



Estafas de alivio hipotecario

La posibilidad de perder su casa debido a una ejecución hipotecaria (en inglés: *foreclosure*) puede ser aterradora. No obstante, el hecho de que los estafadores se aprovechan de los propietarios desesperados es igualmente aterrador.

En algunos casos, las empresas le dirán que, pueden cambiar su tipo de préstamo para reducir el pago mensual de su hipoteca, o que tomarán otras medidas para salvar su casa. En otros casos, algunas empresas afirman que casi todos sus clientes han obtenido resultados exitosos, e incluso ofrecen una garantía de devolución de dinero. Por igual, encontrará otras empresas que afirmarán que tienen alguna afiliación con el gobierno o con su compañía prestamista, y le prometerán la ayuda de abogados o expertos en bienes raíces.

Desafortunadamente, muchas de estas empresas utilizan estas distorsiones y mentiras para vender sus servicios, y en la mayoría de los casos no cumplen con sus promesas de ayuda. De hecho, muchas de estas empresas dejan a sus clientes que son propietarios de viviendas en una situación financiera mucho peor.

Bajo la normativa federal *Mortgage Assistance Relief Services (MARS) rule, 16 C.F.R. Part 322*, y el estatuto de Wisconsin, *Wis. Stat. § 846.45 (3)*, se prohíbe que las empresas cobren tarifas hasta que el propietario haya recibido una oferta de alivio de su prestamista, y el propietario la haya aceptado.

Eso significa que, incluso si usted acepta que una empresa lo ayude, no tendrá que pagar hasta que obtenga el resultado que desea. Incluso si el proceso de ejecución hipotecaria ha sido puesto en marcha, usted tiene derechos y puede encontrar asistencia legítima.

Las empresas deben revelar información clave

Cómo funciona la estafa

Los estafadores utilizan una variedad de tácticas para encontrar y comunicarse con los propietarios que se encuentran en situaciones problemáticas. Los

estafadores examinan los avisos públicos de ejecuciones hipotecarias en los periódicos, en Internet o en las oficinas de gobiernos de la localidad. Una vez que han obtenido esta información, envían cartas personalizadas a los propietarios.

Otros adoptan un enfoque más amplio y ponen anuncios en Internet, la televisión, o en la radio y los periódicos. También ponen carteles en postes telefónicos, en la entrevistas y paradas del transporte público. De otra manera, también se presentan en las casas, y distribuyen tarjetas de presentación o folletos.

Los estafadores utilizan mensajes simples, pero potencialmente engañosos, estos son algunos ejemplos:

"¡Detengan las ejecuciones hipotecarias ahora!"

"¡Obtenga una modificación de préstamo!"

"Garantía de devolución del 100% del dinero".

"Tenemos una relación especial con los bancos que puede acelerar el proceso de aprobación".

"Más del 90% de nuestros clientes obtienen resultados".

"Conserve su casa. Sabemos que su casa está programada para venderse. ¡No hay problema!"

Ejemplos de estafas

Una vez que captan su atención, utilizan una variedad de tácticas para obtener su dinero. La manera más efectiva de protección contra las estafas es que conozcamos cómo funcionan.

Asesoría falsa o ayuda fantasma

Los estafadores le dirán que, por el pago de una tarifa, ellos negociarán un acuerdo con su prestamista para reducir los pagos de su hipoteca y que usted pueda salvar su vivienda. Probablemente le dirán que son abogados o que representan una firma de abogados.

Le pedirán que no se comunique con su prestamista, abogado o asesor de crédito. Le prometerán que ellos se responsabilizarán por el manejo de todas las gestiones, pero que para hacer eso, usted primero

deberá abonar una tarifa o hacer un pago monetario. Después de que reciban el pago, cortarán la comunicación con usted, no le devolverán las llamadas y se llevarán su dinero.

Ocasionalmente, estos impostores le pedirán que efectúe sus pagos de la hipoteca mediante ellos, mientras dure la supuesta negociación con su prestamista. Eventualmente desaparecerán después de haberle estafado el dinero de algunos meses de pagos.

Auditorías forenses falsas

Los estafadores le dirán que son “auditores de préstamos hipotecarios”, “auditores forenses”, o “auditores de prevención de ejecuciones hipotecarias”. A cambio de una tarifa, le ofrecerán la ayuda de un supuesto abogado o experto para que revise los documentos de su hipoteca para determinar si su prestamista cumplió con los requisitos de la ley.

