

AVISO DE DEMANDA COLECTIVA

*Este es una notificación aprobada por el tribunal.
Esta no es la oferta o anuncio publicitario de un abogado.*

*Kivett, et al. v. Flagstar Bank, FSB
U.S.D.C. Cal. Caso n.º 3:18-cv-05131-WHA.*

Sírvase leer este aviso con atención ya que explica una demanda que concierne sus derechos legales. Si usted fue remitido a este sitio web por un correo electrónico o postal, mediante el presente se le notifica que puede ser miembro de un grupo de demandantes (el “Grupo”) en el caso *William Kivett, et al. vs. Flagstar Bank, FSB* (la “Demanda”), que ahora está en curso en el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Norte de California (el “Tribunal”).

El Tribunal certificó la Demanda como una demanda colectiva que aborda el presunto hecho de que Flagstar Bank, FSB (“Flagstar Bank”) no pagó los intereses requeridos en virtud de la ley de California sobre cuentas de depósito de garantía hipotecaria de California. El Tribunal definió el grupo de personas que potencialmente tienen derecho a recibir una reparación en virtud de la Demanda conforme se indica a continuación:

Todas las personas que en cualquier momento en o después del 18 de abril de 2014 al 30 de septiembre de 2019 tuvieron préstamos hipotecarios gestionados por Flagstar Bank, FSB (“Flagstar”) sobre propiedades de unidades residenciales 1-4 en California y pagaron a Flagstar dinero anticipado para mantener en un depósito de garantía destinado al pago de impuestos y gravámenes sobre la propiedad, para seguros o para otros propósitos relacionados con la propiedad, pero no recibieron intereses sobre los montos mantenidos por Flagstar en sus cuentas de depósito de garantía (excluidas, sin embargo, aquellas personas (a) cuyos préstamos hipotecarios se originaron a más tardar el 21 de julio de 2010, o (b) a los que se les adeudaba menos de \$1 en intereses sobre depósitos de garantía al 30 de septiembre de 2019 si se prueban los alegatos de los demandantes) (el “Grupo de demandantes”).

El Tribunal luego ordenó el envío de avisos a todos los miembros del Grupo de demandantes por correo electrónico y postal que los remitieran al Aviso de demanda colectiva (“Aviso”) para obtener más información.

La Demanda no se ha resuelto aún. Si usted es un miembro del Grupo de demandantes, sus derechos legales se ven alterados por esta demanda y ahora debe tomar una decisión.

**NO HACER
NADA:**

Permanece en la Demanda. Espera el resultado. Renuncia al derecho a demandar a Flagstar Bank de forma separada por este reclamo.

Si desea permanecer en la Demanda, no tiene que hacer nada. Mantiene la posibilidad de obtener dinero o beneficios que puedan provenir de un juicio o de una conciliación de la Demanda. Sin embargo, usted renunciará a cualquier derecho a demandar a Flagstar Bank por separado por el mismo reclamo en cuestión en esta Demanda.

SOLICITAR SER EXCLUIDO: **Sale de la Demanda. No obtiene beneficios monetarios de ella. Conserva el derecho de demandar a Flagstar Bank por separado por este reclamo.**

Si no desea permanecer en la Demanda, puede solicitar que lo excluyan. Si posteriormente se otorga algún dinero o beneficio, usted no recibirá ninguna parte de los mismos. No obstante, conservará cualquier derecho a demandar a Flagstar Bank por separado por el mismo reclamo legal en cuestión en esta Demanda.

Este Aviso explica sus opciones. Para ser excluido, debe actuar antes del **2 de marzo de 2020**.

El propósito de este Aviso es explicarle lo siguiente:

1. por qué está recibiendo este Aviso;
2. de qué trata la Demanda;
3. qué es una demanda colectiva;
4. quiénes están incluidos en el Grupo de demandantes;
5. cuáles abogados representan el Grupo de demandantes;
6. cuáles son sus derechos y opciones como miembro del Grupo de demandantes;
7. que no le costará nada estar en el Grupo de demandantes independientemente del resultado;
8. que usted no tiene que ser un miembro del Grupo de demandantes;
9. cómo puede excluirse del Grupo de demandantes; y
10. cómo obtener más información sobre la Demanda.

