



Aviso al consumidor

Evite las estafas de modificación hipotecaria y de rescate de ejecución hipotecaria

Los propietarios que se esfuerzan por pagar las hipotecas y otras deudas deben estar alerta ante posibles timadores y estafas que prometen salvar sus viviendas y eliminar sus deudas.

Estos supuestos consultores hipotecarios o de ejecuciones hipotecarias utilizan con frecuencia avisos o listas públicas de prestatarios desesperados que compran de empresas privadas para encontrar a sus víctimas. Por medio de anuncios, correo electrónico o llamadas telefónicas, o en persona, pueden ofrecerles a los propietarios desesperados la “prevención” de la ejecución hipotecaria o el “rescate” de una ejecución hipotecaria.

Los propietarios que se encuentran con problemas financieros pueden evitar las estafas de prevención de ejecución hipotecaria dirigiéndose a los consejeros de vivienda aprobados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por las siglas en inglés). Los consejeros de vivienda autorizados brindan asistencia gratuita, y los propietarios pueden comunicarse con ellos llamando al 1-888-995-HOPE (4673) o visitando makinghomeaffordable.gov.

Este aviso al consumidor describe estafas de ejecución hipotecaria comunes, brinda consejos para que los propietarios puedan evitarlas, y explica en forma resumida las nuevas normas federales de protección a los propietarios ante dichas operaciones fraudulentas. También enumera diez señales de advertencia los propietarios pueden usar para identificar estafas de ejecución hipotecaria.

Tipos de estafas comunes

Ejemplos de estafas relacionadas con modificaciones hipotecarias y prevención de ejecuciones hipotecarias incluyen:

- **Fraudes por “rescate” de ejecución hipotecaria y refinanciación.** Los estafadores se ofrecen a actuar como intermediarios entre los propietarios y los prestamistas y a negociar planes de amortización o modificaciones de los préstamos. Es posible que le “garanticen” rescatar su casa de la ejecución hipotecaria. Le dicen que les efectúe los pagos de la hipoteca directamente a ellos, de modo que ellos puedan reenviarlos a su prestamista. En realidad, pueden quedarse con su dinero y dejarlo en peores condiciones con respecto a su préstamo.
- **Programas “gubernamentales” de modificación falsos.** Los estafadores crean sitios Web que imitan los sitios Web federales y utilizan nombres comerciales semejantes a los que usan los organismos gubernamentales. Pueden usar las palabras “federal”, “TARP”, u otras palabras, siglas y abreviaturas que en general se asocian con los programas oficiales del gobierno. Diseñan estas tácticas para hacerle creer que están aprobados por, o afiliados con, el gobierno federal.
- **Fraudes relacionados con cesión arrendamiento y alquiler con opción de compra.** Los estafadores lo inducen a que les transfiera el título de su casa con promesas de nuevo y mejor financiamiento. Le dicen que usted puede alquilar la casa y eventualmente volver a comprarla, pero si usted no cumple con los términos del acuerdo de alquiler con opción de compra, puede perder su dinero y su casa. Es posible que el acuerdo esté escrito de manera que sea muy difícil de cumplir. En realidad, los estafadores no tienen intención de volver a venderle la casa. Quieren su casa y su dinero.



- **Estafas relacionados con bancarrota.** Los estafadores pueden decir que declararse en bancarrota resolverá sus problemas, aunque es muy raro que la bancarrota sea una solución permanente para prevenir las ejecuciones hipotecarias. Solicitar la quiebra produce una “suspensión automática” que detiene cualquier cobranza y acción de ejecución mientras el tribunal tramita el caso. Usted eventualmente debe continuar realizando los pagos de su hipoteca, o el prestamista tendrá derecho a ejecutar la propiedad. Además, la bancarrota disminuye su puntaje de crédito y permanece en su informe de crédito por 10 años.
- **Fraudes relacionados con la eliminación de deudas.** Los estafadores usan argumentos legales ilegítimos para hacerle creer que ellos pueden “eliminar” su deuda y que no está obligado a pagar su hipoteca. Hacen afirmaciones inexactas sobre leyes aplicables y finanzas, tales como “leyes secretas” que le permiten borrar sus deudas o que implican que los bancos no tienen autoridad para prestar dinero.

