

**RESUMEN SECCIÓN 7
LEYES FEDERALES Y ESTATALES RELATIVAS A REAL ESTATE**

• **LEYES FEDERALES**

Civil Rights Act of 1866 (Acta de derechos civiles de 1866)

Este estatuto prohíbe discriminación en base a la raza proveyendo que todo ciudadano de Estados Unidos tiene derecho a comprar, vender, rentar, mantener real y personal propiedad. En 1968, la Corte Suprema de los EEUU, en el caso Jones vs. Mayer instituyó la ley de 1866 como la Ley de la Tierra. No sólo la elevó a ese nivel, sino que el fallo también sostuvo claramente que toda discriminación racial, ya sea pública o privada, en el alquiler o venta de una propiedad está prohibido y es ilegal.

Civil Rights Act of 1964

Esta acta previene la discriminación en programas de asistencia federal y establece una comisión de "Equal Employment Opportunity"

Civil Rights Act of 1968 (Titulo VIII: Fair Housing Act)

Toda discriminación es ilegal en ventas, rentas, publicidades de ventas o rentas, financiamiento o servicios de brokerage si tal discriminación está basada en raza, color, religión, sexo, nacionalidad, handicap o status familiar.

Bajo status familiar, familias con niños menores de 18 años y mujeres embarazadas son protegidas acerca de discriminación.

Handicap significa cualquier discapacidad física, mental o emocional que interfiere con la vida normal.

Esta acta no cubre marital status, edad y ocupación

Dos categorías son cubiertas por el acta de 1968:

1. Single-Familia houses

- Todas las propiedades residenciales no poseídas por dueños privados
- Todas las propiedades residenciales privadas si un broker o sales associate es empleado para vender, rentar o hacer lease de tal propiedad
- Toda propiedad residencial poseída por una persona que es dueña de 4 o más unidades en total.

Cualquier propiedad poseída por una persona quién, durante los pasados 2 años, vendió dos o más casas en las cuales no residía al tiempo de venderlas o no fue su más reciente residencia.

2. Multifamily housing

- Toda multifamily de 5 o más unidades
- Toda multifamily de 4 o menos unidades si ninguna de las unidades es ocupada por el dueño.

Actos prohibidos por el Civil Rights Act of 1968

Todos los siguientes actos son prohibidos si están basados en raza, color, religión, sexo, nacionalidad, familiar status o handicap status:

- Rehusar rentar, vender, o negociar con miembros de una clase protegida.
- Poner diferentes términos o condiciones para comprar o rentar
- Publicitar en forma discriminatoria que las viviendas son solo disponibles para gente de cierta raza, religión, sexo, color, nacionalidad, handicap o familiar estatus.
- **Steering** mostrar solo las propiedades que están en áreas donde no hay mezcla de clases.
- **Blockbusting** usar la entrada o el rumor de entrada de una cierta clase a un vecindario para persuadir al dueño a vender.
- **Redlining** negar préstamos o coberturas de seguro u otras prácticas restrictivas por lenders que presentan diferentes términos o condiciones en ciertos vecindarios.
- Denegar la membresía o el uso de cualquier servicio de real estate o de una compañía de brokerage u organización dedicada a la venta o renta de propiedades Hacer una falsa declaración concerniente a la disponibilidad de casas para renta o venta.

Housing for Olders Persons Act 1995

Establece criterios para la ocupación de viviendas de personas mayores de edad.

Mínimamente el 80% de las unidades debe ser ocupadas por al menos una persona de 55 años o más

Poster Equal Housing Opportunity

El **Fair Housing Act** requiere el uso de un poster de igual oportunidad. El poster debe ser mostrado en todas las oficinas de real estate, en las oficinas de los lenders y otras locaciones. Fallar en desplegar dicho poster es una violación al Fair Housing Act y puede llevar a una acción disciplinaria por la Comisión.

Americans with Disabilities Act of 1990

Es un estatuto federal destinado a remover barreras que prevén que calificados individuos con discapacidades tengan las mismas oportunidades de empleo que personas sin discapacidades.

Esta acta también direcciona acerca de la accesibilidad a lugares públicos, comerciales y unidades multifamiliares.

El ADA requiere que los lugares comunes de las unidades multifamiliares sean diseñados y construidos de tal forma que sean accesible a todas las personas con discapacidades.

- **LEYES FEDERALES RELATIVAS A LA TIERRA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Interstate Land Sales Full Disclosure Act

Fue creada para proteger a los consumidores acerca de falsedades por inescrupulosos developers. Aplica a las subdivisiones con lotes para la venta como parte de un plan promocional en comercio interestatal.

