

LOS PRIMEROS DIEZ (10) CONSEJOS PARA PERSONAS QUE NO HABLAN INGLES PARA EVITAR (I) CONVERTIRSE EN VICTIMAS DE BIENES RAICES, PRESTAMOS HIPOTECARIOS, Y FRAUDE DE ALQUILER, Y (II) ESTAFAS EN GENERAL



Escrito por Wayne Bell, Comisionado de la Oficina de Bienes Raíces
Oficina de Bienes Raíces del estado de California¹

Las personas que comenten fraude frecuentemente se aprovechan de personas que no hablan ingles y grupos de inmigrantes. Esto esta hecho por medio de la confianza entre la comunidad inmigrante y cercanía de la cultura (una actuación en afinidad o parentesco en la comunidad), sugiriendo que los inmigrantes no deben de interactuar con el gobierno o con programas patrocinados por el gobierno, les venden promesas falsas, usan verdades a medias o simplemente mentiras al respecto a las leyes, prestamos, finanzas, y otras cosas.

La siguiente lista de las primeras diez sugerencias ha sido escrita con la intención de proveerles sugerencias esenciales para ayudarle a protegerse en contra del fraude.

Primero, lo que sigue es información básica acerca de la oficina de Bienes Raíces del estado de California (“CalBRE”), nuestra pagina de internet, como encontrar empleados del CalBRE que hablan otros idiomas aparte de ingles, y como conseguir acceso a materiales traducidos en nuestra pagina de internet.

CalBRE protege y promueve el interés publico en materias de bienes raíces por medio de la educación, licenciatura e investigaciones. Es una agencia del estado de California dentro del Departamento de Asuntos del Consumidor del estado de California. Tenemos una cuenta de recuperación (de dinero) para las personas que han sido victimas de fraude intencional cometido por licenciarios (agentes) de bienes raíces. Pero la razón que las sugerencias son presentadas mas adelante es para impedirle hacerse una victima en primer lugar.

Nuestra pagina de es internet www.bre.ca.gov. Nuestro número de teléfono gratuito es 1-877-373-4542 y tiene un mensaje corto en español. Tenemos Investigadores Especiales en nuestras oficinas alrededor del estado que hablan español y otros Investigadores Especiales que hablan otros idiomas.

Muchas de nuestras alertas y advertencias al consumidor han sido traducidas en otros idiomas, y nuestro material en nuestra pagina de internet puede ser leído en un amplio numero de idiomas, incluyendo Español, Chino, Vietnamés,

¹ El autor desea darle las gracias a Lucero Garcia y Rosalinda Lara de la Oficina de Bienes Raíces del estado de California, por su cuidadosa revisión de la lista de sugerencias, comentarios, útil edición, y traducción al Español.

Hmong, y Ruso. Nuestra pagina de internet usa algo llamado “Google Traduce.” Después de tener acceso a nuestra pagina de internet en www.bre.ca.gov, simplemente desplace hacia abajo de la pagina inicial y haga clic en el símbolo “World.” Después usted puede elegir el idioma de su selección.

LOS PRIMEROS DIEZ CONSEJOS PARA EVITAR FRAUDE

1. Este vigilante y sospechoso, proceda muy caudalosamente cuando sea contactado por extraños.

Los conspiradores de fraude están en todos lugares. Usted tiene que jugar a la defensa, escuche a su vos interior y realmente protéjase. Usted tiene que ser escéptico de solicitudes que le ofrezcan ayuda o si ellos no desean hacerse conocer en persona.

Usted no tiene que ser amable a extraños que lo contacten y usted solo tiene que colgar el teléfono o decirles “no” a ellos.

También recuerde, si alguna persona le ofrece proveer servicios de bienes raíces de su parte, el numero de licencia de esa persona tiene que estar en el material de sollicitación, incluyendo cualquier anuncio para esos servicios y en la tarjeta que el o ella le de a usted.

