



Aviso al consumidor

Consejos de la OCC para el consumidor para evitar las estafas de modificación hipotecaria y de rescate de ejecución hipotecaria

Las estafas que prometen “rescatarlo” de la ejecución hipotecaria están apareciendo con una velocidad alarmante en todo el país, y usted debe protegerse y proteger su vivienda.

Si se está atrasando con los pagos de su hipoteca, es posible que otras personas también lo sepan, incluidos los timadores y los estafadores. Ellos saben que las personas en estas situaciones son vulnerables y, a menudo, están desesperadas. Las víctimas potenciales son fáciles de encontrar: los prestamistas hipotecarios publican avisos antes de ejecutar hipotecas de viviendas. Con frecuencia, empresas privadas recopilan y venden listas de estas propiedades ejecutadas y de los prestatarios afligidos. Después de leer estos avisos, los timadores se acercan a sus blancos en persona, por correo postal, por teléfono o por correo electrónico. A menudo, anuncian sus servicios por televisión, radio o Internet y en periódicos, donde se describen a sí mismos como “asesores de ejecución hipotecaria” o “asesores hipotecarios” y ofrecen “prevención de la ejecución hipotecaria” o servicios de “rescate de ejecución hipotecaria.” Y están muy felices de aprovecharse de los propietarios que desean salvar sus viviendas.

Si alguien se ofrece a negociar la modificación de un préstamo en su nombre o a detener o retardar la ejecución de una hipoteca a cambio de una comisión, verifique cuidadosamente sus credenciales, reputación y experiencia; esté atento a las señales de alerta de una estafa; y siempre mantenga contacto personal con el prestamista y el recaudador del préstamo hipotecario. Su prestamista hipotecario puede ayudarlo a encontrar opciones verdaderas para evitar la ejecución de la

hipoteca. Es importante que se comunique con el prestamista hipotecario pronto para conservar todas las opciones. Existen agencias legítimas de asesoramiento financiero para el consumidor que pueden ayudarlo a trabajar con su prestamista.

Este Aviso al Consumidor, que publica la Oficina del Contralor de la Moneda (OCC, por sus siglas en inglés), describe las estafas comunes, sugiere formas de protegerse, proporciona información sobre programas de préstamos y recursos de asesoramiento del gobierno estadounidense, y enumera 10 señales de alerta de una estafa de modificación hipotecaria.

Tipos comunes de estafas

Aquí se presentan algunos ejemplos de estafas relacionadas con la modificación hipotecaria y la prevención de la ejecución hipotecaria.

- **Fraude por “rescate” de ejecución hipotecaria y refinanciación.** El estafador se ofrece a actuar como intermediario entre usted y su prestamista para negociar un plan de amortización o una modificación del préstamo y quizás “garantice” salvarle la vivienda de la ejecución hipotecaria. Es posible que le digan que efectúe pagos hipotecarios directamente al estafador, junto con importantes comisiones por adelantado, y que el estafador enviará los pagos al prestamista. En realidad, estafador puede quedarse con su dinero y dejarlo en peores condiciones con respecto al préstamo. Además, el estafador puede decirle que deje de efectuar pagos o que deje de comunicarse con el prestamista. No siga ese consejo.

Recuerde que el prestamista hipotecario debe ser el punto de partida para encontrar opciones que lo ayuden a evitar la ejecución hipotecaria. También debe considerar ponerse en contacto con asesores



crediticios competentes y aprobados.

- **Programas “gubernamentales” de modificación falsos.** La gente inescrupulosa puede fingir que está asociada con el gobierno, o aprobada por éste, o puede pedirle que pague altas comisiones por adelantado para reunir los requisitos de programas de modificación hipotecaria gubernamentales. Mientras que las iniciativas de refinanciación y modificación hipotecaria respaldadas por el gobierno son legítimas, las pretensiones de los estafadores no lo son. Tenga presente que no tiene que pagar para obtener los beneficios de estos programas gubernamentales. Lo único que tiene que hacer es ponerse en contacto con su prestamista o recaudador del préstamo.

