



ALERTA AL CONSUMIDOR - CUIDADO CON LOS LOCADORES IMPOSTORES

Como resultado de la crisis hipotecaria en California, y con miles de ejecuciones hipotecarias, existen propiedades abandonadas en comunidades en todo el Estado. Asimismo, la permanente crisis económica ha dejado a numerosas personas sin hogar y con la necesidad de alquilar una vivienda. El Departamento de Bienes Raíces de California (DRE, por sus siglas en inglés) se ha enterado de actividades inescrupulosas por parte de algunas personas que dicen ser dueños de propiedades desocupadas (y/o agentes de tales dueños). Estas personas se alimentan de consumidores desesperados que buscan algún lugar para alquilar. Estos estafadores son capaces de convencer a los potenciales inquilinos de pagar dinero, lo que puede incluir el primer y último mes de alquiler y un depósito de garantía, así como los pagos sucesivos de alquiler, por una vivienda que no es de propiedad del supuesto locador.

Algunas veces no se necesita mucho para engañar a los potenciales inquilinos y hacerles creer que están tratando con el verdadero dueño de la propiedad. Aquí tiene algunas tácticas que usan estos estafadores:

- Obtienen acceso a propiedades desocupadas ingresando a ellas ilegalmente, cambiando las cerraduras y asegurando las propiedades, creando la impresión de que son los dueños.
- Llegan muy lejos para obtener documentación que utilizan para afirmar falsamente a los potenciales inquilinos que las viviendas son de su propiedad. Por ejemplo, algunas veces ingresan al sitio del tasador del condado y obtienen un documento llamado "Informe Preliminar de Cambio de Dominio" (*Preliminary Change of Ownership Report*). Generalmente, este informe se presenta ante la oficina del tasador en relación con determinadas escrituras para ayudar al tasador con la valoración fiscal de la propiedad. Los estafadores descargan y completan el Informe Preliminar de Cambio de Dominio, a veces obtienen un sello de "presentado", y luego ofrecen el documento como prueba de que ellos son los dueños de la propiedad a ser alquilada. Ello también puede hacer que un potencial inquilino crea que la o las personas con las que está tratando son legítimas. Otro escenario como este se da cuando un falso locador paga un pequeño impuesto sobre una vivienda que no es de su propiedad y luego suministra constancia de ese pago como prueba de que es dueño de la propiedad.
- Envían cartas, correos electrónicos y otra documentación falsa que parece ser legítima, indicando a los inquilinos que dejen de pagar el alquiler al dueño de la propiedad y ordenándoles efectuar los pagos del alquiler a estos nuevos estafadores "ilegítimos". También redactan contratos de alquiler o locación falsos para hacer que todo parezca oficial.
- Publican anuncios para alquilar las propiedades de las que no son dueños en Craigslist u otros sitios de anuncios clasificados de propiedades en alquiler. Mientras el DRE es testigo del fraude que se describe en esta advertencia en relación con propiedades



ofrecidas en alquiler, los estafadores a veces publican departamentos de esta manera. Debe tenerse cuidado con todos los alquileres ofrecidos.

NO SE CONVIERTA EN UNA VÍCTIMA, HAY COSAS QUE PUEDE HACER PARA PROTEGERSE

Prolifera el fraude en el mercado de alquiler de propiedades en algunas partes de California. Los estafadores buscan que les paguen dinero rápido por adelantado muchas veces hasta que los detienen. Asimismo, debido a que estos operadores generalmente usan nombres falsos, es difícil rastrearlos y llevarlos a la justicia. Algunas veces crean denominaciones sociales falsas y las empresas son solo caparazones. Por lo tanto, usted debe hacer su tarea para evitar convertirse en su víctima. Lo mejor para usted es pedirle a cualquier persona que le ofrezca una propiedad en alquiler que le suministre prueba de que es dueño de la propiedad, y le muestre su identificación con foto emitida por el gobierno. Luego examine la prueba de titularidad, así como las identificaciones, puesto que también existe el riesgo de que sus identificaciones sean falsas.

Si piensa que está tratando con el representante de un dueño o locador, le aconsejamos que verifique con el DRE si ese representante o agente está habilitado. Esto es porque se requiere una licencia de bienes raíces, con algunas pocas excepciones, para personas que ofrecen propiedades en alquiler como agentes del propietario. Busque y corrobore los registros de licencias a través del sitio del DRE (www.dre.ca.gov) y asegúrese de estar tratando con licenciarios legítimos.

Si usted ya es inquilino, le aconsejamos que verifique con la oficina de registro del condado en el que usted vive quién es el dueño registrado en esa propiedad. Si la propiedad ha sido ejecutada, le aconsejamos que se comuniquen con el nuevo dueño y constate con el actual dueño quién es la persona a quien debe enviarle sus pagos de alquiler.

Si está considerando alquilar una propiedad, tenga en cuenta lo siguiente antes de celebrar un contrato de alquiler y entregar el dinero.

- Haga averiguaciones en la oficina de registro del Condado para determinar si la propiedad que se está ofreciendo en alquiler tiene una Notificación de Incumplimiento registrada. Si la propiedad ha sido ejecutada, llame al prestamista, al agente o al dueño para obtener el nombre de la compañía o persona que es su representante.
- Investigue todo lo que pueda para evitar mayores pérdidas económicas y angustias para usted y su familia.
- Cuídese de quienes tienen títulos extravagantes o afirman tener relación con una persona o negocio legítimo o con el gobierno.



Si le parece que ha tratado con un estafador en el alquiler de una vivienda o ha sido estafado en relación con el alquiler de una propiedad, siéntase libre de comunicarse con el Departamento de Bienes Raíces a los números de teléfono que se indican a continuación:

- Para consumidores de habla hispana, llame al 1-877-DRE-4321;
- Consumidores en Sacramento, CA (916) 227-0864;
- Consumidores en Fresno, (559) 445-5009;
- Consumidores en Los Ángeles, (213) 620-2072;
- Consumidores en Oakland, (510) 622-2552; o
- Consumidores en San Diego, (619) 525-4192;

Por último, tenga en cuenta que el sitio del DRE cuenta con numerosas alertas al consumidor que posiblemente desee consultar y revisar. Las alertas incluyen advertencias sobre fraude de modificación de hipotecas, fraude de ventas cortas, fraude de auditorías forenses de préstamos, y un debate sobre los derechos de los inquilinos en relación con las propiedades ejecutadas (vea el documento sobre “Dinero por Llaves”).