



California Department of Real Estate
1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815
www.dre.ca.gov



ALERTA AL CONSUMIDOR

ADVERTECIA DE FRAUDE PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS QUE SE ENCUENTRAN EN CRISIS FINANCIERA

A medida que los propietarios comienzan a sentir el impacto financiero debido a los esfuerzos en detener la transmisión del coronavirus (COVID-19), las estafas de rescate de ejecuciones hipotecarias y modificación de préstamos, pueden comenzar a resurgir de nuevo, y esto puede resultar en que estas estafas sean dirigidas a los consumidores más vulnerables.

Ya sea que se llamen asesores en prevención de ejecución hipotecarias (foreclosure), especialistas en liquidación de deudas, especialistas en modificación de préstamos, consejeros de modificación de hipotecas, o algún otro nombre o título que suene importante, lo cierto es que hay compañías e individuos deshonestos que pueden surgir debido a este ambiente no antes vivido. La mayoría operan sin licencia, muchos usan nombres que suenan importantes para aparentar, y algunos falsamente dicen ser compañías sin fines de lucro, o que están respaldados por abogados, o afiliados con el gobierno federal o estatal.

Aunque si hay personas y compañías, que legítimamente tienen licencia y son competentes en el negocio de modificar préstamos o ayudar a prevenir una ejecución hipotecaria, el Departamento de Bienes Raíces (DRE) aconseja a todos los propietarios de vivienda que tengan mucha precaución.

QUE ES UNA MODIFICACION DE PRESTAMO O TOLERANCIA POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO HIPOTECARIO (En inglés: FORBEARANCE)

Debido a la situación económica actual, es posible que usted no pueda hacer su pago hipotecario, o puede estar enfrentando una ejecución hipotecaria. Una opción, que puede estar disponible para usted, sería una Modificación de Préstamo o una Tolerancia por Incumplimiento de Pago.

Una modificación de préstamo, o tolerancia por incumplimiento de pago, es donde usted y su prestamista, o el "administrador" del prestamista, aceptan modificar uno o varios de los términos de su préstamo hipotecario original. Los nuevos términos podrían ser, una tasa de interés más baja, una extensión dándole más tiempo para pagar su préstamo, reducir o posponer algunos de sus pagos, o cualquier otro cambio en los términos originales de su préstamo.

El éxito y la meta de una modificación de préstamo o tolerancia por incumplimiento, es ayudarle a quedarse en su hogar, y proporcionarle un ajuste a su préstamo hipotecario actual, que funcione con su situación financiera, y que usted pueda sostener.

Sin embargo, las modificaciones de préstamo no son opciones posibles para todos los propietarios. Muchos prestamistas tienen sus propios requisitos para las modificaciones, o tolerancia por incumplimiento. Si su situación financiera cumple con los requisitos, una modificación de préstamo sería posible, documentando por escrito, sus dificultades financieras. Si no califica con los requisitos del prestamista, modificar su préstamo puede que no sea posible.

Aquí es donde entran los estafadores. A menudo afirman, falsamente, que le pueden garantizar una modificación o tolerancia por incumplimiento de su préstamo, o poner en alto su ejecución hipotecaria. Hacen declaraciones audaces, presumiendo sus éxitos, publican su supuesta experiencia, piden dinero por adelantado, y después que toman su dinero, lo dejan en peor forma que antes. Recuerde, si las representaciones suenan demasiado buenas para ser verdad, lo más probable es que no son verdaderas.

COMO PROTEGERSE PARA NO SER VICTIMA

A. Hágalo Usted Mismo Gratis – Comuníquese directamente con su prestamista y solicite una modificación o tolerancia por incumplimiento de su préstamo que funcione para usted y su prestamista. Tome detalladas notas sobre todas sus llamadas telefónicas con su prestamista, con quién hablo, qué se dijeron, qué es lo que usted debe hacer, y qué tipo de ofertas se discutieron. Usted puede hacer todo esto usted mismo sin la ayuda de nadie y sin pagarle a alguien una tarifa.

B. Consulte Gratis a Un Consejero – Si usted no puede o no quiere negociar una Modificación de Préstamo, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (**Department of Housing and Urban Development** (HUD) de los Estados Unidos), ofrece gratis, asesoramiento de vivienda a través de agencias sin fines de lucro que han sido aprobadas por HUD en California. Visite el sitio web de HUD en www.hud.gov para encontrar consejeros.

C. Trabaje con una persona o compañía legítima, capacitada, autorizada, y que tenga licencia – Si no puede negociar una modificación de préstamo por sí mismo, y decide no usar los consejeros gratuitos proporcionados por HUD, usted puede contratar a un representante para que negocie por usted. Sin embargo, tenga cuidado: necesita encontrar a alguien legítimo, con licencia, con experiencia y capacitado. Recuerde que es ilegal que cualquier persona (incluyendo a personas con licencia del DRE y abogados con licencia), que demanden, cobren o colecten inicialmente, o por adelantado, o cobrar honorarios, o cualquier otro tipo de compensación por adelantado, por los servicios de modificación o tolerancia por incumplimiento de préstamo.

1. Los corredores (bróker) de bienes raíces, con licencia de California y con autorización en originar préstamos hipotecarios, pueden realizar trabajos de modificación de préstamos, también los agentes de bienes raíces con licencia y autorización en originar préstamos hipotecarios pueden hacer este trabajo bajo la supervisión de su bróker responsable.

Puede ir al sitio web de DRE en www.dre.ca.gov para asegurarse de que la persona o compañía tiene licencia, y también ver si tienen alguna disciplina.