Cómo protegerse de las estafas de modificación hipotecaria y de rescate de ejecución hipotecaria

Debe proceder con cautela cuando trate con cualquier persona que se ofrece a ayudarlo a modificar su hipoteca o a rescatar su casa de la ejecución hipotecaria. Recuerde que puede solicitar ayuda en forma gratuita de un asesor de vivienda aprobado por el HUD y que puede trabajar directamente con su prestamista.

Los siguientes consejos pueden ayudarlo a evitar estafas de modificación hipotecaria y de ejecución hipotecaria.

- **Póngase en contacto con su prestamista o administrador de servicios hipotecarios.** Hable con un agente del departamento de mitigación de pérdidas con respecto a las opciones de modificaciones hipotecarias y a otras alternativas a la ejecución hipotecaria.
- **Pida ayuda a un asesor financiero o de vivienda legítimo.** Los consejeros de vivienda aprobados por el HUD están disponibles llamando al 1-888-995-HOPE (4673) o a través de makinghomeaffordable.gov. Esta asistencia es gratis.
- **Realice todos los pagos de su hipoteca directamente a su prestamista o administrador de servicios hipotecarios.** No confíe en nadie que realice los pagos hipotecarios por usted. No deje de realizar los pagos.
- **Sepa lo que está firmando.** Lea y entienda cada documento que firma. Nunca confíe exclusivamente en la explicación verbal de un documento. Asegúrese

de que lee y entiende todos los aspectos de un documento. De lo contrario, ese documento lo puede obligar a condiciones que no desea y a transferir la propiedad de su vivienda a otra persona. Nunca firme un documento con espacios en blanco que se pueden completar después. Nunca firme un documento que contenga errores o declaraciones falsas, aunque alguien le prometa corregirlos. En caso de no entender, busque los consejos de un abogado o asesor financiero de su confianza.

- **No firme ninguna escritura de transferencia sin consultar a un experto de confianza.** Las estafas de ejecución hipotecaria con frecuencia implican la transferencia de la propiedad de la casa a un tercero. Nunca acepte una transferencia de titularidad sin considerar previamente los consejos de su abogado, asesor financiero, consejero de crédito u otra persona independiente en quien confíe. Cuando firma la escritura, pierde los derechos de su vivienda y de cualquier capital que pueda tener, pero sigue obligado a cumplir con las condiciones de la hipoteca.
- **Obtenga las promesas por escrito.** No acepte promesas verbales ni acuerdos que involucren su propiedad, porque por lo general no son legalmente vinculantes. Proteja sus derechos con un documento escrito o un contrato firmado por la persona que hace la promesa. Guarde copias de todos los contratos que firme. Nunca firme nada que no entienda y con lo que no esté de acuerdo.
- **Denuncie la actividad sospechosa a las agencias federales relevantes y a las agencias estatales y locales de protección al consumidor.** Al denunciar a los estafadores y a las actividades sospechosas, ayuda a evitar que otros se conviertan en víctimas. Si su queja o pregunta tiene que ver con un banco nacional y no la puede resolver directamente con el banco, póngase en contacto con el Grupo de Asistencia al Consumidor (Customer Assistance Group) de la Oficina del Contralor de la Moneda (OCC, por las siglas en inglés) visitando helpwithmybank.gov. Puede también presentar quejas ante la Comisión Federal de Comercio (FTC, por las siglas en inglés) en ftccomplaintassistant.gov.
- **Para obtener más información, visite los siguientes sitios del Internet:**
 - helpwithmybank.gov
 - makinghomeaffordable.gov
 - consumerfinance.gov
 - consumeraction.gov
 - nw.org

