

Alerta al consumidor y advertencia sobre fraude en reventa de tiempos compartidos

Por Wayne S. Bell (abogado principal) y Nicholas Cain (investigador especial) --
Departamento de Bienes Raíces de California

El Departamento de Bienes Raíces de California (DRE) emite esta alerta y advertencia de fraude debido a un creciente número de estafas de las que están siendo víctimas los propietarios de tiempos compartidos en relación con la “reventa de tiempos compartidos”.

Como resultado del actual clima económico, existen dueños de tiempos compartidos que están deseosos de vender su tiempo compartido lo antes posible. Algunos dueños han llegado a la conclusión de que sus tiempos compartidos pasaron a ser un lujo que ya no pueden darse. Otros están enfrentando la ejecución hipotecaria. Algunos más están convencidos de que hay compradores interesados en sus tiempos compartidos Y otros simplemente quieren evitar tener que pagar gastos de mantenimiento u otras cuotas extraordinarias.

Tipos de estafas

Aunque existen casi infinitas variaciones del fraude en la reventa de tiempos compartidos, presentamos a continuación tres de las prácticas fraudulentas más comunes que ha observado el DRE:

1. Los estafadores revendedores de tiempos compartidos ilegales y sin licencia se hacen pasar por corredores de bienes raíces legítimos y con licencia para dar una falsa sensación de seguridad y luego solicitan un pago por adelantado (a veces mediante transferencia bancaria a cuentas en un país extranjero) en relación con las supuestas reventas. Sin embargo, en realidad no se presta ningún tipo de servicio (consulte el debate sobre el requisito de que los agentes de reventa de tiempos compartidos estén “habilitados”).

2. Los estafadores engañan a los propietarios de tiempos compartidos (muchos de los cuales son jubilados) diciéndoles que el "agente" ha encontrado un comprador "listo y dispuesto" a comprar su tiempo compartido (que en muchos casos en ese momento no está publicado ni en venta). En algunos casos que ha investigado el DRE, los estafadores operaban desde fuera de California, pero utilizaban un domicilio postal en California. A menudo, el domicilio era simplemente una casilla de correo. Además, muchos propietarios de tiempos compartidos han denunciado que algunos estafadores prometen vender el tiempo compartido en un determinado período de tiempo.

3. Los estafadores se hacen pasar por compradores de tiempos compartidos y utilizan lemas publicitarios como "Compramos su tiempo compartido en efectivo", "Buscamos tiempos compartidos", o algo similar para atraer a los propietarios, y luego solicitan a los propietarios una "pequeña suma" de dinero (por lo general, US\$1,000 o más) por adelantado para procesar la documentación para la transferencia. Una vez pagado el dinero, el propietario no vuelve a tener noticias de los estafadores.

Mediante los discursos falsos y engañosos que se utilizan en las estafas 1 y 2, que por lo general provienen de salas de telemarketing utilizando guiones y estafadores persuasivos, generalmente se informa a los propietarios que los "revendedores" venderán con éxito el tiempo compartido, que los propietarios solo tienen que abonar a la empresa de telemarketing pequeños honorarios "legales y de procesamiento" y "costos de cierre" sin indicar su monto exacto, pero que parecen encontrarse en el orden de los US\$1,000 a US\$3,000.

Dado el anonimato que brinda Internet y las ventas masivas, puede iniciarse y llevarse a cabo una estafa relacionada con la reventa de un tiempo compartido a través de un sitio web en cualquier lugar de los Estados Unidos o en otros países. Esta estafa puede estar a cargo de un grupo de telemarketers que crean cuentas para recibir los pagos de los propietarios/vendedores de los tiempos compartidos a quienes se los atrae fraudulentamente para autorizar pagos a los estafadores.

Además de solicitar y cobrar un cargo por adelantado (no reembolsable) por gastos "legales y de procesamiento" y "costos de cierre", es posible que los estafadores también soliciten y cobren honorarios por adelantado por "publicidad", "marketing", "depósito", "tasación" u otros supuestos servicios.

