



# FOLLETO SOBRE ESTAFAS EN MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS

Producido y distribuido como un servicio público por la Asociación de  
Abogados Jóvenes de Texas y el Colegio de Abogados de Texas

Producido y distribuido como un servicio público por la Asociación de Abogados Jóvenes de Texas y el Colegio de Abogados de Texas, 2022.

Este manual sólo pretende dar orientación general. No sustituye la asesoría de un abogado.



Como el número de ejecuciones hipotecarias crece, muchos ladrones están estafando dinero de los propietarios de viviendas utilizando los temores de estos propietarios de perder sus casas. Las estafas de modificación de préstamos hipotecarios son engaños para quedarse con su dinero, con frecuencia mediante la falsa promesa de salvarle de la ejecución hipotecaria.

El FBI está describiendo el fraude hipotecario como uno de los crímenes de cuello blanco de más rápido crecimiento en los Estados Unidos, lo que provocó la Comisión Federal de Comercio, o la “FTC”, emitiera nuevas reglas para proteger a los propietarios. No sólo estas estafas están robando a miles de familias sus hogares, sino todos sus ahorros. Si usted está buscando la ayuda de “consultores de ejecución hipotecaria”, “asesores hipotecarios”, “servicios de ejecución hipotecaria”, “las agencias de rescate de ejecuciones hipotecarias”, o “empresas de modificación de préstamos”, ¡cuidado! Ármese con la información que le ayudara a separar las organizaciones legítimas de las ilegítimas. Este conocimiento le ayudará a proteger su hogar y proteger a su familia.



## TIPOS DE ESTAFAS

**“Lease-back” o Recompra** – Las empresas prometen pagar su hipoteca en demora, reparar su crédito y, posiblemente, pagar las tarjetas de crédito y otras deudas. Sin embargo, a cambio, requieren que usted firme una escritura (a veces referida como una escritura de renuncia) cediendo “temporalmente” la transferencia de su casa a un “tercero quien se hace pasar como un inversionista”. Le dicen que usted puede permanecer en su casa como un arrendatario y comprarles a ellos su casa cuando mejore su situación financiera. **La estafa: Transferir “temporalmente” su propiedad a terceras personas le da el control de su casa al estafador.** Después de firmar la escritura de su casa, el nuevo propietario “temporario” puede desalojarlo de su casa u obtener una nueva hipoteca sobre ella. Esa nueva hipoteca puede hacer que sea imposible que pueda volver a comprar su casa. Y una vez que cambien las escrituras o que la casa haya sido hipotecada, el propietario “temporal” no tiene obligación legal de permitirle a usted comprar su residencia de nuevo. Aunque la ejecución hipotecaria puede ser la mayor dificultad financiera que pueda enfrentar, es importante afrontarla cuidadosamente. No firme nada que no entienda y busque la ayuda de un experto para evitar una posible estafa de ejecución hipotecaria.

**Estafas de Refinanciamiento** – Existen programas legítimos de refinanciamiento, pero tenga cuidado de las personas que se hagan pasar por agentes hipotecarios o prestamistas que se ofrecen para refinanciar su préstamo cosa que pueda reducir los pagos mensuales. **La estafa: El estafador lo hace firmar un “rescate de ejecución hipotecaria” documento de préstamo que es en realidad un documento de escritura de transferencia.** Él le dice que los documentos son para un préstamo de refinanciamiento que pondrá la hipoteca actual al día. Sin embargo, en la letra pequeña está oculto que transfiere el título de su propiedad a terceras personas. Los “documentos de préstamo” en realidad transfieren el título de la propiedad (a veces referido como una escritura de renuncia) al estafador. Una vez que la escritura se transfiera, es posible que reciba una notificación de desalojo. En ese momento, es demasiado tarde para hacer algo sobre las escrituras traslativas de dominio y,

lamentablemente, ha perdido su hogar. Si está interesado en refinanciar o modificar su préstamo, primero contacte a su prestamista para ver qué opciones le pueden ofrecer.