Nuevas normas federales para proteger a los propietarios que tratan con compañías de rescate de ejecuciones hipotecarias

Los propietarios deben buscar la asistencia de los consejeros aprobados por el HUD o trabajar directamente con sus prestamistas hipotecarios. Sin embargo, las nuevas normas emitadas por la FTC en 2010 protegen a quienes procuran asistencia de empresas o personas que brindan dicha asistencia para modificar hipotecas y para evitar las ejecuciones hipotecarias. Estas nuevas reglas no permiten cobrar tarifas por anticipado, requieren divulgaciones claras y prohíben afirmaciones falsas o engañosas.

Prohibición de cobros por adelantado. Por lo general, se prohíbe que las compañías cobren tarifas hasta que les entreguen dos documentos a los consumidores: (1) una oferta escrita de modificación del préstamo por parte de un prestamista o administrador de servicios hipotecarios aceptable para el consumidor, y (2) un documento escrito del prestamista o administrador de servicios hipotecarios que describe las modificaciones hipotecarias claves en la hipoteca si el consumidor acepta la oferta. Si la modificación del préstamo es de prueba, el proveedor no puede cobrar tarifas si no revela que la modificación es temporaria y que es posible que el consumidor no reúna los requisitos para un remedio permanente. El proveedor también debe recordarle al consumidor de la opción de rechazar la oferta sin cargo alguno.

Divulgaciones. Todo proveedor que ofrezca asistencia de rescate de las ejecuciones hipotecarias debe divulgar lo siguiente:

- El sumo de todas las tarifas asociadas con el servicio;
- Que no está afiliado con el gobierno, y que sus servicios no han sido aprobados por el gobierno ni por el prestamista del propietario;
- Que puede que el prestamista o el administrador de servicios hipotecarios no acepte modificar el préstamo del propietario;
- Que el propietario puede dejar de tratar comercialmente con el proveedor de servicios de rescate hipotecario en cualquier momento; que el propietario puede aceptar o rechazar cualquier oferta que la compañía obtenga del prestamista o administrador de servicios hipotecarios y, si el consumidor rechaza la oferta, no tiene que pagar las tarifas que cobra la compañía; y

- Si un proveedor le indica a un propietario que deje de efectuar pagos hipotecarios, también debe informarle que, como resultado, podría perder su vivienda y dañar su calificación crediticia.

Declaraciones prohibidas. Las nuevas normas prohíben que los proveedores de rescate de ejecuciones hipotecarias hagan declaraciones falsas o engañosas con respecto a sus servicios, incluyendo:

- La probabilidad de que el propietario obtenga los resultados prometidos;
- El tiempo que llevará obtener estos resultados;
- La relación del proveedor con entidades privadas o gubernamentales;
- La obligación del propietario de efectuar los pagos hipotecarios y satisfacer otras obligaciones hipotecarias;
- Los términos del préstamo hipotecario del propietario, incluyendo el monto adeudado;
- Las políticas de reembolso y cancelación del proveedor;
- Si el proveedor cumplió con los servicios prometidos;
- Si el proveedor proporcionará representación legal al propietario;
- La disponibilidad o el costo de las alternativas de servicios de rescate hipotecario con ánimo de lucro ofrecidos por el proveedor;
- La suma de dinero que el propietario ahorrará si utiliza los servicios del proveedor; y
- El costo de los servicios.

Las nuevas normas requieren que los proveedores de rescate de ejecuciones hipotecarias tengan prueba fidedigna de cualquier declaración que hagan sobre los beneficios, realización o eficacia de sus servicios. Además, las normas prohíben que se le diga a los propietarios que dejen de comunicarse con su prestamista o prestador de servicios hipotecarios.

Para más información sobre las nuevas normas, visite ftc.gov/opa/2010/11/mars.shtm.

10 señales de advertencia de estafas de modificación hipotecaria y de rescate de ejecuciones hipotecarias

“Páguenos \$1.000 y salvaremos su hogar”.