Esas personas que cometen fraude son expertos en lo que hacen y hacer fraude es su trabajo. Muchos están involucrados en cadenas sofisticadas y usan páginas de internet y nombres que suenan importantes. Otros son solamente criminales deshonestos que están envueltos en sus nuevos fraudes. Ellos irán a continuar a adaptarse y modificar sus fraudes tan pronto como los últimos entren en vigor.

2. Use solamente licenciatarios de CalBRE cuando solicite servicios de gente o compañías que ofrezcan alquiler, préstamos hipotecarios, rescate a un juicio hipotecario u otro servicio de Bienes Raíces de su parte.

Cuando solicite servicios de gente y compañías que le están ofreciendo asistencia en las áreas de hipotecas, rescate a un juicio hipotecario y bienes raíces, usted solamente use agentes de bienes raíces legítimos y de confianza que sean licenciatarios por CalBRE (o licenciatarios por el Departamento de California de Vigilancia de Negocios para hipotecas).

Vaya a nuestra página de internet de CalBRE, a www.bre.ca.gov. Este seguro que ellos son autorizados por el Estado de California. Si ellos cuentan con una licencia, vea si ellos han sido disciplinados. Si ellos son abogados y están haciendo trabajo bajo la excepción de la ley de bienes raíces, compruebe en la

pagina de internet de la Barra de Abogados, en www.calbar.ca.gov. Otra vez, revise si tienen un record de disciplina, si es que existe uno.

También compruébelo con el Departamento de Mejoramiento de Negocios (Better Business Bureau).

Y también revise si tienen una licencia en Google, “Yelp,” o una pagina de internet relacionada con este asunto. Usted se ira a sorprender por la información que usted puede encontrar haciendo ese tipo de búsqueda en la internet. Algunos consumidores que han sido defraudados escriben sus experiencias en páginas de internet para prevenirlos ante criminales, también le informan si alguna acción civil o administrativa ha sido llevada ante los defraudadores.

En referencia a fraude de alquiler en el internet, y esas personas que cometen fraude por medio de la venta de listas con supuestas propiedades disponibles para alquiler, por favor revise las siguientes publicaciones del CalBRE:

http://www.bre.ca.gov/files/pdf/ca/2013/ConsumerAlert_WarningRegardingOnlineRentalSchemes.pdf

http://www.bre.ca.gov/files/pdf/ca/2012/ConsumerAlert_PRLS.pdf

3. Nunca pague en efectivo o envíe dinero a nadie, en conexión con transacciones de bienes raíces; también, sea caudaloso en proteger su información personal, como su numero de seguro social, así los defraudadores no podrán robarle su identidad.

Muchos de los Latinos que han sido victimas de fraudes de bienes raíces han reportado que han pagado en efectivo a sus defraudadores o enviado dinero a los intriganes. Con excepciones sumamente limitadas, pagos en efectivo, dinero que ha sido enviado a base de giro, no puede ser recuperado.

También, es importante saber que los pagos que se hacen solamente en efectivo usualmente proporcionan a los acusadores con poco o nada de prueba de pago.

Si usted le paga a un agente de bienes raíces, use un cheque o tarjeta de crédito, y pida un recibo.

En cuanto a información personal, por favor sepa que el robo de identidad es algo desenfrenado. Sea caudaloso cuando tenga que dar algún tipo de información personal. Tal información debería de ser proporcionada solo cuando es absolutamente necesario.

4. **Nunca pague a nadie por adelantado por un préstamo hipotecario o servicios de alivio de juicio hipotecario antes de que completen con éxito el trabajo que usted quiso que ellos hicieron por usted.**
5. **Nunca firme un Acuerdo de una Transacción de Bienes Raíces (incluyendo un alquiler) o una hipoteca que usted no pueda pagar.**
6. **Nunca firme un Acuerdo de Bienes Raíces (incluyendo un alquiler) o de un préstamo hipotecario si usted no entiende, no ha leído o que tenga espacios en blanco.**

Aquellos que comenten fraude a menudo tratan de conseguir que usted actúe rápido así usted no tiene tiempo para pensar sobre lo que ellos están haciendo.