**Estafa de Interés Parcial en Bancarrota** – Las empresas prometen salvar su hogar de la ejecución hipotecaria si usted (1) da un interés parcial en su casa a una o más personas y (2) hace pagos de la hipoteca a la empresa en lugar de a su prestamista hipotecario. La estafa: El estafador mantiene su dinero en vez de usarlo para pagar su hipoteca. En su lugar, cada persona que posee interés parcial en su casa se declara en quiebra o bancarrota, uno tras otro. Cada nueva quiebra hace que el tribunal de quiebras o bancarrota emita una “suspensión” para que se detenga temporalmente la ejecución hipotecaria. Sin embargo, estas estancias no perdonan la hipoteca ni permiten que deje de hacer los pagos hipotecarios. Debido a que los estafadores mantienen su dinero en lugar de pagar la compañía hipotecaria, usted se atrasa cada día más en su hipoteca, a pesar de que usted crea que está haciendo pagos a tiempo en su hipoteca. Una vez que la corte de quiebra o bancarrota ordene la ejecución a cabo, usted se retrasa más en sus pagos hipotecarios y a la misma vez pierde todo el dinero que le pagó a los estafadores. Cada vez que se dejen de hacer los pagos de su hipoteca, usted podría perder su casa o dañar su calificación crediticia. Una nueva norma de la FTC requiere que una empresa que proponga este tipo de plan le hable a usted sobre los riesgos de no pagar su hipoteca.

**Internet y las estafas por teléfono** – Algunos prestamistas tratan de convencerle a solicitar una hipoteca a bajo interés por el teléfono o a través de Internet. Su “aplicación” se aprueba inmediatamente y la empresa le pedirá que envíe su número de Seguro Social, números de cuentas bancarias, y otra información financiera. **La estafa: El estafador solo quiere robar su identidad o vaciar sus cuentas bancarias.** Ha perdido el control de su información privada, y, posiblemente, han robado su dinero. Y, tristemente, su casa aún se encuentra en riesgo de reposición.

**Estafas de Ayuda Fantasma** – Empresas falsamente afirman ser afiliados a los programas de gobierno y aseguran que van a negociar con un prestamista hipotecario para obtener una modificación de préstamo del gobierno, la venta corta, u otras medidas de ejecución de una hipoteca a cambio de una cuota. La estafa: El estafador se escapa con su cuota inicial o los gastos de honorarios para la realización de trámites



o hacer llamadas telefónicas ocasionales que fácilmente podría haber hecho usted. Al final, usted está peor que antes. Si la “ayuda” del estafador no obtiene una modificación a su hipoteca o refinanciamiento, es posible que perdió su tiempo para salvar su casa u obtener ayuda de un servicio legítimo.

## SEÑALES DE ALERTA

### *Signos potenciales de una estafa de préstamo:*

**Alguien pide una cuota por adelantado para trabajar con su prestamista para modificar, refinanciar o restablecer su hipoteca.** Ninguna organización legítima que trabaja con los prestatarios para evitar la ejecución hipotecaria pide dinero por adelantado. Es posible que se queden con su dinero y hagan poco o nada para ayudar a salvar su casa de la ejecución hipotecaria. La FTC prohíbe a un servicio de préstamo de modificación percibir dinero hasta que haya firmado un acuerdo con su prestamista hipotecario para modificar su hipoteca.

**Alguien garantiza que pueda detener una ejecución hipotecaria o de obtener su préstamo modificado.** Desde que cada prestatario, cada préstamo y cada compañía hipotecaria son diferentes, nadie puede garantizar que su ejecución de una hipoteca será detenida o que su préstamo se modificará. La única promesa que una agencia de confianza aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano o “HUD” hará es de tratar lo mejor posible para ayudarle. Si alguien le garantiza que su préstamo se modificará si usted paga una cuota, ¡cuidado!

