

## ***Sugerencias para evitar estafas de asistencia para prevenir ejecuciones hipotecarias***

### **Tenga cuidado con los operadores inescrupulosos de rescate de ejecuciones hipotecarias**

Ha surgido una amenaza relativamente nueva y peligrosa para los propietarios de viviendas que se retrasan en los pagos de su hipoteca y están en riesgo de ejecución; nos referimos a las empresas oportunistas que se hacen llamar “operadores de rescate de ejecución hipotecaria”. Con frecuencia se denominan “consultores de ejecución hipotecaria” o “consultores hipotecarios”, y se anuncian como un “servicios de prevención de ejecución hipotecaria” o “agencias de rescate de ejecución hipotecaria”. Estos estafadores cuentan con que los deudores hipotecarios son vulnerables y están desesperados.

Estas empresas aseguran que pueden ayudar a las personas que enfrentan una ejecución hipotecaria mediante opciones que les permitirán conservar su casa, refinanciar o modificar una hipoteca existente, reparar su crédito o “conseguir más tiempo”. En realidad, con estas “opciones” los operadores de rescate de ejecución hipotecaria intentan convencerlo de tomar medidas equivocadas para quitarle su dinero y posiblemente su casa.

Pero recuerde el viejo dicho: “que no le den gato por liebre”.

Cúidese. Es importante que actúe: póngase en contacto con su prestamista hipotecario, o con cualquier asesor financiero legítimo, para buscar opciones reales que le permitan evitar la ejecución hipotecaria. Si alguien ofrece negociar con su prestamista y llegar a un acuerdo para detener o posponer la ejecución hipotecaria a cambio de un pago, investigue bien sus credenciales, reputación y experiencia. Varias agencias proporcionan servicios gratis de asesoramiento a los propietarios de viviendas que pasan apuros para pagar (ve las secciones Protéjase y Recursos). Estas agencias le ayudarán a explorar opciones, las cuales pueden variar entre modificar su préstamo, refinanciarlo o vender su casa hasta usar el valor líquido del inmueble para empezar de nuevo.

### **Tenga cuidado con las estafas de asistencia para deudores hipotecarios**

**Estafas de “lease-back” o retroarrendamiento y recompra.** En esta situación, se hace la promesa de liquidar la hipoteca en mora, reparar el crédito del consumidor y posiblemente pagar tarjetas de crédito y otras deudas. Sin embargo, para hacer todo esto, el consumidor debe ceder “temporalmente” su título de propiedad a otro inversionista. Se le permite quedarse en su casa como inquilino con la opción de comprar de nuevo la casa una vez que haya transcurrido cierto tiempo o cuando mejore su situación financiera.

El problema es que una vez que usted cede sus derechos propiedad, es posible que no pueda recomprar la vivienda posteriormente, aunque pueda y quiera hacerlo. Después de que el nuevo propietario toma posesión de la vivienda puede desalojarlo. Además, el estafador no tiene ninguna obligación del venderle la casa. Por lo general, después de que se cede el título de propiedad, la vivienda cambia de manos numerosas veces. Quizá el estafador haya hipotecado de nuevo su casa por cientos de miles de dólares más de la que usted tenía, con lo que la posibilidad de recomprar la casa se esfuma.

**Estafas de propiedad parcial y quiebra.** Un estafador puede pedirle que ceda una parte de la propiedad de su casa a una o más personas. Entonces, usted efectúa pagos al estafador en lugar de pagar la hipoteca en mora. Sin embargo, el operador de la estafa no paga la hipoteca existente ni busca nuevo financiamiento. Luego, cada titular de la propiedad parcial se declara en quiebra, uno tras otro, sin que usted se entere. El tribunal de quiebras emite una orden de “suspensión” cada vez para detener la ejecución hipotecaria temporalmente. No obstante, la suspensión no lo exime de realizar los pagos correspondientes ni de liquidar el monto total de su préstamo. Esto complica y retrasa la ejecución, pero da tiempo para que el estafador reciba un flujo de ingreso gracias a los pagos que recibe de usted, la víctima.

