpoena** es una notificación para acudir en cierto tiempo y lugar para dar testimonio.

Todas las partes en un hearing deben tener la oportunidad de:

- ser representados por un consejero legal**
- presentar evidencia discutir y responder refutar evidencia**
- solicitar excepciones a cualquier orden**
- peticionar por una revisión judicial en la corte de apelaciones del distrito.**

Muchos tipos de evidencia pueden ser presentados en un hearing. Esa evidencia puede ser por escrito y toda evidencia oral o testimonio deben ser bajo juramento.

Un acusado tiene el derecho a tener testigos **subpoenaed** pero es responsable por sus expensas.

El juez administrativo es requerido preparar y enviar al DBPR y todas las otras partes una **recommended order** que incluye las conclusiones y la recomendada penalidad, si hay, en concordancia con el rango de penalidades de la Comisión.

Paso 7: Final order

El FREC con los miembros que actuaron en la causa panel excusados, determina y da la final orden en cada caso. El acusado puede apelar en persona o ser representado por un abogado. La comisión considera el reporte del juez y la orden recomendada. Después que todos los argumentos han sido tenidos en cuenta, la comisión toma una determinación y da una orden final.

La Comisión (sin los miembros del panel) puede aceptar, rechazar o modificar las conclusiones del juez administrativo. Si ellos determinan que la penalidad recomendada puede ser mayor o menor, una completa revisión de todo el procedimiento debe ser completada antes de cambiar la penalidad.

Cualquier orden o acuerdo con el licenciado debe ser primero aprobado por el DBPR.

Cualquier orden final dada como resultado del hearing con el propósito de summary suspension debe ser dada por la Secretary del DBPR. Esta summary suspension es normalmente requerida solo si existe un inmediato peligro en la salud o seguridad del público si el licenciado sigue ejerciendo su profesión.

Esta summary suspensión debe ser seguida prontamente por una suspensión formal o una revocación de licencia.

El FREC tiene el poder de publicar la orden final (con el nombre y dirección de las partes) solo después que ella ha sido final. Final orden es final después que el periodo de apelación a finalizado.

Paso 8: Judicial review (apelación)

Cualquier persona o parte afectada por la orden final del FREC tiene el derecho de apelar la orden. Una petición por apelación de la final orden debe ser llenada con el DBPR y el apropiado distrito de apelaciones.

Apelar una orden no significa un stop de la orden. Si la penalidad es suspensión o revocación de licencia, el FREC o la corte podrían normalmente garantizar un supersedeas (interrupción de la suspensión o revocación) si las condiciones son consideradas razonables.

Un escrito de supersedeas es la suspensión de la fuerza de la orden final.

La revisión judicial debe ser conducida en acorde con las reglas de Florida. La corte debe tratar separadamente con:

- asuntos disputados de los procedimientos de agencia**
- interpretaciones de Ley**
- determinación de los hechos**

Si la corte determina que hubo un error en el procedimiento del FREC y para corregir la acción tomada, el caso es enviado al FREC para su acción correctiva.

SUMARIO DEL PROCESO DE COMPLAINT

- Complaint es llenado con el DBPR, la alegada violación es revisada
- DBPR conduce la investigación y notifica al licenciado/acusado
- Reporte de la investigación es dado al FREC para la formación del probable- causa panel para una decisión y retomado al DBPR
- Si la causa es fundada, el FREC solicita al DBPR que realice un formal complaint
- El licenciado entra en un formal o informal hearing
- Si los factores no se disputan, la Comisión (sin los miembros del probable-cause panel) decide el caso e impone la penalidad en el informal hearing
- Si los factores están en disputa, se comienza un formal hearing
- Una vez que el formal hearing es concluido, el juez administrativo prepara una orden de recomendación
- La comisión impone la orden final (sin los miembros del cause panel)
- Licenciado puede apelar la orden final

VIOLACIONES Y PENALIDADES

El FREC está autorizado a denegar, suspender o revocar licencias, enviar citaciones y poner penalidades. A los efectos del siguiente estudio el término licencia incluye también los términos registración, certificación y permiso

Ground foro Denia (motivos para denegar)

Muchas razones para denegar una licencia existen. Algunas resultan por errores hechos en el proceso de aplicación. Otros incluyen fallar en el examen del estado. Cuando tales instancias ocurren el aplicante puede corregir los errores, llenar una nueva aplicación, o retomar el examen.

Ejemplos de motivos de denegación son:

- no completar todas las cuestiones en la aplicación
- no enviar los fees con la aplicación
- no corregir los errores u omisiones en la aplicación retornada
- no aprobar el examen dentro de los dos años posteriores a la finalización del curso

Otros motivos más serios para denegar una aplicación son:

- falta o carencia de calificaciones para registrarse
- no poseer el carácter requerido por el FS 475 y FS 455
- no poseer la competencia general para tratar con el público existen denuncias hechas al DBPR o al FREC
- fue culpable de actos que hubieran resultado en revocación o suspensión de sus licencia si hubiera sido licenciado
- actuó violando el FS 475 o fue sujeto a disciplina bajo el FS 475
- recibió asistencia cuando tomaba el examen

Motivos para suspender una licencia

La suspensión de una licencia es una penalidad temporaria. El máximo periodo que el FREC puede suspender una licencia es de 10 años.