**Alguien le aconseja que deje de pagar su compañía de hipoteca y pagar a alguien en su lugar.** A pesar de que le diga un estafador, nunca envíe un pago de hipoteca a nadie que no sea su prestamista hipotecario. En el momento en que haya problemas para hacer su pago mensual, pónganse en contacto con su prestamista hipotecario. También esté atento a las compañías que recomendamos que corte el contacto con su prestamista o con los consejeros que hayan podido ayudarle.

**Alguien le presiona que firme la escritura de su casa o que firme documentos que no entiende.** Un consejero legítimo nunca lo presionara para firmar un documento antes de tener la oportunidad de leer y entenderlo. No crea en las promesas que no se ponen por escrito, y asegúrese de no firmar un documento que tenga líneas o espacios en blanco.

**Alguien afirma ofrecer modificaciones de préstamos “aprobados por el gobierno” o “funcionarios públicos”.** Estas personas pueden ser estafadores y se hacen pasar por organizaciones legítimas aprobadas por o afiliados con el gobierno. Primero, contacte a su prestamista hipotecario. Su prestamista puede decirle si usted califica para los programas de gobierno para evitar la ejecución hipotecaria. Y, recuerde, usted no tiene que pagar para beneficiarse de programas de modificación de préstamos respaldados por el gobierno.

**Alguien que no conoce le pide que la versión en línea de información personal o financiera a través del teléfono.** Usted debe dar este tipo de información sólo a las compañías que usted conoce y confía, al igual que su prestamista hipotecario o una agencia de asesoría aprobada por HUD.

## AUTOAYUDA

Para protegerse de ser engañado, el primer paso es comunicarse con su prestamista o administrador de préstamos hipotecarios y tratar de negociar un plan de pago. Si eso no funciona, asegúrese de trabajar con asesores de buena reputación sin fines de lucro, asesores financieros o pónganse en contacto con su oficina local del Better Business Bureau.

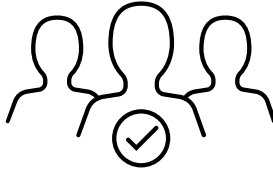
Asegúrese de revisar los reportes nacionales sobre estafas. Puede hacerlo en la página web Prevent Loan Scams, un proyecto del Comité de Abogados por los Derechos Civiles ante la Ley, en **[preventloanscams.org](http://preventloanscams.org)**. Si usted piensa que ha sido víctima de una estafa, también puede emplear un abogado para contactar a la empresa estafadora. Un abogado puede ser capaz de recuperar su dinero por escribir una carta de demanda o haciendo una llamada telefónica. **Puede ser demasiado tarde para recuperar el dinero pagado al estafador o para recuperar su participación en la propiedad de**

**su casa. La situación de cada persona es diferente, así que contacte a un abogado local para determinar cuáles son sus opciones.** El Servicio de Información y Referencia de Abogados de Texas le puede ayudar a localizar a un abogado en su área. Obtenga más información en **texasbar.com/LRIS** o llamando al 800-252-9690 (sin costo) de 8:30 a.m. a 4:30 p.m. Hora Central, de Lunes a Viernes.

Si no puede obtener un abogado, considere presentar su demanda en la Corte de Reclamos Menores. La Corte de Reclamos Menores es el verdadero “Tribunal de la Gente”. Estos tribunales proporcionan un procedimiento informal, sin complicaciones para resolver los conflictos pequeños que envuelven pequeñas cantidades de dinero, no suficiente como para justificar el gasto de los litigios formales. La Asociación de Abogados Jóvenes de Texas, conocida por sus siglas en inglés “TYLA”, tiene una publicación que les asesora cómo presentar una demanda en la *Corte de Reclamos Menores*. Esta publicación ofrece una visión general del proceso que se utiliza para presentar, obtener una sentencia, y cobrar un fallo corte de reclamos menores. El panorama general en la guía TYLA nunca debe ser usada exclusivamente – los lectores también deben consultar a su tribunal local de normas específicas o procedimientos de la corte.