El nombre o el sitio Web del estafador puede ser muy similar al de las agencias gubernamentales. El estafador puede utilizar términos tales como “federal”, “TARP” (Programa de Alivio de Activos Problemáticos, por sus siglas en inglés) u otras palabras o siglas relacionadas con programas oficiales del gobierno de los Estados Unidos. Estas tácticas están diseñadas para hacerle creer que el estafador es alguien aprobado o asociado con el gobierno. El gobierno está tomando medidas para detener este fraude, pero usted también debe protegerse. Entonces, sea cauto con las afirmaciones que ofrecen modificaciones de préstamos “oficiales del gobierno” o “aprobadas por el gobierno.” Su prestamista podrá decirle si usted reúne los requisitos para alguna iniciativa gubernamental de prevención de la ejecución hipotecaria. No tiene que pagarle a nadie para obtener los beneficios de estas iniciativas.

- **Planes de cesión-arrendamiento o alquiler con opción de compra.** En este tipo de estafa, le solicitan que transfiera el título de su vivienda al estafador, quien, supuestamente, obtendrá una financiación nueva y mejor o le permitirá permanecer en la vivienda como inquilino y, con el tiempo, volver a comprarla. Si usted no cumple con los términos del acuerdo de alquiler con opción de compra, perderá su dinero y afrontará el desalojo. El acuerdo puede ser difícil de cumplir porque puede requerir, por ejemplo, pagos mensuales altos, por adelantado, que no puede pagar. En realidad, es posible que los estafadores no tengan la intención de venderle nuevamente la vivienda a usted. Simplemente quieren su vivienda y su dinero.

Recuerde que transferir su título no cambia sus obligaciones de pago--aún está en deuda por su hipoteca. La diferencia será que usted ya no será el

propietario de la vivienda. Si no efectúa los pagos de la hipoteca, el prestamista tiene el derecho de ejecutar la hipoteca y la ejecución y cualquier otro problema aparecerá en su informe crediticio.

- **Estafas de bancarrota.** Puede haber escuchado que la declaración de bancarrota detiene una ejecución hipotecaria. Eso es cierto, pero sólo temporalmente. La declaración de bancarrota trae aparejada una “suspensión automática” que detiene cualquier cobranza o ejecución hipotecaria mientras el tribunal de bancarrotas administra el caso. Con el tiempo, debe comenzar a pagarle al prestamista hipotecario o el prestamista podrá ejecutar la hipoteca. En raras ocasiones, por no decir nunca, la bancarrota es una solución permanente para prevenir la ejecución hipotecaria. Asimismo, la bancarrota afectará en forma negativa su puntuación de crédito y permanecerá en su informe crediticio por 10 años.
- **Planes de eliminación de deuda.** Los estafadores pueden afirmar que son capaces de “eliminar” su deuda mediante argumentos legales ilegítimos de que usted no está obligado a pagar la hipoteca. Estos estafadores le ofrecerán afirmaciones imprecisas sobre leyes aplicables y finanzas, como que se pueden usar “leyes secretas” para eliminar la deuda o que los bancos no tienen la autoridad de prestar dinero. No deje de efectuar los pagos de la hipoteca en función de estas afirmaciones.

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

Siempre actúe con cautela cuando trate con alguien que le ofrece ayudarlo a modificar la hipoteca o evitar la ejecución hipotecaria. Recuerde que usted no necesita un tercero para trabajar con su prestamista; cualquier tercero debería facilitar el proceso y no hacerlo más difícil y más costoso.