Los estafadores le dirán que usted podrá utilizar los resultados del informe para evitar la ejecución hipotecaria, acelerar el proceso de modificación del préstamo, reducir lo que debe o incluso cancelar su préstamo. De hecho, no existe evidencia de que las auditorías forenses de préstamos hayan ayudado a los propietarios a que puedan obtener modificaciones de préstamo o cualquier otro alivio hipotecario.

Estafa de “renta con opción a compra”

Los estafadores utilizan la estafa de “renta de vivienda con opción a compra”. Con esta estafa le pedirán que entregue el título de propiedad de su vivienda como parte de un acuerdo que le permitirá permanecer como inquilino en su vivienda, hasta que pueda comprarla posteriormente. Con esta supuesta acción, le convencerán de que con la entrega del título de propiedad se producirá un nuevo financiamiento con un prestamista que ofrezca una mejor calificación crediticia.

Sin embargo, los términos que se incluirán en los acuerdos serán tan excesivos que volver a comprar su propiedad resultará imposible. Perderá la casa y el estafador se marchará, llevándose consigo el dinero que usted ha depositado. Para agravar la situación, cuando el supuesto nuevo prestamista no abona los pagos, a usted le desalojan.

En una variación de esta estafa, el estafador aumenta el alquiler de la vivienda con el tiempo hasta que usted no pueda pagar. Después de incumplir los pagos de alquiler, lo desalojan. Con esto, el estafador queda en total libertad de vender su casa.

Robo del valor acumulado de la vivienda

Los estafadores le ofrecen encontrar un comprador para su casa. La condición que le ponen es que usted tiene que firmar las escrituras y mudarse. Le prometen que le pagarán una parte de las ganancias cuando se venda la propiedad. Cuando usted firma y les cede las escrituras a los estafadores, ellos simplemente alquilan su casa y se embolsan las ganancias. No obstante, su prestamista continuará con el proceso de la ejecución hipotecaria, lo que hace que usted pierda su casa y que todavía quede como responsable de la deuda de una hipoteca quedando de pagar.

El resultado: pierde su casa y aún es responsable de la hipoteca impaga, porque, aunque haya transferido la escritura, usted no ha transferido la deuda restante que queda sobre la hipoteca.

Cebo y cambio

En una estafa de cebo y cambio, los estafadores le dan una serie de documentos que, según ellos, debe firmar para obtener otro préstamo y poner al día (o actualizar) su hipoteca. No obstante, enmascarado en la pila de documentos adjuntaron un documento de “entrega de título” de la vivienda, con el que usted entrega el título de su casa a los estafadores a cambio de un préstamo de “rescate”, (en inglés: *rescue loan*).

Conozca sus derechos

Usted está protegido bajo la normativa federal *MARS 16 C.F.R. Part 322* y el estatuto de Wisconsin, *Wis. Stat. § 846.45*. Los mismos establecen requisitos para las personas que venden servicios de asistencia hipotecaria. Es probable que las empresas que no siguen estas reglas estén intentando estafarle. Considere lo siguiente:

- No tiene que pagar dinero hasta que la empresa le entregue los resultados que desea. Es ilegal que una empresa le cobre un centavo hasta que:
 1. La empresa le ha entregado una oferta por escrito para una modificación de préstamo u otro alivio por parte de su prestamista.

2. Usted acepta la oferta. De igual manera, la empresa tiene que entregarle un documento de su prestamista que muestre los cambios en su préstamo si decide aceptar la oferta de su prestamista. La empresa debe indicarle claramente la tarifa total que le cobrará por sus servicios.
- Las empresas deben revelar información de importancia para usted. Los anuncios y las llamadas de tele mercadeo deben incluir la siguiente información:
 1. Divulgar que la empresa no está asociada con el gobierno y sus servicios no han sido aprobados por el gobierno ni por su prestamista.
 2. Reconocer que es probable que su prestamista no acepte cambiar su préstamo.
 3. Si una empresa le dice que deje de pagar su hipoteca, también tiene que advertirle que hacerlo podría provocar que pierda su casa y dañe su crédito.
 4. Las empresas no pueden pedirle que deje de hablar con su prestamista. Usted tiene el derecho de comunicarse directamente con su prestamista para ver si puede ofrecerle opciones adicionales. Las empresas que le comuniquen lo contrario están violando la ley.

