



Aviso al Consumidor

Recomendaciones a los Consumidores para que Eviten Estafas de Rescate ante Juicios Hipotecarios

La apertura de juicios hipotecarios¹ están aumentando en todo el país, así como lo están los fraudes que prometen a los propietarios “rescatarlos” de un juicio hipotecario. Lo que estos fraudes hacen es quitarle su dinero, destruir su historial de crédito y privarle de cualquier capital que tenga en su hogar.

Los estafadores se aprovechan de las personas que están atrasadas en sus pagos hipotecarios y que se ven en peligro de enfrentarse con un juicio y perder su hogar. Los estafadores saben que las personas en estas situaciones son vulnerables y pueden sentirse desesperadas. Para ellos es fácil encontrar a sus víctimas puesto que los prestamistas hipotecarios publican avisos antes de empezar los juicios. Luego de leer estos avisos, los estafadores contactan a sus víctimas ya sea en persona, por correo, por teléfono, o por correo electrónico. Ellos anuncian sus servicios en la Internet o en otros medios de publicidad. A menudo, se asignan títulos que suenan oficiales, como “consultor de juicios hipotecarios” o “consultor hipotecario” y se comercializan como “servicios de juicio hipotecario” o “agencia de rescate ante juicios hipotecarios.”

La entidad que le hizo el préstamo, o cualquier consejero financiero legítimo, le puede ayudar a encontrar opciones auténticas para que evite el juicio. Si alguien le ofrece que por una cantidad que usted le de negociarán con su prestamista y pararán o retrasarán el juicio, revise cuidadosamente sus credenciales, reputación, y experiencia. Para protegerse, siga las recomendaciones incluidas en este Aviso al Consumidor.

Tenga Cuidado con las Estafas de Rescate

- **Estafas de Subarriendos o Reventas**—No confíe en nadie que le ofrezca pagar su hipoteca y alquilarle a usted su propio hogar. A menudo, este fraude consiste en traspasar las escrituras de su hogar al estafador. El estafador puede prometerle que le revenderá su hogar, pero de acuerdo con los términos del contrato esto puede ser muy difícil si no imposible.

Al traspasar las escrituras de su hogar el estafador, usted le da el poder para que lo saque de su casa, le aumente la renta, venda su casa, o le robe el capital que tenga en su hogar. Usted seguirá siendo la persona responsable por pagar la hipoteca y si el estafador dejara de hacer los pagos, su prestamista tendría el derecho de iniciar el juicio hipotecario contra usted y este hecho o cualquier otro problema se reflejaría en su historial de crédito.

- **Fraude de Refinanciamiento**—Cuidese de personas que se hacen pasar por corredores o prestamistas ofreciendo refinanciar su préstamo para que pueda hacer los pagos. Los estafadores le pueden engañar para que les traspase la posesión de su hogar diciéndole que está firmando los documentos para un préstamo nuevo.

Al traspasar las escrituras de su hogar se expone a los peligros descritos anteriormente. Usted podría perder su hogar aunque sea víctima de un fraude.

- **Estafas de Bancarrota**—Varias estafas pretenden abusar de las leyes de bancarrota. Por ejemplo, un estafador le puede pedir que usted otorgue posesión parcial de su hogar a una o más personas. Luego, cada una de estas personas se declararan en bancarrota, una atrás de la otra. El tribunal de bancarratas emitirá una orden de estancia cada vez que alguien se declara en bancarrota para detener temporalmente el juicio hipotecario. Sin embargo, la estancia no le exime a usted de que haga sus pagos ni tampoco de que pague el monto total de su préstamo. En otro tipo de estafa, el estafador le puede ofrecer conseguir de su prestamista un refinanciamiento o negociar un plan de pagos. Si usted hace sus pagos a la orden del estafador, éste puede guardarse el dinero

¹ En inglés, la apertura de un juicio hipotecario se dice “foreclosure.”

en lugar de pagar en su nombre a su prestamista. Como parte del fraude, el estafador puede hasta declarar bancarota en su nombre sin que usted lo sepa.

Las leyes de bancarota ofrecen protecciones importantes a los consumidores. Las estafas solo posponen temporalmente los juicios hipotecarios y pueden impedirle el que use las leyes de bancarota en forma legítima para resolver sus problemas financieros. Traspasar la posesión de su hogar, aunque solo sea una posesión parcial, puede resultar en un grave daño financiero.

Cómo Protegerse de Estafas

- **Sepa lo que firma.** Lea y entienda todos los documentos que firma. Si un documento es demasiado complicado, pídale ayuda a un abogado o a un consejero financiero certificado. Nunca firme documentos con espacios en blanco que se puedan llenar después. Nunca firme un documento que tenga errores o declaraciones falsas, aunque alguien le promete que los va a corregir después.
- **Obtenga por escrito las promesas.** Por lo general, las promesas y los acuerdos verbales relacionados con su hogar no son legales. Proteja sus derechos con un documento o contrato firmado por la persona que le está haciendo la promesa. Guarde copias de todos los contratos que firme.
- **Haga los pagos de su hipoteca directamente a la entidad que le otorgó el préstamo.** No confíe en que alguien va a pagar en su nombre.
- **Tenga mucho cuidado con traspasar sus escrituras.** A menudo, los fraudes requieren que traspase la propiedad de su hogar a un estafador o a una tercera persona. Nunca traspase sus escrituras sin antes asesorarse con su abogado, consejero financiero, u otra persona independiente en la que sepa que puede confiar. Asegúrese de que comprende los términos de la transacción que está haciendo. Al traspasar las escrituras de su hogar pierde los derechos a su hogar y cualquier capital que tenga en él.
- **Denuncie las actividades sospechosas a la Federal Trade Commission (Comisión de Comercio Federal) y a las agencias locales y estatales de protección al consumidor.** Al denunciar a estafadores y tramas sospechosas, ayudará a evitar que otros sean víctimas.

Cómo Encontrar Ayuda Legítima para sus Problemas Financieros

- **En cuanto sepa que no va a poder realizar sus pagos hipotecarios, comuníquese con la entidad que le otorgó el préstamo o con la compañía a quien hace los pagos.** Estas entidades suelen estar en la mejor posición para ayudarle, sobre todo si está al día o no muy atrasado con sus pagos. Posiblemente, estas entidades pueden identificar diferentes opciones que lo ayudarán a ponerse al día o a modificar su préstamo.
- **Comuníquese con un consejero financiero o de bienes raíces legítimo para que lo ayude a superar sus problemas financieros. Donde los puede encontrar:**
 - Llame al (800) 569-4287, o visite www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm para encontrar consejeros aprobados por HUD, el U.S. Department of Housing and Urban Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.).
 - Llame a la Homeownership Preservation Foundation (Fundación de Protección de la Propiedad de Vivienda) al teléfono (888) 995-HOPE, o visite www.995hope.org/, para comunicarse con un consejero aprobado por HUD a través de HOPE NOW, una cooperativa de consejeros hipotecarios y prestamistas que ayuda a propietarios de vivienda.
- **Visite los siguientes sitios Web para obtener información:**
 - NeighborWorks America, www.nw.org/network/home.asp.
 - Federal Trade Commission (Comisión de Comercio Federal), www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/homes/rea04.shtm.

Por último, si tiene una pregunta o queja contra un banco nacional y no puede resolverla directamente con el banco, comuníquese con el Grupo de Asistencia al Consumidor de la OCC, llamando al (800) 613-6743, enviando un correo electrónico a customer.assistance@occ.treas.gov, o visitando www.helpwithmybank.gov/.