- 1** Algunos asesores de vivienda legítimos pueden cobrar comisiones pequeñas, pero comisiones de hasta miles de dólares son probablemente una señal de posible fraude. Las compañías no pueden cobrar tarifas hasta que usted tenga una oferta escrita aceptable de su prestamista o del administrador de servicios hipotecarios y una descripción escrita de las modificaciones claves en su hipoteca.

“Le garantizo que salvaré su vivienda, confíe en mí”.

- 2** Tenga cuidado con las garantías de que una persona o compañía puede detener la ejecución de una hipoteca y permitirle permanecer en su vivienda. Las promesas poco realistas son una señal de que la persona que las hace no tendrá en cuenta sus circunstancias particulares y es poco probable que le brinde los servicios que realmente lo ayudarán.

“Transfiera el título de su propiedad y le dejaremos vivir en su casa”.

- 3** Cuidese de toda persona que le ofrezca efectuar los pagos de su hipoteca y alquilarle la casa, a cambio de que transfiera el título de propiedad. Transferir la escritura de propiedad le da al que lo recibe el poder de desalojarlo, de aumentar su alquiler o de vender su vivienda. Aunque usted ya no sea más el propietario de su casa, seguirá siendo legalmente responsable de pagar la hipoteca.

“Deje de pagar su hipoteca”.

- 4** No confíe en nadie que le diga que deje de pagarle la hipoteca a su prestamista o administrador de servicios hipotecarios, aunque la persona se comprometa a pagar por usted. Si una compañía le dice esto, también le debe decir que podría perder su vivienda y dañar su calificación crediticia.

“Si llama su prestamista, no le hable”.

- 5** La ley prohíbe que las compañías le digan que deje de comunicarse con su prestamista o administrador de servicios hipotecarios. Consejos como este son una buena señal de fraude.

“Su prestamista nunca tuvo la autoridad legal para darle un préstamo”.

- 6** No preste atención a nadie que afirme que hay “leyes secretas” que pueden eliminar su deuda y hacer que su contrato hipotecario sea declarado inválido. Si alguien le dice que usted no está obligado a pagar su hipoteca, lo está estafando.

“Sólo firme esto ahora; nosotros completaremos los espacios en blanco más tarde”.

- 7** Tómese el tiempo para leer y comprender bien todo lo que firma. Nunca deje que nadie llene formularios por usted. No deje que nadie lo presione a firmar nada que usted no comprenda o con lo que no esté de acuerdo.

“Llame al (800) Fed-Loan”.

- 8** Cuidese de las compañías que imitan a programas federales oficiales. Al comunicarse con usted, los proveedores de servicios de alivio hipotecario le deben decir que no están afiliados con el gobierno. Recuerde que la asistencia de un asesor de vivienda aprobado por el HUD es gratuita y está disponible llamando al 1-888-995-HOPE (4673) o visitando makinghomeaffordable.gov. Además, usted siempre puede tratar directamente con su prestamista o administrador de servicios hipotecarios.

“Declárese en bancarrota y mantenga su hogar”.

- 9** Declararse en bancarrota sólo detiene la ejecución hipotecaria por un tiempo. Si usted no realiza los pagos hipotecarios, el tribunal de quiebras eventualmente permitirá que el prestamista lleve a cabo la ejecución hipotecaria. Esté alerta porque un estafador puede declararse en bancarrota en su nombre, sin que usted lo sepa, para detener la ejecución hipotecaria temporariamente y darle la impresión de que ha negociado un nuevo acuerdo con su prestamista en su nombre.

“¿Por qué no ha respondido a nuestra oferta? ¿Quiere terminar viviendo en la calle?”

- 10** Las tácticas que ejercen presión son señales de problemas. Si alguien lo presiona para que trate con ellos para detener la ejecución hipotecaria, no lo haga. Los asesores de vivienda legítimos no trabajan de esa manera.