

## LOS ARREGLOS DE ARRENDAR Y EL CONSUMIDOR

Imagínese que su trabajo requiere que se mude a otra ciudad temporalmente. Usted alquila un apartamento, pero no viene amueblado. Usted no tiene ninguna gana ni deseo de comprarse cientos (y hasta miles) de dólares de fornituras para amueblar un apartamento, pero al mismo tiempo desea estar cómodo durante la estancia en esta la otra ciudad. ¿Qué debe hacer usted?

Afortunadamente, existe otra opción alternativa muy popular a la compra de la propiedad: el arrendar.

El arrendar proporciona el uso temporal de objetos y propiedad por pago periódico. En décadas recientes, el arrendar (*leasing*) se ha hecho alternativa muy popular a la compra, según las circunstancias. Por ejemplo, en la situación mencionada arriba, es razonable pensar en amueblar un apartamento o casa con fornituras alquiladas que sólo se van a usar por muy poco tiempo. Aunque la lista de objetos y cosas que uno puede alquilar existe sin fin, los objetos más populares incluyen muebles/fornituras, televisores, estéreos, aparatos electrodomésticos, y automóviles.

Acaso lo más importante que se necesita comprender sobre los acuerdos de arrendamiento del consumidor es que, en el acuerdo normal, la persona que alquila no establece equidad en la propiedad u objeto. La equidad es el valor de algo que excede la cantidad de dinero que le queda pagar por dicho objeto. Por ejemplo, cuando una persona **hace una compra** con crédito, el dinero que paga hacia el costo resulta en que un porcentaje del objeto le pertenezca al consumidor hasta que, al final del período de pagos predeterminados, el objeto se convierte en propiedad personal del consumidor. Por otro lado, en un **acuerdo de arrendo**, la persona hace los pagos predeterminados, pero al concluir el período de pagos al consumidor no le queda nada sino el haber usado el objeto alquilado. Es importante tener esto en cuenta cuando uno hace determinaciones sobre el comprar versus el alquilar.

La ley de Consumer Leasing (el Arrendar por el Consumidor) requiere que toda empresa que arriende le expliquen al consumidor el costo y

los términos de los contratos, para ayudar a uno a decidirse si el arrendar es buena idea.

Esta ley se aplica a propiedad personal que uno ha alquilado por plazos de más de cuatro meses por uso personal, familiar, o casero.<sup>1</sup> Se aplica, por ejemplo, al alquiler de gran duración de automóviles, muebles, y aparatos domésticos, pero no se aplica al alquilar diario de automóviles ni al alquilar de apartamentos.

Antes de que usted acepte los términos de un contrato de arriendo, la compañía de arriendo necesita darle al consumidor una explicación escrita sobre el costo, incluso cualquier depósito de seguridad que haya, los pagos mensuales en dólares, la cantidad de dinero que cueste el arrendar, el registro, los impuestos, y toda explicación perteneciente al uso y gasto. La compañía también tiene que darle una declaración escrita sobre los términos, incluso sobre todo seguro que se necesite, toda garantía hecha por la compañía, información sobre quién tenga responsabilidad por la propiedad, y toda predeterminación sobre el uso y gasto de dicha propiedad.

Es más, la compañía necesita darle una explicación escrita sobre si el consumidor tiene la *opción de comprar* la propiedad arrendada. Un programa *opción de comprar* sólo indica que, al concluir el acuerdo del arriendo, es posible que tenga derecho a comprar dicha propiedad por poco dinero o tal vez sin pago adicional. Hay muchos planes y programas *opción de comprar*, y es mejor examinarlos todos para ver cuál sea el mejor para usted.

En otras palabras, el buen sentido requiere que, no importa qué se desee arrendar, ni por cuánto tiempo se piense arrendar una cosa, ni importa el tipo de arriendo que se contrate, usted debe educarse sobre los términos del contrato de arriendo.

### **Arriendos flexibles y pagos finales (“Balloon payments”)**

El costo se liga a si opta por un arriendo de fin abierto o por uno de fin cerrado. Los de fin abierto en general incluyen pagos mensuales menores que los de fin cerrado, pero con frecuencia es necesario entregar un pago adicional bien grande – con frecuencia llamado un *balloon payments* o pago de balón – basado en el valor de la propiedad cuando usted la

devuelve. (Ojo: No importa cómo se llame, *balloon payment* o cualquier otro nombre, entérese de que si la depreciación o los gastos/daños son responsabilidades suyas **antes de** aceptar un contrato de arriendo.)

Para proporcionarle mejor idea sobre el concepto del *balloon payment*, supongamos que usted arrienda un automóvil con un arriendo de fin abierto por unos tres años. La compañía de arriendos estima que el auto va a valer unos \$4.000 después de tres años de uso normal. Si determinan que el coche que usted devuelve sólo tiene un valor de \$3.500, entonces es muy posible que tenga que pagar un *balloon payment* de \$500.

La compañía de arriendos está obligada a declararle si tiene que pagar un *balloon payment* y cómo se calcula.

Usted tiene el derecho de obtener una determinación independiente del valor de la propiedad al concluir el arriendo, pero también el costo de hacer esta determinación le toca a usted.

Generalmente un *balloon payment* no puede ser más del triple del pago mensual típico. Si el pago mensual es \$100, el *balloon payment* no puede ser más de \$300 – excepto cuando, por ejemplo, la propiedad se ve más usada de lo que se esperaba (por ejemplo, si usted condujo un automóvil más millas que la cantidad predeterminada o típica).

Los arriendos de fin cerrado típicamente incluyen un pago mensual más grande que el que se encuentra en los arriendos de fin abierto, pero no tienen un *balloon payment* al concluir el plazo del arriendo.

#### **NOTAS**

1. Ark. Code Ann. § 4-24-103 (1) (e).

#### **PROTECCION DE CREDITO BAJO EL ACTO FAIR CREDIT BILLING**

El nuevo sofá y *recliner* (sillón reclinante) se ven perfectos en el living de su casa. Gracias a los términos de repagar muy favorables de la empresa XYZ, la mueblería de su barrio, usted puede usar la furnitura mientras la está comprando. De repente a usted le viene el primer plazo de pago. En lugar del precio

ganga de \$500, la factura dice \$5.000! ¿Hay leyes que ayuden? ¿Qué debe hacer?

No se preocupe. El Acto Fair Credit Billing<sup>1</sup> (FCB Act), una ley creada por el Congreso para proteger a los que hacen compras con crédito, a usted le ofrece una manera de resolver sus problemas.

La primera cosa que usted debe hacer es escribirle a la empresa XYZ sobre el problema dentro de sesenta (60) días de haber recibido la factura. Su carta de usted debe incluir la siguiente información: (1) nombre; (2) número de su cuenta con la empresa; (3) fecha; y (4) la cantidad de dinero que está en cuestión en la factura. Explique el problema según lo entienda. Si también le debe dinero a la empresa por un televisor, pero esa parte de la factura no está en disputa, páguele a la empresa esa parte de la factura e incluya una carta que señale y explique el problema que tiene la factura. Guárdese una copia de su carta y espere hasta que la empresa XYZ le haga contacto.

La empresa, y todos los creditores, está obligada a contestarle a usted su carta dentro de 30 días. Entonces la empresa XYZ sólo tiene dos ciclos de facturar (billing), o sea unos 90 días, para arreglar el error o explicarle a usted por qué sí usted está obligado a pagar la factura entera. Si la empresa hizo un error, usted no tiene que pagar ninguna consecuencia financiera de castigo – en este caso los \$4.500 extra que se ven en la factura. Si la empresa sigue insistiendo en que pague toda la factura (\$5.000), es su obligación de ellos explicarle a usted por qué usted les debe toda la cantidad de dinero que se ve en la factura.

El Acto FCB también lo protege a usted de otros problemas de crédito más allá de las facturas mal computadas. Si su *recliner* (sillón reclinante) se descompone la primera vez que se usa, usted no está obligado a pagarlo. Para quejarse de los productos defectivos, siga los pasos mencionados arriba y trate de resolver el problema con la empresa XYZ. También usted es protegido si devuelve el sofá pero sigue listado en la factura. Entonces, escríble a la empresa XYZ y explique que usted tiene derecho a recibir un crédito. Errores de matemáticas en el cómputo, una falta de reconocer pagos que usted ha hecho, y otras

cobranzas desconocidas en su factura de usted, todos pueden ser corregidos al seguir los procedimientos del Acto FCB.

El Acto FCB también limita lo que la empresa XYZ le puede hacer mientras se resuelven las disputas. La empresa no le puede entregar la deuda a una agencia de cobros mientras que usted trate de resolver el problema. La empresa XYZ tampoco tiene derecho a dañar su historia de crédito. Estas protecciones, en cambio, sólo duran mientras usted esté cumpliendo sus obligaciones según el Acto y hasta que la empresa XYZ haya respondido a su carta de usted.

Si la empresa XYZ no cumple con sus obligaciones según el Acto FCB, usted tiene el derecho a entablar una demanda. No importa si la factura estaba correcta, si la empresa no le respondió a su carta, si le entregó inmediatamente la factura de usted a una agencia de cobros, o de otra manera ignoró el Acto FCB, la empresa XYZ está obligada a disculparle hasta unos \$50 de la cantidad debida según la factura. Si usted entabla una demanda, puede cobrar por daños sufridos de valor hasta \$1.000. Si usted gana, la empresa XYZ está obligada a pagarle todos los costos legales de la demanda.

Por otro lado, nadie desea verse en un proceso legal por descuidos en una factura. El Acto FCB proporciona una manera de resolver disputas sobre facturas antes de que se vean en el tribunal. Para mantener el buen crédito, pague todas las facturas/cuentas a tiempo. Y si recibe una cuenta/factura que tenga errores, siga los procedimientos del Acto FCB para ser protegido por el Acto. Disfrute el nuevo sofá y *recliner*.

#### **NOTAS**

1. P.L. 93-495 fue efectuado el 28 de octubre de 1974 y consiste en seis títulos. Título III Fair Credit Billing enmendó varias estipulaciones del Acto y lo aumentó, como Capítulo 4 Credit Billing secciones 161 a 171 (15 U.S.C. ss 1666-1666 (j)). Mientras el título "Fair Credit Billing Act" es en realidad el título abreviado de todo el Título III de P.L. 93-495, es el nombre comúnmente usado al referirse al Capítulo 4 de Truth in Lending Act. (Véanse las Notas Históricas que siguen el texto de s 1666 en 15 U.S.C.S.). Vea Koefner v.

American Express Co., 444 F.Supp. 344 (E.D. La. 1977).

#### **EFFECTUANDO DETERMINACIONES**

En muchos pleitos, habrá una determinación en contra de alguien. Esto quiere decir que el que "pierde" el proceso se ve obligado a pagarle "al ganador" según la decisión de la corte. Aunque el que pierde el proceso, también conocido como el deudor del proceso, puede cumplir con la decisión del proceso voluntariamente, hay muchos que no lo hacen. Si ocurre esto, el "ganador" del proceso, también conocido como el acreedor del proceso, tiene el poder de forzar u obligar la decisión.

Una vez determinado el pleito, el acreedor tiene diez años durante los cuales puede forzar la decisión. Sin embargo, si uno sigue todos los procedimientos según la ley, se puede añadir otros diez años al período. Hay dos procedimientos por los cuales el acreedor puede forzar o efectuar la decisión: (1) "ejecución" y (2) embargo de bienes.

#### **Ejecución**

"Ejecución" es un procedimiento que permite que el acreedor se le incaute la propiedad al deudor para que se venda para cumplir la decisión del tribunal. Para simplificar el proceso, el deudor se ve obligado a entregarle al tribunal una lista de todas las propiedades, reales y personales, incluso toda la propiedad que desee declarar exenta, dentro de 45 días después de la decisión del tribunal.

Según la ley, antes de intentar forzar la decisión de la corte, los acreedores tienen que esperar 10 días. Después de los 10 días, el acreedor puede pedir una orden judicial de ejecución. Se le da este documento al alguacil del condado en donde se encuentra la propiedad del deudor. El documento le dice al alguacil que tome posesión de la propiedad del deudor para después venderla por cumplir la decisión del tribunal.