Ellos le irán a decir que “usted tiene que actuar ahora.” Que no lo chantajeen al apresúralo para que ellos cometan el fraude.

Dese algún tiempo, para hacer preguntas y haga su tarea (especialmente acerca de el estado de su licencia, su experiencia, y sus referencias), haga su tarea e impida ser una víctima.

Siempre haga o mantenga copias del acuerdo o acuerdos y cualquier otro documento que usted haiga firmado.

7. **Cualquier persona (incluso los Intrusos sin una apropiada o licencia legítima de California) puede anunciarse en la Televisión, Radio, Periódico, Revistas o en la Internet.**

Con excepción muy rara, los reclamos de personas y compañías que se anuncian no son verificados para la veracidad, honestidad y complicidad con la ley; también no hay ninguna investigación hecha de aquellos que hacen la publicidad.

Por lo tanto, un anuncio en la televisión o la radio, un periódico, revista o en la Internet, no quiere decir que lo que se anuncia sea legal o verídico.

Los intrusos tienen el dinero para hacer todo para convencerlo y la apariencia profesional de los comerciales (algunos de ellos tienen la apariencia de un “noticiero”) y el material de mercadotecnia, están hechos todo con la intención de que usted les de su dinero o propiedad que con mucho trabajo ha ganado.

8. **Solo porque alguien habla su idioma y porque comparte el mismo historial que el suyo, no significa que usted pueda o deba confiar en ellos.**

Los intrusos son expertos en fraudes y en ganarse su confianza, tratando en que usted les crea a ellos, en las esperanzas falsas y las mentiras que ellos le venden a usted; ellos irán a usar los mismos antecedentes suyos o con la habilidad de hablarle a usted en su idioma como herramientas para convencerlo a usted para separarlo de su dinero o su propiedad.

Mucho de ellos que cometen el fraude tiene un aspecto de bueno y completamente encantador. Su negocio es atraer a la gente a su táctica de conspiración.

Simplemente, para protegerse, usted siempre tiene que verificar, verificar y verificar otra vez para que usted pueda confiar en alguien que le pida dinero o su propiedad.

9. Nunca transfiera o firme para ceder su casa a una tercera persona o a alguien que afirme que tal transferencia pueda reparar su crédito o lo ira ayudar a quedarse con su casa. También, nunca firme un “Poder Notarial” (Power of Attorney) dando los derechos de su propiedad o dinero a algún individuo – o alguna compañía – que usted personalmente no conoce y confía.

Los intrusos regularmente recomiendan que usted les transfiera las escrituras de la casa o el titulo a nombre de ellos, dándoles un “poder notarial” (power of attorney), y lo animan a que usted haga los pagos de su hipoteca directamente a ellos.

Por seguro, estos son “luces rojas” de un fraude.

10. Si a usted algo le parece demasiado bien para ser verdadero, probablemente es!

Conclusión.

Como describimos arriba, el fraude por depredadores en el área de bienes raíces o de fraudes hipotecarios requiere que usted sea vigilante y escéptico, siga caudalosamente y haga su tarea. Hay profesionales legítimos, respetables, competentes y con una licencia de bienes raíces y en el campo de las hipotecas. Si usted necesita o requiere de asistencia, usted tiene que hacer su tarea.

Mientras las sugerencias de arriba le están ofreciendo consejos para que usted no sea una victima más de fraude, la realidad es que cualquier persona puede ser una victima.

Si usted ha sido una victima de un intruso en conexión con bienes raíces o un préstamo hipotecario; o sospecha que usted lo ha sido, por favor contacte el

Departamento de Bienes Raíces inmediatamente al www.bre.ca.gov, o llame a nuestro numero gratuito (1-877-373-4542). Y asegúrese de revisar la información de nuestra Cuenta de Recuperación. Si usted cumple con los requisitos de pago (de la Cuenta de Recuperación), se le pagara a usted una cantidad de su actual y directa pérdida (de su bolsillo) en una transacción, hasta un máximo de \$50,000 por transacción, por ley.

Publicado: 29 de Abril del 2014