

Información

de la FTC para Consumidores

Federal Trade Commission

enfoque en
EL CRÉDITO



COMISIÓN FEDERAL DE COMERCIO
PARA EL CONSUMIDOR

Febrero de 2008

www.ftc.gov/espanol ■ 1-877-FTC-HELP

Estafas de Rescate de Ejecución Hipotecaria: *Otro Posible Estrés para los Propietarios en Riesgo de Perder su Vivienda*

Foreclosure Rescue Scams: Another Potential Stress for Homeowners in Distress

La posibilidad de perder su casa en una ejecución hipotecaria puede ser aterradora. La realidad que presentan los estafadores que están aprovechándose de la vulnerabilidad de los propietarios desesperados es igualmente atemorizante. Muchas de las llamadas compañías de rescate de ejecuciones hipotecarias o firmas que ofrecen asistencia para evitar las ejecuciones dicen que pueden ayudarlo a salvar su casa.

Algunas de estas compañías actúan con tal descaro que hasta ofrecen una garantía de devolución de dinero. Lamentablemente, después de conseguir su dinero, estos defraudadores lo abandonan y usted tendrá que asumir la peor parte.

Los profesionales del “rescate” de ejecuciones hipotecarias que actúan fraudulentamente utilizan verdades a medias y mentiras para vender servicios prometiendo un alivio que nunca llega. El objetivo de estos estafadores es obtener ganancias rápidamente cobrándole cargos o las cuotas de su hipoteca sin pasarle lo cobrado al prestador. Algunas veces, lo engañan y se apropian de su vivienda. Cuando ya es demasiado tarde para salvar su casa, toman la propiedad o se tragan el monto del valor neto acumulado (*equity*). A pesar de haber actuado

con las mejores intenciones, usted habrá perdido su casa por medio de una ejecución hipotecaria.

Si cree que está frente a una ejecución hipotecaria, la Comisión Federal de Comercio (*Federal Trade Commission, FTC*), la agencia nacional de protección del consumidor, desea ofrecerle información sobre cómo reconocer una estafa de rescate de ejecución hipotecaria. Y aunque ya haya comenzado el proceso de

ejecución, la FTC y sus colegas encargados del cumplimiento de la ley quieren que usted se entere de cuáles son las opciones legítimas disponibles para ayudarlo a salvar su casa.

CÓMO FUNCIONAN ESTAS ESTAFAS

Las firmas de rescate de ejecuciones hipotecarias utilizan una variedad de tácticas para localizar a los propietarios de viviendas que están agobiados por esta situación. Algunos de estos estafadores buscan a sus víctimas revisando los avisos públicos que notifican las ejecuciones hipotecaria que aparecen en los periódicos o en Internet, o explorando los archivos públicos de las oficinas gubernamentales locales y luego les envían cartas personalizadas.



2 Información de la FTC para Consumidores

Otros usan métodos de mayor alcance a través de anuncios en Internet, televisión o periódicos, colocando afiches o carteles en los postes de los cableados de teléfono, en la vía pública y en paradas de autobuses, o dejando panfletos o tarjetas comerciales en la puerta de su casa. Los estafadores oportunistas usan mensajes simples y directos, como por ejemplo:

“¡Detenga ya su ejecución hipotecaria!”

“Le garantizamos detener su ejecución hipotecaria”.

“Conserve su casa. Sabemos que la venta de su casa ya tiene fecha. ¡No hay problema!”

“Tenemos contactos especiales en varios bancos que pueden acelerar la aprobación de casos como el suyo”.

“Podemos salvar su casa. Garantizado. Consulta gratuita”.

“Todos los días evitamos ejecuciones hipotecarias.

¡Nuestro equipo de profesionales puede evitar la suya esta misma semana!”

Cuando ya han logrado atraer su atención, utilizan una variedad de tácticas para conseguir su dinero:

Asesoría falsa o ayuda fantasma

El estafador oportunista le dice que si usted le paga un cargo por adelantado él puede negociar un trato con su entidad de préstamo para salvar su casa. Es posible que le digan que no se comunique con su prestador, abogado o asesor de crédito y que deje los detalles de la negociación en sus manos: las del estafador. Después de cobrar el cargo adelantado, el estafador desaparece con su dinero.