Una vez hecha la decisión del tribunal, se incluye como embargo preventivo en toda la propiedad real del deudor ubicada en el condado donde se procesó el pleito. Cuando el alguacil recibe la orden judicial, la ejecución se incluye como embargo preventivo sobre la

propiedad personal del deudor. La fecha y la hora cuando se recibe la orden judicial son notadas/recordadas para determinar la orden de los acreedores y sus respectivas reclamaciones a la propiedad del deudor. Cuando recibe notificación de la orden judicial, el deudor tiene veinte días para declararle exenciones al Tribunal.

Es importante entender qué propiedad se puede exentar de ejecución según las leyes estatales y federales. La mayor parte de las exenciones están bien determinadas y explicadas en el Código de Arkansas. Lo más importante, el hogar de familia se considera exento. Si el deudor está en insolvencia, puede demandar otras exenciones.

También hay procedimientos según el código de Arkansas que le permiten al deudor que temporalmente pare el proceso de ejecución. Por ejemplo, el deudor podrá demorar la ejecución por unos seis meses al ponerle en depósito afianzado al clérigo del tribunal un dinero igual a la cantidad notada en la decisión de la corte. Si no, el alguacil podrá tomar posesión de la propiedad no exenta del deudor para después venderla por cumplir la decisión del tribunal.

### **Embargo de bienes**

El “embargo de bienes” es una forma especial de ejecución que le permite al acreedor que tome posesión de propiedad del deudor pero que está en manos de un tercer partido, conocido como el embargado. Los embargados típicos son el empleador del deudor y todo banco o empresa financiera donde tenga una cuenta el deudor.

Como con los mandamientos de ejecución, los embargos de bienes se originan con el clérigo del tribunal. La ley que gobierna el contenido del embargo de bienes y las notificaciones que tienen que acompañarle al embargo es muy específica, y el acreedor se ve obligado a seguirla sin falta. Después de ser dictado el embargo de bienes por el clérigo, le es entregado al embargado, quien se ve obligado a identificar toda propiedad del deudor que él o ella tenga. Después de vuelto el mandamiento, el tribunal le demanda al embargado que entregue toda o una parte de la propiedad del deudor que tiene para pagar la decisión. Después de que el embargado entrega la

propiedad del deudor, está libre de otras obligaciones.

Cuando un embargado se ve servido con un mandamiento, tiene que responder dentro de 20 días. El embargado que no responde como debido se verá ante la corte (el tribunal) y tendrá que pagar hasta la misma cantidad de dinero que le debía al deudor cuando fue escrito el mandamiento, además de todo costo legal y razonable.

En el momento cuando se escribe un mandamiento, la ley de Arkansas requiere que el deudor reciba notificación sobre su derecho de exentar ciertas propiedades del embargo. El deudor necesita ser avisado sobre su derecho de pedir un proceso rápido para que pueda declarar esas exenciones. Las leyes estatales y federales determinan qué propiedades pueden estar exentas del embargo. De más importancia, hay un límite respecto a la porción del salario del deudor que le pueden quitar del empleador. Otras exenciones incluyen el seguro social, beneficios de desempleo, beneficios de compensación laboral, y todo pago relacionado a los contratos de seguros sobre vida, salud, accidente, o incapacidad. Tome en cuenta que esta lista no cubre todas las exenciones posibles que haya.

### **EL COLECCIONAR JUSTO BAJO EL FAIR DEBT COLLECTION .....**

Recientemente se determinó que los Norteamericanos que llevan tarjetas de crédito típicamente deben unos \$2.000 por cuenta de tarjeta. La mayor parte de nosotros estamos pagando la casa, el automóvil, deudas médicas, y otros tipos de préstamos, también. Afortunadamente, en caso de que no podamos seguir pagando estas obligaciones, en efecto estando en “default,” The Fair Debt Collection Practices Act limita las acciones que pueden tomar los “acreedores” (las personas/empresas a quienes se le debe dinero) o cualquier otra persona que intente recobrar deudas por el acreedor, i.e. un recobrador.<sup>1</sup> El Fair Debt Collection Practices Act también se aplica a los abogados que intentan recobrar deudas de recaudaciones con gran frecuencia<sup>2</sup>.

#### **Contactando al deudor**

Por ejemplo, el Acto les prohíbe que los recobradores hagan contacto con los deudores

a momentos inconvenientes, o en el lugar donde trabaja el deudor, si el recobrador entiende que dicho contacto le ponga en peligro el empleo del deudor en alguna que otra manera.<sup>3</sup> Es más, un recobrador no puede hacerle contacto al deudor por tarjeta postal.<sup>4</sup>

Dentro de cinco (5) días después del contacto inicial con el consumidor sobre la cobranza de toda deuda, un recobrador puede, a menos que la siguiente información se encuentre en la comunicación inicial o el consumidor ya haya pagado la deuda, mandarle al consumidor una noticia escrita que incluye (i) el total de la deuda, (ii) el nombre del acreedor a quien le debe la deuda, (iii) un aviso que a menos que el consumidor pague la deuda dentro de treinta (30) días después de recibir la noticia, dispute la validez de la deuda, o cualquier parte de ella, se va a aceptar que es válida según el deudor, (iv) un aviso que si el consumidor le notifica al recobrador por notificación escrita dentro de un plazo de 30 días que la deuda, o una porción de ella, está en disputa, el recobrador obtendrá verificación de la deuda o una copia de la decisión en contra del consumidor, y una copia de cada verificación o determinación se le mandará al consumidor por el deudor, (v) y un aviso que, al pedirlo en forma escrita el consumidor dentro de un plazo de 30 días, el recobrador le proporcionará al consumidor el nombre y la dirección del acreedor original, si es otro el acreedor actual.<sup>5</sup>

Si el consumidor le notifica al recobrador con carta dentro del plazo de 30 días mencionado arriba que la deuda, o una porción de ella, está en disputa, o que el consumidor pide el nombre y la dirección del acreedor original, el recobrador tiene que dejar de cobrar la deuda, o la parte de ella que está en disputa, hasta que el recobrador obtenga verificación de la deuda o una copia de la decisión de la corte, o el nombre y la dirección del acreedor original, y una copia de dicha verificación o decisión, o un nombre y dirección del acreedor original se envíen al consumidor por el recobrador.<sup>6</sup>

Un deudor le puede notificar al recobrador, por carta, que no desea ningún contacto más. En ese caso, el recobrador **se ve obligado** a dejar de comunicarse con el deudor, sino para advertirle que piensa seguir con el proceso, si de veras piensa buscar remedio.<sup>7</sup> Muy por

supuesto, al recobrador no se le permite establecer contacto con ningún otro sobre la deuda, sino con el deudor mismo o con su representante legal. Una advertencia: al recobrador se le permite recomenzar el proceso de cobranza si puede demostrar la veracidad de la deuda, por ejemplo si hay una copia de la factura o un recibo.

### **El acoso**

Los recobradores no pueden acosar, agobiar, o abusar a nadie. Por ejemplo, no se les permite emplear un lenguaje amenazador u obsceno; no se les permite hacer llamadas telefónicas una y otra vez sin identificarse; no se les permite publicar o anunciar de ninguna manera ni las circunstancias financieras de un deudor ni la cantidad de dinero que está en disputa (excepto a una empresa de crédito).<sup>8</sup>

### **Declaraciones falsas**

Como es de esperar, al deudor no se le permite hacer ninguna declaración falsa o mentirosa, como hablar como si fuera abogado, representante de una empresa de crédito o un oficial del gobierno (si no lo es); ni sugerir que el deudor haya cometido un crimen; ni mentir sobre la cantidad de dinero debido.<sup>9</sup>

Al recobrador no se le permite sugerir que cualquier documento sea documento legal si no lo es ni indicar que un documento no sea legal si de veras lo es.<sup>10</sup>

### **Amenazas implicadas**

Igualmente, a los recobradores no se les permite hacer amenazas ni implícitas ni explícitas sobre procedimientos legales, como sobre el embargo de bienes (salario y propiedades), a menos que el recobrador o acreedor de veras piense y tenga la capacidad de iniciar dicho proceso legal.<sup>11</sup> *No se puede encarcelar al deudor* por no pagar una deuda, y toda amenaza que implique que sí es, bien obviamente, una violación del Acto. (Afortunadamente, la Prisión del Deudor sólo existe en las novelas de Dickens).

### **Estrategias injustas**

Hay ciertas estrategias de cobranza menos obvias que son consideradas tan injustas y

dañosas por los miembros de Congreso que las prohibieron con este Acto. Entre ellas son el depositar o el amenazar a depositar un cheque que está pos fechado antes de la fecha escrita, el aceptar por el recobrador de parte de alguna persona un cheque u otro instrumento de pago pos fechado por más de cinco (5) días a menos que dicha persona sea notificada con carta sobre las intenciones del recobrador de depositar dicho cheque o instrumento en no más de diez (10) ni en menos de tres (3) días de trabajo antes del depósito, o el recobrar de una cantidad más grande que la cantidad en cuestión (a menos que el recobrador tenga derecho legal a hacerlo).<sup>12</sup>

Es más, al recobrador no se le permite exigir que un deudor acepte llamadas de cobrar ni pagar telegramas.<sup>13</sup>

### **¿Qué recurso tiene un deudor si el recobrador ignora el acto?**

El Ministro de Justicia del estado puede ofrecer más información y ayuda para determinar los derechos del deudor y también para determinar si ha habido una violación o del Acto o de las leyes del estado sobre la recobranza. También se puede registrar quejas con el State Collections Agency Board, P.O. Box 585, Jacksonville, AR 72076 o llamar por teléfono a (501) 982-2778.

Además de hacer esto, también se puede entablar juicio en contra de un recobrador injusto, en los tribunales estatales y federales, dentro de un año después de la violación de la ley. Si el juicio sale victorioso, usted podrá recuperar daños y gastos de corte y de abogado<sup>14</sup>. O un grupo de personas puede entablarle juicio a un recobrador y recuperar dineros por daños de valor hasta \$500.000, o un por ciento (1%) del valor neto del recobrador, cualquiera que sea menor.<sup>15</sup> Si el juicio incorpora una conexión entre propiedades reales y las obligaciones, hay que entablar el juicio en el condado donde se encuentran las propiedades reales. Cualquier otro juicio puede ser entablado en el distrito judicial donde usted firma el contrato enfocado en el juicio o donde vive al iniciar el juicio.<sup>16</sup>

Para conseguir más información, contacte al Federal Trade Commission ubicado en la sección References and Information (**Referencias e informaciones**) de este manual.

### **NOTAS**

1. 15 U.S.C. §1692 et seq. (1994).
2. Heintz v. Jenkins, 115 S. Ct. 1489 (1995).
3. 15 U.S.C. §1692c(a).
4. 15 U.S.C. §1692f(7).
5. 15 U.S.C. §1692g(a).
6. 15 U.S.C. §1692g(b).
7. 15 U.S.C. §1692c(c).
8. 15 U.S.C. §1692d.
9. 15 U.S.C. §1692e.
10. 15 U.S.C. §1692e(15).
11. 15 U.S.C. §1692e(4).
12. 15 U.S.C. §1692f.
13. 15 U.S.C. §1692f(5).
14. 15 U.S.C. §1692k(a)(1,3).
15. 15 U.S.C. §1692(a)(2).
16. 15 U.S.C. §1692i(a).

### **LA TUTELA**

La tutela es un procedimiento legal en el que una persona, el guardián, le pide al tribunal testamentario que se le permita representar los intereses de otra persona a quien se refiere como una "persona incapacitada" o pupilo bajo custodia. Una persona incapacitada es alguien que está en deterioro por razones de impedimentos mentales o físicos, que tiene hábitos narcóticos o alcohólicos, está en minoría, tanto que no pueden tomar buenas decisiones sobre la salud o la seguridad, o no pueden manejar sus propiedades.

