

Tipos de Fraude de Rescate de Ejecución Hipotecaria

'Fingen ayudarlo':

Le piden dinero, sin contrato o recibo, y le prometen "negociar" con su prestamista. Ellos le pueden decir que ignore las llamadas telefónicas de su prestamista, que ignore las fechas de audiencia en la corte y de ejecución hipotecaria, y le dicen que no contacte a un abogado.

Lo que realmente pasa es:

Que se quedan con su dinero, no comunican con su prestamista, cuando usted se da cuenta, ya perdió su casa.

'Revisamos sus documentos por \$1,000':

Le piden que envíe sus documentos para que los "expertos" los revisen y le prometen salvar su casa. Le pueden enviar documentos que se ven oficiales para archivar en el tribunal.

Lo que realmente pasa es :

Que se quedan con su dinero, y usted pierde su casa por ejecución hipotecaria.



Nunca pague una solicitud de dinero antes de recibir un servicio.

Consultores de ejecución hipotecaria, como abogados o agentes de bienes raíces, están prohibidos por ley, cobrar dinero antes de dar un servicio.

Además, muchos consejeros certificados por HUD ofrecen sus servicios gratuitamente.

'Cambio del título de propiedad y alquiler temporal':

Le dicen que cambie el título de su propiedad a otra persona, prometen pagar su hipoteca y alquilarle la casa a usted. Le prometen permitirle comprar la casa después.

Lo que realmente pasa es:

Que no pagan su hipoteca y usted es desalojado cuando se completa la ejecución de hipotecaria.

'Declarándose en bancarrota salvará su propiedad':

Le dicen que transfiera el título de su propiedad a otra persona y que se declare en bancarrota. Le dicen que usted puede hacer todo esto sin consultar con un abogado.

Lo que realmente pasa es:

Los estafadores saben que declararse en bancarrota no detiene, solo retrasa, la ejecución hipotecaria.

*Un propietario nunca debe declararse en bancarrota sin consultar a un **abogado experto en bancarrota**.*

Si esta en riesgo de recibir una ejecución hipotecaria, contacte a su prestamista y pregunte cuales son sus opciones. Muchos prestamistas están dispuestos a trabajar con usted para buscar una solución. Reciba asistencia gratis de un consejero certificado por HUD. Si teme haber sido estafado o esta pensando en declararse en bancarrota, llame a un abogado capacitado.

Este folleto es patrocinado por las siguientes agencias y organizaciones locales:

Ciudad de Watsonville

Communities Organized for Relational Power in Action (COPA)

Condado de Santa Cruz

Fiscal del Distrito de Monterey

Fiscal del Distrito de Santa Cruz

Oficina del Congresista Sam Farr

Tribunal Superior del Condado de

Santa Cruz - Self-Help Center

Oficinas Legales de Simmons y Purdy

California Rural Legal Assistance

SurePath

Watsonville Law Center

Fraude

En el "Rescate" de Ejecución Hipotecaria



Protéjase del Fraude de "Rescate" de Ejecución Hipotecaria, Denúncielo y Reciba la Ayuda que Necesita

Protéjase del Fraude:

∞ **Solo acepte promesas escritas.** Pida TODAS las promesas y garantías por escrito. Pida recibos de todos sus pagos. Los estafadores fingen estar en contacto con su prestamista. Pidan que le muestren pruebas por escrito de cualquier acuerdo con su prestamista.

∞ **Asegúrese de lo que esta firmando.** Si usted no puede leer o entender el contrato, pida ayuda antes de firmar.

∞ **Sólo haga pagos hipotecarios** a su prestamista, o a un abogado que mantenga su dinero en una cuenta de depósito conocida como **“escrow”**.

∞ **Nunca transfiera su título de propiedad** al menos que este de acuerdo en vender su casa. Transferir el título a otra persona NO detiene la ejecución hipotecaria y usted puede perder su propiedad.

∞ **NO de sus datos personales.** El hecho que usted es sujeto de ejecución hipotecaria es información pública. Los estafadores pueden ofrecer ayudarlo solo para robarse su información. NUNCA le de a un extraño su número de seguro social, o números de cuenta bancarias, o el apellido de soltera de su madre, etc.

