



Nueva norma federal prohíbe pagos por adelantado y afirmaciones falsas, y requiere divulgación de información clara sobre servicios para el rescate de hipotecas (lo que incluye modificación de hipotecas, venta corta y escritura en lugar de ejecución hipotecaria)

por Wayne S. Bell, abogado principal
Departamento de Bienes Raíces de California

La Comisión Federal de Comercio (FTC, por sus siglas en inglés) ha emitido una norma de amplio alcance con efectos a nivel nacional que prohíbe a los proveedores de “servicios de rescate de hipotecas”, lo que incluye servicios de rescate en caso de ejecución hipotecaria, modificación de préstamos, venta corta y escritura en lugar de ejecución hipotecaria, solicitar o cobrar comisiones u otra contraprestación a un dueño de propiedad hasta que el consumidor haya firmado un contrato por escrito con el prestamista o agente que incorpore la oferta de rescate hipotecario que el proveedor obtuvo del prestamista o agente.

El texto completo de la nueva norma de la FTC, que es más restrictiva que la ley de California en numerosos aspectos, puede consultarse en el Título 16 del Código de Reglamentaciones Federales, Parte 322 o en <http://www.ftc.gov/opa/2010/11/mars.shtml>. Aconsejamos a los licenciarios de bienes raíces que revisen la norma en su totalidad.

Además de la restricción descrita anteriormente, la norma también dispone que los proveedores de servicios de rescate de hipotecas deben divulgar a los consumidores cuál será el costo total de los servicios, que no tienen relación con ningún programa u organismo del gobierno, y que los dueños de propiedades son libres de rechazar cualquier oferta de su prestamista o agente sin tener que pagar honorario alguno a dicho proveedor. Asimismo, prohíbe a los proveedores de servicios de rescate de hipotecas brindar información falsa o engañosa, y prestar asesoramiento negativo a los consumidores para que dejen de comunicarse con sus prestamistas hipotecarios o agentes. Las normas relativas a la divulgación de información entraron en vigencia el 29 de diciembre de 2010.



En un comunicado de prensa sobre la norma, la FTC expresó que la norma fue emitida “para proteger a los dueños de propiedades afligidos contra las estafas relacionadas con el rescate de hipotecas que han surgido durante la crisis hipotecaria. Los operadores fantasmas afirman que, a cambio del pago de una comisión, negociarán con el prestamista hipotecario o agente del consumidor para obtener una modificación del préstamo, una venta corta u otro medio de exención de la ejecución hipotecaria. Muchos de estos operadores fingen estar afiliados con el gobierno y con programas de asistencia para viviendas del gobierno”.

La amplia y considerable prohibición contra pagos por adelantado, que entró en vigencia el 31 de enero de 2011, incluye una limitada y condicional exención para abogados. Si los abogados cumplen con las siguientes cuatro condiciones, generalmente quedarán exentos de la regla:

1. Se dedican a la práctica del derecho y el rescate de hipotecas, es parte de su práctica profesional.
2. Están habilitados en el Estado donde se encuentra el consumidor o la vivienda.
3. Cumplen con las leyes y reglamentaciones del estado que rigen el “mismo tipo de conducta que exige la norma [de la FTC]”.
4. Depositán las comisiones que cobran por adelantado en una cuenta fiduciaria a nombre del cliente y cumplen con las leyes y reglamentaciones del estado que rigen tales cuentas. Ello requiere que los fondos del cliente se mantengan separados de los fondos personales y/o comerciales del abogado hasta que se devenguen tales fondos a favor del abogado.

Cabe mencionar que la exención para abogados descrita anteriormente únicamente se aplica a la norma de la FTC.

En California, desde la sanción del Proyecto de Ley 94 del Senado, que entró en vigencia el 11 de octubre de 2009, la ley del Senado ha prohibido a toda persona, incluidos los licenciarios y abogados de bienes raíces, exigir, reclamar, cobrar, percibir o recibir comisiones por adelantado de un prestatario en relación con una promesa de modificar el préstamo hipotecario del prestatario u obtener alguna otra forma de indulgencia de morosidad del préstamo hipotecario. El Departamento de Bienes Raíces de California posee información sobre el Proyecto de Ley 94 del Senado y su amplia prohibición en contra de los pagos por adelantado, información que puede consultarse ingresando a http://dre.ca.gov/cons_adv_fees_alert.html.



Por lo tanto, la prohibición más global contra los pagos por adelantado aplicable a abogados respecto de las modificaciones de los préstamos y otras formas de indulgencia de morosidad de préstamos hipotecarios en virtud del Proyecto de Ley 94 del Senado aún sigue en vigencia, y la excepción limitada para abogados a la norma de la FTC no sirve de puerto seguro en virtud de la ley de California.

En otras palabras, la norma de la FTC no suplanta las mayores protecciones de la ley de California en relación con los servicios alcanzados por el Proyecto de Ley 94 del Senado. En cambio, agrega otra capa (federal) de protección, y va un paso más allá que la actual ley del Estado al abarcar los servicios de ventas cortas y escrituras en lugar de ejecución hipotecaria.

La FTC ha prometido la aplicación más estricta de la nueva norma, y la FTC, fiscales federales y algunos fiscales estatales podrán hacer cumplir la norma emitiendo medidas cautelares, obteniendo duras penas civiles y solicitando resarcimiento por daños y perjuicios en nombre de los consumidores damnificados.

Si tiene alguna consulta sobre la norma de la FTC, comuníquese con la Comisión Federal de Comercio.