



For Immediate Release – November 11, 2019

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

FHCCI AND CASAS BARATAS AQUI AGREE TO RESOLUTION OF FAIR HOUSING LITIGATION

INDIANAPOLIS, IN - Today, the Fair Housing Center of Central Indiana (FHCCI) announces a precedent setting settlement of fair housing litigation 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 has over 1,000 single family homes for rent-to-own or through land contracts in Indianapolis. The Defendants admitted to no fault or liability as part of the settlement.

“This is a ground breaking resolution that will have a national impact on rent to own and land contracts by providing an example of requirements to ensure fairness in these transactions,” stated Amy Nelson, Executive Director of the FHCCI. “We believe this is the first publicly released resolution of litigation involving fair housing allegations in rent to own, contract for deed, and/or land contracts post-foreclosure crisis.”

As part of the settlement, the Plaintiffs and Defendants have agreed to the following terms:

- Payment to Plaintiffs totaling \$395,000,
- Payment of Plaintiff attorney fees (amount to be determined),
- Within 60 days, Defendants will modify their housing transactions for Indiana dwellings to comply with the federal Fair Housing Act, Truth in Lending Act, Equal Credit Opportunity Act, and Indiana laws (Residential Real Estate Sales Disclosure Statute; Landlord - Tenant Relations Statute; First Lien Mortgage Lending Act; Consumer Credit Disclosures Act; Consumer Sales Act; and Indiana Home Loan Practices Act),
- Within 60 days, and applicable only to each land contract or purchase option agreement executed by a consumer after the entry of the Consent Decree, Defendants will establish a procedure and requirement to (1) record any land contract within 14 days of the execution of the land contract by the purchaser, (2) record any purchase option agreement within 14 days of the optionee's payment of more than 10% of the purchase price, (3) provide the purchaser or optionee with proof of that recording, and (4) provide a warranty in each land contract that clear title will be transferred to the purchaser upon the purchaser's satisfaction of the terms of the land contract with the exception of easements and restrictions of record and current real estate taxes not yet delinquent,
- Within 90 days, and applicable only to land contracts or purchase option agreement executed by a consumer before the entry of the Consent Decree, Defendants will make best efforts to (1)

cause each land contract executed prior to the entry of this Decree and still in effect to be recorded, (2) cause each purchase option agreement executed prior to entry of this Decree and still in effect to be recorded if and when the optionee has paid more than 10% of the purchase price, (3) provide purchasers or, optionees with proof of that recording, and (4) provide a warranty in connection with each land contract that clear title will be transferred to the purchaser upon the purchaser's satisfaction of the terms of the land contract with the exception of easements and restrictions of record and current real estate taxes not yet delinquent;

- Within 60 days, Defendants will distribute to each current and prospective consumer a copy of HUD's fair housing brochure or its successor forms in each language used by Defendants to advertise their housing transactions,
- Within 60 days, to the extent applicable, Defendants will execute housing transaction documents with each consumer in duplicate, consisting of one in English and the other in the principal language in which the transaction was or is conducted,
- Within 120 days, Defendants will provide each current consumer who executed housing transaction documents before entry of the Consent Decree with a copy of those housing transaction documents in the principal language in which the transaction was conducted,
- Within 60 days, Defendants will install and maintain in each rental or sales office a HUD fair housing poster in a conspicuous location where it may be seen by members of the public,
- Within 60 days, Defendants will conform their advertisement regarding the rental or sale of dwellings by consumers with HUD's Fair Housing Advertisement Guidelines,
- Defendants will require the attendance and pay for the attendance at two fair housing trainings of each Defendants' employees, managers, and agents whose duties involve marketing, implementation, execution or enforcement of housing transactions for the rental or purchase of dwellings by consumers, and
- Other specific relief related to the Individual Plaintiffs' Dwellings.

The FHCCI and several individual plaintiffs had brought suit in federal court in April 2018 alleging that Defendants violated the Fair Housing Act, Equal Credit Opportunity Act, Civil Rights Acts of 1866 and 1871, Truth in Lending Act, and several Indiana state statutes. The complaint alleged that Defendants targeted Hispanic/Latino homeseekers with a housing product that offered uninhabitable homes for inflated sales prices and high interest rates, among other allegations.

Defendants denied all material allegations in the complaint and first amended complaint, and counterclaimed against the Plaintiffs. In March 2019, the Plaintiffs moved for permission to file a proposed second amended complaint adding additional Defendants. In July 2019, the Defendants moved to dismiss their counterclaims against the Fair Housing Center of Central Indiana and the individual Plaintiffs. To avoid further protracted litigation, the parties agreed to resolve this matter.

"In recent years, we have seen an explosion in rent to own and land contracts across the Midwest and South, including Indianapolis," continued Nelson. "Although these contracts can benefit some people with limited housing options, they need to be structured in a way that ensures both consumers and housing providers have equal protections and that the contracts comply with federal and applicable state laws."

