

cómo denunciar sospechas de fraude de bienes raíces

1. Escriba lo que sucedió.
2. Dé detalles específicos, incluyendo nombres y domicilios de las personas y compañías involucradas.
3. Describa lo que se le dijo y quién lo dijo. ¿Qué se le dijo a usted y de que después usted se enteró que era falso?
4. Proporcione copias de todos los documentos que usted firmó o que le dieron, incluyendo escrituras, títulos de cesión, títulos de fideicomiso, retransferencia, notas, contratos, convenios, instrucciones para la conclusión y celebración definitiva de compraventa y declaraciones de cierre.
5. Incluya también copias (por ambos lados) de cheques cancelados u órdenes de pago entregadas como pago.
6. Favor de llamar al (619) 531-3552 o solicite una forma para queja vía correo electrónico: reform@sdcca.org

domicilios de las oficinas del fiscal de distrito

San Diego – Hall of Justice
330 W. Broadway, San Diego, CA 92101
(619) 531-4070

North County Branch – Vista Courthouse
325 S. Melrose Dr., Ste. 5000, Vista, CA 92083
(760) 806-4079

East County Branch – El Cajon Courthouse
250 Main St., 5th Floor, El Cajon, CA 92020
(619) 441-4538

South Bay Branch
333 H St., Ste. 4000, Chula Vista, CA 91910
(619) 498-5650

Juvenile Division – Juvenile Courthouse
2851 Meadowlark Dr., San Diego, CA 92123
(858) 694-4254

Programa Contra Fraude de Bienes Raíces
330 W. Broadway, Ste. 750
San Diego, CA 92101

Para denunciar un fraude, llame al:
(619) 531-3552



www.sandiegoda.com

PROGRAMA CONTRA FRAUDE DE BIENES RAÍCES



si usted es víctima de un fraude de bienes raíces, lo podemos ayudar



Bonnie M. Dumanis
Fiscal de Distrito

Un mensaje de su Fiscal de Distrito:

El sueño de poseer una propiedad permanece siendo una de las metas más importante para los residentes de San Diego. El ser dueño de su casa o negocio es una fuente de orgullo y seguridad, y le proporciona la oportunidad de progresar financieramente. Desgraciadamente, los engaños relacionados con bienes raíces pueden robar estos sueños con una simple firma falsificada o algún artimañas para volverse rico rápidamente.

La Oficina del Fiscal de Distrito de San Diego está dedicada a investigar y procesar los delitos relacionados con bienes raíces. El combatir los delitos de bienes raíces y otras actividades delictivas es una de nuestras más altas prioridades, razón por la cual el Programa Contra Fraude de Bienes Raíces existe dentro de la división de Delitos Financieros. No vamos a permitir que los delincuentes vacíen los bolsillos de los inocentes residentes de San Diego.

Si usted sospecha que está siendo víctima de un fraude de bienes raíces o sabe de tal actividad, por favor denuncie esta información a la Oficina del Fiscal de Distrito de la manera que se indica en este folleto más adelante. Por medio de nuestros esfuerzos colaborativos, podemos proteger a los individuos de actividades fraudulentas y proporcionar un entorno honesto y seguro para el mercado de bienes raíces.

Con su ayuda, el Programa del Fiscal de Distrito Contra el Fraude de Bienes Raíces protegerá el sueño de todos los residentes de San Diego de tener una propiedad.



Jenni M. Romanis

Delitos contra la Propiedad

Los delitos relacionados con bienes raíces pueden tomar prácticamente cualquier forma, pero generalmente involucran hurto, falsificación y un nuevo delito, robo de identidad. He aquí algunos ejemplos de los casos que el Fiscal de Distrito investiga y procesa:

- Artimañas para invertir fraudulentamente en bienes raíces. Muy a menudo, estos involucran una compraventa de fideicomisos o falsa información sobre inversiones garantizadas con bienes raíces. Los fideicomisos pueden no estar garantizados o garantizados inadecuadamente. Los fondos para la liquidación pueden ser desviados por el agente encargado del adeudo. El agente puede permanecer haciendo pagos mensuales al inversionista para que el robo no se descubra.
- El uso de instrucciones falsificadas para concluir la compraventa y robarse los depósitos en garantía para concluir la compraventa.
- El fraude en compraventas privadas, tal como revelar todos los gravámenes impuestos en la propiedad.
- El fraude en contratos de compraventa de terrenos. El vendedor podría aceptar pagos del comprador, pero no acreditando los pagos a la hipoteca, causando por lo tanto, la requisición de la propiedad por incumplimiento de contrato.
- La falsificación de escrituras. Asumiendo la identidad del verdadero propietario, o aduciendo que representa al verdadero propietario, el ladrón obtiene las escrituras de una propiedad. Entonces, obtiene préstamos sobre esta, o vende la propiedad, robándose la plusvalía. El blanco típico de tal artificio es una propiedad con una plusvalía considerable, casi siempre con un propietario anciano. Otro artificio involucra a un ladrón que aduce ser el fideicomisario del fideicomiso de una familia mostrando documentos falsificados y aduciendo que tiene la autoridad para vender o gravar la propiedad del fideicomiso.
- La falsificación o alteración de las escrituras antes de ser registradas. Por ejemplo, la suma del préstamo en unas escrituras podría ser alterada para que parezca que el prestatario debe mucho más.

- “Flipping” es una artimaña en donde el valor de la propiedad está inflado usando un avalúo falso, y la propiedad se vende a un comprador inocente, quién entonces, debe mucho más de lo que la propiedad vale.

Requisición fraudulenta de una propiedad por incumplimiento de contrato

Este fraude afecta al angustiado propietario que no puede hacer los pagos a la hipoteca, su propiedad no tiene plusvalía y únicamente desea salvar su crédito y dejar la propiedad.

Un comprador se le acerca al propietario y le ofrece quedarse con la propiedad a cambio de hacer los pagos vencidos del deudor salvando así el crédito del propietario.

El mismo delincuente podría cometer otro robo al presentar la propiedad a otras víctimas que ignoran todo acerca del cierre de la compraventa o del seguro para escrituras. La víctima da el enganche en efectivo, recibe unas escrituras apócrifas y se muda a la propiedad. Continúa haciéndole pagos al sospechoso, y meses después, es desahuciado cuando el banco requiese la casa por incumplimiento de contrato.

Las siguientes agencias y organizaciones podrían darle información y servicios para impedir que usted se convierta en una víctima de un fraude:

Departamento de Bienes Raíces
(619) 525-4192 (Información general) • www.dre.ca.gov

Oficina de Valuadores de Bienes Raíces
(916)-552-9000 • www.orea.ca.gov

Servicios Legales e Información
(619) 231-8585 • www.sdcba.org/lris/

Departamento de Corporaciones (DOC)
(866) 275-2677 • www.corp.ca.gov

Asociación de Agentes de Bienes Raíces de San Diego – Centro de Mediación
(858)715-8020 • www.sdar.com

Comisión de la Vivienda de San Diego
(619) 231-9400 • www.sdhc.com

Junta Estatal de Licencias para Contratistas
(800) 321-2752 • www.cslb.ca.gov