Toda persona tiene derecho a pedir permiso a ser nombrado, o que otro sea nombrado, guardián de una persona incapacitada. Dicha petición necesita incluir, entre otras cosas, el nombre y la dirección de la persona incapacitada y los de la persona que pide ser nombrada, una descripción de la propiedad de la persona incapacitada y su valor de la misma, la razón por la cual se pide ser nombrada y por qué le interesa ser nombrada. La Corte también requiere que se le entregue una evaluación médica sobre la persona incapacitada y que dicha evaluación esté escrita por un médico u otra persona cualificada.

Hay dos categorías básicas de tutela: la tutela de la persona y la de las propiedades. Según las circunstancias, es posible que la Corte nombre a un guardián que sirva en una de estas capacidades o en ambas.

Un guardián de la persona será nombrado para cuidar y mantener a la persona incapacitada. Este tipo de tutela es bien útil cuando una persona, por razones de enfermedades bien severas, no puede hacer decisiones sobre cuestiones de salud personal.

Un guardián de las propiedades será nombrado para proteger y guardar las propiedades de la persona incapacitada, para invertirlas, y utilizarlas por el beneficio de la persona incapacitada. En este tipo de tutela, el guardián está obligado a revelar a intervalos determinados cuáles son los bienes y cómo se están usando. De una manera igual, la Corte va a requerir que el guardián le dé un bono para asegurar que los asuntos financieros de la persona incapacitada se manejen correctamente.

La ley de Arkansas permite que se nombre un guardián provisional en ciertos casos. Dicho guardián será nombrado cuando hay un peligro bien inminente a la vida o a la salud y bienestar de la persona incapacitada o cuando, a causa de la incapacidad de la persona, las propiedades están en peligro de ser perjudicadas, perdidas, o malgastadas. El plazo de un guardián provisional es de poca duración, no más de 90 días.

Finalmente, la Corte puede nombrar a un guardián "limitado." La autoridad de dicho guardián se limita a los poderes y obligaciones determinadas por la Corte cuando es nombrado.

## **RELACIONES ENTRE PROPIETARIO E INQUILINO**

Antes que nada, hay que reconocer que la ley que gobierna las relaciones entre propietario e inquilino es extensa. Es gobernada a la vez por estatuto y las decisiones hechas por los tribunales de apelación de Arkansas. Hay que recordar que la ley explicada en esta sección es muy general y que se incluye sólo para poder explicar la ley básica que gobierna las relaciones propietario-inquilino. No importa si es el propietario o el inquilino, el que tiene un problema o pregunta relacionada a este asunto debe consultar con un abogado.

En general, las relaciones entre propietario e inquilino se basan en un acuerdo, o un contrato, cuando el inquilino (arrendatario) está

en posesión de propiedad que le pertenece al propietario (arrendador). Este acuerdo puede ser del tipo expresado o del tipo implicado. A cambio del uso de la propiedad del propietario, comunmente el inquilino le paga cierta cantidad de dinero al propietario

No es necesario que todo acuerdo o contrato de alquiler entre propietario e inquilino esté escrito en papel. De hecho, muchos no lo están. Sólo es necesario escribir en papel un contrato si cubre una duración de doce meses o más. Un contrato de alquiler de duración de doce meses o más que no está escrito en papel no tiene ninguna fuerza legal.

Después de hecho un contrato de alquiler, se dice que el inquilino tiene "tenancy" (tenencia o posesión). Hay tres tipos principales de tenencia. Como se verá, la diferencia básica entre las tres se basa en la duración del contrato y en el tipo de noticia que se necesite para terminar la tenencia.

Primero, hay la **tenencia basada en años**. La característica principal de esta tenencia es que tiene un plazo determinado. Tiene fechas de comenzar y terminar específicas. Puede que sea por una semana, un mes, o varios años. Cuando llega el último día de la tenencia, este tipo de contrato se termina automáticamente. No es necesario avisarle al inquilino que el contrato se va a terminar. Sin embargo, hay que tener en cuenta que este tipo de tenencia necesita estar escrita en papel (el contrato) si la duración del contrato es de un año o más.

Segundo, hay una "periodic tenancy," o sea una **tenencia periódica**. Este tipo de tenencia va de un período al otro hasta que se declara un deseo de terminación apropiado. Por ejemplo, tal vez "A" desea alquilar la tierra de "B" por el mes. En este caso, "A" le paga a "B" cada mes por el uso de la tierra. Ésta es una tenencia periódica de mes a mes. También se pueden establecer tenencias de año a año, mes a mes, y día a día.

Para terminar una tenencia periódica, el partido que lo desea hacer está obligado a notificarle al otro partido no menos de un período entero antes de la fecha de la terminación. Si es de mes a mes la tenencia, es necesario dar la noticia un mes antes de la terminación. Si es de semana a semana la tenencia, es necesario dar la noticia una semana antes. Por otro lado, no se permite exigir una noticia de más de seis

meses antes de la terminación; así, si es de año a año la tenencia, es suficiente dar la noticia 6 meses antes de la terminación.

Ultimamente, hay la "tenancy at will," o sea la **tenencia a voluntad**. Ésta es una tenencia que cada uno de los dos partidos puede terminar en cualquier momento sin dar noticia. Sin embargo, hay que recordar que usualmente éstas se convierten en una tenencia periódica basada en la frecuencia con que se paga el alquiler. Entonces, es mejor dar noticia cuando termina lo que empezó como tenencia a voluntad.

Antes de entrar en un contrato de alquiler, los dos partidos deben estipular el tipo de tenencia que van a crear. Una vez determinado esto, cada partido sabrá el tipo de noticia que va a recibir en caso de que se busque terminación de la tenencia.

Uno debe tener en cuenta que si no deja vacante la propiedad cuando la fecha de terminación, el inquilino se ve el responsable. No importa quién termina la tenencia, el propietario o el inquilino, porque el inquilino está obligado a desocupar la propiedad según la fecha mencionada en la noticia. Así, no le dé noticia de terminación al propietario a menos que esté seguro de poder desocupar la propiedad a tiempo. Puede que el inquilino tenga que pagar el doble si no deja vacante la propiedad a tiempo.

### **Obligaciones**

Cuando se establece una relación propietario/inquilino, cada partido se ve obligado a cumplir ciertas obligaciones y a la vez tiene ciertos derechos. Es muy importante que todos los partidos de dicha relación tengan una idea básica de estas obligaciones y derechos. Aquí abajo hay algunas de las obligaciones del inquilino y el propietario.

#### **Obligaciones del inquilino**

- Pagar el alquiler a tiempo
- Mantener limpio el apartamento; sacar la basura
- No destruir o dañar la propiedad
- No usar la propiedad de una manera no razonable
- Dar noticia antes de dejar una tenencia periódica
- Inspeccionar la propiedad antes de alquilarla

- para ver si sirve sus necesidades
- Desocupar la propiedad según la fecha del contrato

#### **Obligaciones del propietario**

- Asegurar que el inquilino tenga precedencia sobre cualquier tercer partido
- No impedir que el inquilino entre o salga de la propiedad
- No subir el alquiler durante el plazo del contrato o sin dar 30 días de anticipación en una tenencia de mes a mes
- Mantener el apartamento y sus circunstancias al nivel requerido según los códigos locales

### **Detención ilegal**

Si un propietario exige que un inquilino se mude después de terminado el contrato de alquiler o si el inquilino se niega a pagar el alquiler, el propietario puede entablar un juicio en la corte por detención ilegal<sup>1</sup>. Claro que el propietario está obligado a seguir el contrato de alquiler en cuanto al plazo de noticia que se requiere anunciar para terminarlo (30 días de anticipación se requieren para terminar una tenencia de mes a mes).

En un detención ilegal, el propietario entabla un juicio en el Tribunal de Circuito después de haberle dado una noticia de tres (3) días al inquilino que se mude de la propiedad.<sup>2</sup> El inquilino tiene cinco (5) días para responder a la queja después de que se la sirva a él o a ella.<sup>3</sup>

Si el inquilino responde a la queja, el Juez del Tribunal de Circuito abre un proceso preliminar para determinar si el propietario tiene derecho de retomar la propiedad. El proceso preliminar se limita a preguntas de cierta índole: ¿Le pertenece al propietario la propiedad? ¿Ha pagado el alquiler el inquilino?

Si el Tribunal determina que el propietario tiene derecho a la propiedad, él o ella tiene que depositar un bono y obtener un decreto judicial de posesión ("Writ of Possession"). Entonces el alguacil hace que se mude a menos que él o ella también deposite un bono.

En otra ocasión habrá un juicio final con el Tribunal de Circuito para considerar toda defensa que tenga el inquilino, para determinar cualquier alquiler que se deba pagar, y para

determinar quién deba tomar posesión de la propiedad.

### **Desalojamiento criminal**

Un inquilino necesita tener en cuenta que Arkansas tiene una ley sobre la evicción criminal.<sup>4</sup> Según los términos del estatuto, si un inquilino se niega a pagar su alquiler (de él o de ella) en la fecha estipulada, o si él o ella no tiene los recursos para pagarlo, él o ella pierde inmediatamente todo derecho de ocupar la estructura o la propiedad. Si el propietario entonces le da al inquilino noticia para que desocupe la tierra y si después de diez (10) días el inquilino sigue ocupando la propiedad y se niega a dejarla, el inquilino será culpable de haber cometido un delito menor. Cada día que el inquilino se queda constituye un delito distinto y separado, y es posible que el inquilino sufra una multa de \$1 a \$25 por ofensa por día.<sup>5</sup>

Puede que este estatuto se les vuelva importante a inquilinos que no ganen mucho dinero porque no comenta sobre los que creen tener auténtica defensa en contra de la noticia de evicción. Así, al inquilino se le puede imponer una multa de hasta \$25 por día aun mientras él o ella siga buscando un juicio favorable en las cortes. Esto al inquilino le puede ser arriesgado y costoso.

### **Cosas importantes para saber**

--Guárdese bien los recibos de alquiler, copias de contratos de arrendar, apuntes sobre daños, y toda correspondencia entre usted y el propietario.

--Un propietario no tiene derecho a demandar o recibir un depósito de seguridad en cantidad valor que sea más del doble del alquiler.

--Cuando termina el contrato de alquiler – voluntariamente o no – el propietario tiene derecho a hacer lo que le dé la gana con todo objeto o propiedades abandonados en el local, sin tener que consultar al inquilino.

--Toda propiedad colocada en el local por el inquilino está sujeta a un derecho de retención a favor del propietario para asegurar que pague la cantidad de dineros contratada.

--El propietario está obligado a devolver el depósito de seguridad dentro de treinta (30) días de terminar el contrato de alquiler. Sin embargo, el propietario tiene derecho a restarle

al depósito todo alquiler no pagado y todo costo para reparar o limpiar el local. Si el propietario no le devuelve el depósito de seguridad y/o si no le da explicación escrita tocante a dineros restados, usted debe contactar a él o ella con carta. Si esto no le sirve, puede consultar con un abogado o entablar una reclamación en el Tribunal de pequeñas reclamaciones.

--El propietario no está obligado siempre a pagar las reparaciones. Antes de hacerlas usted, y antes de que emplee a otro a hacerlas pensando que el propietario le va a repagar, obtenga un acuerdo escrito del propietario que diga que va a pagar toda reparación el propietario. Si usted es responsable por los daños, el propietario no está bajo ninguna obligación.

--Si se cree o se ve que un apartamento está en malas condiciones (inferior a los códigos locales), un inquilino debe

- a) llamar al propietario y pedir que se repare la propiedad.
- b) Componerle una petición escrita al propietario que pida reparaciones.
- c) Llamar al departamento de sanidad o al inspector de edificios si el propietario no hace nada.
- d) Consultar a un abogado.

### **Los depósitos de alquiler**

Muchos propietarios requieren que los inquilinos den de antemano un depósito en efectivo antes de permitir que alquilen tierra o un edificio. Con frecuencia, los inquilinos encuentran dificultades al pedir el depósito cuando están a punto de desocupar la propiedad. La ley ya entiende toda esta situación y requiere que el propietario devuelva el depósito a menos que se vean ciertas condiciones.<sup>6</sup> Se puede usar los depósitos de alquiler para pagar el alquiler no pagado o los daños a la propiedad. Sin embargo, el propietario está obligado a itemizar las razones por las cuales no devuelve el depósito, por carta, y a devolver el balance del depósito dentro de treinta (30) días después de terminada la tenencia.<sup>7</sup> Si el propietario intenta contactar al inquilino por correo y si después de ciento ochenta (180) días no lo puede contactar, el propietario puede quedarse con el depósito.

