



ALERTA

Estafas de modificación de hipotecas y ejecución hipotecaria



Prácticas hipotecarias desleales

Los propietarios de viviendas con problemas financieros a menudo son el blanco de los artífices de estafas hipotecarias desleales. Mediante el uso de prácticas abusivas, como cobrar adelantos ilegales, o aprovecharse de los propietarios con problemas financieros que enfrentan ejecuciones hipotecarias, los estafadores han dañado la seguridad financiera de muchos californianos.

Podemos ayudarle.

Estafas de modificación de préstamos y ejecución hipotecaria

Los propietarios que enfrenten ejecuciones hipotecarias deben tener cuidado con estas estafas comunes:

✓ **¡Cuidado!** Estafas de pagos por adelantado: a los propietarios que buscan asistencia hipotecaria se les podría solicitar que realicen pagos por adelantado por servicios de modificación de préstamos o servicios de indulgencia hipotecaria. **NO** realice ningún pago por adelantado a nadie por estos servicios. Comuníquese inmediatamente con el Departamento de Bienes Raíces al 916-227-0770. **Los pagos por adelantado por modificaciones de préstamos NO son legales en California.** Además, está prohibido cobrar recargos por mora cuando una solicitud de modificación de préstamo esté sujeta a revisión, se esté apelando una denegación o un prestatario realice los pagos puntualmente.

✓ **¡Cuidado!** Transferencia de una escritura a un tercero: se ha informado a los propietarios de viviendas que al transferir la escritura de su casa a un tercero ya no serán responsables por los pagos de la casa. Esto **NO** es verdad. En esta estafa, el tercero implicado cobra la renta hasta que se ejecute la hipoteca de la casa y deja al propietario sin un lugar donde vivir y con escasas posibilidades de recuperar la “renta” pagada. **La transferencia del título no libera al prestatario de su responsabilidad de realizar los pagos.** Los estafadores hipotecarios a menudo solicitan pagos por adelantado para hacer la transferencia de la escritura y prometen rentar la casa al propietario hasta que éste pueda comprar la casa nuevamente. Si usted enfrenta una ejecución hipotecaria, investigue las opciones de pago con su proveedor hipotecario y **NO** firme para que le quiten su propiedad.

✓ **¡Cuidado!** Piense antes de caer en incumplimiento de pago: los estafadores les han aconsejado a los propietarios que no paguen sus hipotecas para poder obtener una modificación del préstamo. Si bien no hay derecho a una modificación del préstamo, **el proveedor del préstamo hipotecario es quien siempre determina los términos y las normas para una modificación del préstamo, y nadie más.** Si tiene dificultades para pagar su hipoteca, debe comunicarse directamente con su proveedor hipotecario o con algún asesor aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) al 888-995-4673 para solicitar ayuda.

El Departamento de Corporaciones de California y el Departamento de Bienes Raíces de California autorizan y regulan una variedad de entidades que participan en el proceso hipotecario. Estos departamentos desean informar a los consumidores con respecto a las estafas actuales relacionadas con las hipotecas y las ejecuciones hipotecarias.

Antes de contratar a alguien para que le ayude a modificar su préstamo, comuníquese con el Departamento de Bienes Raíces al 877-DRE-4LIC o visite el sitio web www.dre.ca.gov

Para presentar una queja contra un consultor de modificación de préstamos hipotecarios, comuníquese con la Oficina del Fiscal General, Unidad de Investigación Pública al 1-800-952-5225 o visite el sitio web www.oag.ca.gov

Para verificar la autorización de alguien que le ofrezca servicios o que negocie las condiciones de su préstamo hipotecario, comuníquese con el Departamento de Corporaciones al 866-ASK-CORP o visite el sitio web www.corp.ca.gov

Legislación reciente de hipotecas y ejecuciones hipotecarias que ayuda a los propietarios de viviendas

Proyecto de ley del Senado N.º 900 (Leno) y proyecto de ley de la Asamblea N.º 278 (Eng) [Ley de Reducción de Ejecuciones Hipotecarias](#)

Esta legislación se basa en el Acuerdo Hipotecario Nacional negociado anteriormente este año con los cinco proveedores principales de préstamos hipotecarios del país. Las disposiciones del proyecto de ley del Senado (Senate Bill, SB) N.º 900 y del proyecto de ley de la Asamblea (Assembly Bill, AB) N.º 278 se aplicarán a TODOS los proveedores y les impedirán ejecutar la hipoteca de un propietario que esté en proceso de negociar la modificación de un préstamo hipotecario. La Ley de Reducción de Ejecuciones Hipotecarias logra cuatro cosas principalmente:

1. Prohíbe el “procedimiento dual” que tiene lugar cuando un proveedor de préstamos hipotecarios inicia el proceso de ejecución hipotecaria contra un propietario que todavía esté negociando una modificación del préstamo de buena fe con su proveedor;
2. Brinda al propietario un único punto de contacto para ayudarlo durante el proceso de modificación del préstamo y proporcionarle información acerca de las alternativas frente a la ejecución hipotecaria si no califica para una modificación del préstamo;
3. Requiere que los proveedores hipotecarios revisen las pruebas admisibles y confiables para fundamentar su derecho a ejecutar la hipoteca; y
4. Crea un recurso para que los prestatarios inicien acciones legales contra sus proveedores de préstamos por cualquier violación material de las disposiciones de esta ley que se produzca de forma intencional, imprudente o derive de una conducta dolosa.

Esta legislación **no otorga al propietario el derecho a modificar un préstamo ni la garantía de que un préstamo sea modificado**. Más bien, garantiza que el proveedor realice una revisión completa de la solicitud y el pedido de modificación de un propietario.

Proyecto de ley del Senado N.º 980 (Vargas) [Prohíbe los pagos por adelantado por modificaciones del préstamo](#)

Esta legislación extiende la prohibición de cobrar tarifas por adelantado en relación con la realización de modificaciones a los préstamos hipotecarios o servicios de indulgencia hipotecaria.

Proyecto de ley de la Asamblea N.º 1950 (Davis) [Extiende el límite del plazo de prescripción de los casos de fraude hipotecario e inmobiliario](#)

Esta legislación extiende el límite del plazo de las prescripciones relacionadas con el proceso judicial de estafas de modificación de préstamos y el cobro ilegal de tarifas por adelantado. Las infracciones de las leyes de California que protegen a los propietarios durante el proceso de ejecución hipotecaria y de modificación del préstamo están sujetas actualmente a un límite de plazo de prescripción de tres años.

***Estos proyectos de ley entran en vigencia el 1.º de enero de 2013**

Departamento de Corporaciones
de California

WWW.CORP.CA.GOV
866-ASK-CORP

Departamento de Bienes Raíces
de California

WWW.DRE.CA.GOV
877-DRE-4LIC