

Alerta de la FTC para Consumidores

Comisión Federal de Comercio ■ Buró de Protección del Consumidor ■ División de Educación del Consumidor y los Negocios

Estafas de Auditoría Forense de Préstamos Hipotecarios Una Nueva Variación del Fraude de Rescate de Ejecución Hipotecaria

Forensic Mortgage Loan Audit Scams: A New Twist on Foreclosure Rescue Fraud

Los estafadores que prometen “rescate” de ejecución hipotecaria usan argumentos que son verdades a medias o mentiras para vender servicios que prometen ayuda a los propietarios de vivienda en problemas. Según la Comisión Federal de Comercio (*Federal Trade Commission*, FTC), la agencia nacional de protección del consumidor, la última tendencia de las estafas de rescate de ejecución hipotecaria consiste en ofrecer auditorías forenses de préstamos hipotecarios para aprovecharse de los propietarios de vivienda que están en aprietos financieros.

A cambio del pago de un cargo por adelantado de cientos de dólares, estas personas que se autodenominan auditores forenses de préstamos, auditores de préstamos hipotecarios o auditores de prevención de ejecuciones hipotecarias, y que supuestamente están respaldados por abogados forenses, le ofrecen revisar los documentos de su préstamo hipotecario para determinar si su prestador cumplió con los requisitos de las leyes estatales y federales aplicables a los préstamos hipotecarios. Los “auditores” le dicen que puede usar el informe de auditoría para evitar la ejecución hipotecaria, acelerar el proceso de modificación de los términos del préstamo, reducir el monto principal de su préstamo o incluso para cancelarlo.

Esto no es cierto. De acuerdo a la FTC y a sus colegas encargados de velar por el cumplimiento de la ley:

- No hay evidencia de que las auditorías forenses de préstamos lo ayuden a conseguir una modificación de préstamo ni ningún otro tipo de asistencia para evitar una ejecución hipotecaria, aún cuando sea realizada por un auditor licenciado, legítimo y capacitado, profesional o abogado especializado en temas hipotecarios.
- Hay algunas leyes estatales que le permiten demandar a su prestador por errores en el contenido de sus documentos de préstamo. Pero aunque usted demande a su prestador y gane, éste no está obligado a modificar los términos de su préstamo para hacer sus pagos más manejables para usted.
- Si usted cancela su préstamo, tendrá que devolverle al prestador el dinero que tomó en préstamo. Como resultado, podría perder su casa.

Si usted está en mora con el pago de su hipoteca o si está enfrentando una ejecución hipotecaria, es posible que escuche de las estafas de rescate de ejecución hipotecaria. La FTC quiere que usted sepa cómo reconocer los indicios y que las denuncie. La FTC dice que si se enfrenta a la ejecución hipotecaria hay opciones legítimas disponibles para ayudarlo a salvar su casa.

Cómo Detectar la Estafa

Si está buscando ayuda para prevenir una ejecución hipotecaria, evite hacer tratos con los negocios que:

- Le garanticen detener el proceso de ejecución hipotecaria – sin tomar en consideración sus circunstancias particulares.

-
- Le digan que deje de comunicarse con su prestador, abogado o asesor crediticio o de vivienda.
 - Le cobren un cargo antes de proveerle ningún servicio.
 - Solamente acepten pagos por medio de cheques de caja o por transferencia o giro.
 - Lo alienten a arrendar su casa para que pueda volver a comprarla con el transcurso del tiempo.
 - Le recomienden que le pague las cuotas de su hipoteca directamente a ellos en lugar de a su prestador.
 - Lo urjan a transferir su título de propiedad o a escriturar su casa a nombre del negocio.
 - Le ofrezcan comprarle su casa en efectivo a un precio fijo que no se corresponde con el valor del mercado inmobiliario.
 - Lo presionen a firmar papeles que no ha podido leer exhaustivamente o que no comprende.

Cómo Encontrar Ayuda Legítima

Los expertos en temas de vivienda dicen que cuando alguien se atrasa con los pagos de su hipoteca, lo más importante es mantener la comunicación con el prestador. Si está teniendo problemas para pagar su hipoteca o si ya recibió una notificación de ejecución hipotecaria, comuníquese inmediatamente con su prestador o con el administrador de su préstamo. Es posible que pueda negociar un nuevo plan de repago.

Llame al **1-888-995-HOPE** para recibir consejo gratuito y personalizado de parte de agencias de asesoría de vivienda certificadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD). Esta línea nacional – habilitada durante las 24 horas del día los 7 días de la semana – está operada por la Homeownership Preservation Foundation, un miembro sin fines de lucro de la Alianza HOPE NOW que está integrada por miembros del sector hipotecario y por agencias de asesoría en temas de vivienda certificadas por el HUD. Para recibir orientación gratuita en línea, visite **www.hopenow.com**. Y para obtener información sobre el plan del Presidente para ayudar a los propietarios de vivienda visite **www.makinghomeaffordable.gov**.

Para aprender más sobre hipotecas de viviendas y otros temas relacionados con el crédito, visite **www.ftc.gov/AsuntosdeDinero**. Este sitio ofrece recomendaciones prácticas, videos y enlaces electrónicos con fuentes confiables sobre una variedad de temas tales como reparación de crédito, cobranza de deudas, búsqueda de trabajo y estafas de empleo, recuperación de vehículos, cómo manejar los pagos hipotecarios y evitar las estafas de rescate de ejecución hipotecaria.

Cómo Reportar el Fraude

Si cree que ha estado tratando con un defraudador de ejecuciones hipotecarias, establezca contacto con:

- La Comisión Federal de Comercio (FTC) – www.ftc.gov
- La oficina del Fiscal General de su estado de residencia – www.naag.org
- La oficina local de Better Business Bureau – www.bbb.org

La FTC trabaja para prevenir las prácticas comerciales fraudulentas, engañosas y desleales en el mercado y proveer información para ayudar a los consumidores a identificar, detener y evitar dichas prácticas. Para presentar una queja o para obtener información gratuita sobre temas de interés del consumidor visite www.ftc.gov/espanol o llame sin cargo al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357); TTY: 1-866-653-4261. Para más información, vea el nuevo video *Cómo Presentar una Queja* disponible en ftc.gov/video. La FTC ingresa las quejas presentadas por los consumidores a una base de datos segura y herramienta investigativa llamada Red Centinela del Consumidor (*Consumer Sentinel*) que es utilizada por cientos de agencias de cumplimiento de las leyes civiles y penales en los Estados Unidos y del extranjero.