Para obtener una versión online de la publicación, vaya a **texasbar.com/resources** en “Corte Civil”. Para solicitar una copia impresa del folleto, envíe un correo electrónico a **pamphlets@texasbar.com** o llame al (800) 204-2222 ext. 1800.





## INFORME DE LOS ESTAFADORES

Cuando la gente sabe qué tipo de actividades son una estafa, los estafadores no pueden ganar dinero, y detienen sus estafas. Su ayuda en la presentación de informes de las estafas intentadas es esencial para proteger a los propietarios a sí mismo y a otros de estos delincuentes. Siempre reporte actividad sospechosa. La División de Protección del Consumidor de la Oficina del Fiscal General de Texas investiga las denuncias relacionadas con estafas de préstamos o hipotecas. Encuentre más información y un formulario para presentar una denuncia en **[texasattorneygeneral.gov](https://texasattorneygeneral.gov)** y busque “Estafa de Préstamos e Hipotecas”.

### **Otras Medios de Informe Estafas de Ejecución Hipotecaria**

#### **La Comisión Federal de Comercio**

**[reportfraud.ftc.gov](https://reportfraud.ftc.gov)**

877-382-4357

**Oficina del Procurador General Departamento de Protección del Consumidor**  
**[texasattorneygeneral.gov/consumer-protection](https://texasattorneygeneral.gov/consumer-protection)**

#### **Oficina Federal de Investigaciones**

La información de contacto para las oficinas locales se puede encontrar en **[fbi.gov/contactus](https://fbi.gov/contactus)**.



## OBTENGA AYUDA GRATUITA

1-888-995-HOPE

Al marcar el número telefónico gratuito, usted podrá recibir asesoramiento gratuito y personalizado de las agencias de asesoría de vivienda certificada por HUD.

Guía para la Liberación de Consejería y Servicios de Asistencia Jurídica en todo el Estado

**<http://www.preventloanscams.org/states?id=0043>**

### **Programas Patrocinados por el Gobierno para Modificación de Hipoteca y Refinanciamiento**

Hacer Casa Económicas

**[www.makinghomeaffordable.gov/](http://www.makinghomeaffordable.gov/)**

ESPERANZA para Propietarios (H4H)

**<http://portal.hud.gov/>**

(800) CALL-FHA o desde 225 hasta 5.342 (800)

### **Ejecución de una Hipoteca de Asistencia de Mitigación y Consejería**

Ejecución FDIC Sitio Prevención

**[www.fdic.gov/foreclosureprevention](http://www.fdic.gov/foreclosureprevention)**

(877) ASKFDIC o 275 a 3.342 (877)

EE. UU. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano

**[www.hud.gov/oficinas/HSG/SFH/CHC/fc](http://www.hud.gov/oficinas/HSG/SFH/CHC/fc)**

**[www.hud.gov](http://www.hud.gov)**

(800) 569-4287

## **Compra de Vivienda**

Fundación para la Preservación

**[www.995hope.org](http://www.995hope.org)**

(888) 995-HOPE

NeighborWorks America

**[www.findaforeclosurecounselor.org/](http://www.findaforeclosurecounselor.org/)**

**[www.nw.org/network/home.asp](http://www.nw.org/network/home.asp)**

Preparado como un Servicio Público por  
La Asociación de Abogados Jóvenes de Texas  
y Distribuido por La Barra de Abogados de Texas.

Para Obtener Copias Adicionales, por favor contacte a:  
El Departamento de Información Pública  
La Barra de Abogados de Texas  
[pamphlets@texasbar.com](mailto:pamphlets@texasbar.com)  
(800) 204-222, Ext. 1800  
[www.texasbar.com](http://www.texasbar.com)

