

Si cree que ha sido víctima de un delito como, por ejemplo que alguien ha presentado documentos falsificados para obtener su firma, debería contactar a las autoridades locales.

Protéjase

Sepa con quién está tratando. Antes de darle dinero o información personal a nadie, investigue la compañía o persona con quien trata. Puede ir a su Better Business Bureau® local (asociación de buenas prácticas en el mercado comercial) o a la oficina de protección al consumidor de su estado para saber si la compañía u organización es legítima o si se han presentado quejas o reclamaciones contra ella.

Póngase en contacto con un asesor de finanzas o de vivienda sin fines de lucro de cierta reputación, como los que encontrará en:

- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD). Llame al (800) 569-4287 or www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm
- La Fundación de Protección de la Propiedad de Vivienda (HPF). Llame al (888) 995-HOPE o visite www.995hope.org.

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 asesor financiero de confianza. Nunca firme documentos con espacios en blanco que se puedan rellenar después. Nunca firme un documento que tenga errores o declaraciones falsas, aunque alguien le prometa 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 están respaldados por la ley. Proteja sus derechos con un documento o contrato firmado por la persona que le está haciendo la promesa. Guarde copias de todos los documentos que firme.

Haga los pagos de su hipoteca directamente a la entidad que le otorgó el préstamo. No confíe en que otra persona vaya a pagar su hipoteca en su nombre.

No firme nunca el traspaso de su escritura hasta que no entienda claramente qué va a ocurrir con los derechos que tiene hacia su casa. Las estafas de ejecución hipotecaria a menudo le piden que traspase "temporalmente" la propiedad de su hogar a otra persona con promesas de ayudarlo. Contacte solamente a entidades legítimas y conocidas que se especialicen en ayudar a propietarios de viviendas con sus problemas de hipotecas como, por ejemplo una agencia de asesoramiento aprobada por HUD.

Denuncie cualquier actividad sospechosa a la Federal Trade Commission (Comisión de Comercio Federal), a la oficina del Attorney General (Ministerio Público) de su estado o a la oficina local o estatal de protección al consumidor. Al denunciar a estafadores y tramas sospechosas, ayudará a evitar que otros sean víctimas.



Recursos generales

Sitio Web de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias

www.fdic.gov/foreclosureprevention
(877) ASKFDIC or (877) 275-3342

Programas de modificación y refinanciación hipotecaria respaldados por el gobierno

- **Making Home Affordable** (recurso para ayudarlo a que su vivienda sea asequible), www.makinghomeaffordable.gov/
- **HOPE for Homeowners (H4H)** (ESPERANZA para propietarios de vivienda), <http://portal.hud.gov/>
(800) CALL-FHA o (800) 225-5342

Asistencia y asesoramiento para mitigar las ejecuciones hipotecarias

- **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU**
www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/ o www.hud.gov
(800) 569-4287
- **Fundación de Protección de la Propiedad de Vivienda**
www.995hope.org
(888) 995-HOPE
- **NeighborWorks America**
www.findaforeclosurecounselor.org/ o www.nw.org/network/home.asp

Denuncias de estafas de ejecución hipotecaria

- **Federal Trade Commission** (Comisión de Comercio Federal), www.ftccomplaintassistant.gov/ o www.ftc.gov/bcp/menus/consumer/credit/mortgage.shtml
(877) FTC-HELP or (877) 382-4357
- **Lista de contactos del Ministerio Público estatal**
www.naag.org/attorneys_general.php
- **Oficinas estatales, locales y municipales de protección al consumidor**
www.consumeraction.gov/state.shtml

FDIC

Federal Deposit Insurance Corporation
www.fdic.gov/foreclosureprevention
06/09

Tenga cuidado con los agentes de ejecuciones hipotecarias y de modificación de préstamos

Si parece demasiado bueno para ser verdad, probablemente lo sea

Para protegerse de oportunistas fraudulentos:

- *Contacte a su prestamista y trate de negociar un plan de pago.*
- *Consulte con organizaciones de vivienda sin fines de lucro o asesor de finanzas de cierta reputación.*
- *Denuncie cualquier actividad sospechosa.*

Lea más detalles dentro del folleto o revise la sección de recursos para enterarse cómo puede obtener ayuda inmediata.