2. Los abogados con licencia de California también pueden realizar trabajo de modificación de préstamos, pero solo cuando estos abogados dan los servicios de modificación de préstamos en el transcurso, y mediante la representación como abogado.

Puede chequear a los abogados con licencia visitando al sitio web de California State Bar en www.calbar.ca.gov para ver los registros de membresía de abogados y buscar si tienen alguna disciplina. Es ilegal, en California, que los abogados demanden, cobren, o colecten de antemano, cualquier cobro o cobren honorarios, o cualquier otro tipo de compensación por adelantado por servicios de modificación o tolerancia por incumplimiento de préstamo.

Además de ver los registros de licencias, haga uso de los recursos del Better Business Bureau en www.bbb.org para saber si esta oficina ha recibido alguna queja sobre la persona o compañía.

Hágale preguntas al “especialista” en modificación de préstamo (ya sea un abogado con licencia o alguien con licencia del DRE) antes de que usted firme cualquier documento. Pregúntele sobre la experiencia financiera, hipotecaria, inmobiliaria, o cómo renegocian préstamos hipotecarios, que tipo de actividad están haciendo usando su licencia, si alguna vez han sido disciplinados, cómo obtuvieron su experiencia, qué evidencia tienen de tratos exitosos con el mismo prestamista de su hipoteca, cómo van a ser compensados (como se les va a pagar), y su proceso para negociar, con éxito, una modificación a largo plazo que usted pueda sostener y que funcione en su situación financiera actual.

D. Señas de Fraudes y Otras Banderas Rojas (Peligros)

- ✓ Personas o compañías sin licencia.
- ✓ Demandan cualquier tipo de pago por antemano (pago por adelantado). Recuerde, una vez que los estafadores tengan su dinero, probablemente su dinero va a desaparecer.
- ✓ Promesas o garantías de éxito, como "Nosotros Podemos Salvar Su Casa", "Consultas Gratis" o "Garantía De Devolución De Dinero". Ninguna de estas garantías es posible.

- ✓ Afirman que la compañía está respaldada por abogados – especialmente, cuando no identifican a ningún abogado o despacho de abogados. Puede ser, que simplemente están usando el nombre de un abogado para apantallar.
- ✓ Le solicitan que usted le de un "poder notarial" (power of attorney) a la persona que le va a hacer la modificación de préstamo. Con este "poder notarial" el estafador puede vender su casa por debajo de usted.
- ✓ Le solicitan que usted transfiera el título de su casa al modificador de préstamo, o a una tercera persona. Esta es una estafa donde le quitan/despojan el dinero acumulado y restante del valor de su propiedad.
- ✓ Promesas de que usted puede reparar su historial de crédito pagándole renta al modificador de préstamo, o a alguna otra tercera persona.
- ✓ Estafas de readquirir el arrendamiento/alquiler, donde le dicen que transfiera el título de su propiedad a una tercera persona, usted alquila la casa de esta tercera persona, y luego le compra su casa a esta tercera persona.
- ✓ Le dan instrucciones de que haga sus pagos a una persona o compañía que no es su prestamista hipotecario /o el administrador designado por su prestamista. Siempre haga sus pagos a su prestamista/o al administrador designado, y a nadie más.
- ✓ Claman que la compañía de modificación de préstamos presentará una bancarrota u otro proceso frívolo de su parte, y así "obligaran" a su prestamista a negociar la modificación de su préstamo.
- ✓ El llamado modificador de préstamo le asegura, que usted debe de firmar documentos que ellos ya los completaron, sin darle oportunidad o tiempo para primero revisarlos, o le dicen simplemente que tiene que firmar documentos en blanco. Usted debe de leer cuidadosamente, y comprender todos los documentos, antes que firme.
- ✓ Instrucciones del representante de modificación de préstamos diciéndole que no se ponga en contacto con su prestamista hipotecario /o el administrador, o con un abogado, o con un contador, o con un consejero de vivienda sin fines de lucro.
- ✓ Le aconsejan que no haga unos cuantos pagos hipotecarios, porque así mejorara la posibilidad de obtener una modificación de préstamo. Haber seguido este consejo lo ha puesto en camino a una ejecución hipotecaria.
- ✓ Tácticas de ventas de alta presión o advertencias de que "debe actuar hoy mismo."
- ✓ Le dicen que la compañía está respaldada por el gobierno, o tienen acceso a programas especiales.

Es imposible enumerar todas las banderas rojas (peligros) que podrían indicar fraude, ya que los estafadores y embusteros se adaptan y evolucionan. Por favor, esté alerta, tenga cuidado, no sea tan confiado, y haga su propia tarea utilizando fuentes y recursos legítimos y de confianza.

CON QUIEN SE PONE EN CONTACTO SI HA SIDO ESTAFADO

1. Si es una persona con licencia del DRE o la persona involucrada es alguien sin licencia que practica bienes raíces, DRE en www.dre.ca.gov
2. Si es un abogado o la persona involucrada es alguien sin licencia que está ejerciendo la ley, el Colegio de Abogados de California en www.calbar.ca.gov
3. El Fiscal General de California en <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>
4. La Fiscal de Distrito del condado de Napa visitando a nuestro sitio web (<http://www.countyofnapa.org/da/consumerdivision>) o llamando al (707) 253-4059. A pesar de que nuestra oficina no puede representar a individuos, podemos, en nombre del público, investigar o procesar a alguien que ha cometido un acto ilegal.
5. La Comisión Federal de Comercio en www.ftc.gov
6. Oficina Federal de Investigaciones (FBI) www.fbi.gov
7. La Corte/Tribunal local de Reclamos Menores, donde usted puede resolver disputas rápido y económicamente por medio de un juez



La fiscal de distrito del condado de Napa
Mayo 2020