



For Immediate Release – April 12, 2018

Contact: Amy Nelson, Executive Director  
Fair Housing Center of Central Indiana  
Phone: 317-644-0673 x1001  
Email: [anelson@fhcci.org](mailto:anelson@fhcci.org)

### **FAIR HOUSING LAWSUIT ALLEGING DISCRIMINATION FILED AGAINST INDIANAPOLIS RENT-TO-OWN COMPANIES**

INDIANAPOLIS – Today, the Fair Housing Center of Central Indiana (FHCCI) and six Indianapolis residents announce the filing of a federal lawsuit against Marshall Welton, who operates and manages a collection of limited liability companies doing business as Casas Baratas Aqui (Casas). Casas is a trade name under which Welton advertises houses for rent-to-buy in Indianapolis. The complaint alleges that the Defendants violated civil rights and consumer protection laws, including the federal Fair Housing Act, the federal Equal Credit Opportunity Act, the Truth in Lending Act, and several Indiana state laws. The complaint involves almost 1,000 houses in Marion County, Indiana. Welton is sued in his personal capacity and as the manager or president of the defendant LLCs. Other defendants are also named.

“Fifty years ago this month, the federal Fair Housing Act was passed to address unlawful housing discrimination due to race, color, and national origin,” said Amy Nelson, Executive Director of the FHCCI. “Yet, fifty years later, we are still seeing predatory housing products targeting hard working families of color trying to achieve the American dream of homeownership.”

The complaint alleges that Welton’s business practices took a discriminatory turn in 2015 when he fully launched his latest predatory scheme to exploit two social forces that dominated the Indianapolis housing market then and for the foreseeable future – the persistence of the city’s huge stockpile of abandoned houses and the growing demand from Indy’s Latino families for a piece of the American Dream. Welton built his latest predatory scheme based on the very same observations that scholars and housing advocates had warned regulators about for decades: The vulnerability of the Latino community to exploitation by predatory housing and lending practices that flourish due to their isolation by language, citizenship, and lower incomes.

The complaint goes on to allege that, almost without exception, hundreds of houses purchased by Welton had been foreclosed, then abandoned, then fallen into substantial disrepair; none complied with state or city health and safety codes, a fact that Welton was very familiar with. Since 2002, Welton had been sued several times by Marion County for renting houses that were uninhabitable. The complaint also alleges Welton has used a rent-to-own transaction that

attempted to deprive customers of every possible state law protection while it attempted to garner for him every possible advantage. The upshot is a transaction that is inherently contradictory since it treats customers as tenants, when that treatment benefits Welton, and treats them as owners when that treatment benefits Welton.

“Over the past two years, Casas has pursued one of the most aggressive Spanish language advertisement campaigns in Indianapolis, saturating every Spanish language media outlet with its message, ‘cheap houses ~ rent to buy,’” continued Nelson. “The campaign has successfully funneled hundreds of Latino customers to the Casas office who convinces them to trust a brief explanation of Welton’s English-only documents and submit to his predatory rent-to-buy transactions.”

The complaint alleges that Defendants are fully aware of the terrible condition of their houses, but many of the serious problems cannot be discerned by prospective customers prior to contract. Defendants nonetheless vastly and unjustifiably inflate the sales price when they sell a house through their rent-to-own program. Defendants will purchase a rundown house for \$35,000, for example, and sell it without any significant repairs to an unsuspecting victim for \$85,000. The complaint alleges that Defendants count on customers not knowing the true condition or value of their houses before they sign a contract. The complaint alleges that consumers sign contracts not just with a false impression of the quality of the house, but also with the false impression that they are entering into a typical house purchase with a typical mortgage, again increasing the likelihood that the contracts will fail.

The case has been filed in the US District Court, Southern District of Indiana. The Plaintiffs are represented by Christopher Brancart of Brancart & Brancart; Chip Clark of Goodin Abernathy LLP, and Chase Haller of the Neighborhood Christian Legal Clinic. A copy of the filed complaint can be found on the [FHCCI's News Page](#).

If you have entered into an agreement with the Defendants or believe you may have been discriminated against in a housing related transaction, please contact the Fair Housing Center of Central Indiana at 317-644-0673 or [info@fhcci.org](mailto:info@fhcci.org).

---

The Fair Housing Center of Central Indiana (FHCCI) is a private, non-profit fair housing organization founded in 2011 and based in Indianapolis, Indiana. Its mission is to ensure equal housing opportunities by eliminating housing discrimination through advocacy, enforcement, education and outreach. For more information, visit: [www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)

*Part of the work that provided the basis for this publication was supported by funding under a grant with the U.S. Department of Housing and Urban Development. The substance and findings of the work are dedicated to the public. The author and publisher are solely responsible for the accuracy of the statements and interpretations contained in this publication. Such interpretations do not necessarily reflect the views of the Federal Government.*



Para Distribución Inmediata – Abril 12, 2018

Contacto: Amy Nelson, Directora Ejecutiva  
Centro de Vivienda Justa de Indiana Central  
Teléfono: 317-644-0673 x1001  
Correo Electrónico: [anelson@fhcci.org](mailto:anelson@fhcci.org)

**EL CENTRO DE VIVIENDA JUSTA PRESENTA UNA DEMANDA JUDICIAL DE  
DISCRIMINACION EN CONTRA DE COMPAÑÍAS DE RENTA CON OPCION DE COMPRA  
EN INDIANAPOLIS**