## NOTAS

1. Ark. Code Ann. § 16-60-304.
2. Ark. Code Ann. § 16-60-304.
3. Ark. Code Ann. § 16-60-307(b).
4. Ark. Code Ann. § 18-16-101.
5. Ark. Code Ann. § 18-16-101(b).
6. Ark. Code Ann. § 18-16-305.
7. Ark. Code Ann. § 18-16-305.

## TESTAMENTO DE VIVIENTE Y DECLARACIÓN DE ESTADO DE SALUD

Los términos “living will” (testamento de vida) y “health care declaration” (sobre la salud) con frecuencia se usan intercambiamente. Ambos términos comentan la misma situación. El propósito de los dos es permitirle al individuo que haga una decisión actual sobre su cuidado médico del futuro.

Un testamento viviente no reemplaza al testamento que dispone de las propiedades después de la muerte de un individuo. Un testamento viviente es un documento escrito que, cuando articulado y ejecutado por un individuo cuerdo y de edad legal (18 años o mayor), le permite al individuo que le mande a su médico que le quite toda ayuda mecánica y médica para no prolongar el proceso de morir.<sup>1</sup> Se puede poner la declaración en efecto si un individuo se enferma de una condición médica que sea incurable e irreversible y que cause la muerte dentro de poco tiempo o si uno se vuelve permanentemente inconsciente.<sup>2</sup>

Uno puede estar mal dispuesto a hacer dicha declaración mientras sano y de buena salud. Si es así, puede que él o ella prefiera autorizarle a un esposo o a una prole que tome una decisión médica de esta índole en caso de que él o ella ya no pueda tomarla. Por declarar que otro será su “health care proxy” (el apoderado en asuntos médicos), como se dice, usted puede evitar una parte del conflicto que con frecuencia atormenta los de una familia.<sup>3</sup>

Para asegurar que se obedezcan los deseos del individuo, es importante que consulte con su médico y que le entregue al médico una copia de su declaración sobre la salud.<sup>4</sup> También debe entregarles copias del documento al apoderado designado y a su esposo, a un hijo de edad legal, o a otra persona responsable. En todo caso, usted debe informarle al individuo designado sobre

dónde se puede encontrar la copia original de su declaración.

Muchos aspectos de esta complicación se esfumaron de estas declaraciones sobre la salud cuando el cuerpo legislativo pasó el “Arkansas Rights of the Terminally Ill or Permanently Unconscious Act” (Derechos que tienen los con enfermedades terminales y los que están inconscientes).<sup>5</sup> Con la aprobación de este Acto, cualquier individuo que desee asegurar que sus deseos (de él o de ella) sobre el derecho a morir se vayan a observar puede hacerlo con una declaración sobre el estado de salud.

## NOTAS

1. Ark. Code Ann. § 20-17-202.
2. Ark. Code Ann. § 20-17-203.
3. Ark. Code Ann. § 20-17-202.
4. Ark. Code Ann. § 20-17-203.
5. Ark. Code Ann. § 20-17-201, et seq.

## EL PODER NOTARIAL

Un “power of attorney” (**poder notarial**) es un instrumento que autoriza a alguien que se actúe o tome decisiones en nombre de usted. Se puede utilizar un poder notarial para permitir que otro venda sus propiedades o su coche de usted, o para autorizar que haga transacciones bancarias en nombre de usted. El efecto o consecuencia de un poder notarial es que se utiliza a otra persona en nombre de usted. En este artículo, la persona que autoriza el poder notarial se llama el **principal**. La persona o agente a quien se le entrega el poder se llama el **abogado de hecho** (“attorney in fact”).

La autoridad del poder notarial puede ser o general o específico. El **poder general** es muy amplio y típicamente le autoriza al abogado que maneje hasta todas las transacciones en nombre del principal. El **poder específico** se refiere a una transacción particular como la venta de una propiedad particular. La autoridad del abogado se limita a esa transacción.

El **abogado de hecho** puede ser amigo o pariente. Debe ser alguien a quien usted conozca bien y en quien se pueda confiar. Si usted considera establecer un poder notarial, hay que tener en cuenta que se puede usar el mismo en contra de usted. Usted necesita hacer dicha selección con mucho cuidado.

Los poderes notariales general y específico ambos pueden ser revocados en cualquier momento por el principal. El principal le debe notificar al **abogado de hecho** por carta escrita y también a toda persona, banco o institución con los cuales él o ella haya hecho transacciones.

El poder notarial se revoca al morir uno de los partidos o por la incapacidad o incompetencia de uno de los dos. Para que tenga fuerza legal después de que se declare la incompetencia del principal, tiene que ser un poder notarial duradero.

Un **poder notarial duradero** no se afecta por subsiguientes incapacidades o impedimentos del principal.<sup>1</sup> Si usted desea hacer planes por la posibilidad de que en cualquier momento se encuentre incapaz de hacer sus propias decisiones, necesita conseguir un poder notarial duradero. Acuérdesese de que es necesario ejecutar un poder notarial duradero mientras usted sea cuerdo, competente, y pueda hacer sus propias decisiones. Con un poder notarial duradero, usted puede determinar los parámetros de la autoridad y también nombrar al individuo que usted desee seleccionar. Se puede escribir el poder notarial duradero para que no se implemente hasta que usted se vuelva incompetente.

Si usted no ha ejecutado ningún poder notarial duradero, y se vuelve incompetente, la corte puede nombrar a un conservador o un guardián que cuide a usted y haga sus transacciones de usted. Usted no tiene mucha voz sobre la decisión de la corte en este asunto. Por la mucha protección y garantías creadas por el poder notarial duradero, se requiere más tiempo adicional, y gastos, al escribir y ejecutar el poder. Usted debe entender que va a pagar un poquito más por un poder notarial duradero de lo que se paga por un poder notarial general o específico.

Si usted está contemplando la preparación e implementación de cualquier tipo de poder notarial, usted debe estar preparado para discutir los siguientes asuntos con su abogado de usted. El abogado va a necesitar tener los nombres y direcciones de usted y de su **abogado de hecho**. Es posible que usted quiera discutir en más detalle las diferencias entre los varios poderes notariales que se mencionan en este artículo. Va a ayudar

mucho a usted y a su abogado si usted tiene disponibles sus títulos de propiedad, abstractos, certificados de depósito, y todos los otros documentos que vayan a ser afectados por el poder notarial. Es posible que usted quiera determinar la fecha inicial del poder notarial duradero y la duración. También es posible que usted quiera considerar si el **abogado de hecho** va a ser remunerado, y en qué manera. Muchos poderes notariales le dan al **abogado de hecho** la autoridad de nombrar su sucesor (de él o de ella). Es posible que usted vaya a querer limitar esa autoridad o simplemente nombrar al sucesor en el poder notarial original. Si el poder notarial es uno específico que trata la venta de una propiedad particular, es posible que usted vaya a querer incluir ciertas provisiones que controlen las acciones del **abogado de hecho**.

El poder notarial es un instrumento bien útil para hacer transacciones en su ausencia de usted, pero tome en cuenta que se debe implementar con cuidado y sabiduría.

#### **NOTAS**

1. Ark. Code Ann. § 28-68-402 (Michie 1987; Supp. 1999)

#### **CONSEJOS PRACTICOS PARA LA COMPRA DE UN AUTO USADO**

Cada año, millones de consumidores estadounidenses compran automóviles usados. La mayoría de los potenciales compradores, si no todos ellos, sufren aprensiones sobre los derechos legales que tengan tocantes a la compra de un automóvil usado. De veras, el refrán "Caveat Emptor," que significa "que proceda con cuidado el comprador," le es de suma importancia a todo comprador de un automóvil usado. Bien simplemente porque usted se compra un automóvil no quiere indicar, sin embargo, que no tenga ciertos derechos legales. Muchas leyes estatales y federales le proporcionan al consumidor cierto nivel de protección en la compra de un auto. Lo importante es que usted comprenda lo básico de la transacción.

Las siguientes preguntas y contestas están para indicarle a usted algunos de los principios legales que se aplican en la compra de un auto usado. Aunque incompleta la selección, estas preguntas y contestas deben ayudar al potencial comprador de un auto usado a

entender la transacción desde un punto de vista legal.

**PREGUNTA: ¿Recibo una garantía cuando compro un automóvil usado?**

**CONTESTA:**

Depende de lo que dice en el papel “Guía para comprador” que se encuentra en el auto.<sup>1</sup> La “Guía para comprador” con frecuencia tendrá marcada una de las siguientes determinaciones:

- a. tal como es – sin garantía
- b. garantía
- c. sólo garantías implicadas

Cuando está marcado con “tal como es – sin garantía,” el comprador del auto tiene toda obligación o responsabilidad de pagar reparos y costos que se revelen después de la compra.<sup>2</sup> El comprador está en mayor riesgo al comprar un automóvil que está marcado con “tal como es – sin garantía.”

Si el auto está marcado con “garantía,” entonces será una garantía “completa” (“full”) o “limitada.” Una garantía completa consiste en lo siguiente:

- a. El servicio de garantía se le aplica a todo dueño del auto durante el plazo de garantía. Cuando hay problemas, se le ofrece gratis servicio de garantía, incluso el costo de devolver el auto o de sacar/reinstalar sistemas cubiertos bajo la garantía.<sup>3</sup>
- b. Según su preferencia de usted, el comerciante (vendedor) le ofrecerá a usted un auto de reemplazo o una devolución de dinero completa si el mismo no puede, después de cierta cantidad de oportunidades, reparar el auto o el sistema cubierto bajo la garantía.<sup>4</sup>
- c. El servicio de garantía se le ofrece al dueño sin que tenga que hacer nada como precondition por recibir dicho servicio, sino notificarle al comerciante (vendedor) que el auto necesita servicio.

El comerciante le pone al auto una “Garantía Limitada” para decirle al consumidor que aquél mismo va a pagar el costo de algunas de las partes del vehículo pero no el de todas. Listados en la Guía para Comprador se verán los sistemas cubiertos bajo la Garantía

Limitada y el plazo durante el cual está en efecto.

La última descripción que se puede marcar en la Guía para Comprador es “Sólo Garantías Implicadas.”<sup>5</sup> Típicamente, las garantías implicadas son garantías sobre la condición en relación con cierto propósito o uso específico y sobre lo vendible del automóvil. La garantía sobre lo vendible significa que el vendedor promete que el producto puede servir según lo que dice el vendedor.<sup>6</sup> Por ejemplo, si una ferretería le vende a usted un martillo, debe servir bien para poner clavos. La garantía de ser apropiado para cierto uso en particular se aplica cuando usted compra un vehículo basando la decisión en la determinación del comerciante que dicho vehículo sirve para un propósito particular.<sup>7</sup> Por ejemplo, puede que un vendedor de automóviles que vende jeeps le venda un jeep con la promesa de que sirve bien en terrenos difíciles.

**PREGUNTA: ¿Se requiere que todo automóvil usado que se venda venga con una Guía del Comprador?**

**CONTESTA:**

No—sólo los comerciantes que venden cinco automóviles o más por año están obligados a desplegar una Guía para Comprador.<sup>8</sup> Entonces, el que sólo desea vender un solo automóvil no se ve obligado a desplegar ninguna Guía para Comprador.<sup>9</sup> Es más, no es necesario desplegar ninguna Guía para Comprador si se trata de ciertos vehículos como motocicletas o vehículos de recreo.<sup>10</sup>

**PREGUNTA: ¿Tienen fuerza de ley los acuerdos verbales con un comerciante sobre reparos y servicios específicos?**

**CONTESTA:**

En cuanto a los comerciantes/vendedores de automóviles que se ven obligados a desplegar una Guía para Comprador, el mejor consejo es pedirle al comerciante que ponga el acuerdo verbal en forma escrita para después incluirlo con/en la Guía para Comprador.<sup>11</sup> Si el acuerdo no está incluido con/en la Guía para Comprador, entonces toda disputa se reduce a la palabra de usted versus el contrato escrito, el cual será utilizado por el comerciante para negar que exista un acuerdo verbal. Es probable que el contrato escrito vaya a prevalecer. Algo igual se aplica en cuanto a

todo comentario del comerciante sobre la condición del vehículo. Si el comerciante le dice a usted que el vehículo no ha sufrido ningún choque o que sólo ha sufrido una colisión de poca consecuencia (un “fender bender”), pídale que incluya esos comentarios en forma escrita. Si el comerciante le engaña sobre la condición del vehículo, es posible que usted pueda entablar una demanda basada en la representación fraudulenta.<sup>12</sup> Si usted tiene un documento escrito que incluye la descripción de la condición del vehículo, articulado por el comerciante, usted podrá verificar su palabra de usted en contra de la del comerciante.