Los developers tienen prohibido vender o realizar lease de lotes en **subdivisiones de 100 o más lotes** a menos que ellos registren la subdivisión con el HUD. Información concerniente a la tierra, sus físicas características, la condición del título y la identificación de los dueños debe ser provista en un property report.

- Este property report debe ser entregado a cada comprador 3 días antes de la firma del contrato si el desarrollo excede los 25 lotes.
- El contrato de compra del lote cubierto por esta acta puede ser revocado por el comprador hasta la medianoche del séptimo día siguiente a la firma del contrato.
- La acción de revocar el contrato puede ser tomada por el comprador hasta 2 años después si el property report no le fue entregado.

Otras Leyes sobre la Tierra y la Protección Ambiental

Coastal Zone Management Act y Environmental Control Act son dos leyes federales diseñadas para proteger las zonas costeras.

- **LEYES ESTATALES (State housing and Land Sales Law)**

Florida Fair Housing Act

Es similar a la ley federal. Cuando la ley estatal y la federal entran en conflicto, prevalece la ley federal.

Florida Uniform Land Sales Practices Act

Esta acta (FS.498) creó la División of Land Sales, Condominiums, and Mobile Home, investiga y regula la venta de subdivided lands (tierras subdivididas).

El término subdivided lands es referido a la tierra dividida en 50 o más lotes, parcelas, unidades o intereses.

El propósito de esta ley es proveer a los posibles compradores una total y verdadera información concerniente a la tierra en cuestión.

El comprador tiene el derecho de cancelar el acuerdo dentro de 7 business days después de firmarlo.

Deceptive and Unfair Trade Practices Act (Florida "Little FTC Act")

Chapter 501.- Esta ley declara que cualquier método de competencia desleal, prácticas o actos desleales en la conducción de un negocio o comercio son ilegales.

RESPA y HUD requieren que los licenciados informen por escrito a los compradores antes de firmar el contrato de compra que en el cierre de la venta, costos adicionales pueden ser requeridos. No incluye en estos costos: comisión del broker, costos de seguro, taxes.

Florida Residential Landlord and Tenant Act

Landlord (dueño de la propiedad)

Tenant (persona que renta)

El intento de esta ley es poner al landlord y al tenant en igualdad de condiciones en su relación legal: Esta ley aplica solo a las unidades de viviendas (residenciales). Y no aplican a leases (renta de más de 1 año) comercial, moteles, hoteles, cooperativas de apartamentos, condominios o casas rodantes cuando son usada como transitorias.

Depósito y rentas adelantadas. El security deposit es típicamente pagado para garantizar que la propiedad podría ser devuelta en buenas condiciones. Rent in advance (por adelantado) son típicamente el último mes de renta. La ley requiere que cuando un dinero es dado al landlord como security deposit o rent in advance, el landlord está obligado a contabilizar estos depósitos en algunas de estas formas:

- 1.- Mantener la moneda en una cuenta separada de no-interés en un banco de Florida y no usar ese depósito hasta que le correspondan.
- 2.- Mantener la moneda en una cuenta separada que genere interés en un banco de Florida y pagar al tenant al menos el 75% del promedio de interés anual o el 5% de simple interés y no commingle (mezclar con su cuenta particular)
- 3.- Obtener un seguro con la corte del county donde la propiedad es sentada por el monto total del depósito o \$50.000, lo que sea menor y pagar al tenant el 5% de interés.

Esta ley también requiere que el landlord informe al tenant por escrito dentro de los 30 días de haber recibido la renta adelantada o el depósito de seguridad, la manera en que los fondos son mantenidos. En esta noticia el landlord también debe mostrar el nombre del banco y la dirección, el monto depositado y la fecha del pago de los intereses si dispuso esta forma.

Obligación del landlord de mantener la propiedad. En florida un landlord debe mantener una unidad rentada en condiciones habitables. El landlord también es requerido proveer servicio de exterminación de roedores, proveer receptáculos para basura y proveer equipamiento para agua caliente. Si la unidad rentada es otra que una casa o un dúplex, la obligación del landlord de proveer exterminación y basureros puede ser alterada por un documento escrito entre el landlord y el tenant. Un Landlord no es responsable por las condiciones causadas o creadas por negligencia del tenant o sus visitantes.

Obligaciones del tenant. El acta requiere que el tenant mantenga la unidad rentada cumpliendo con los códigos del vecindario. La ley específicamente requiere que el tenant mantenga la unidad, incluyendo cañerías internas, en limpia y sana condición. El tenant también es requerido ser razonable en el uso y operación de aire acondicionado, calor, electricidad, cañerías. El tenant y sus huéspedes también están obligados a conducirse de tal forma que no provoquen disturbios o alteren a los otros tenants.