FDIC

Consejos sobre cómo evitar estafas de ejecución hipotecaria y de modificación de préstamos

Tenga cuidado con los agentes de ejecuciones hipotecarias y de modificación de préstamos que operan de una forma poco ética.

Ha aparecido una nueva y peligrosa amenaza para los propietarios de viviendas que se han retrasado en sus pagos hipotecarios y que tal vez se enfrenten a una ejecución hipotecaria: son las compañías oportunistas conocidas como “operadores de rescate ante una ejecución hipotecaria”. A veces se llaman a sí mismos “asesores de ejecución hipotecaria” o “asesor hipotecario” y anuncian sus servicios como “servicio de ejecución hipotecaria” e “agencia de rescate hipotecario” o “compañía de modificación de préstamos. Cuentan con la vulnerabilidad y desesperación que sienten algunos propietarios.

Estas compañías dicen poder ayudar a los propietarios que se estén enfrentando a una ejecución hipotecaria y les ofrecen opciones para salvar su propiedad, refinanciar o modificar su hipoteca, mejorar su crédito o ayudarles a “ganar tiempo”. En realidad, estas “opciones” que le ofrecen estos agentes de estafas de rescate hipotecario pretenden convencerle para tomar medidas equivocadas para quedarse con su dinero y posiblemente con su casa.

Pero recuerde el dicho: “si parece demasiado bueno para ser verdad, probablemente lo sea”.

Tenga cuidado. Es importante que se ponga en contacto con la entidad que le dio su préstamo hipotecario (o con cualquier asesor financiero legítimo) para encontrar opciones reales para evitar la ejecución hipotecaria. Si alguien le propone hacer las negociaciones con su prestamista y le quiere cobrar por detener o retrasar su ejecución hipotecaria, revise cuidadosamente sus credenciales, su reputación y su experiencia. Existen varias agencias que ofrecen servicios gratuitos para asesorar a los propietarios de vivienda que estén teniendo dificultades financieras (consulte las secciones de protección personal y de recursos). Estas agencias le pueden ayudar a explorar sus opciones, desde modificar o refinanciar su préstamo hasta vender su casa y usar lo que obtenga para volver a empezar.

Tenga cuidado con las estafas de ejecución hipotecaria y de modificación de préstamos

Estafas de subarriendos o reventas – En este tipo de situación, alguien le promete pagar su hipoteca en mora, mejorar su crédito e incluso pagar sus tarjetas de crédito u otras deudas. No obstante, le dicen que para poder hacerlo, debe traspasar “temporalmente” la escritura de su casa a una “tercera parte”. Le permiten seguir viviendo en su casa como inquilino con la opción de volver a comprar



la casa después de que pase un cierto periodo de tiempo o de que su situación económica mejore. El problema es que una vez que traspasa sus derechos a la vivienda tal vez no pueda volver a comprar la vivienda más tarde, incluso si quiere y puede permitirse hacerlo. Una vez que el nuevo propietario se hace cargo de la vivienda, puede desahuciarlo a usted. Asimismo, el estafador no tiene ninguna obligación de revenderle la casa a usted. Por lo general, después de traspasar la escritura, la propiedad cambia de manos repetidas veces. El estafador puede haber hipotecado la vivienda por cientos de miles de dólares más que su hipoteca, lo que hace imposible que pueda volver a comprar su casa.

Estafas de bancarrota de interés parcial – Es posible que un agente estafador le pida que le dé un interés parcial de su casa a una o más personas. Después usted realiza los pagos de su hipoteca al estafador en vez de pagar la hipoteca en mora. Sin embargo, el agente estafador no realiza los pagos de la hipoteca ni pide una refinanciación. Luego, cada una de estas personas con interés parcial se declarara en bancarrota, una detrás de la otra, sin decírselo a usted. El tribunal de bancarrotas emite una orden de suspensión cada vez para detener temporalmente la ejecución hipotecaria. Sin embargo, la suspensión no le exime de realizar sus pagos ni de pagar el monto total de su préstamo. El proceso complica y retrasa la ejecución hipotecaria al mismo tiempo que el estafador recauda y se beneficia de los pagos que usted, la víctima, sigue realizando. Las leyes de bancarrota ofrecen protecciones importantes a los consumidores. Las estafas solo pueden posponer la ejecución hipotecaria temporalmente y pueden impedir que use las leyes de bancarrota de manera legítima para resolver sus problemas financieros.