Las leyes de quiebra otorgan protecciones importantes a los consumidores. Las estafas retrasan temporalmente la ejecución hipotecaria y pueden impedir que usted se acoja legítimamente a las leyes de quiebra para resolver sus problemas financieros.

**Estafas de refinanciamiento.** Aunque existen programas legítimos de refinanciamiento, incluidos los que tiene establecidos el gobierno federal, tenga cuidado con personas que se hacen pasar por corredores hipotecarios o prestamistas y ofrecen refinanciar su préstamo para que pueda hacer los pagos. El estafador le presentará los documentos del préstamo de “rescate de ejecución hipotecaria” para su firma. Le explica que los documentos son para un préstamo de refinanciamiento que pondrá al corriente la hipoteca. Lo que no le dice es que usted cederá la propiedad de su casa. Los documentos del “préstamo” son en realidad una cesión del título de propiedad y el estafador cuenta con que usted no leerá en realidad la documentación. Una vez que se ejecuta la cesión del título de propiedad, usted cree durante meses o incluso años que rescató su casa de la ejecución hipotecaria hasta que un día recibe un aviso de desalojo y descubre que usted ya no es el propietario de su casa. En ese momento, a menudo es demasiado tarde para hacer algo respecto a la cesión del título de propiedad.

**Estafas telefónicas y por Internet:** algunos estafadores lo convencen de solicitar un préstamo hipotecario a tasa de interés baja por teléfono o Internet. Lo embaucan para que proporcione información vital, como los números del seguro social y cuentas bancarias. En esta estafa, el préstamo se acepta de inmediato, después de lo cual usted empieza a mandar por fax los documentos y a hacer transferencias de pagos a una empresa falsa sin siquiera haber conocido al prestamista. Desafortunadamente, esta estafa duplicará sus problemas, ya que le roban o venden sus datos personales, poniéndolo en riesgo de sufrir robo de identidad, y su casa seguirá en riesgo de ejecución hipotecaria.

**Estafas de ayuda fantasma.** El operador de la estafa se presenta como alguien que puede asesorar o ayudar a un deudor hipotecario a evitar la ejecución. A cambio de sus “servicios”, cobra honorarios escandalosos y hace grandes promesas de representarlo y encargarse de todo, lo que nunca ocurre. Los “servicios” prestados consisten en la elaboración de algunos documentos y llamadas telefónicas ocasionales que usted mismo podría haber hecho con facilidad. Al final, su situación empeora porque le queda poco o nada de tiempo para salvar su casa o buscar otra ayuda.

**Protéjase**

**Entérese de con quién está tratando.** Antes de entregar dinero o proporcionar información personal, verifique quién es la persona o empresa con la que está tratando. Consulte en la oficina local de Better Business Bureau® o en la oficina estatal de protección al consumidor para ver si la empresa u organización es legítima o si se han presentado quejas o demandas en su contra.

**Póngase en contacto con asesores financieros de prestigio, sin fines de lucro,** los podrá encontrar si se comunica con:

- Departamento de Vivienda y Desarrollo Humano de Estados Unidos (HUD) al (800) 560-4287 o [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)
- Homeownership Preservation Foundation al (888) 995-HOPE o [www.995hope.org](http://www.995hope.org).

**Entérese de qué está firmando.** Lea y entienda cada documento que firme. Si un documento es demasiado complejo, busque la asesoría de un abogado o consultor financiero de confianza. Nunca firme documentos con espacios en blanco que pueden llenarse después. Nunca firme un documento que contenga errores o declaraciones falsas, a pesar de que le prometan que los van a corregir después.

**Pida que le hagan las promesas por escrito.** Las promesas y acuerdos verbales relacionados con su casa por lo general no son jurídicamente obligatorias. Proteja sus derechos con un documento o contrato por escrito firmado por la persona que hace la promesa. Conserve copias de todos los documentos que firme.