El estatuto de la Florida se refiere a las formas de actuar ilegales que pueden resultar en suspensión. Una segunda suspensión por la misma razón podría resultar en la revocación de la licencia.

Ejemplos de suspensión:

- El broker falla en mantener los carteles de entrada (90 días)
- El broker falla en registrar una branch office (90 días)
- Compartió una comisión o pago un fee a una persona no licenciada (5 años y \$ 1000)

Motivos para revocar una licencia

El más severo tipo de penalidad administrativa adoptada por el FREC es la revocación.

La revocación es permanente, con la excepción del licenciado que ha renovado su licencia pero no cumplió con los requerimientos de educación previos a la expiración. En tal caso la persona no puede volver a aplicar a una licencia de sales associate por 5 años, a menos que la comisión especifique un periodo menor por las pruebas que presente la persona perjudicada.

El FREC tiene el poder de revocar licencias por cualquier causa que constituya motivos para denegar o suspender.

Suspensión o revocación más \$1000 es la mínima penalidad por obtener una licencia por fraude, misrepresentation o concealment.

Cuando la licencia de un broker es suspendida o revocada, todas las licencias de los sales associate o broker-associate son colocadas en involuntariamente inactivas.

Si el broker suspendido o revocado es una partnership o corporación los sales associate, partner, officer y directores pueden solicitar registrarse con un nuevo empleador o en la misma partner o corporation siempre y cuando ésta se reorganice y califique nuevamente de acuerdo con los estatutos de Florida y las reglas del FREC

Ejemplos de revocación:

- Obstruir el Chapter 475
- Fallar en informar todos los aspectos de la reventa de períodos de timeshare y los derechos y obligaciones de comprador y vendedor
- Confinado en prisión o institución mental
- Practicar la profesión sin una válida y corriente licencia (3 años de suspensión a revocación)
- Violar cualquier orden o regla de la Comisión (8 años de suspensión a revocación)

Revocación o cancelación sin perjuicio

Una licencia puede ser revocada o cancelada si fue otorgada por error de la Comisión. Tal revocación o cancelación no perjudica una subsecuente aplicación.

TIPOS DE PENALIDADES

Tres tipos de penalidades pueden ser impuestas por violar la ley de real estate:

Administrativa, civil y criminal

Penalidades administrativas

Una penalidad administrativa puede ser impuesta por la Comisión por violaciones a la ley o reglas o regulaciones.

Penalidades administrativas puede incluir: denegar una aplicación, revocar o suspender una licencia e imponer multas que no excedan los \$5000 de cada violación del FS. 455 y los \$ 1000 de cada violación del FS. 475. Además puede imponer probación, reprimendas, citaciones, notice of noncompliance, y otras penalidades.

Un investigador o auditor del DBPR tiene la autoridad de dar una citación inmediatamente al descubrir una violación durante una auditoria. Citaciones envuelve multas de \$100 a \$1000 por ofensa y puede incluir además la obligación de asistir algún curso.

Una vez que el licenciado recibió una citación, tiene 30 días para aceptar o rechazar la violación. Si el licenciado no disputa la materia, la penalidad podría hacerse efectiva y el caso es cerrado. Si el licenciado rechaza la citación podría dar lugar a un formal hearing.

El DBPR debe dar un notice of noncompliance como primer paso a una menor violación. Debe incluir el estatuto y las reglas específicas violadas y proveer información de cómo cumplir y el tiempo para reparar dicha violación.

Notice of noncompliance se da en violaciones que no representen un peligro a la salud, y seguridad del público tales como fallar en usar el apellido en publicidades o colocar el cartel a la entrada de la oficina.

Si el licenciado falla en corregir la violación dentro de los 15 días de recibida la notice of noncompliance, la Comisión podría tomar otras medidas disciplinarias.

El FREC puede en adición a otras penalidades disciplinarias, hacer lugar a una probation, tales como atender un pre o post licensing curso, rehacer el examen del estado o estar sujeto a periódicas inspecciones por el DBPR.

Penalidades civiles

Penalidades civiles pueden ser impuestas por la corte si una persona ha realizado servicios de real estate sin licencia.

Penalidades criminales

Toda penalidad de prisión o multas, excepto las multas administrativas deben ser dadas por una corte porque la Comisión carece de autoridad para tales penalidades.

El FREC debe reportar cualquier violación criminal al FS.475 a la apropiada oficina de abogados del estado.

Misdemeanors de Second Degree

Una violación del FS 475 o de alguna orden, regla o regulación es legalmente un delito menor en segundo grado y puede ser condenado con una multa de no más de \$500 y por prisión de no más de 60 días.

Misdemeanors de First Degree

Existen dos excepciones acerca de multas máximas y penalidad de prisión por individuos o por corporaciones; estas dos excepciones **son delitos en primer grado**, y pueden ser penadas con multas de hasta \$1,000 y cárcel de hasta 1 año.

