

GUIA PARA COMPLETAR SU QUEJA DE BIENES RAICES

Antes de completar el formulario adjunto, por favor lea esta guía. Eso le ayudará como contestar las preguntas, y a nosotros nos servirá para evaluar su situación y tomar la mejor decisión posible con respecto a su queja.

NUESTRA FUNCION

La Sección de Fraudes de Bienes Raíces de la Oficina del Fiscal del Condado de San Diego (SDCDA) investiga las quejas relacionadas con el fraude de bienes raíces que ocurren en el condado de San Diego. Los siguientes son ejemplos de los tipos de quejas que investigamos: presentación de solicitud falsificada de préstamos hipotecarios; transferencia fraudulenta de título de propiedad; registro de documentos inmobiliarios fraudulentos; contratos fraudulentos de crédito con garantía y refinanciamiento hipotecario; asesoría fraudulenta sobre ejecución hipotecaria.

Cuando recibimos una queja de bienes raíces, revisamos toda la información recibida al igual que los documentos proveídos. Por favor mantenga en mente que solo presentamos cargos en contra de alguien cuando éticamente podemos comprobar delante de un Jurado de doce personas unánimemente, más allá de una duda razonable, los elementos de un delito criminal. Generalmente, estos incluyen la intención específica para cometer el delito.

Como ve, ésta es una gran responsabilidad para la fiscalía, y en muchos casos no hay suficiente evidencia para proseguir y obtener una condena.

Si su queja no cumple con los requisitos para abrir un caso, haremos todo lo posible para referirlo a otra agencia que posiblemente le pueda ayudar a resolver su situación.

Muchas disputas de bienes raíces no ameritan presentar cargos criminales pues se pueden resolver por la vía civil. En dado caso, nuestra oficina no está autorizada para representar a personas en asuntos civiles, ayudar a cancelar deudas, o servir como intermediario entre individuos.

Por lo general, es bueno consultar con un abogado civil para informarse si hay otras opciones legales para ayudarle a resolver su queja.

Los siguientes portales de internet ofrecen una lista de abogados certificados por el Estado de California: <http://www.calbar.ca.gov/public/need-Legal-Help/lawyer-Referral-Service>
<https://www.sdcba.org>.

Otra agencia a que le puede proporcionar asistencia es el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). El portal de internet es:

<https://www.hud.gov/states/california/homeownership/hsgcounseling>. HUD es la agencia federal que se encarga de las normas nacionales y programas con respecto a la vivienda justa. Por medio del portal de HUD usted puede encontrar también consejeros de vivienda, aprobados por el HUD, para ayudarle a entender y evaluar cuáles son sus opciones en caso de una ejecución hipotecaria.

PRESENTACION DE QUEJA DE BIENES RAICES

Si cree que ha sido víctima de fraude de bienes raíces, o si ha sufrido una pérdida relacionada con su casa o en la compra de una propiedad debido a fraude, debe completar el formulario adjunto para evaluar su caso. Puede solicitar una versión electrónica a: RealEstateFraudComplaints@sdcdca.org

Antes de que un caso se pueda abrir, el formulario adjunto debe estar totalmente llenado, fechado y firmado por la persona que esta haciendo la demanda (no por su abogado).

La queja debe incluir un resumen o narrativa de lo que pasó. Por favor lea la sección de abajo "COMO COMPLETAR EL RESUMEN/NARRATIVA" para obtener más información en cuanto a lo que necesitamos que incluya.

Si su formulario está incompleto o si el resumen/narrativa no está incluido, el caso se cerrará y le mandaremos una carta por correo explicándole porqué su queja esta incompleta. Una vez que recibamos toda la información que le pedimos, volveremos a abrir su caso para evaluarlo.

A DONDE MANDAR EL PAQUETE COMPLETO

Una vez que haya completado el formulario y el resumen/narrativa, y tenga los documentos pertinentes que avalan su queja, mándelos a:

Office of the District Attorney Real Estate Section
P.O Box 121011
San Diego, CA 92112-1011
Correo electrónico: RealEstateFraudComplaints@sdca.org

COMO COMPLETAR EL RESUMEN/ NARRATIVA

Escriba un resumen/narrativa de su queja y adjúntelo al formulario que llenó. No podemos evaluar su queja si carece de un reporte de todos los hechos. Escriba claramente y con tinta.

Cuando menos incluya la siguiente información en su declaración.

1. Díganos que sucedió en el orden en que ocurrieron los hechos (del primero al último). Sea específico. Marque los documentos con las palabras "Anexo A", "Anexo B", etc. y úselos para respaldar a lo que se está refiriendo en su resumen. Por ejemplo: "Encontramos una escritura que yo no firmé en el Registro del Condado. Vea Anexo A".
2. Díganos quién cree que es responsable por su pérdida (persona(s) o compañía), hizo uso sin autorización de dinero o propiedad, o quien cree que participó en el fraude, y porqué lo cree así.
3. Díganos en donde ocurrieron los hechos (domicilio, ciudad y estado). Incluya el domicilio de la propiedad en cuestión.
4. Díganos cuándo y cómo se dio cuenta que fue defraudado. Denos las fechas exactas de cuándo se contactó con las personas o compañías que lo defraudaron. Si alguien más lo alertó del posible delito, incluya nombre(s), domicilio(s) y número(s) de teléfono.
5. ¿Qué le hace pensar que las representaciones fueron falsas y que se hizo mal uso de dinero? Una "Representación" es el acto de revelar información por escrito o verbalmente que ayuda o influye a tomar una decisión a la persona que recibe la información.
6. Si lo sabe, díganos cuánto dinero perdió y como llegó a esa conclusión. No incluya pérdida de intereses o ganancias que pudo haber obtenido, ni pérdida de negocios futuros.
7. Los documentos que respaldan su queja son muy importantes; por lo tanto, por favor incluya solamente fotocopia de los documentos (contratos, acuerdos, certificados, notas, escrituras, correspondencia, copias de cheques (anverso y reverso), documentos de préstamos, etc.). Por favor, conserve con usted los documentos originales.