Besides Casas Baratas Aqui, the Defendants also include Asset & Equity Strategies, LLC¹; Burger Property Assurance, LLC; Hoosier Collins Commercial Strategies, LLC; SLB Acquisitions, LLC; SLB

¹ Incorrectly named in filed documents as Asset and Equity Strategies LLC.

Assets II, LLC; SLB Assets III, LLC; SLB Investments, LLC; Wong Ventures, LLC; Natalia Villanueva; and Marshall Welton.

The Plaintiffs were represented by Christopher (Chip) Clark of Goodin Abernathy LLP, Chase Haller of the Neighborhood Christian Legal Clinic, and Christopher Brancart of Brancart & Brancart.

The United States District Court for the Southern District of Indiana will oversee compliance with the Consent Decree for the next three years. The case was before Chief Judge Jane Magnus-Stinson and Magistrate Judge Doris Pryor, Case No. 1:18-cv-01098.

To download the consent decree, this press release, or more information regarding this case, visit the [FHCCI's News Page](#). To learn more out rent to own, contract for deed, or land contracts, visit our [Education Page](#).

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

The work that provided the basis for this publication was supported in part 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 divulgación inmediata – Noviembre 11, 2019

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

FHCCI Y CASAS BARATAS AQUI LLEGAN A UN ACUERDO A LA RESOLUCIÓN DE LITIGIO DE VIVIENDA JUSTA

INDIANAPOLIS, IN - Hoy, el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) anuncia un acuerdo precedente que establece un litigio de vivienda justa contra Marshall Welton, quien opera y administra una colección de compañías de responsabilidad limitada que hacen negocios bajo el nombre de Casas Baratas Aquí (Casas). Casas es un nombre comercial bajo el cual Welton tiene más de 1,000 viviendas unifamiliares para alquiler con opción a compra o mediante contratos de compraventa con reserva de dominio en Indianápolis. Los demandados admitieron no tener culpa ni responsabilidad como parte del acuerdo.

"Esta es una resolución innovadora que tendrá un impacto nacional en los contratos de alquiler con opción a compra y en los contratos de compraventa con reserva de dominio, al proporcionar un ejemplo de requisitos para garantizar la equidad en estas transacciones," afirmó Amy Nelson, Directora Ejecutiva del FHCCI. "Creemos que esta es la primera resolución de litigio hecha pública que involucra acusaciones de vivienda justa en alquiler con opción a compra, contratos de escritura y / o contratos de compraventa con reserva de dominio, después de la crisis hipotecaria."

Como parte del acuerdo, los demandantes y los demandados han acordado los siguientes términos:

- Un pago a los Demandantes por un total de \$ 395,000.
- Un pago por los honorarios del abogado demandante (monto a determinar).
- Dentro de los próximos 60 días, los demandados modificarán sus transacciones de vivienda para que las viviendas de Indiana cumplan con la Ley Federal de Vivienda Justa, la Ley de Veracidad en los Préstamos, la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito y las leyes de Indiana (Estatuto de Divulgación de Ventas de Bienes Raíces Residenciales, Estatuto de Relaciones entre Propietarios e Inquilinos, Primera Ley de Préstamos Hipotecarios de Gravamen, Ley de Divulgaciones de Crédito al Consumidor, Ley de Ventas al Consumidor y Ley de Prácticas de Préstamos para Viviendas de Indiana).
- Dentro de los próximos 60 días, y aplicable solo a los contratos de compraventa con reserva de dominio o a los acuerdos con opción de compra ejecutados por un consumidor después de la entrada del Decreto de Consentimiento acordado, los demandados establecerán un procedimiento y un requisito para: (1) registrar cualquier contrato de compraventa con reserva de dominio dentro de los 14 días posteriores a la ejecución del contrato por el comprador, (2)

registrar cualquier acuerdo de opción de compra dentro de los 14 días posteriores al pago por parte del beneficiario de más del 10% del precio de compra, (3) proporcionar al comprador o al beneficiario de la opción una prueba de este registro, y (4) proporcionar una garantía en cada contrato de compraventa con reserva de dominio en el que el título limpio sea transferido al comprador una vez que él cumpla con los términos del contrato, con la excepción de los derechos de acceso y restricciones de registro y los impuestos inmobiliarios vigentes aún no morosos.