**PREGUNTA: ¿Son los términos de la Guía para Comprador la única protección que tienen los compradores de automóviles usados?**

**CONTESTA:**

No del todo. Es posible que un vehículo usado aún tenga en fuerza la garantía original del fabricante.<sup>13</sup> Con frecuencia se le puede transferir al subsiguiente comprador esa parte de la garantía que queda al pagar una tarifa. Es importante recordar que las estipulaciones de una Guía para Comprador se relacionan con toda garantía hecha por el vendedor/comerciante, mientras la garantía del fabricante proviene del fabricante del vehículo.<sup>14</sup> En mayor parte las dos no son intercambiables.

**PREGUNTA: ¿Qué es un contrato de servicio?**

**CONTESTA:**

Un contrato de servicio es un acuerdo entre el vendedor/comerciante y el comprador que generalmente se relaciona con ciertos reparos automovilísticos.<sup>15</sup> Si un vehículo está cubierto por un contrato de servicio, así se dirá en la Guía para Comprador.<sup>16</sup> Además de esto, si usted se compra un contrato de servicio dentro de noventa (90) días después de comprarse el vehículo, leyes federales prohíben que el vendedor/comerciante niegue toda garantía implicada sobre los sistemas cubiertos por el contrato de servicio.<sup>17</sup>

**PREGUNTA: ¿Está obligado el vendedor/comerciante a informarme sobre previos daños al automóvil?**

**CONTESTA:**

La ley “Salvage Title” de Arkansas gobierna la venta de automóviles que han sufrido daños equivalentes a, o en exceso de, setenta por ciento (70%) del promedio de su valor al por menor.<sup>18</sup> Cuando un automóvil ha sufrido daños hasta este punto, el vendedor/comerciante que lo vende está obligado a revelarle al presunto comprador, antes de vendérselo, que el título señala “dañado” y que la descripción de los daños al vehículo están notados con la Oficina de Vehículos (Office of Motor Vehicles).<sup>19</sup> Esto sólo se aplica a

(1) personas o negocios que hayan vendido cinco vehículos o más durante los doce meses anteriores y (2) a vehículos (motor vehicles) que tengan cinco años o menos.<sup>20</sup>

Esta revelación se verá notada en una notificación al comprador pegada en una ventana del vehículo con el título “Notificación al Comprador” (“Buyer’s Notification”) visible desde el exterior del vehículo.<sup>21</sup> Es permisible quitar dicha notificación al dar recorridos de prueba para recolocarla en cuanto terminado el recorrido de prueba.<sup>22</sup> La notificación tendrá una sección de aceptación en la cual el vendedor/comerciante le exija al comprador que firme su nombre antes de que se complete la transacción de venta de un vehículo que tenga un título marcado con “dañado.”<sup>23</sup> El vendedor se ve obligado a guardar una copia de la notificación firmada por el comprador.<sup>24</sup> Si el vendedor no puede conseguir que el comprador firme la notificación de aceptación, el comprador tiene la opción de negar o cancelar la transacción de venta por unos sesenta (60) días después de la compra.<sup>25</sup> Eso es, si el vendedor no consigue que el comprador firme la notificación, el comprador tiene la opción de devolverle el vehículo al vendedor y conseguir un reembolso completo del costo.<sup>26</sup> Todo vendedor o dueño de un vehículo (comerciante o individuo) que le oculte o le trate de ocultar al presunto comprador el hecho de que un vehículo haya sufrido daños estará en violación del Acto y será culpable de un delito menor de Clase A.<sup>27</sup>

**PREGUNTA: ¿Hay otras precauciones para asegurar la calidad del vehículo usado que deseo comprarme?**

**CONTESTA:**

Hay varios pasos bien sabios que un comprador puede tomar para asegurar la calidad del vehículo que se está considerando. Uno de los mejores métodos para determinar la calidad de un automóvil es con lo que se llama una "inspección independiente de pre-compra" ("**pre-purchase independent inspection**"). Pídele al comerciante que permita que usted tome el automóvil para tenerlo inspeccionado por un mecánico de preferencia suya. No sólo tendrá el mecánico suficiente tiempo para inspeccionar el auto, sino también permite que usted tenga una conversación bien cándida sobre los méritos del automóvil y la calidad del mismo. Algunos comerciantes tienen seguros que prohíben que ellos dejen que otros se vayan del lote dando un recorrido de prueba en los automóviles. En estos casos, uno debe pedirle al mecánico que pase por el lote del comerciante para inspeccionar el automóvil. Si usted pide una inspección independiente de pre-compra y el comerciante se lo niega diciéndole que no, es posible que esto se le indique a usted un poquito sobre la condición del automóvil que se desea comprar.

Otro método bien útil para determinar la calidad o condición de un automóvil bajo consideración es pedir la historia de reparaciones del auto ("**maintenance records**"), la cual va a revelar las fechas de toda reparación hecha al auto. Estos documentos también van a revelar las millas del odómetro que se indicaban con cada fecha de servicio, así indicando si alguien ha manipulado o alterado el mecanismo en algún que otro momento. Por supuesto, si la cantidad de millas ha sido disminuida, es probable que el comerciante no le entregue a usted estos documentos. También, antes de comprarse el vehículo, pídale al comerciante que deje que usted examine toda garantía o contrato de servicio que tenga el automóvil.

Finalmente, examine el **vehículo dándole un recorrido de prueba**. Una buena inspección incluye terrenos suaves y difíciles, inclinaciones bien precipitosas, y una prueba de los frenos del automóvil. Cuando manejando el vehículo sobre varias condiciones de calle, fíjese en la uniformidad del recorrido. Obviamente, usted no quiere que el vehículo que piensa operar por varios años dé recorridos o paseos incómodos o desiguales. También, va a querer tener un vehículo que ande bien tanto en las

inclinaciones como en las llanuras. Para probar el poder del vehículo, busque un buen cerro, párelo, y entonces súbalo. Observe si tiene suficiente poder para subir sin dificultades o problemas con el motor. Para examinar la condición de los frenos, encuentre un parqueo bien desocupado y, paseando a unas 40 millas por hora, aplique los frenos y determine si están adecuados los frenos.

Tal como se hace con toda transacción, use el buen sentido. Si el precio que se pide le parece a usted demasiado fantástico para ser creíble, entonces usted necesita repensarlo todo. Es imprescindible que usted le pida a un mecánico en quien se confíe que inspeccione todo automóvil que tenga un precio bien rebajado.

**PREGUNTA: ¿Con quién hablo en caso de que tenga que quejarme sobre el automóvil?****CONTESTA:**

Primero, trate de resolver el problema de una manera aceptable entre sí. El negociar directamente con el comerciante puede evitar que haya otras voces que posiblemente puedan antagonizar o hasta impedir que usted y el comerciante lleguen a una decisión aceptable. Sin embargo, antes de hacer esto tenga bien claro el objetivo deseado antes de ir a discutir sus quejas de usted. Recuerde, esta persona es un vendedor profesional y es posible que él o ella de nuevo intente emplear este don del habla en toda negociación con usted. Por eso, determine su objetivo antes de quejarse al comerciante. En caso de que salga mal este método directo, usted puede consultar con las organizaciones listadas en la última sección de esta publicación.

En caso de que estas organizaciones no puedan ayudar con el problema, usted debe considerar la posibilidad de entablar un juicio basado en la queja. Es posible que usted mismo pueda iniciar una demanda sin tener que emplear a un abogado. Si se puede resolver el problema por menos de \$3000 (tres mil dólares americanos), entonces usted tiene derecho a entablar la demanda en contra de la persona que le vendió el vehículo ante el tribunal de causas de mínima cuantía ("small claims court"). La Constitución de Arkansas, Amen. 64. Casi todos estos tribunales se efectúan en la corte municipal en Arkansas.

Para entablar una demanda de mínima cuantía, debe contactarle al Secretario de la Corte Municipal (Municipal Court Clerk) y pedirle más información. Si este tipo de tribunal o corte no le es disponible como opción por la magnitud de la demanda, es posible que su única opción sea emplear a un abogado que lo represente a usted en contra de la persona que le vendió el vehículo.

**PREGUNTA: ¿Bajo qué circunstancias está obligado el comerciante a reparar mi auto o reembolsarme el dinero?**

**CONTESTA:**

La “ley limón” (“lemon law”) requiere que los fabricantes reparen “las no conformidades” (“non-conformities”) cubiertas bajo garantía dentro de 24 (veinticuatro) meses o 24.000 (veinticuatro mil) millas después de la compra, según el que ocurra en segundo lugar.<sup>28</sup> Si usted sigue a pie de la letra los procedimientos establecidos en el estatuto “ley limón,” el fabricante está obligado a reemplazarle el vehículo o comprárselo a usted después de cierta cantidad razonable de intentos de reparar el vehículo.<sup>29</sup> Una “no conformidad” se define como un defecto que “impide el uso, valor o seguridad de un vehículo” o que “causa que el vehículo no se conforme a los términos de la garantía expresada del fabricante o a la garantía implícita de ser vendible.”<sup>30</sup>

Al momento de la compra, el comerciante/vendedor le debe entregar una declaración escrita sobre sus derechos y obligaciones de usted según el Acto. Dicha declaración le va a informar a usted que primero se requiere una notificación escrita de la “no conformidad” del fabricante antes de que usted tenga derecho a recibir un reembolso o un vehículo de reemplazamiento. El Acto también establece un procedimiento informal para disputas que permite que los dos lados se presenten ante un “administrador” nombrado con el consejo y acuerdo de la Consumer Protection Division (División de Protección al Consumidor) de la oficina del Attorney General (Procurador General). Si usted no emplea este procedimiento antes de entablar una demanda o si no le da notificación al fabricante, el fabricante no se ve obligado a darle ningún reembolso o reemplazamiento del vehículo.

Después de tres intentos de reparar la misma no-conformidad que en gran parte menoscaba

al vehículo, o después de un solo intento de reparar una no-conformidad que con razón se cree posible de causar muerte o lesiones muy serias, usted debe remitirle al fabricante notificación escrita para que el fabricante tenga una oportunidad última para acabar con el problema.<sup>31</sup> Luego, el fabricante le dará a usted otra oportunidad para tener su vehículo reparado dentro de diez días en un taller bastante bien accesible.<sup>32</sup>

Si el fabricante no le ha eliminado las no-conformidades al vehículo según la garantía después de un número de intentos razonable y usted le ha entregado la apropiada notificación escrita y seguido los procedimientos de disputa informal, el fabricante se encuentra obligado a reemplazarle el vehículo o recomprárselo a usted.<sup>33</sup> El reemplazamiento o reembolso va a incluir el pagar de todo costo colateral (componentes instalados por el fabricante, toda cobranza de finanza, impuestos de venta, costo del título, gastos en garantía) y otros gastos incidentales (el costo de remolque y el costo de conseguir otra forma de transportación), pero no va a incluir la pérdida de uso, la pérdida de sueldo o demandas sobre daños personales.<sup>34</sup> También, el fabricante tiene el derecho de restarle cierta tarifa razonable al reemplazamiento o reembolso/recompra por el uso o daño hecho por el consumidor.<sup>35</sup>

Un fabricante puede establecer las siguientes defensas a toda acción cubierta por este Acto: (1) la no conformidad o defecto no disminuye el uso, el valor, o la seguridad del vehículo; (2) la no conformidad o defecto es resultado de abuso, negligencia u otro cambio al vehículo por cualquier persona menos el fabricante; o (3) la queja/demanda del consumidor no se entabló en buena fe (integridad).<sup>36</sup>

Si usted tiene problemas con su vehículo que en su opinión de usted merecen protección bajo la “ley limón” (“lemon law”), contacte al comerciante donde se compró el automóvil. No olvide de guardar copias de toda reparación. Si usted tiene otras preguntas sobre la protección bajo este Acto o el proceso de disputas informales, contacte a la División de Protección al Consumidor de la Oficina del Procurador General (Attorney General) en la dirección listada en la última sección de esta publicación.