INDIANAPOLIS – Hoy, el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) y seis residentes de Indianápolis anuncian la presentación de una demanda federal contra Marshall Welton, que opera y administra una colección de compañías de responsabilidad limitada que opera bajo el nombre de Casas Baratas Aquí (Casas). Casas es un nombre comercial bajo el cual Welton anuncia casas en alquiler con opción a compra en Indianápolis. La demanda alega que los Demandados violaron las leyes de protección de los derechos civiles y del consumidor, incluyendo la Ley Federal de Igualdad de Vivienda, la Ley Federal de Igualdad de Oportunidades de Crédito, la Ley de Veracidad en el Préstamo y varias leyes estatales de Indiana. La queja involucra casi 1,000 casas en el condado de Marion, Indiana. Welton es demandado en su capacidad personal y como gerente o presidente de las LLCs demandadas. Otros acusados también son nombrados.

"Hace cincuenta años, este mes, se aprobó la Ley Federal de Vivienda Justa para abordar la discriminación ilegal de vivienda por motivos de raza, color y origen nacional", dijo Amy Nelson, directora ejecutiva del FHCCI. "Sin embargo, cincuenta años después, seguimos viendo productos de vivienda predatorios destinados a familias de color trabajadoras que intentan alcanzar el sueño americano de ser propietarios de una vivienda".

La demanda alega que las prácticas comerciales de Welton tuvieron un giro discriminatorio en el 2015 cuando lanzó su último esquema predatorio para explotar dos fuerzas sociales que dominaban el mercado inmobiliario de Indianápolis en ese momento y en el futuro inmediato: la gran reserva de casas abandonadas en la ciudad y la creciente demanda de familias latinas de Indy que quieren obtener una parte del Sueño Americano. Welton construyó su último esquema depredador basado en las mismas observaciones que los académicos y defensores de la vivienda le habían advertido a los reguladores durante varias décadas: La vulnerabilidad de la comunidad latina a la explotación por viviendas predatorias y prácticas crediticias que se incrementan debido a su aislamiento por idioma, ciudadanía y bajos ingresos.

La demanda continúa alegando que, casi sin excepción, cientos de casas compradas por Welton habían sido ejecutadas, abandonadas, y luego cayeron en un deterioro sustancial; ninguna de ellas cumplía con los códigos de salud y seguridad del estado o de la ciudad, un hecho con el que Welton estaba muy familiarizado. Desde el 2002, Welton había sido demandado por el condado de Marion varias veces por alquilar casas que estaban inhabitables. La demanda también alega que Welton ha utilizado transacciones de alquiler con opción de compra que intentan privar a los clientes de todas las leyes de protección posibles mientras que el obtiene todas las ventajas posibles. El resultado es una transacción contradictoria, ya que los clientes son tratados como inquilinos, cuando Welton se beneficia, o los clientes son tratados como propietarios cuando a Welton le conviene.

"En los últimos dos años, Casas ha llevado a cabo una de las campañas de publicidad en español más agresivas en Indianápolis, saturando cada medio de comunicación en español con su mensaje: 'casas baratas - alquiler para comprar'", continuó Nelson. "La campaña ha canalizado con éxito a cientos de clientes latinos hacia la oficina de Casas, donde allí los convencen de confiar, les proveen los documentos en inglés con una breve explicación y los someten a las transacciones predatorias de alquiler con opción de compra de Welton".

La queja alega que los Demandados son plenamente conscientes de la terrible situación de sus casas, pero muchos de los problemas graves no pueden ser discernidos por los clientes potenciales antes de la firma de un contrato. Sin embargo, los Demandados aumentan de manera amplia e injustificable el precio de venta de una casa a través de su programa de alquiler con opción a compra. Los demandados por ejemplo comprarán una casa deteriorada por \$ 35,000, y la venderán sin ninguna reparación significativa a una víctima desprevenida por \$ 85,000. La queja alega que los Demandados cuentan con clientes que no conocen la verdadera condición o el valor de sus casas antes de firmar un contrato. La demanda alega que los consumidores firman contratos no solo con una falsa impresión de la calidad de la casa, sino también con la falsa impresión de que están entrando en una compra típica con una hipoteca típica, aumentando de nuevo la probabilidad de que los contratos fallen.

El caso ha sido presentado en el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos, Distrito Sur de Indiana. Los Demandantes están representados por Christopher Brancart de Brancart & Brancart; Chip Clark de Goodin Abernathy LLP, y Chase Haller de Iq Clinica Legal Christiana. Se puede encontrar una copia de la queja presentada en la [página de Noticias del FHCCI](#).

Si usted ha firmado un acuerdo con los Demandados o cree que puede haber sido discriminado en una transacción relacionada con la vivienda, comuníquese con el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central al 317-644-0673 o a: [info@fhcci.org](mailto:info@fhcci.org).

---

El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es una organización privada de vivienda sin fines de lucro fundada en el 2011 y con sede en Indianápolis, Indiana. Su misión es garantizar

la igualdad de oportunidades de vivienda mediante la eliminación de la discriminación mediante la promoción, ejecución, educación y divulgación. Para más información visite: [www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)

*Parte del trabajo que proporcionó la base de esta publicación fue respaldado por fondos otorgados por una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. La sustancia y los hallazgos del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Dichas interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del Gobierno Federal.*