En algunas ocasiones, el estafador oportunista le insiste para que usted le pague directamente a él todas las cuotas de su hipoteca mientras que negocia su caso con la entidad de préstamo. En estos casos,

es probable que antes de desaparecer el estafador le cobre algunas cuotas mensuales.

Gato por liebre o *Bait and Switch*

Usted cree que está firmando los documentos de un préstamo nuevo para ponerse al día con su hipoteca. Esto es una treta: lo que le han hecho firmar son los documentos para traspasar el título de propiedad de su casa cediéndola a nombre de un estafador oportunista a cambio de un préstamo de “rescate”.

Esquema de alquiler/recompra

En este caso, los estafadores le dicen que traspase el título de propiedad de su casa pero que esto forma parte de un trato que le permitirá quedarse en su casa

como inquilino y volverla a comprar durante los próximos años. Es posible que le digan que al traspasar el título de su propiedad cediéndola a un prestatario con mejor calificación de crédito podrá conseguir una nueva financiación – y evitar la pérdida de su casa. Pero usualmente, los términos de estos tratos son tan exigentes

que comprar nuevamente la casa se convierte en una misión imposible. Al final, usted pierde la casa y el estafador se marcha con la mayor parte o la totalidad del valor neto de su acumulación hipotecaria en el bolsillo. Aún peor, cuando el nuevo prestatario incumple sus obligaciones de pago del préstamo, a usted lo desalojan.

En una variación de esta misma trampa, el estafador le va aumentando el alquiler con el transcurso del tiempo hasta que en determinado momento usted no puede afrontar el pago. Después de incumplir el pago de varios meses de alquiler, el inquilino – usted, el ex propietario de la vivienda

Los profesionales del “rescate” de ejecuciones hipotecarias que actúan fraudulentamente utilizan verdades a medias y mentiras para vender servicios prometiendo un alivio que nunca llega.

– es desalojado, y el “rescatador” queda en libertad de vender la casa.

En un esquema similar de estafa de la acumulación del valor neto de su hipoteca, el estafador oportunista le ofrece encontrar un comprador para su casa, pero a condición de que usted le firme una escritura a su favor y se mude de la vivienda. El estafador le promete que cuando venda la casa le dará una parte del monto de la venta. Una vez que usted le transfiere la escritura, lo que en realidad hace el estafador es alquilar su casa y meterse el dinero en el bolsillo mientras que la entidad de préstamo prosigue con la ejecución hipotecaria. Finalmente, usted termina perdiendo su casa – y además queda como responsable de la hipoteca impaga. Esto sucede porque el hecho de transferir una escritura no tiene nada que ver con la transferencia de su obligación hipotecaria.

Ejecución hipotecaria y bancarrota

En este caso el estafador oportunista puede prometerle que si usted le paga un cargo por adelantado él negociará con su entidad de préstamo o que obtendrá una refinanciación en su nombre. Pero en lugar de ponerse en contacto con su prestador o refinanciar su préstamo, el estafador se guarda el dinero que usted le pagó por adelantado y presenta una declaración de bancarrota o quiebra a su nombre – algunas veces, esto puede suceder sin que usted se entere.

Con frecuencia, la iniciación de un proceso de bancarrota detiene la ejecución de una vivienda, pero solamente por un período de tiempo. Aún más, el proceso de bancarrota resulta siempre complicado y costoso. Por ejemplo, si usted no se presenta a

la primera reunión con sus acreedores, el juez de quiebras desestimaré su caso y continuará con los procedimientos de la ejecución.

Si así fuera, usted podría perder el dinero que le pagó al estafador y también su casa. Aun peor, una declaración de bancarrota o quiebra permanece registrada en su informe de crédito durante 10 años, y esto puede causarle dificultades para obtener crédito, comprar una casa, conseguir un seguro de vida y en algunos casos hasta es posible que tenga problemas para conseguir un empleo.

Si tiene problemas para pagar su hipoteca o si ha recibido un aviso de ejecución hipotecaria, establezca contacto con la entidad de préstamo inmediatamente.