**PREGUNTA: ¿Dónde hay en el internet más información relacionada a “la compra de automóviles usados”?**

**CONTESTA:** Muy por supuesto uno puede descubrir mucha información con una computadora y el internet – información digna de confianza y otra tanta menos digna de confianza. La Comisión Federal de Comercio del Gobierno de los Estados Unidos proporciona buena información muy útil en su página web “Buenos consejos sobre la compra de un automóvil usado” (“Tips for Buying a Used Car”). La dirección internet es

<http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/autos/ucartip.htm>

Otros sitios web relacionados son

<http://2ww.ftc.gov/bcp/online/pubs/autos/usedcar.htm>

y

<http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/alerts/ucaralrt.htm>

**NOTAS**

1. 16 C.F.R. § 455.2.
2. Id.
3. Ark. Code Ann. § 4-90-401, et seq.
4. Id.
5. 16 C.F.R. § 455.2.
6. Ark. Code Ann. § 4-2-314.
7. Ark. Code Ann. § 4-2-315.
8. 16 C.F.R. § 455.1 (d) (3).
9. Id.
10. 16 C.F.R. § 455.1 (d) (1).
11. 16 C.F.R. § 455.2.
12. 16 C.F.R. § 455.1 (a) (1).
13. 16 C.F.R. § 455.2.
14. 16 C.F.R. § 455.2.
15. 16 C.F.R. § 455.1 (d) (7).
16. 16 C.F.R. § 455.2 (b) (3).
17. Id.
18. Ark. Code Ann. § 27-14-2302 (a).
19. Ark. Code Ann. § 27-14-2302 (b).
20. Ark. Code Ann. § 27-14-2301 (1) (A).
21. Ark. Code Ann. § 27-14-2303 (3) (A).
22. Ark. Code Ann. § 27-14-2303 (3) (B).
23. Ark. Code Ann. § 27-14-2303 (c) (1).
24. Ark. Code Ann. § 27-14-2303 (c) (2).
25. Ark. Code Ann. § 27-14-2303 (d) (1) and (2).
26. Id.
27. Ark. Code Ann. § 27-14-2304 (a).
28. Ark. Code Ann. § 27-90-401, et seq.
29. Id.
30. Ark. Code Ann. § 4-90-403 (13) (A) and (B).

31. Ark. Code Ann. § 4-90-406 (a) (1).
32. Ark. Code Ann. § 4-90- (a) (2).
33. Ark. Code Ann. § 4-90-406 (b) (1) (A) (i) and (ii).
34. Ark. Code Ann. § 4-90-406 (b) (1) (B).
35. Ark. Code Ann. § 4-90-406 (b) (3).
36. Ark. Code Ann. § 4-90-413.

**LA VENTA DE INMUEBLES**

La compra de una casa es sin duda alguna la compra más grande que se hace hoy en día. A pesar de ello, muchos no están bien informados sobre quiénes participen en dicha compra y cuáles sean los papeles de los mismos.

**El agente de inmuebles**

Para iniciar la venta de inmuebles (p.ej., una casa), con frecuencia el vendedor hace contacto con un agente para que éste liste la propiedad como **en venta**. Un agente sirve de intermediario entre el que compra y el que vende inmuebles. Él o ella tiene que ser licenciado por el estado donde trabaja. La comisión que recibe el agente se basa en un porcentaje, éste determinado de antemano, del precio de venta. Normalmente el agente sólo representa al vendedor del inmueble. No obstante, con mutuo acuerdo puede representar a los dos lados (vendedor y comprador).

El listar típicamente es un contrato escrito que dice que el agente tiene derecho a recibir su comisión (la de él/la de ella) al tener a un comprador capaz y preparado para comprar el inmueble por el precio pedido. TOMEN NOTA: la mayoría de los acuerdos sobre el listar dicen que al agente se le debe la comisión hasta si no se vende la casa.

Como se ha dicho arriba, el agente es el intermediario que les informa al vendedor y al comprador sobre el precio y los términos. En muchos casos el comprador y el vendedor sólo se ven al completar (cerrar, o “close”) la venta, el momento cuando se completa la transacción.

Porque el agente de inmuebles comunmente recibe su comisión del vendedor, él/ella es el agente del vendedor. Entonces, por ser agente, él/ella le debe su lealtad al vendedor.

Por ejemplo, si usted ofrece a comprar cierto inmueble por un precio fijo y le indica al agente que está dispuesto a pagar hasta \$10.000 más de lo pedido, el agente se ve obligado a revelar dicho comentario al vendedor.

### **El prestamista**

Aunque es posible que el prestamista sea el vendedor, usualmente es una empresa bancaria la que le presta el dinero al comprador. Una vez aceptada una oferta, es entregada al prestamista por financiamiento. El financiamiento convencional es de común un 80% de la valoración. También es posible conseguirlo hasta un 100% de la valoración. Sin embargo, es común que el prestamista le cobre al comprador por seguro de hipoteca cuando el préstamo es más de un 80% de valoración.

El prestamista también puede cobrar puntos y un costo de originación. Los puntos se cobran desde el primer momento, lo cual disminuye la tasa de interés anual del préstamo. Entonces, un prestamista le puede ofrecer al comprador un préstamo de a 8% interés anual (APR: tasa de interés anual) por 30 años a la paridad o de a 8% interés anual (APR: tasa de interés anual) por 30 años con un punto. Este punto equivale 1% del préstamo en dólares. Si paga más puntos, el comprador puede aminorar su APR (tasa de interés anual) por lo que se llama un "buy-down," o sea por "comprar" una porción de la tasa de interés. Típicamente un costo de originación vale 1% del préstamo en dólares. Estos puntos y costos de originación se pagan cuando el cerrar del contrato y no se le pueden ser reembolsados.

En cuanto a los otros costos del cerrar del contrato, es común que el prestamista requiera una evaluación, examinación o planimetría, seguro sobre termitas, y la investigación del título. La evaluación es sobre la propiedad o inmueble y su valor. La examinación o planimetría establece las dimensiones de la propiedad, todos los mejoramientos localizados dentro de los lindes de la propiedad, toda intrusión por los otros propietarios vecinos, si la propiedad se encuentra dentro de una área de inundación, derechos de vía, y otras informaciones previamente apuntadas.

Un certificado de seguro sobre las termitas es mera certificación hecha por un experto

licenciado y afianzado en controlar termitas que indica que dicha propiedad no despliega ninguna infestación activa de termitas. Este experto también apunta si ha sido daño causado por termitas. Esta garantía usualmente está en efecto por un año después de la fecha de la inspección.

El trabajo con el título depende de las necesidades del prestamista. Tradicionalmente, los abstractos y opiniones de los abogados fueron utilizados. Un abstracto es un breve resumen que explica el título, y todo lo que afecta al título, desde el patente original, usualmente originado por el gobierno de Estados Unidos, hasta el momento actual. Un abogado estudia el abstracto y determina según su opinión si la propiedad tiene título claro o si se encuentra afectado con hipotecas, decisiones legales, impuestos morosos, et cétera.

Porque el abstracto se ha visto relegado a segundo lugar, el seguro de título se ha transformado en la manera más popular de asegurar un título no afectado. El seguro de título es una póliza de seguros escrita por una compañía de seguros aprobada. Cobran una sola prima única de seguros (que se paga una sola vez). La póliza de título cubre el asegurado en contra de defectos en el título a menos que hayan sido notados, tales como "setbacks" y derechos de vía relacionados a las utilidades públicas. Se puede comprar un seguro de título que sólo incluya al prestamista (la póliza del acreedor) o una que incluya al prestamista y al propietario/dueño (una póliza combinada). Acuérdesse de que estas pólizas tienen una página dedicada a las excepciones. Uno debe repasar esta página porque es posible que la póliza no valga nada si excluye o hace excepción para con todo.

Porque la compra de inmuebles es tan importante, usted se debe ver obligado a hacer preguntas para informarse bien antes de finalizar una venta de inmuebles.

### **TRUCOS AL CONSUMIDOR**

Los trucos o engaños al consumidor son intrigas bien fraudulentas para quitarle al consumidor su propiedad o dinero. Los que emplean estas intrigas sólo quieren hacerse ricos rápidamente y sin estorbos. Estos

individuos en efecto son “ladrones,” pero casi nunca llevan revólver o navaja. Su arma más importante es la decepción.

Es posible que otros engañosos o truhanes se consideren ejecutivos de negocio muy agudos, pero emplean métodos engañosos o se aprovechan de la ignorancia de otros para realizar sus propósitos. Es posible que algunos de los métodos sean legales en el sentido de que no se rompa ninguna ley criminal, pero el consumidor siente tanta presión que toma una decisión cuestionable u obligatoria en un sentido legal.

Con frecuencia los de mayor edad son víctimas de estos trucos. No importa si son jóvenes o mayores, los consumidores se transforman en víctimas porque no reconocen el truco hasta que se desaparece el truhán. Muchas veces los víctimas se sienten avergonzados por haberse sido engañados, pero hasta el más agudo de los consumidores puede caerse víctima de un truco bien planeado si no se siguen las necesarias precauciones.

### **Cómo reconocer el “truco” al consumidor – el método “bandera roja” (“red flag” approach)**

A pesar de lo ingenioso que sea el engañador o truhán, usted se puede proteger a sí mismo por reconocer los indicios de todo truco. Estas “banderas rojas” son indicios o símbolos de los tácticos empleados por los engañadores para engañar al consumidor.

Si se nota uno de estos indicios, será necesario andar hasta con más cuidado, aún cuando la persona con quien entabla un negocio parece ser sincero y digno de confianza. Aquí abajo hay algunos de los indicios más comunes.

1. Si algo parece ser más increíble que creíble, es muy posible que lo sea. Muchos trucos se aprovechan del deseo bien humano de conseguir una buena ganga. No importa si el truco se basa en productos a precios increíbles, remedios milagrosos, vacaciones gratis, o inversiones “sin riesgo,” es imperativo que usted reconozca que muy pocas personas van a cambiarle algo de valor por muy poco o casi nada. El error más serio que hace

toda víctima es no reconocer este indicio de un truco y dejar de investigar las implicaciones de la “ganga.”

2. Los engañadores o truhanes a menudo vacilan al tener que contestar preguntas específicas sobre su identidad, su producto, o sus otros clientes. Este indicio sólo se vuelve obvio después de ser interrogado el engañador sobre el origen de los productos o servicios que se ofrecen y sobre si los otros clientes/compradores están satisfechos con los productos.

No deje de insistir en que se le entregue esta índole de información. Si usted aprende el nombre de la compañía o el de un cliente, investigue más para averiguar la información. Recuerde que un artificio muy elaborado puede incluir una casa central falsa y hasta clientes falsos (no existentes).

3. Es posible que los truhanes se nieguen a poner su “ganga” en forma escrita. Siempre insista en que todo negocio tome forma escrita, y léalo antes de aceptarlo. Los contratos orales pueden ser considerados obligatorios, y usted puede sufrir un crédito negativo al negarse a pagar productos o servicios bien simplemente porque no se revelaran los términos de un negocio. Usted tiene la obligación de preguntar sobre lo que va a recibir y cuánto va a costar. Sin embargo, el tener todo esto en forma escrita no siempre ayuda a proteger al consumidor. Hay engañadores que con profunda alegría les entregan a sus víctimas folletos y hasta recibos.