1. ¿Por qué recibí este Aviso?

El Tribunal autorizó este Aviso porque los miembros del Grupo de demandantes tienen derecho a saber sobre la Demanda y sobre sus derechos y opciones legales, ya que pertenecen a la Demanda. Este Aviso explica la Demanda y sus derechos legales como miembro del Grupo de demandantes. **Si usted recibió un correo electrónico o postal que lo remite a este Aviso, es porque los registros de Flagstar Bank indican que usted es miembro del Grupo de demandantes.**

2. ¿De qué trata la Demanda?

Esta Demanda involucra la porción de pagos hipotecarios que Flagstar Bank recopila para algunos prestatarios con antelación y mantiene en depósito de garantía para pagar impuestos sobre la propiedad, seguro sobre la propiedad y otros cargos relacionados con la propiedad. En la Demanda se alega que una ley de California, conocida como el artículo 2954.8(a) del Código Civil (“artículo 2954.8”), requiere que Flagstar Bank pague intereses sobre estos fondos a una tasa del dos por ciento durante el periodo que tiene los fondos en depósito de garantía en nombre de los prestatarios. Flagstar Bank afirma que no tiene que cumplir esta normativa porque el artículo 2954.8 es derogado por la ley federal y el hecho de cumplir con el artículo 2954.8 interferiría de forma considerable con sus facultades bancarias.

El juez William Alsup, del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Norte de California, preside esta Demanda, titulada *William Kivett and Bernard and Lisa Bravo v. Flagstar Bank, FSB*, caso n.º 3:18-cv-05131-WHA. Las personas designadas que presentan esta Demanda se conocen como los “Demandantes principales”. El juez Alsup los certificó para que representen el “Grupo”. Flagstar Bank también es conocida como la “Demandada”.

El Tribunal no ha decidido si los Demandantes Principales o la Demandada tienen razón, este es el asunto de un juicio fijado actualmente para marzo, abril, o mayo de 2020. Al certificar el Grupo y autorizar este Aviso, el Tribunal no está sugiriendo que el Grupo de demandantes prevalecerá en el juicio de este caso. El Grupo de demandantes debe probar sus reclamos en juicio.

3. ¿Qué es una demanda colectiva?

En una demanda colectiva, una o más personas denominadas representantes del grupo (en este caso, William Kivett, Bernard y Lisa Bravo) presentan una demanda en nombre de personas que tienen reclamos similares. A menudo esto ocurre porque el valor individual de cada reclamo es insuficiente para sustentar un litigio, pero el valor colectivo de los reclamos es sustancial. Luego de que se certifique un grupo, se resuelve la demanda para todas las personas en el grupo, salvo para aquellas que se excluyen del grupo.

4. ¿Quiénes están incluidos en el Grupo de demandantes?

En resumen, el Grupo consta generalmente de todas las personas con préstamos hipotecarios residenciales de California que tuvieron cuentas de depósito de garantía hipotecaria de Flagstar entre el 18 de abril de 2014 y el 30 de septiembre de 2019, pero no recibieron intereses sobre los fondos en aquellas cuentas de depósito de garantía para la totalidad o un parte de dicho periodo de tiempo. Las cuentas de depósito de garantía tenían dinero que los prestamistas o gestores de préstamos recopilan con antelación para el pago de impuestos a la propiedad, seguros y elementos similares. La definición formal del Grupo de demandantes es:

Todas las personas que en cualquier momento en o después del 18 de abril de 2014 al 30 de septiembre de 2019 tuvieron préstamos hipotecarios gestionados por Flagstar Bank (“Flagstar”) sobre propiedades de unidades residenciales 1-4 en California y pagaron a Flagstar dinero anticipado para mantener un depósito de garantía destinado al pago de impuestos y gravámenes en la propiedad, para seguros, o para otros propósitos relacionados con la propiedad, pero no recibieron intereses sobre los montos gestionados por Flagstar en sus cuentas de depósito de garantía (excluyendo, sin embargo, aquellas personas (a) cuyos préstamos hipotecarios se originaron a más tardar el 21 de julio de 2010, o (b) a las que se les adeudaba menos de \$1 en intereses sobre el depósito de garantía al 30 de septiembre de 2019 si se prueban los alegatos de los demandantes) (el “Grupo de demandantes”).