Obtener ayuda de un abogado

Algunos abogados pueden ofrecerle ayuda para obtener una modificación de préstamo u otro alivio hipotecario. La normativa federal *MARS 16 C.F.R. Part 322* establece que, los abogados pueden exigirle que pague una tarifa por adelantado, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- Tiene que tener una licencia para ejercer derecho en el estado donde usted vive o se encuentra su vivienda.
- Le están brindando servicios legales reales.
- Están cumpliendo con los requisitos estatales de ética para abogados.
- Colocan el dinero en una cuenta fiduciaria a nombre del cliente, y retiran los honorarios sólo

cuando completan los servicios legales reales y le notifican sobre cada retiro que realicen.

Desafortunadamente, algunas personas que anuncian servicios de asistencia hipotecaria afirman falsamente que están obteniendo ayuda de abogados. Antes de contratar a alguien que dice ser abogado o que dice trabajar con abogados, conduzca las investigaciones pertinentes.

- Obtenga el nombre de cada abogado que le ayudará, e infórmese del estado o estados donde el abogado tiene licencia y el número de licencia del abogado en cada estado. Cada estado tiene una organización a la que se designa oficialmente para otorgar las licencias (en inglés: *state bar*), y que monitorea la conducta de los abogados. Llame a *Wisconsin State Bar*, al (800) 728-7788, o consulte el sitio web www.wisbar.org, para verificar si un abogado tiene licencia o si se han presentado quejas en su contra.
- Pregunte a familiares, amigos y otras personas de su confianza que le recomienden un abogado con un historial comprobado en la obtención de ayuda para propietarios de viviendas que hayan enfrentado una ejecución hipotecaria.
- Tenga cuidado con los abogados que hacen promesas exageradas o intentan presionarlo para que los contrate.

Señales de advertencia

Si está buscando una modificación de préstamo u otra ayuda para mantener su casa, evite cualquier negocio que:

- Le ofrezca garantías para conseguirle una modificación de préstamo o detener el proceso de ejecución hipotecaria, sin importar cuáles sean sus circunstancias.
- Le indica que no se comunique con su prestamista, abogado o asesor de vivienda.
- Afirman que todos o la mayoría de sus clientes obtienen modificaciones de préstamos o alivio hipotecario.
- Pide un pago por adelantado antes de brindarle cualquier servicio (a menos que sea un abogado al que haya consultado minuciosamente).

- Aceptan pagos únicamente mediante cheque de caja o transferencia bancaria.
- Le animan a alquilar su casa para poder volver a comprarla con el tiempo.
- Le indican que realice los pagos de su hipoteca directamente mediante la empresa, en lugar de a su prestamista.
- Le indican que transfiera su título de propiedad o escrituras.
- Le hacen ofertas para comprar su casa al contado por un precio mucho más bajo que el precio de mercado de propiedades similares de su localidad.
- Le presionan para que firme documentos que no ha tenido oportunidad de leer detenidamente o que no comprende.

Dónde puede encontrar ayuda legítima

Si tiene problemas para pagar su hipoteca o ha recibido un aviso de ejecución hipotecaria, comuníquese con su prestamista de inmediato. Es posible que pueda negociar un nuevo calendario de pagos.

También puede comunicarse con un asesor de crédito a través de *Homeownership Preservation Foundation (HPF)*, esta es una organización sin fines de lucro que opera la línea directa nacional gratuita las 24 horas, los 7 días de la semana, con asistencia bilingüe y personalizada para ayudar a los propietarios en riesgo a evitar la ejecución hipotecaria, el número de *HPF* es (888) 995-4673. *HPF* es miembro del grupo de colaboración *HOPE NOW Alliance*. Este es un grupo colaborativo de administradores de servicios hipotecarios, participantes del mercado hipotecario y asesores. Puede encontrar más información sobre *HOPE NOW* en Hopenow.com.

Para obtener más información o poner una queja, visite nuestro sitio web o contáctenos:

Wisconsin Department of Agriculture,
Trade and Consumer Protection
Bureau of Consumer Protection
2811 Agriculture Drive, PO Box 8911
Madison, WI 53708-8911

Correo electrónico: DATCPHotline@wi.gov

Sitio Web: datcp.wi.gov

Teléfono: (800) 422-7128 TTY: (608) 224-5058

(Para la redacción de este material se ha utilizado la hoja informativa de FTC, "Mortgage Assistance Relief Scams", 05/2012)

MortgageAssistanceReliefScams954 (rev 1/24)