4. El engañador puede insistir en que el cliente se apresure a “hacerlo ahora” mientras esté a mano la oferta o ganga. Nunca permita que se le apresuren a tomar una decisión sobre una oferta de “limited time only” (por un plazo limitado) o que sólo se les ofrezca a unas cuantas personas selectas. Aunque todo esto no indica que dicha oferta sea ilegítima, es preciso que usted reconozca que éste puede ser un indicio de un truco en el

que se espera que usted tome una decisión sin pensarla bien. También, no se apresure a pagar de anticipo. Si usted le entrega dinero a alguien sin conocerlo bien o sin tener suficiente información sobre dicha persona, anda buscando problemas.

5. El engañador busca datos personales. La manera más segura de hacerse víctima de un truco al consumidor es darle información personal a alguien que después se revela como truhán o engañador. Específicamente, el número de seguro social le puede ser muy útil al engañador. Si alguien intenta conseguir esta información, por cualquier razón, usted debe entenderlo como un peligro. Actualmente el número de seguro social se ha convertido en gran problema porque tantas empresas bancarias utilizan estos números por razones de identificación. Desafortunadamente, si se pierde un cheque que a la vez despliega el número de la cuenta corriente y el del seguro social, es muy posible que el consumidor se encuentre con problemas como resultado. No les dé nunca datos personales a personas desconocidas.

Los “indicios” que se listan aquí arriba se ven con gran frecuencia en los trucos al consumidor. Hay otros, muy por supuesto. Trate de determinar otros indicios en los trucos que se ven abajo. Si su licencia de usted lista su número de seguro social como su identificación, cámbielo con otro número para identificarse. También consiga que se le quite el número de seguro social a los cheques.

### **Categorías comunes de trucos al consumidor**

#### **1. La venta de puerta en puerta.**

Las ventas de esta categoría pueden ofrecer varias selecciones y servicios especializados. Como siempre, lo importante es entender bien sus derechos como consumidor. Hay que considerar los “indicios” que se mencionaron arriba. ¿Está usted satisfecho con las respuestas sobre el qué y el cuánto de la compra? ¿Puede el vendedor ofrecerle a usted suficiente

identificación para asegurar que no busca simplemente entrada a su casa?

El vendedor debe ofrecer poner los términos y las garantías en forma escrita para después entregarle a usted una copia. Esto se vuelve aún más importante a causa de la “Cooling Off Rule” de la Federal Trade Commission (un plazo para repensar una compra) porque esta ley requiere que los contratos de las ventas de puerta en puerta incluyan información específicos sobre sus derechos de usted a cancelar la venta.

Usted puede cancelar la venta de todo producto o servicio que valga más de \$25 con enviarle notificación escrita al vendedor antes de la medianoche de la tercera noche del día después de la venta. De hecho, el vendedor debe entregarle a usted un formulario para cancelar la venta.

Hay algunas excepciones a la “Cooling Off Rule.” Recuerde que el valor de la compra necesita ser de \$25 dólares o más. Es más, esta regla (“Rule”) no tiene que ver con arreglos a la casa urgentes (de emergencia) ni con los arreglos iniciados por usted. Esta regla tampoco se aplica a inmuebles, seguros, o fianzas.

#### **2. Institutos de caridad**

Algunos esquemas basados en la “caridad” operan con la creencia que “es mejor dar que recibir.” Los esquemas o trucos de esta índole dañan no sólo a los que sí creen en la caridad sino también a todas las legítimas organizaciones de caridad. La mejor manera de asegurarse de dar contribuciones a las organizaciones de buena fama es hacer contacto con la Better Business Bureau o con la oficina del Ministro de Justicia (Attorney General) de Arkansas. Además de tener experiencia directa con varios institutos de caridad, estas organizaciones toman nota de ciertos factores que determinan si es legítimo un determinado instituto de caridad. Entre estos factores hay:

(i) Responsabilidad Pública -- ¿Publica

la organización no sólo los gastos sino también los propósitos generales por los cuales utilizan el dinero?

(ii) El Gasto de Conseguir Recursos -- Un instituto de caridad legítimo no debe utilizar más de un 35% de sus recursos en conseguir dichos recursos y debe aplicar por lo menos un 50% de sus recursos a los programas directamente relacionados a los propósitos de la caridad.

(iii) Materias para Solicitar -- ¿Están basadas en la verdad y revelan suficiente información sobre la caridad?

(iv) Modos de pedir fondos -- Un instituto de caridad legítimo no debe emplear modales de alta presión que se definan por acosamiento, fuerza o súplicas emotivas que distorcionen el propósito del instituto de caridad.

Considere todos estos factores antes de entregársele su dinero a otro.

### **3. Decepciones sobre el viajar y los premios gratis.**

Siempre debe estar sospechoso de las cartas o llamadas telefónicas donde se ofrecen productos o servicios gratis o a poco costo. Con frecuencia el llamado "premio gratis" puede resultar bien costoso. A veces le dicen que remita cierta cantidad de dinero para determinar el premio que haya ganado. Tal vez una llamada a un número de teléfono 900 le dice si ha ganado un carro o \$500 en cupones. El gancho: es posible que la llamada le cueste \$4.95 al minuto, y que los cupones cubran productos y servicios de poco valor. Si de veras ha ganado un premio, no le debe ser necesario pagar dinero por recibirlo.

### **4. Reparaciones a la casa.**

Si una persona bien generosa a usted le ofrece pintar la casa o reparar el tejado, haga lo posible para determinar si le está entregando su dinero a un truhán. Algunos piden dinero por materiales para después esfumarse con el dinero entregado. Hay muchos "indicios" de estas decepciones. ¿Piden dinero de antemano? ¿Le ofrecen nombrar a clientes

satisfechos? ¿Le permiten a usted que seleccione y aprovisione los materiales? ¿De veras son necesarias las reparaciones que se le ofrecen? ¿Le permiten verificar la calidad del proyecto completado con su propio experto de usted? Consulte con amigos y vecinos para conseguir referencias.

La mejor manera de evitar esta decepción es rechazar los servicios de personas desconocidas que hacen contacto con usted para hacer reparaciones y después encontrar a alguien de su preferencia de usted. Los de edad avanzada con frecuencia son víctimas de este tipo de decepción, pero todo el mundo necesita hacer estas preguntas antes de entregarle a otro su dinero.

### **5. Los números de teléfono 900.**

Aunque ya se mencionó arriba, los números de teléfono son una categoría aparte y distinta porque en los años recientes se han vuelto muy comunes. Con estos números uno puede manejar un negocio bien legítimo, pero usted necesita seguir unas precauciones bien sencillas para no convertirse en víctima.

No deje de determinar de antemano el costo de hacer una llamada con código de 900. Por ejemplo, algunas llamadas con 900 pueden indicar un costo de \$3 por minuto, pero a menudo el mensaje no menciona que van a cargarle por su mínimo de cinco minutos bien simplemente por haber hecho la llamada. Es más, a menudo les dirigen estos números 900 a los niños y teenagers (jóvenes), quienes pueden hacer muchas llamadas y cargarles las cuentas a sus padres.

Si hay un problema con un número 900 en la factura de usted, debe informárselo a la compañía telefónica sin demora. Aunque tal vez se encuentre obligado a pagar la factura, hay compañías que no le van a terminar los servicios mientras intenten resolver el problema. También hay compañías que ofrecen a bloquear su

línea de usted para que no se puedan llamar los números de teléfono 900.

## 6. Engaños de inversión.

Son tantos los engaños de inversión que no se pueden contar. Ya se debe comprender que las oportunidades “sin riesgo” señalan alta posibilidad de problemas. Se debe proceder con gran cuidado cuando confiando en otros por razones de invertir fondos. Es posible que algunas de estas oportunidades sean ardidés de pirámide, que son ilegales en Arkansas. Asegúrese que la compañía tenga buena reputación y que le venga recomendada por otros antes de invertirle fondos.

## EL PLANEAR DE TESTAMENTOS Y HEREDADES

Un buen método de asegurar que los bienes de usted, conocidos como el caudal hereditario, les pasen a su familia y familiares como deseado es tener un testimonio bien pensado. El caudal hereditario consiste en los bienes (dineros y propiedades) que uno tenga. En éste se incluyen cuentas de banco, tierras, furniturás, edificios, automóviles, acciones, seguros, y planes de jubilación que le pertenecen<sup>1</sup>

En Arkansas, para ejecutar un testimonio válido, éstos son los requisitos:

- a) El testador necesita tener 18 años mínimo.<sup>2</sup>
- b) El testador necesita estar cuerdo cuando escrito y firmado el documento, creyendo que será su testamento.
- c) Para que el testamento, en forma escrita, esté ejecutado legalmente, el testador necesita firmarlo.

### El ejecutar del testamento

Si un testimonio está atestado (escrito a máquina), es necesario que dos testigos desinteresados también firmen el documento para verificar la signatura del atestado. Un testigo “desinteresado” es una persona que no se incluye en el testamento. El testador tiene que firmar al final del testamento en presencia de los testigos (toda palabra que siga la signatura será inválida).<sup>3</sup>

Un testamento (holográfico) escrito a mano es válido en Arkansas si lo escribe *todo* el testador para después firmarlo. En este caso no son necesarios los testigos. Para que el testamento tenga fuerza ante el tribunal después de estar muerto el testador, tres conocidos desinteresados tendrán que averiguar la escritura y signatura del testador. Lo peligroso de un testamento holográfico es la posibilidad de causar con éste un instrumento inválido o uno que produzca consecuencias impensados.<sup>4</sup>

### Cambiar el testamento: codicilos o revocación

Un testamento bien ejecutado, como descrito arriba, queda en fuerza a menos que usted lo cambie. Si cambian las circunstancias usted querrá cambiar el testamento con un codicilo (un documento que denota cambios en el testamento original). Si se usa un codicilo, tendrá que ser escrito a mano y firmado por usted, con testigos, tal como se hizo con el testamento mismo.<sup>5</sup>

Sólo se puede revocar un testamento con ejecutar otro, o si se quema, rompe, cancela o destruye con propósito de ser revocado por el testador u otra persona en su presencia o según petición suya. Si una persona casada ejecuta un testimonio y más tarde se divorcia o el matrimonio se anula, el testamento queda válido,

pero todo legado al ex esposo será revocado automáticamente. El matrimonio después de estar escrito un testamento no impacta éste, pero el testador querrá ejecutar otro testamento o escribirle un codicilo al original para incluir legados al nuevo esposo. Igualmente, el nacer y morir de hijos y nietos pueden afectar sus deseos en cuanto a las herencias. Un hijo (a veces un nieto) que se excluye del testamento queda con derechos a una porción del caudal hereditario.<sup>6</sup>

Un testamento que es revocado o que se vuelve inválido sólo puede ser resucitado por ejecutar de nuevo el antiguo testamento o por ejecutar otro testamento en el cual se incorpore el testamento revocado o inválido por referencia directa.<sup>7</sup>

## **Legados separados de propiedades tangibles**

Las leyes de Arkansas permiten que un testamento se refiera a una lista de legados incluida con el testamento. Se puede escribir esta lista antes o después de ejecutado el testamento y se lo puede cambiar sin perjudicar la validez del testamento. Este implemento permite más flexibilidad. Se limita a propiedades tangibles y excluye los inmuebles (“real estate”). No se puede usar una lista para distribuir legados de dinero, deudas, documentos de títulos, valores o efectos públicos, o propiedades utilizadas en negocios. Es buena idea fechar dicha lista y, si se escribe nueva lista, destruir otras listas.<sup>8</sup>

### **¿Quién administra el caudal hereditario?**

Casi todo testamento nombra a un ejecutor (hombre) o ejecutora (mujer) que administra el testamento. Una empresa financiera también puede servir de ejecutor. Éste es la persona elegida por el testador para dirigir el testamento cuando los procedimientos de validación. El ejecutor está obligado a cerrar el caudal hereditario por pagar todas deudas e impuestos del difunto y por dividir la herencia según los deseos del testador expresados en el testamento. Si el ejecutor muere antes de que muera el testador, está bien enfermo o por alguna razón no puede administrar el testamento, o si el testador se olvida de nombrar un ejecutor en su testamento, el tribunal va a nombrar a un administrador que cumpla las obligaciones de ejecutor. El tribunal hace algo bien parecido si una persona muere sin testamento. Para eliminar esta situación, es buena idea nombrar un segundo ejecutor en caso de que el primero no pueda administrar. Un ejecutor también se puede conocer como representante personal.<sup>9</sup>

### **Validación: Qué hacer cuando muere alguien**

Cuando hay un fallecimiento en una familia, con frecuencia la última cosa que se hace es la distribución de la herencia del difunto. Cuando hay un testamento válido, es posible que los herederos sepan distribuir la herencia – pero no siempre. Cuando no hay testamento, lo cual ocurre con frecuencia, es posible que los de la familia no sepan proceder. (Legados anatómicos, como de ojos o riñones, no son

para el texto del testamento porque usualmente no se lee el texto de éste al fallecer el testador).