Estafas de refinanciación – Aunque existen programas legítimos de refinanciación, incluyendo los que proporciona el gobierno federal, tenga cuidado con las personas que se hacen pasar por agentes o prestamistas hipotecarios y le ofrecen refinanciar su préstamo para poder reducir sus pagos. El estafador le entrega una serie de documentos de “rescate hipotecario” y le pide que los firme. Le explica que los documentos son para un préstamo de refinanciación que usará para poner al día los pagos de su hipoteca. Lo que no sabe es que está renunciando por completo a su casa. Los documentos para el “préstamo” en realidad son documentos para transferir la escritura de su casa y el estafador cuenta con que usted no va a leerlos. Una vez que se realiza el traspaso de la escritura, usted cree que su casa se ha salvado de la ejecución hipotecaria durante meses o años, hasta que recibe una orden de desahucio y descubre que ya no es propietario de su casa. Para entonces suele ser demasiado tarde y no puede hacer nada para dar marcha atrás al traspaso de la escritura.

Estafas por Internet y por teléfono – Algunos prestamistas estafadores le convencen por teléfono o por Internet que solicite un préstamo de bajo interés. Luego obtienen información personal importante, como su número de seguro social y los números de sus cuentas bancarias. En esta estafa, usted acepta el préstamo inmediatamente y empieza a

Algunas cosas que le pueden alertar de que está tratando con un estafador de ejecuciones hipotecarias o de modificación de préstamos incluyen si la compañía:

Le pide un pago por adelantado. Una organización legítima que trabaje con personas con préstamos para evitar una ejecución hipotecaria nunca le pedirá que le pague por adelantado.

Ofrece negociar una modificación de préstamo por una tarifa.

Le ofrece servicios que no ha solicitado o le hace grandes promesas de poder ayudarlo a salvar su casa.

Le recomienda que cese todo contacto con la entidad que le otorgó el préstamo o con el asesor que le haya proporcionado servicios hasta ahora.

Le aconseja que deje de pagar su hipoteca.

Le pide que envíe el pago de su hipoteca a cualquier otra persona que no sea la que gestiona su préstamo.

Le pide que traspase la escritura de propiedad de su vivienda.

Le hace promesas que no pone por escrito.

Le pide que firme un documento que tiene líneas o espacios en blanco.

mandar documentos por fax y a realizar transferencias de dinero a la compañía falsa sin siquiera conocer al prestamista. Desafortunadamente esta estafa hará que su situación empeore; se ha robado o vendido su información personal, lo cual trae el riesgo de robo de identidad, y sigue estando en peligro de enfrentarse a una ejecución hipotecaria.

Estafas de asistencia fantasma – En esta situación el estafador se presenta como un agente que puede asesorar o ayudar a un propietario de vivienda a salir de una ejecución hipotecaria o que califica para un préstamo de modificación o un programa de refinanciamiento. A cambio de sus “servicios”, le cobran tasas exageradas y le hacen todo tipo de promesas de poder representar su caso agresivamente, pero nada de esto ocurre. Los “servicios” que realizan pueden incluir el intercambio de documentos y alguna llamada telefónica que usted podría realizar por sí mismo. Al final, usted termina peor de lo que estaba porque se ha quedado con poco o nada de tiempo para salvar su casa o pedir ayuda a otra persona.

¿Se ve envuelto en una estafa de ejecución hipotecaria o de modificación de préstamo?

Si se ve envuelto en una de estas estafas, es muy importante que se ponga en contacto inmediatamente con un abogado. Un abogado le podrá ayudar con el proceso de comparencias por desahucio ante un juez. Las personas de ingresos bajos pueden acceder a servicios legales gratuitos; visite

<http://www.findlegalhelp.org>.