- 1.- Ilegalmente cobrar advance fee por listing de propiedades
- 2.- Fallar en proveer segura y actual información de rentas por un fee.

Otras acciones penales. La activación de uno de los tres tipos de penalidades (administrativa, civil o criminal) no afecta la prosecución de otros procedimientos. Los mismos factores que violan una ley de real estate pueden violar otras leyes o estatutos. Ambas violaciones pueden ser cargadas, pero las penas (multas o prisión) no pueden ser más altas que las prescriptas en cada estatuto.

Sin embargo, la Comisión puede sumarle a las acciones impuestas, costos relativos a la investigación del caso, excluyendo gastos de abogados.

Cuando una actividad de un no licenciado es descubierta, el DBPR puede enviar citaciones y/o instar a la persona a cesar sus actividades ilegales. Para llevar a cabo y forzar al cumplimiento de esta orden, el DBPR puede solicitar una imposición de penalidad por la corte.

Violar reglas del DBPR o FREC puede resultar en una acción legal hacia una persona, sea o no licenciado.

Toda persona que realice servicios de real estate sin licencia será penalizada con **Felony third degree**, (máximo 5 años de prisión)

Denegar y recuperar compensaciones (Denial and Recovery of Compensation)

Dos son los métodos para denegar compensaciones o recuperar compensaciones que han sido pagadas. Uno es la penalidad administrativa en el cual el FREC puede suspender o revocar las licencias. Como el FREC no puede denegar pagos por compensaciones o directamente devolver las que han sido pagadas, la Comisión puede denegar, suspender o revocar una licencia estipulando que la compensación recibida debe ser devuelta ante esa orden.

Otro de los métodos es el más directo y se da a través de la corte civil.

REAL ESTATE RECOVERY FUND

Florida Real Estate Recovery Fund fue creada como una cuenta separada del Professional Regulation Trust Fund para reembolsar a cualquier persona, sociedad o corporación que tenga un fallo de la corte (estado de la Florida) para cobrar por daños como resultado de un acto cometido por un licenciado manteniendo una actual, válida y activa licencia durante una transacción de real estate.

Un reclamo por posible recovery no podría ser aceptado a menos que un juez civil haya otorgado una sentencia acerca de un individual licenciado, no acerca de una compañía de brokerage, sociedad, corporación.

El reclamante debe mostrar que el fallo no es apelable, o si fue sujeto a una apelación esta ya ha concluido.

Un reclamo debe ser hecho dentro de los 5 años de la alegada violación.

Todos los pagos sobre los fondos son hechos por el State Treasurer después que una autorización fue firmada por la Secretaria del DBPR.

Si el reclamo al Recovery Fund es por una demanda realizada debido a la distribución de fondos de escrow, y estos fueron distribuidos en base a un EDO emitido por la Comisión, ésta debe pagar razonables gastos de abogado y corte del demandado y razonables gastos de abogado y corte del querellante.

La licencia del licenciado no sufre ninguna penalidad

Los pagos son limitados a \$50,000 o menos, de acuerdo al fallo de la corte, dependiendo del número de reclamo o parcelas de real estate envueltas en la transacción.

El pago no incluye gastos de abogados, triples daños, gastos de la corte

Los pagos por reclamos basados en un juicio acerca de un broker o sales associate no pueden exceder en suma los \$150,000.

La suspensión de la licencia del broker o sales associate es mandataria en el pago de cualquier monto del Real Estate Recovery Fund y podría no ser restablecida a menos que el licenciado haya devuelto el monto pagado por el fondo en su totalidad (más intereses).

La suspensión es en adición a cualquier otra penalidad impuesta como resultado de la acción disciplinaria asociada con el juicio. La bancarrota no exime a la persona de las penalidades del FS. 475 excepto que haya un conflicto con el Chapter 1 del United States Code, en cual caso la Comisión podría ordenar que la licencia no sea suspendida.

Los siguientes no califican para realizar un reclamo del fondo:

- La esposa del acreedor o la esposa del representante
- Un licenciado quien actuó como agente o transaction broker en la transacción objeto del reclamo. Cualquier licenciado que no actuó como agente, sino como comprador o vendedor si puede calificar.
- Una persona que basa el reclamo en una transacción en la cual el licenciado actuó con respecto a su propiedad o a una propiedad controlada por el licenciado.
- Una persona que basa el reclamo en una transacción donde el licenciado no mantenía su activa y válida licencia.
- La demanda es acerca de real estate brokerage corporación, partnership, limited liability company o limited liability partnership.

Un total de \$1, 000,000 es el límite autorizado por el fondo. Estos fondos son acumulados por cargar a cada activo e inactivo licenciado con un fee cuando una licencia es otorgada o renovada. La cobranza de esos fees para cuando el límite es cubierto y vuelve a cobrarse cuando el fondo llega a los \$500,000. En ese momento un fee de \$3.50 para los broker y \$1.50 para los sales associate es cobrado por nuevas y renovadas licencias.