- **Primero, póngase en contacto con el prestamista o el recaudador del préstamo hipotecario.** Hable con alguien del departamento de mitigación de pérdidas para las opciones de modificación hipotecaria y otras alternativas a la ejecución hipotecaria.
- **Efectúe todos los pagos de la hipoteca directamente al prestamista o al recaudador del préstamo hipotecario.** No confíe en nadie para efectuar los pagos de la hipoteca en su nombre y no deje de pagar.
- **Evite pagar comisiones por adelantado.** Aunque algunos asesores de vivienda legítimos le cobrarán comisiones pequeñas por sus servicios, no pague

comisiones a nadie antes de recibir el servicio. Asegúrese de que está tratando con una organización legítima.

- **Sepa lo que firma.** Lea y comprenda cada documento que firme. No confíe en una explicación oral de un documento que está firmando; asegúrese de leer y comprender lo que realmente dice el documento. Si no, un documento puede obligarlo a cumplir condiciones que no desea o incluso puede traspasar la propiedad de su vivienda a otra persona. Nunca firme documentos con espacios en blanco que puedan completarse posteriormente. Nunca firme un documento que contenga errores o declaraciones falsas, aun cuando alguien le prometa corregirlos. Si un documento es demasiado difícil de comprender, busque el consejo de un abogado en el que confíe o un asesor financiero legítimo y confiable.
- **No firme para ceder su escritura sin consultar a un abogado que usted elija.** Las estafas de ejecución hipotecaria con frecuencia implican la transferencia de la propiedad de su vivienda a un timador u otro tercero. Nunca acepte esto sin obtener el consejo de su propio abogado, asesor financiero, asesor crediticio u otra persona independiente que conozca y en quien confíe. Al firmar para ceder su escritura, pierde los derechos sobre su vivienda y sobre el capital en la propiedad, y aún está obligado a pagar la hipoteca.
- **Obtenga las promesas por escrito.** Las promesas y los acuerdos verbales relacionados con su vivienda generalmente no son legalmente vinculantes. Proteja sus derechos con un documento escrito o un contrato firmado por la persona que le hace la promesa. Guarde copias de todos los contratos que firma. Otra vez, nunca firme nada que no comprenda.
- **Denuncie la actividad sospechosa a las agencias federales pertinentes, como la Comisión Federal de Comercio, y a su estado y agencias locales de protección al consumidor.** La denuncia de timadores y planes sospechosos ayuda a evitar que otras personas se transformen en víctimas. Si su queja o duda involucra a un banco nacional y no puede resolverlo directamente con el banco, comuníquese con el Grupo de Asistencia al Consumidor de la OCC por teléfono al (800) 613-6743, envíe un correo electrónico a customer.assistance@occ.treas.gov o visite www.HelpWithMyBank.gov.
- **Comuníquese con un asesor de vivienda o un asesor financiero legítimo para que lo ayude a solucionar sus problemas.**

- Para encontrar un asesor, comuníquese con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) al (800) 569-4287 o al (877) 483-1515, o visite www.hud.gov/offices/hsq/sfh/hcc/hccprof14.cfm.
- Llame al (888) 995-HOPE, la línea directa de Homeowner's HOPE, para comunicarse con un asesor sin fines de lucro y aprobado por el HUD a través de HOPE NOW, un esfuerzo cooperativo de asesores hipotecarios y prestamistas para ayudar a los propietarios de vivienda.
- Visite el sitio Web de NeighborWorks America en www.nw.org/network/home.asp.
- **Visite los siguientes sitios Web para obtener más información:**
 - El sitio de información para el consumidor de la OCC para preguntas relacionadas con la actividad bancaria: www.helpwithmybank.gov.
 - Sitio de asistencia al consumidor y Grupo de Asistencia al Consumidor de la OCC: www.occ.gov/customer.htm.
 - Comisión Federal de Comercio: www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/homes/rea04.shtm.
 - Junta de la Reserva Federal: <http://www.federalreserve.gov/pubs/foreclosurercamtips/default.htm>.
 - NeighborWorks America: www.nw.org.
 - HOPE NOW: www.hopenow.com.
- **Solicite una refinanciación o una modificación del préstamo patrocinada por el gobierno.** El gobierno estadounidense ha desarrollado un programa importante de refinanciación y modificación del préstamo para ayudar a los propietarios de vivienda a encontrar préstamos asequibles y a salvar sus viviendas.
 - Visite este sitio Web para obtener información sobre estos programas federales de refinanciación y modificación hipotecaria: www.makinghomeaffordable.gov.