**Realice sus pagos de hipoteca directamente con la institución o empresa que le hizo el préstamo hipotecario.** No confíe en que nadie haga los pagos de hipoteca por usted.

**Nunca ceda su título de propiedad a menos que entienda claramente lo que ocurrirá con sus derechos sobre la casa.** Las estafas de asistencia para evitar ejecuciones hipotecarias a menudo requieren que usted ceda “temporalmente” la propiedad de su casa a otro, asegurándole que sólo será un medio para ayudarle. En cambio, comuníquese sólo con entidades legítimas, de buena reputación, que se especializan en brindar asistencia a propietarios de viviendas que tienen problemas con sus hipotecas, como una agencia de asesoría a propietarios de viviendas, aprobada por el HUD.

**Denuncie la actividad sospechosa** ante la Comisión Federal de Comercio, la Procuraduría General de su estado, o las agencias estatales y locales de protección al consumidor. Denunciar a estafadores y operaciones sospechosas ayuda a prevenir que otros se conviertan en víctimas.

#### **¿Atrapado en una estafa de ejecución hipotecaria?**

Si cae en una de estas estafas, es imperativo que se comunique de inmediato con un abogado. Un abogado puede ayudarle a manejar las audiencias de desalojo. Las personas de bajos ingresos pueden encontrar servicios jurídicos gratis; consulte <http://www.findlegalhelp.org>.

Si usted que ha sido víctima de actividad delictiva, por ejemplo, si firmó documentos falsos, debe ponerse en contacto con la policía local.

**Las señales de advertencia de que puede estar tratando con un operador de estafas de asistencia para prevenir ejecuciones hipotecarias son las siguientes, si la empresa:**

- Exige un pago por adelantado. Ninguna organización legítima que trabaja con prestatarios para evitar la ejecución hipotecaria le pedirá jamás dinero por adelantado.
- Hace ofrecimientos no solicitados o “anuncios en los que aseguran que pueden ayudarle a salvar su casa”.
- Recomienda que rompa el contacto con el prestamista y cualquier asesor con el que haya estado trabajando.
- Le aconseja que deje de hacer los pagos de la hipoteca.
- Le pide que envíe sus pagos de la hipoteca a cualquiera que no sea la entidad que le otorgó el préstamo.
- Le da instrucciones para que ceda la propiedad de su casa.
- Hace promesas verbales que no se ponen por escrito.
- Le pide que firme un documento que tiene renglones o espacios en blanco.

**Recursos generales**

Sitio web de la FDIC para prevención de ejecuciones hipotecarias

<https://www.fdic.gov/consumers/assistance/protection/mortgages/fc-prevention/>

(877) ASK-FDIC o (877) 275-3342

Programas de modificación y refinanciamiento de hipotecas

- Making Home Affordable, <http://www.makinghomeaffordable.gov>
- HOPE for Homeowners (H4H), [www.hud.gov](http://www.hud.gov)  
(800) CALL-FHA o (800) 225-5342

Asistencia y asesoría para mitigación de ejecuciones hipotecarias

- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos  
[www.hud.gov](http://www.hud.gov)  
(800) 569-4287
- Homeownership Preservation Foundation  
[www.995hope.org](http://www.995hope.org)  
(800) 995-HOPE
- NeighborWorks America  
[www.findaforeclosurecounselor.org/](http://www.findaforeclosurecounselor.org/) o [www.neighborworks.org](http://www.neighborworks.org) Denuncias estafas de asistencia para prevenir ejecuciones hipotecarias
- Comisión Federal de Comercio  
[www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/homes/rea04.shtml](http://www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/homes/rea04.shtml).
- Lista de información de contacto con las procuradurías generales de los estados

[www.naag.org/attorneys\\_general.php](http://www.naag.org/attorneys_general.php)

- Oficinas de protección al consumidor de estados, condados y ciudades  
[www.consumeraction.gov/state.shtml](http://www.consumeraction.gov/state.shtml)