Acceso a la propiedad por parte del landlords. Esta acta identifica el propósito y las condiciones creadas en el derecho legal del landlord de entrar a la propiedad sentada. La ley establece que un

tenant no puede (sin razón) negarse a permitirle el ingreso al landlord para que inspeccione la propiedad, haga alteraciones, reparaciones o muestre la propiedad. Cuando la propiedad está en peligro, o en caso de emergencia el landlord puede entrar a la misma sin permiso alguno. Sin embargo el landlord tiene prohibido abusar del derecho de acceso.

Otro aspecto de ley establece que si el tenant notifica al landlord de una ausencia prolongada, el landlord no puede entrar a la propiedad, excepto que tenga el consentimiento del tenant o en una emergencia.

Propiedad desocupada (vacating) Otro importante aspecto de esta ley se refiere a:

El landlord tiene 15 días para reintegrar el depósito de seguridad, si no intenta hacer un reclamo sobre el depósito y en este caso tiene 30 días para notificar al tenant del reclamo.

La ley establece que el reclamo tiene que ser por escrito, enviado en un mail certificado e incluir las razones del reclamo. Un landlord que falla a dar esta noticia dentro de los 30 días pierde el derecho a reclamar parte de ese depósito.

Si el tenant es notificado del reclamo del landlord sobre el depósito, el tenant tiene 15 días para hacer una objeción. Si existe una disputa, la misma debe dirimirse en la corte.

Si interviene un broker, este debe notificar al FREC de la disputa y mantener el depósito en el escrow hasta que la Comisión ordene la distribución.

Terminación del acuerdo de renta por el tenant. Si el landlord falla en mantener la propiedad o falla en cumplir con los términos y condiciones del acuerdo de renta, el tenant puede terminar el contrato siguiendo este procedimiento:

- 1.- El tenant debe dar una noticia por escrito citando las fallas y aclarando su intento de cancelar el acuerdo si las fallas no son corregidas.
- 2.- El landlord tiene 7 días para solucionar el problema.
- 3.- Si el problema no es solucionado dentro de los 7 días, el tenant tiene derecho a terminar el acuerdo.

En el caso de que el tenant no desee terminar su acuerdo pero quiere que el landlord corrija las fallas, él puede:

- 1.- Permanecer en la propiedad, y la renta puede ser deducida por la corte en proporción a la pérdida de valor causada por la falla.
- 2.- Permanecer en la propiedad y no ser viable por el total de la renta, si la corte lo determina.

Terminación del acuerdo de renta por el landlord Si el tenant falla en cumplir con el acuerdo, el landlord puede seguir los 3 pasos anteriores. El mismo periodo de 7 días es dado al tenant para cumplir. Sin embargo, si la falla del tenant es no pagar la renta cuando le corresponde, el siguiente procedimiento debe ser seguido por el landlord para terminar el acuerdo:

- 1.- El landlord debe dar una noticia por escrito demandando el pago dentro de 3 días siguientes o la devolución de la propiedad. Esta noticia puede ser enviada por correo, dada personalmente al tenant, o en el caso de que esté ausente, adherirla a la puerta. Es aconsejable que sea acompañado por otra persona que atestigüe la entrega de la noticia.
- 2.- Si después de los 3 días el tenant permanece en default, el landlord debe solicitar un formal desalojo.
- 3.- Si el tenant deja la propiedad, el landlord debe darle una noticia escrita sobre el reclamo (si hubiera) en el depósito de seguridad y la renta adelantada.

Requerimientos de desalojo (eviction). En el proceso de desalojo el landlord debe seguir los siguientes pasos:

- 1.- El tenant debe ser notificado por escrito de la demanda de la propiedad (correo, personalmente o en la puerta). El landlord debe quedarse con una copia.
 - 2.- Si el tenant no cumple con dejar la propiedad, el landlord solicita un complaint for eviction a la corte. Generalmente es el sheriff quien entrega el complaint al tenant.
 - 3.- El tenant tiene ahora 5 días para defenderse. Si el tenant decide hacerlo y mantenerse en la propiedad, la corte debe decidir el caso.
 - 4.- Si el tenant continua ocupando la propiedad sin responder al complaint, el landlord debe obtener una final orden de la corte.
 - 5.- Después que ésta orden es otorgada la corte ordena al sheriff que entregue la propiedad al landlord 24 horas después que la orden ha sido dada.
 - 6.- Al tiempo que el sheriff ejecuta la orden, el landlord o el agente del landlord puede remover todos los bienes personales del tenant de la propiedad. El landlord puede requerir que el sheriff este presente cuando él retira los bienes.
- Todo este proceso dura entre uno y dos meses para completarse, en ese tiempo la renta no pagada crea un lien sobre los bienes personales del tenant, excepto camas, ropa de cama, y atuendos usados.