



## ADVERTENCIA ESPECIAL PARA LOS PROPIETARIOS HISPANOS DE CALIFORNIA QUE NO HABLAN INGLÉS:

LOS DELINCUENTES Y OTROS DEFRAUDADORES QUE OFRECEN “MODIFICACIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS”, AUDITORÍAS DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO Y DEMÁS SERVICIOS DE PRÉSTAMOS Y RESCATE EN CASO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA PODRÍAN QUERER CAPTARLO – **CONSEJOS PARA PROTEGERSE**

Por Wayne S. Bell, abogado principal  
Departamento de Bienes Raíces de California<sup>1</sup>

Al revisar las investigaciones y los casos manejados por el Departamento de Bienes Raíces de California, resulta evidente que los defraudadores de habla hispana intentan captar y explotar a los propietarios hispanos en algunas comunidades de California sacando provecho de la cultura de confianza de la comunidad latina, vendiendo falsas expectativas, usando verdades a medias o mentiras descaradas e infringiendo las leyes estadounidenses y de California que prohíben la recaudación de dinero por adelantado para la modificación de préstamos y trabajos de rescate relacionados con los préstamos hipotecarios.

Existen además otros abusos y violaciones de la ley en el área de rescate por ejecución hipotecaria que cometen los estafadores de habla hispana (como la organización corrupta que prometía falsamente a sus víctimas que el costo del litigio de \$10,000 por propietario podía devolverles a las víctimas sus casas “sin necesidad de registrar ningún préstamo hipotecario”). Para ser claros, algunos de los estafadores ofrecen erróneamente “demandas judiciales” y “quiebra” como una manera garantizada de mantener su vivienda con el fin de atraerlo a pagarles el dinero.

Debido a los continuos fraudes en varias comunidades hispanas de California, se ha redactado esta advertencia especial para brindar algunos **consejos básicos que lo ayudarán a protegerse de este tipo de estafas:**

1. *Todos (incluso los estafadores sin una licencia profesional u ocupacional apropiada de California) pueden publicitar en televisión o radio, en los periódicos, revistas o en Internet.*

Con muy pocas excepciones, los enunciados de las personas y las empresas que publicitan no se verifican en cuanto a veracidad, honestidad y cumplimiento de la ley, y no se realiza ninguna evaluación de los que hacen la publicidad.

---

<sup>1</sup> El autor quisiera agradecer a Lissete Garcia, Sylvia Yrigollen y Joe Carrillo, a todo el Departamento de Bienes Raíces de California, por su dedicada revisión de esta advertencia, sus comentarios considerados y ediciones útiles.

Por lo tanto, una publicidad en televisión o radio, o en un periódico, revista o en Internet, no implica que lo que se publicita sea lícito o verdadero.

Los estafadores tienen el dinero para montar avisos convincentes y de apariencia profesional (algunos de los cuales hasta parecen "noticias" verdaderas) y materiales de comercialización, cuya intención es lograr que usted les de su dinero ganado con sacrificio y/o su propiedad.

2. *El solo hecho de que alguien hable español, y pueda compartir con usted el mismo origen, no significa que pueda o deba confiar en esta persona.*

Los estafadores son expertos en fraude y en ganar su confianza, haciendo que sus víctimas creen en ellos y en las falsas esperanzas y mentiras que venden, y usarán sus orígenes similares y su capacidad de hablar su idioma como herramientas para convencerlo de que se deshaga de su dinero y/o propiedad.

En pocas palabras, verifique una y otra vez antes de confiar.

3. *Nunca pague en efectivo ni haga una transferencia bancaria a una persona que ofrece un rescate de préstamo hipotecario.*

Muchas víctimas latinas de fraude han informado que pagaron en efectivo a los defraudadores de préstamo hipotecario y de rescate por ejecución hipotecaria o transfirieron dinero a los estafadores.

Quitando muy pocos casos excepcionales, los pagos en efectivo y el dinero que se ha transferido no se puede recuperar.

Asimismo, los pagos totalmente en efectivo por lo general proporcionan a los fiscales pruebas mínimas o nulas del pago.

4. *No pague a ninguna persona en concepto de servicios de préstamo hipotecario o de rescate por ejecución hipotecaria por adelantado antes de que completen el trabajo que usted le había solicitado.*

Información importante: puede disponer de *asesoramiento personalizado sin cargo* por parte de las agencias de vivienda certificadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos llamando al 1-888-995-HOPE.

Puede encontrar orientación gratuita en línea en [www.hopenow.com](http://www.hopenow.com).

5. Nunca transfiera ni ceda su vivienda a un tercero u otra persona que afirma que dicha transferencia puede o ayudará a reparar su crédito o a mantenerlo en su casa.

Con frecuencia, los estafadores recomendarán que les transfiera la escritura o el título de su propiedad, y/o lo alentarán a que les haga los pagos del préstamo hipotecario directamente a ellos.

Éstos definitivamente son “indicadores” de fraude.

6. Asegúrese de obtener y leer detenidamente la versión en español de la siguiente alerta al consumidor publicada por el Departamento de Bienes Raíces de California:  
[Alerta al consumidor: Lo que puede hacer para no caer en la trampa de las estafas relacionadas con el rescate hipotecario y los bienes raíces.](#)

La alerta presenta una lista más completa de consejos y pasos que puede seguir para no ser estafado, que incluye maneras de verificar si la persona que le ofrece ayuda está calificada y cuenta con la licencia adecuada del estado de California (o, en forma alternativa, bajo una orden de desistir y abstenerse de prestar servicios), y de qué manera usted puede y debe averiguar sobre sus antecedentes disciplinarios (si hubiera) y su reputación en la comunidad por hacer lo que afirman que pueden hacer para ayudarlo.

Si bien esta “advertencia especial” tiene por objeto destacar apenas algunas de las maneras en las que los defraudadores de habla hispana explotan específicamente a los propietarios hispanos, y de evitar que usted sea la próxima víctima, algunos de los **consejos adicionales para detectar y evitar una estafa** de la Alerta anterior del departamento se repiten aquí:

Evite cualquier persona o negocio que:

1. Haga promesas audaces y garantice que puede detener una ejecución hipotecaria, sin importar las circunstancias.
2. Prometa que tienen un programa que le permitirá quedarse en su casa.
3. Diga que deje de contactarse con su prestamista, agente, familia, abogado o asesor de vivienda con respecto a su préstamo hipotecario.
4. Lo aliente a que le transfiera su casa y luego la alquile y la vuelva a comprar con el tiempo.
5. Lo presione a “actuar ya” o a firmar documentos que tienen espacios en blanco, que no ha tenido la posibilidad de leer o que no entiende.

6. Solicite un "poder" para actuar en su nombre.

7. Afirme que la totalidad o la mayoría de sus clientes han obtenido modificaciones de préstamos hipotecarios, rescates exitosos por ejecución hipotecaria o sus casas "sin préstamos hipotecarios".

**Recuerde que si algo parece demasiado bueno para ser real, ¡probablemente lo sea!**

Si ha sido víctima de un estafador, o sospecha que lo fue, comuníquese con el Departamento de Bienes Raíces de California de inmediato por Internet en [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov). Se encuentra disponible una traducción al español. También puede llamar al servicio telefónico de habla hispana del Departamento al 213-576-6878, o a su unidad de Actividades de Préstamos de Hipotecas al 916-227-0770.

#####