Fuentes de Asistencia para Residentes del Condado de Santa Cruz y Monterey en Riesgo de Ejecución Hipotecaria o Fraude de Ejecución de Hipotecaria		
Organización	Elegibilidad para Recibir Ayuda	Servicios que se ofrecen y Quien Contactar
1. Denuncie Fraudes		
Oficina del Fiscal del Distrito del Condado de Monterey	Usted puede someter una queja del consumidor en el condado donde vive, o en el condado donde se encuentra el negocio contra quien se esta quejando.	El Fiscal del Distrito investiga quejas por fraude contra negocios o individuos, incluyendo agentes de bienes raíces, “Consejeros” de ejecución hipotecaria y prestamistas locales. Oficina del Fiscal del Distrito del Condado de Santa Cruz: (831) 454-2400 Oficina del Fiscal del Distrito del Condado de Monterey: (831) 647-7770
Oficina del Fiscal del Distrito del Condado de Santa Cruz		
Departamento de Bienes Raíces de California (<i>siglas en Ingles DRE</i>)	DRE investiga quejas del consumidor contra agentes de bienes raíces o individuos que se hacen pasar como tales. DRE conduce audiencias y pueden revocar o suspender la licencia de un agente de bienes raíces. Para hacer una queja, llame al: (916) 227-0864. Reciba información en la Página de Internet: www.dre.ca.gov/index.html . DRE es una agencia regulativa del estado, no un tribunal de justicia, y generalmente no puede recobrar su dinero, ni cancelar contratos, pero puede ayudar a investigar fraude. Su queja promueve la aplicación de la ley, y puede ayudar a otros consumidores evitar ser estafados.	
La Oficina del Procurador General, California	La oficina del Procurador General investiga quejas contra negocios o individuos que han cometido fraude. Para más información o para someter una queja llame al (800) 952-5225, o visite la página web: http://ag.ca.gov/loanmod/index_espanol.php	
La Comisión Federal de Comercio (FTC)	El FTC ofrece mucha información en su página web sobre hipotecas, ejecuciones hipotecarias, y fraude: http://www.ftc.gov/bcp/edu/microsites/moneymatters/espanol/index.html . También puede someter una queja en la página web del FTC: https://www.ftccomplaintassistant.gov/Consumer_HomeES.htm	
2. Encuentre Asistencia Legal		
Asistencia Legal Rural de California (CRLA)	Asistencia legal para personas de bajos ingresos, que viven en los Condados de Monterey y Santa Cruz, y son ciudadanos o residentes legales en los Estados Unidos.	Asesoría, representación y educación comunitaria. Contacte a la oficina mas cercana a su casa: Watsonville (831) 724-2253, Santa Cruz (831) 458-1089, Monterey (831) 375-0505, Salinas (831) 757-5221. Página Web: www.crla.org .
Centro Legal de Watsonville/ Watsonville Law Center	Ayudan a residentes de ingreso bajo en el Condado de Monterey, San Benito y Santa Cruz.	Proveen asesoría, orientación y canalización y materiales educativos. Contacte al: (831) 722-2845. Página de Internet: www.watsonvillelawcenter.org
County Bar Association/ La Barra de Abogados del Condado/ Servicios de Orientación y Canalización Y Abogados Privados	La Barra de Abogados del Condado puede orientarlo y ayudarlo a programar una consulta legal a bajo costo con un experto en el materia de ejecución hipotecaria otros asuntos legales. En el Condado de Monterey (honorario de \$35) llame al: (831) 663-6955. Página de Internet: www.montereycountybar.org/lrs.htm . En el Condado de Santa Cruz (honorario de \$40) llame al: (831) 425-4755. Página de Internet: www.santacruzbar.org/lrs.php . La Ejecución de hipotecaria, préstamo usurarios y asuntos relacionados pueden ser complicados. Si necesita un abogado en esta materia asegúrese que sea experto en la materia. Si usted utiliza un Servicio de Orientación y Canalización, asegúrese de preguntar que el abogado al que lo canalizan tiene experiencia en materia hipotecaria. El La Barra de Abogados del Condado puede ayudarlo a seleccionar el abogado correcto. Contáctelos al: www.calbar.ca.gov . Folletos informativos disponibles en: www.calbar.ca.gov/calbar/pdfs/publications/Pamphlets_Hire-Lawyer-Spanish.pdf . También puede buscar de abogados expertos en protección al consumidor contactando National Association of Consumer Advocates/ Asociación Nacional de Abogados del Consumidor, en: www.naca.net .	
3. Reciba Asistencia en materia de Vivienda		
SurePath	Proveen Asistencia al del Público en General	SurePath es una agencia certificada por “HUD.” Ofrece conserjería gratuita en materia de ejecución hipotecaria y asistencia gratuita/bajo costo en bancarrota. Contáctelos al (800) 540-2227. Página Web: www.gotdebt.org
Centro de Recursos de Viviendas del Condado de Monterey	Asisten los residentes del Condado de Mont.	Esta es una agencia sin fines de lucro certificada por “HUD” que ofrece servicios de consejería o a bajo costo en materia de ejecución de hipotecaria. Contáctelos al (800) 830-4657 o al (831) 424-9186
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD)	Asistencia al público en general	Asistencia, orientación y canalización gratuita o a bajo costo en materia de ejecución hipotecaria y negociación con prestamistas. Contáctelos al: (800) 569-4287. Página Web: www.hud.gov
Homeownership Preservation Foundation – Fundación de Preservación de Dueños de Casa	HPF es una agencia no lucrativa certificada por HUD que ofrece consejos gratis sobre ejecución de hipotecas en toda la nación. HPF es un miembro de HOPE NOW, una organización voluntaria de la industria de hipotecas que puede ayudar a propietarios en riesgo de ejecución de una hipoteca con un plan de pagos (que no reduce la cantidad que usted debe pero le da más tiempo de pagar) o modificaciones, que baja su balance principal y los intereses para reducir la cantidad de dinero que usted debe. Si usted acepta un plan de pagos o modificación, asegúrese que sea una solución a largo plazo y que usted podrá pagar sobre el resto de su hipoteca. La línea nacional de teléfono es: (888) 995-HOPE. La información sobre HOPE NOW está en www.995hope.org .	
Pida Ayuda si usted esta a riesgo de una ejecución de hipoteca, Reporte Fraudes si usted ha sido victima de fraude.		