Diez señales de alerta de una estafa de modificación hipotecaria

“Páguenos \$1,000 y le salvaremos su vivienda.”

- 1** Algunos asesores de vivienda legítimos pueden cobrarle comisiones pequeñas, pero las comisiones de hasta miles de dólares son probablemente una señal de un posible fraude, especialmente si se cobran por adelantado, antes de que el “asesor” haya hecho algún trabajo para usted. No se fíe de las compañías que exigen que les entregue un cheque de caja o que haga un giro telegráfico antes de que actúen en su nombre.

“Le garantizo que le 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.

“Ceda su vivienda y le permitiremos permanecer en ella.”

- 3** Esté muy sospechoso si alguien le ofrece a pagar su hipoteca y alquilarle su vivienda a cambio de transferirle el título de su vivienda. Al firmar para poner la escritura a nombre de otra persona le otorga a esa persona el poder de desalojarlo, aumentarle el alquiler o vender la vivienda. Aunque usted ya no será el propietario de la vivienda, aún será legalmente responsable de pagar la hipoteca que tiene sobre ésta.

“Deje de pagar la hipoteca.”

- 4** No confíe en nadie que le diga que deje de efectuar los pagos al prestamista y al recaudador del préstamo, aun cuando esa persona diga que lo hará por usted.

“Si el prestamista llama, no le hable.”

- 5** Su prestamista debe ser el punto de partida de la comunicación para negociar un plan de amortización, una modificación o una venta corta. Es fundamental para sus intereses que permanezca en comunicación con su prestamista y recaudador del préstamo, de modo que comprendan sus circunstancias.

“Su prestamista nunca tuvo la autoridad legal de hacer un préstamo.”

- 6** No escuche a nadie que le diga que se utilizarán “leyes secretas” o “información secreta” para eliminar su deuda y hacer que el contrato hipotecario se declare inválido. Estos estafadores utilizan argumentos legales ficticios para afirmar que usted no está obligado a pagar la hipoteca. Estos argumentos no sirven.

“Simplemente firme esto ahora; más tarde llenaremos los espacios en blanco.”

- 7** Tómese el tiempo para leer y comprender todo lo que firme. Nunca deje que otra persona llene papeles por usted. No deje que nadie lo presione para firmar algo con lo que no esté de acuerdo o que no comprenda.

“Llame al 1-800-Fed-Loan.”

- 8** Esto puede ser una estafa. Algunas compañías les hacen creer a los prestatarios que están asociadas o aprobadas por el gobierno o le dicen que debe pagarles comisiones altas para reunir los requisitos de programas gubernamentales de modificación hipotecaria. Tenga presente que no tiene que pagar para participar en estos programas gubernamentales. Lo único que tiene que hacer es comunicarse con el prestamista para averiguar si reúne los requisitos.

“Declare en bancarrota y conserve su vivienda.”

- 9** La declaración de bancarrota sólo detiene temporalmente la ejecución hipotecaria. Si los pagos de su hipoteca no se efectúan, el tribunal de quiebra finalmente le permitirá al prestamista ejecutar la hipoteca de su vivienda. Tenga presente que algunos estafadores declararán en bancarrota en su nombre, sin su conocimiento, para detener temporalmente la ejecución hipotecaria y hacer que parezca que han negociado un nuevo acuerdo de pago con el prestamista.

“¿Por qué no ha contestado nuestra oferta? ¿Quiere vivir en la calle?”

- 10** Las tácticas de mucha presión indican problemas. Si alguien se comunica con usted constantemente y lo presiona para que trabajen juntos para detener la ejecución hipotecaria, no trabaje con esa persona. Los asesores de vivienda legítimos no hacen negocios de esa forma.