- Dentro de los próximos 90 días, y aplicable solo a los contratos de compraventa con reserva de dominio o a los acuerdos con opción de compra ejecutados por un consumidor antes de la entrada del Decreto de Consentimiento, los demandados harán los mejores esfuerzos para: (1) hacer que cada contrato de compraventa con reserva de dominio se ejecute y sea registrado antes de la entrada de este Decreto y aún en su efecto, (2) hacer que cada acuerdo de opción de compra ejecutado antes de la entrada en vigencia de este Decreto y aún en su efecto sea registrado siempre y cuando el beneficiario de la opción haya pagado más del 10% del precio de compra, (3) proporcionar a los compradores o beneficiarios, la prueba de ese registro, y (4) brindar una garantía en relación con cada contrato de que el título limpio se transferirá al comprador una vez que el comprador cumpla con los términos del contrato con la excepción de los derechos de acceso y restricciones de registro y los impuestos inmobiliarios vigentes aún no morosos.
- Dentro de los próximos 60 días, los demandados distribuirán a cada consumidor actual y futuro una copia del folleto de vivienda justa de HUD o sus formularios sucesores en cada idioma utilizado por los demandados para anunciar sus transacciones de vivienda.
- Dentro de los próximos 60 días, y en la medida que corresponda, los demandados ejecutarán documentos de transacciones de vivienda con cada consumidor por duplicado, es decir los documentos deben estar en inglés y a su vez en el idioma principal en el que se realizó o se realiza la transacción.
- Dentro de los próximos 120 días, los demandados proporcionarán a cada consumidor actual que ejecutó los documentos de la transacción de vivienda antes de la entrada del Decreto de Consentimiento, una copia de esos documentos de la transacción de vivienda en el idioma principal en el que se realizó la transacción.
- Dentro de los próximos 60 días, los demandados instalarán y mantendrán en cada oficina de alquiler o ventas un cartel de vivienda justa de HUD en un lugar visible donde los miembros del público puedan verlo.
- Dentro de los próximos 60 días, los demandados ajustarán su publicidad con respecto al alquiler o venta de viviendas por parte de los consumidores con las Pautas de publicidad de vivienda justa de HUD
- Los demandados requerirán la asistencia y pagarán por la asistencia a dos entrenamientos de vivienda justa de sus empleados, gerentes y agentes cuyas obligaciones involucren la comercialización, implementación y ejecución de transacciones de vivienda para el alquiler o compra de viviendas por parte de los consumidores, y
- Otras concesiones específicas relacionadas con las viviendas de los demandantes individuales.

El FHCCI y varios demandantes individuales presentaron una demanda en un tribunal federal en abril de 2018 alegando que los Demandados violaron la Ley de Vivienda Justa, la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito, las Leyes de Derechos Civiles de 1866 y 1871, la Ley de Veracidad en los Préstamos y varios estatutos del estado de Indiana. La queja alegaba que el objetivo de los demandados

era el de ofrecer viviendas inhabitables con precios de venta elevados y altas tasas de interés, entre otras acusaciones, a los hispanos / latinos que buscaban adquirir una casa.

Los acusados negaron todas las alegaciones materiales en queja y en la primera enmienda, y contrademandaron a los demandantes. En marzo del 2019, los demandantes solicitaron permiso para presentar una segunda queja enmendada para agregar otros demandados adicionales. En julio del 2019, los demandados decidieron desestimar sus contrademandas contra el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central y los demandantes individuales. Para evitar más litigios prolongados, las partes acordaron resolver este asunto.

"En los últimos años, hemos visto una explosión en los contratos de alquiler con opción a compra y de compraventa con reserva de dominio en todo el medio oeste y en el sur del país, incluyendo a Indianápolis," continuó Nelson. "Aunque estos contratos pueden beneficiar a algunas personas con opciones de vivienda limitadas, deben estructurarse de manera que se garantice que tanto los consumidores como los proveedores de vivienda tengan la misma protección y que los contratos cumplan con las leyes federales y estatales aplicables."

Además de Casas Baratas Aquí, también se incluyen los siguientes demandados: Asset & Equity Strategies, LLC; Burger Property Assurance, LLC; Hoosier Collins Commercial Strategies, LLC; SLB Acquisitions, LLC; SLB Assets II, LLC; SLB Assets III, LLC; SLB Investments, LLC; Wong Ventures, LLC; Natalia Villanueva; y Marshall Welton.

Los demandantes estuvieron representados por Christopher (Chip) Clark de Goodin Abernathy LLP, Chase Haller de la Clínica Legal Cristiana y Christopher Brancart de Brancart & Brancart.

El Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Sur de Indiana supervisará el cumplimiento del Decreto de Consentimiento durante los próximos tres años. El caso fue presentado ante el juez principal Jane Magnus-Stinson y el juez magistrado Doris Pryor, Caso No. 1: 18-cv-01098.

Para descargar el decreto de consentimiento, este comunicado de prensa o más información sobre este caso, visite la [página de noticias de FHCCI](#). Para obtener más información sobre alquileres con opción de compra, contratos de escritura o contratos de compraventa con reserva de dominio, visite nuestra [página de educación](#).

El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es una organización privada de vivienda justa sin fines de lucro fundada en 2011 y con sede en Indianápolis, Indiana. Su misión es garantizar la igualdad de oportunidades de vivienda mediante la eliminación de la discriminación de vivienda a través de la promoción, la aplicación, la educación y la divulgación. Para más información, visite: www.fhcci.org

El trabajo que proporcionó la base para esta publicación fue apoyado en parte por una subvención con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. El contenido y los resultados del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la precisión de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Dichas interpretaciones no reflejan necesariamente los puntos de vista del Gobierno federal.