DÓNDE ENCONTRAR AYUDA LEGÍTIMA

Si tiene problemas para pagar su hipoteca o si ha recibido un aviso de ejecución hipotecaria, establezca contacto con la entidad de préstamo inmediatamente. Es posible que pueda negociar un nuevo programa de pago. Recuerde que en general, los prestadores no quieren hacer ejecuciones hipotecarias porque son procedimientos que cuestan dinero.

En la publicación de la FTC titulada “¿Los pagos de su hipoteca lo están haciendo tambalear? Esto es lo que usted puede hacer” se explican otras opciones para evitar la ejecución hipotecaria, entre las que se incluyen la reinstalación de la hipoteca y la tolerancia por incumplimiento de pago. Consúltela en www.ftc.gov/credito.

Usted también puede establecer contacto con un asesor de crédito a través de la *Homeownership Preservation Foundation* (HPF), una organización sin fines de lucro que opera una línea telefónica de asistencia disponible a nivel nacional que atiende durante las 24 horas del día los 7 días de la

4 Información de la FTC para Consumidores

semana (1.888.995.HOPE) y que brinda asistencia personalizada gratuita y bilingüe para ayudar a los propietarios de viviendas en riesgo a evitar la ejecución hipotecaria. HPF es miembro de la Alianza HOPE NOW integrada por administradores de hipotecas, participantes del mercado hipotecario y asesores en la materia. Puede consultar más información sobre HOPE NOW en www.995hope.org.

BANDERAS ROJAS DE ALERTA

Si usted anda buscando ayuda para evitar la ejecución hipotecaria de su vivienda, evite a los negocios que digan o hagan lo siguiente:

- Le garantizan detener el proceso de ejecución – sin consideración de sus circunstancias particulares.
- Le dicen que no se comunique con su entidad de préstamo, abogado o asesor de crédito o de vivienda.
- Le cobran un cargo antes de prestarle el servicio.
- Únicamente aceptan pagos efectuados con cheques de caja o transferencia de fondos.
- Lo alientan a alquilar su casa para comprarla nuevamente con el transcurso del tiempo.
- Le dicen que les pague directamente a ellos las cuotas de su hipoteca en lugar de pagárselas a su entidad de préstamo.
- Le dicen que transfiera la escritura o título de propiedad de su vivienda a nombre de ellos.
- Le ofrecen comprar su casa en efectivo pagando un precio fijo no establecido por el mercado inmobiliario en el momento de la venta.
- Le ofrecen completar documentación o formularios por usted.

- Lo presionan para firmar documentación o documentos que usted no entiende sin brindarle la oportunidad de leerlos atentamente.

DENUNCIE EL FRAUDE

Si usted cree que ha sido víctima de un fraude de ejecución hipotecaria, establezca contacto con:

- La Comisión Federal de Comercio
- El Fiscal General de su estado
- La oficina local de Better Business Bureau

PARA MÁS INFORMACIÓN

Para aprender más sobre hipotecas y otros temas relacionados con el crédito, visite en Internet www.ftc.gov/credito y el portal de educación financiera del gobierno de Estados Unidos www.MyMoney.gov/Espanol.

La FTC trabaja en favor del consumidor para la prevención de prácticas comerciales fraudulentas, engañosas y desleales y para proveer información de utilidad al consumidor con el objetivo de identificar, detener y evitar dichas prácticas. Para presentar una queja o para obtener información gratuita sobre temas de interés del consumidor visite ftc.gov/consumidor o llame sin cargo al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357); TTY: 1-866-653-4261. La FTC ingresa todas las quejas relacionadas a fraudes de Internet y sistema de telemercado, robo de identidad y otras quejas sobre prácticas fraudulentas a una base de datos segura llamada Centinela del Consumidor (Consumer Sentinel) que se encuentra a disposición de cientos de agencias de cumplimiento de las leyes civiles y penales en los Estados Unidos y en el extranjero.

*Comisión Federal de Comercio
Negociado de Protección del Consumidor
División de Educación del Consumidor y los Negocios*

*Federal Trade Commission
Bureau of Consumer Protection
Division of Consumer and Business Education*

PARA EL CONSUMIDOR
WWW.FTC.GOV/ESPANOL

COMISIÓN FEDERAL DE COMERCIO
1-877-FTC-HELP