Si usted recibió un correo electrónico y/o postal que lo remitió a este Aviso, es porque los registros de Flagstar Bank indican que usted es miembro del Grupo de demandantes.

5. ¿Cuáles abogados representan el Grupo de demandantes?

Los siguientes despachos jurídicos y abogados han sido certificados por el Tribunal para fungir como abogados del Grupo de demandantes (“Abogados del Grupo de demandantes”):

<p>Thomas E. Loeser Hagens Berman Sobol Shapiro LLP 1301 Second Avenue, Suite 2000 Seattle, WA 98101 (206) 268-9337 toml@hbsslaw.com</p>	<p>Peter B. Fredman Law Office of Peter Fredman PC 2550 Ninth Street, Suite 111 Berkeley, CA 94710 (510) 868-2626 peter@peterfredmanlaw.com</p>
---	--

Estos abogados lo representan a usted como parte del Grupo de demandantes, a menos que usted se excluya del Grupo de demandantes.

Tiene derecho a contratar su propio abogado a sus propias expensas. Los abogados del Grupo de demandantes representan el Grupo de demandantes y solo recibirán honorarios de abogados y el reembolso de sus gastos si hay una compensación para el Grupo y el Tribunal otorga honorarios y costos de abogados. El pago de los Abogados del Grupo de demandantes por honorarios y gastos de abogados puede efectuarse a partir de cualquier compensación obtenida de Flagstar Bank.

6. ¿Cuáles son mis derechos y opciones como miembro del Grupo de demandantes?

Si desea seguir siendo miembro del Grupo de demandantes, **usted no tiene que tomar ninguna medida. Usted quedará vinculado por cualquier sentencia**, favorable o desfavorable, en esta Demanda. Esto significa que usted participará en cualquier conciliación o sentencia en la Demanda.

Usted no tendrá que comparecer en el Tribunal ni participar en ningún juicio. Puede asistir si lo desea, a su cargo.

7. ¿Tengo que pagar algún dinero para ser miembro del Grupo de demandantes?

No. Si usted sigue siendo parte del Grupo de demandantes, no será responsable de ningún costo sin perjuicio del resultado de la Demanda.

8. ¿Tengo que ser un miembro del Grupo?

No. Usted puede optar por no ser miembro del Grupo de demandantes al solicitar ser excluido del Grupo de demandantes. Usted tiene que decidir si permanece en el Grupo de demandantes o si se excluye a más tardar el 2 de marzo de 2020.

9. ¿Cómo me excluyo del Grupo de demandantes?

Para solicitar su retiro del Grupo de demandantes, envíe una carta que contenga toda la siguiente información: (1) el nombre completo y dirección actual de la persona que solicita la exclusión, (2) la dirección de la propiedad sujeta al préstamo hipotecario y cuenta de depósito de garantía, (3) el número de préstamo Flagstar Bank y (4) una oración que indique lo siguiente: “Por medio de la presente, el suscrito solicita ser retirado del Grupo de demandantes”.

Usted debe firmar la carta y enviarla por correo postal a más tardar el 2 marzo de 2020, a la siguiente dirección:

Flagstar Interest on Escrow Class Action
A la atención de: EXCLUSIONS
c/o A.B. Data, Ltd.
P.O Box 173001
Milwaukee, WI 53217

10. ¿Cómo obtengo más información sobre esta Demanda?

Este sitio web del Aviso incluye documentos de litigio claves y será actualizado periódicamente a medida que surja nueva información o documentos clave.

Podrá acceder a las copias de todos los alegatos públicos, decisiones judiciales y otros registros en esta demanda accediendo al expediente judicial en este caso, a cambio de un honorario, mediante el sistema Acceso Público a los Registros Electrónicos Judiciales (Public Access to Court Electronic Records, PACER) del Tribunal en <https://ecf.cand.uscourts.gov>.

No se comunique con el Tribunal para resolver asuntos sobre la Demanda. Si no puede encontrar la información que necesita, puede contactar al administrador enviando un correo electrónico a info@Flagstar-Interest-On-Escrow-Class-Action.com o a los Abogados del Grupo de demandantes en las direcciones y/o números de teléfono anteriores.