Si un individuo muere y deja propiedades que no llevan nombres de otro dueño, es posible que pase por el tribunal testamentario. Cuando hay un testamento válido, se debe contactar al ejecutor o ejecutora nombrada por el tribunal (si dicha persona no ha oído del fallecimiento del testador) y esta persona debe contactar al abogado (el que ayudó con el testamento), quien iniciará el proceso con el tribunal testamentario. Aunque no haya testamento, todavía se requiere administración, y un amigo o pariente debe contactar a un abogado.

Se necesita remitirle al tribunal una petición para que el testamento (si existe) entre en el proceso testamentario y para que se nombre a un representante personal. Si no hay ningún testamento, la petición sólo pide el nombramiento de un administrador de la testamentaria. El anuncio del proceso de validación se publica en el periódico. Después de publicado este anuncio, hay un período de tres meses durante los cuales otras personas pueden hacer demandas, como sobre daños personales. Una de las obligaciones del representante personal es informarles a los acreedores sobre el período de demandas. Con la ayuda del abogado y del representante, se determina el valor del estado/herencia, y se pagan todo impuesto debido, y también el costo de administrar el caudal hereditario. Acabado esto, y pagada toda demanda legítima, el tribunal les confirma la distribución de las propiedades restantes a los herederos. Usualmente toma casi seis meses para acabar el proceso testamentario, pero es frecuente que tome mucho más tiempo.<sup>10</sup>

### **Los gastos de la validación**

El costo por administración testamentaria en Arkansas es aproximadamente \$100, aunque haya otros gastos. Al ejecutor se le permite cobrar un estipendio, el cual es un porcentaje (casi un 3%) basado en el valor de las propiedades personales del caudal hereditario.

Es más, el abogado empleado por el representante personal tiene derecho a un estipendio basado en un porcentaje del valor de toda propiedad del caudal hereditario, aunque también es aceptable que el

representante personal determine el estipendio de antemano con el abogado. No importa el cómo de esta determinación, el tribunal tiene que aceptar la determinación.

### **Evitar la validación**

Con testamento o sin él, si el caudal testamentario sufre una administración de validación, su familia de usted se va a ver metida en un procedimiento del tribunal testamentario antes de que se distribuya legalmente la propiedad después de su muerte. Aunque no siempre es mejor evitar el proceso de validación, hay varios métodos para hacer esto.

*Heredades de poco valor:* Si el valor del caudal hereditario del difunto no excede \$50.000, salvo el hogar de familia y ciertas concesiones al esposo e hijos menores que sobrevivan, y si no hay ninguna demanda en contra de la heredad, toda persona heredera tiene derecho a presentar un affidavit con el tribunal testamentario, listando las propiedades del difunto y los valores, los nombres de los parientes y las relaciones parentescas entre ellos y el difunto, los nombres de los que deben heredar propiedades, o los nombres de los que están en posesión de propiedades y los nombres de sus parientes. El uso de este affidavit, donde aplicable, elimina la necesidad de administración testamentaria.<sup>11</sup>

*Propiedad en común en lugar del testamento:* El tener propiedad en común con el derecho de supervivencia presenta una gran restricción a las leyes de Arkansas sobre la distribución de propiedades según un testamento. En dicha relación, el que sobrevive automáticamente será el propietario exclusivo de todas las propiedades anteriormente tenidas en común, tales como inmuebles, tierras, cuentas bancarias, vehículos, y objetos caseros cuando muere el otro propietario. La propiedad en común entre esposo y esposa en Arkansas se llama tenencia por la totalidad.

La propiedad en común no pasa por el proceso testamentario. Así, es posible que usted piense en emplear este método de copropietarios para distribuir su heredad, en lugar de tener un testamento, con la esperanza de evitar toda demora del tribunal testamentario. Puede que esto no sea buena idea. La propiedad en común es un sistema fijo y rígido que no tolera cambios en las

circunstancias. Permite que otro tenga igual control sobre la propiedad. Por ejemplo, un copropietario de su cuenta bancaria de usted puede usar o agotar dicha cuenta mientras usted siga vivo, sin su permiso de usted, aunque su deseo de usted es que tenga el dinero de la cuenta bancaria después del fallecimiento de usted.

Recuerde que tener propiedad en común como método de ayudar a su familia a evitar el proceso testamentario después de su muerte de usted puede causarle a usted muchos problemas en su vida. Si se emplea con un testamento, entonces la propiedad en común puede ser un instrumento muy útil para distribuir la heredad después de su muerte de usted, pero asegúrese de que sea la mejor decisión. Recuerde que un esposo y una esposa que tienen todas sus propiedades en común van a necesitar un testamento en caso de que mueran simultáneamente. Es más, cuando muera el segundo propietario, la heredad tendrá que pasar por el tribunal testamentario.

*Fideicomiso de vida:* Un fideicomiso de vida (también conocido como un fideicomiso revocable) es un arreglo donde una persona (el fideicomisario) maneja propiedades por el beneficio de otra persona (el cesionario), quien coloca todas o una gran parte de sus propiedades en el fideicomiso antes de su muerte. Un fideicomiso de vida también puede ser establecido comunmente por un esposo y su esposa. Muchos prefieren tener un fideicomiso en lugar de un testamento porque los términos del fideicomiso no se publican cuando muere el cesionario, y los bienes del fideicomiso no pasan por el tribunal testamentario. La mayor desventaja es que sin querer es posible que ciertos bienes nunca formen parte del fideicomiso, y así siempre quedando fuera del fideicomiso cuando muera el cesionario, resultando después de todo en la necesidad de tener una administración de validación.

Muchas empresas que venden fideicomisos de vida prometen beneficios relacionados a los impuestos, pero a menos que el caudal hereditario exceda \$675.000, su heredad no va a sufrir impuestos federales y en este sentido el fideicomiso no va a tener beneficios. Si a usted le interesa tener un fideicomiso de vida,

debe consultar con un abogado para que le escriba uno apropiado.

### **En desuso**

En Arkansas, si usted incluye propiedad en un testamento para alguien que entonces muere antes de que muera usted, dicha propiedad cae en desuso y se combina con los bienes residuales (todos los bienes no mencionados en el testamento). Una excepción ocurre cuando le hereda propiedad a un descendiente (hijo o nieto), y éste también tiene hijos o nietos. En este caso, si su descendiente de usted muere antes de que muera usted, la propiedad no cae en desuso porque la hereda el descendiente.<sup>12</sup>

### **Derechos del esposo superviviente: porción electiva o tomar en contra del testamento**

El código de Arkansas permite que uno “tome en contra del testamento” en ciertas circunstancias. Los que pueden hacer esto son (1) un esposo superviviente (con tal de que el esposo y la esposa hayan llevado más de un año de estar casados) que es ignorado por el testamento o que hereda menos de lo que hubiera heredado sin la existencia de un testamento; (2) un hijo nacido o adoptado después de la ejecución de un testamento (a menos que haya provisiones escritas en el testamento); (3) un hijo superviviente que estaba vivo cuando ejecutado el testamento pero quien es ignorado por el testamento. (Un padre/una madre puede desheredar a un hijo en el testamento al listar su nombre y declarar que dicho hijo no va a recibir nada de herencia del caudal hereditario.)<sup>13</sup>

### **El morir sin testamento: sucesión intestada**

El morir sin tener un testamento, el cual se llama *morir intestado*, significa que toda su propiedad – excepto las propiedades en común – les será distribuido a los supervivientes según el código de Arkansas. Por ejemplo, si usted es el único propietario de un inmueble y entonces muere intestado, y tiene hijos supervivientes, dicho inmueble lo van a heredar sus hijos, aunque vaya en contra de sus deseos de usted. Su esposo/esposa se ve limitado (según su “life interest” o “interés de vida”) a la tercera parte de la heredad. Si los hijos supervivientes desean vender las propiedades, tienen que demostrar que

legalmente tienen derecho a dichas propiedades y después llegar a un acuerdo sobre los “intereses de vida” del esposo/de la esposa superviviente. (Cun testamento ya se establece el título o derecho a cierta propiedad.)

Si sus hijos de usted son menores de edad, el tribunal les puede asignar un curador, y el caudal hereditario será bajo supervisión del tribunal hasta que los hijos sean de edad. El curador tiene que hacer un depósito afianzado. Con un testamento, se usted le hereda propiedad a un hijo menor de edad, usted puede (1) nombrar a un curador preferido y pedir la eliminación del depósito afianzado o (2) heredarles a los hijos la propiedad en fideicomiso.

Si usted muere sin tener un testamento, no se puede distribuir su heredad ni a amigos ni a institución de beneficencia predilecta.<sup>14</sup>

### **Los impuestos del caudal hereditario**

Si un caudal hereditario tiene que pagar impuestos depende del valor de la heredad y si lo hereda todo el esposo superviviente. Sólo hay impuestos federales en la porción de la heredad que excede \$675.000. (El valor-límite sube a \$1.000.000 en el año 2006). Según el código actual, la porción del caudal hereditario que hereda el esposo superviviente no sufre impuestos de heredad (la deducción matrimonial).

Su heredad total por razones de impuestos es toda la propiedad que tiene al morir, ciertas otras propiedades transferidas durante su vida y, en ciertas circunstancias, propiedad transferida dentro de tres años de su fallecimiento. Su heredad sujeta a impuestos consiste en su heredad total menos ciertas deducciones y exenciones. El Estado de Arkansas impone un impuesto estatal, pero el impuesto Federal permite un crédito según los impuestos estatales. Bajo el código de Arkansas, el impuesto hereditario equivale el crédito del impuesto Federal.

### **Tener declarado válido el testamento antes de su muerte**

Según el código de Arkansas es posible presentarle su testamento al tribunal hereditario durante su vida, pidiendo que el

tribunal determine la validez del testamento (proceso conocido como validación *ante-mortem*). Si el tribunal determina que fue ejecutado legalmente, que usted está cuerdo y sin presión exterior, y que el testamento es válido en todo aspecto, el tribunal puede declarar su validez. Entonces se registra el testamento con el tribunal. Si usted cambia el testamento, o escribe otro, será necesario repetir todo este proceso con el testamento nuevo.

El propósito de este procedimiento es eliminar toda disputa sobre el testamento después de su fallecimiento. Toda persona que tenga interés en su caudal hereditario debe ser notificada de dicho procedimiento. También, se puede registrar un testamento con el tribunal testamentario sin tener determinación sobre su validez, por deseos de guardar el documento.<sup>15</sup>

#### **NOTAS\**

1. Ark. Code Ann. § 28-1-102 (a) (8).
2. Ark. Code Ann. § 28-25-101.
3. Ark. Code Ann. § 28-25-104.
4. Ark. Code Ann. § 28-25-104.
5. Ark. Code Ann § 28-1-102.
6. Ark. Code Ann § 28-25-109.
7. Ark. Code Ann § 28-25-110.
8. Ark. Code Ann § 28-40-107.
9. Ark. Code Ann § 28-40-106.
10. Ark. Code Ann § 28-40-101, et. seq.
11. Ark. Code Ann § 28-41-101.
12. Ark. Code Ann § 28-26-104.
13. Ark. Code Ann § 28-39-401, et. seq.
14. Ark. Code Ann § 28-9-201, et. seq.
15. Ark. Code Ann § 28-40-201, et. seq.