



LOS CONSUMIDORES ENFRENTAN DIFICULTADES CON LAS HIPOTECAS Y EJECUCIONES DE HIPOTECAS

por Greg Abbott, Procurador General de Texas

LA PROCURADURÍA GENERAL A MENUDO recibe quejas relacionadas a las hipotecas de viviendas. Muchas de esas quejas provienen de consumidores que enfrentan una estafa de ejecución de la hipoteca. Por ejemplo, en el pasado estafadores han comprado listas de propietarios de viviendas que enfrentan la ejecución de su hipoteca, luego estos consumidores reciben múltiples ofertas de ayuda para “salvar” o “rescatar” su casa.

Debe saber que muchos consumidores han firmado lo que ellos creían ser documentos para recibir un préstamo para “rescatar su casa”, sin embargo después descubren que en realidad habían vendido sus viviendas por tan sólo una fracción del valor de mercado justo. No firme un contrato que no entienda completamente.

El año pasado, la Procuraduría General cerró City Mortgage Services, Inc. (sin relación a CitiBank o CitiMortgage) por llevar a cabo una estafa de “reducción de deuda” en la que los propietarios hicieron pagos a la empresa con el acuerdo de que el dinero sería utilizado para pagar sus hipotecas antes de tiempo. En lugar de los servicios prometidos, City Mortgage, que contaba con sucursales en Austin, Dallas, Fort Worth y Houston, simplemente se quedó con el dinero

de los pagos de los consumidores y dejó las hipotecas sin pagar.

También hemos escuchado de empresas que asercioran poder lograr que la compañía que tiene su hipoteca la “libere”, si usted paga una cuota de 2,000 dólares. Sin embargo, una hipoteca no puede ser liberada con tan sólo pagando una cuota que es menor que la cantidad del préstamo que le falta por pagar.

Estos casos a menudo comienzan cuando el consumidor enfrenta dificultades económicas y no hace un pago a tiempo. Una vez que el consumidor no hace un pago de la hipoteca, la empresa hipotecaria puede comenzar a cobrar recargos. Si se toma un recargo o multa de su siguiente pago, usted quizás no tenga el pago completo nuevamente, lo que resultaría en otra multa adicional. La situación puede quedar fuera de control rápidamente.

La mayoría de las empresas hipotecarias harán un esfuerzo por trabajar con los dueños de las viviendas para establecer un plan para ponerse al corriente después de que existe un retraso. Algunos prestamistas quizás no sean tan amables.

Lo más importante es que uno simplemente debe, si es posible, cumplir el pago de la hipoteca a tiempo. En la mayoría de los casos en que los dueños pierden sus casas, el

problema comenzó con un pago moroso.

En muchos casos los préstamos de viviendas cambian de dueño y la nueva empresa hipotecaria incrementa los pagos o añade nuevas cuotas y requisitos que el consumidor no espera o con los que no está de acuerdo.

Si usted cree que le han mentado, engañado o robado en sus negocios con una empresa hipotecaria, debe presentar su queja ante la Procuraduría General, la Comisión Federal de Comercio y el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD).

Los propietarios de viviendas que enfrentan problemas que podrían resultar en incumplimiento de pago de la hipoteca o ejecución de la hipoteca de su propiedad podrían considerar contactar a una agencia de asesoramiento de viviendas aprobada por el Departamento de Viviendas (HUD).

Si está involucrado en una disputa con su empresa hipotecaria, no debe retener intencionalmente su pago. Presente una queja y consulte a un abogado privado, pero no deje incumplido el pago de su préstamo. Podría perder su casa.

RECUERDE

\$ LA HIPOTECA Y EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA

La Comisión Federal de Comercio acepta quejas relacionadas a las hipotecas de viviendas en la mayoría de los casos, sin importar qué tipo de institución realizó el préstamo. Esto incluye a empresas hipotecarias y de financiamiento y uniones de crédito estatales.

Federal Trade Commission
CRC240
Washington, DC 20580
(877) FTCHELP (3824357)
www.ftc.gov

Línea Especial del Consumidor de la Procuraduría General
(800) 252-8011 www.oag.state.tx.us

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos hace cumplir la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (Real Estate Settlement Procedures Act, RESPA), un estatuto federal de protección al consumidor que gobierna el proceso de compra de viviendas.

Director, Office of RESPA and Interstate Land Sales
US Department of Housing and Urban Development
Room 9146
451 7th Street, SW
Washington, DC 20410
(202) 7080502

Los propietarios de viviendas que enfrentan problemas que podrían resultar en incumplimiento de pago o ejecución de la hipoteca de su propiedad deberían considerar contactar a una agencia de asesoramiento sobre las viviendas aprobada por el Departamento de Viviendas (HUD) llamando al (800) 569-4287. Para mayor información del Departamento de Viviendas sobre la ejecución de la hipoteca visite la página Internet: www.hud.gov.

Información sobre este y otros temas está disponible en la página Internet de la Procuraduría General en www.oag.state.tx.us.