Algunos puntos importantes: Licencia y "cargos por adelantado" en California.

1. Licencia --

En California, solo los corredores de bienes raíces con licencia (o los vendedores empleados y supervisados por los corredores) pueden publicar y vender "tiempos compartidos en reventa".

Como mencionamos anteriormente, en muchos casos, existen estafadores sin licencia que prometen éxito como resultado de sus servicios de reventa de tiempos compartidos, solicitan y cobran dinero por adelantado, y simplemente se meten ese dinero en el bolsillo.

No se requiere licencia para la simple publicidad -- es importante saber que no se requiere licencia inmobiliaria, y pueden cobrarse cargos por adelantado, por servicios de simple publicidad. Es como pagar un diario o un sitio web de

publicidad por Internet por el servicio que le permite “publicitar” la disponibilidad del tiempo compartido.

2. Cargos por Adelantado --

Un corredor de bienes raíces (o un vendedor que trabaja con el corredor) pueden cobrar legítimamente cargos por adelantado por servicios de reventa al propietario de un tiempo compartido *únicamente* si (i) se ha presentado un Convenio de Cargos por Adelantado por escrito –con su documentación respaldatoria pertinente- al Comisionado de Bienes Raíces/DRE, y éste lo ha analizado, (ii) el departamento emite al corredor una Carta de No Objeción; y (iii) se registra correctamente el cargo por adelantado como “Fondos Fiduciarios” pertenecientes al propietario del tiempo compartido.

Toda violación de las normas sobre cargos por adelantado constituye una causal para la adopción de medidas disciplinarias contra el licenciario de bienes raíces, así como para el inicio de acciones penales. Asimismo, cabe aclarar que la emisión de una carta de “no objeción” no significa que el Departamento ha autorizado o aprobado el convenio de cargos por adelantado, la documentación respaldatoria o los servicios a ser prestados. Si un licenciario sugiere la existencia de tal autorización o aprobación, ello sería falso.

Qué puede y debe hacer para protegerse y evitar ser víctima de una estafa.

Como propietario de un tiempo compartido, siempre debe estar atento y ser cauteloso si piensa contratar los servicios de terceras personas o empresas que ofrecen asistencia para la reventa de tiempos compartidos.

Además, y muy importante, le aconsejamos que solicite una copia del contrato escrito del agente de reventa que usted deberá firmar y una divulgación escrita de todos los cargos y costos, y nunca pague por servicios ni asistencia antes de que se presten tales servicios. Sería muy riesgoso hacerlo.

Consulte con el promotor inmobiliario de su tiempo compartido y averigüe si ofrecen un programa de reventa o rescate, o si están asociados/afiliados a un corredor que se ocupa de las reventas.

Por otro lado, usted mismo puede encargarse de algunos de los servicios.

Si elige utilizar los servicios de terceros para la reventa de su tiempo compartido a cambio de un honorario, hágales muchas preguntas y verifique muchísimo sus respuestas. A continuación encontrará una lista de preguntas sugeridas.

Búsquelos en el sitio del DRE www.dre.ca.gov. Asegúrese de que estén habilitados por el Estado de California. Si están habilitados, vea si han tenido sanciones disciplinarias. Debido a la primera estafa descrita anteriormente, en la los estafadores se presentan como licenciarios legítimos, le aconsejamos que

obtenga el nombre de la persona que lo contactó (es decir, el nombre del corredor o vendedor que dicen ser), lo busque en el sitio web del DRE, consiga un número de teléfono del licenciario, lo llame a ese número, y verifique que la persona que lo contactó a usted realmente trabaja en el número al que usted llamó.

Búsquelos en la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (Better Business Bureau).

Búsquelos en Internet a través de una búsqueda en Google, Facebook, etc. Es posible que se sorprenda con lo que puede llegar a encontrar en esa búsqueda. Muchas veces los consumidores que han sido estafados publican sus experiencias, opiniones y advertencias mucho antes de que se haya iniciado alguna acción penal, civil o administrativa contra los estafadores.

Siempre obtenga información sobre los supuestos compradores, y asegúrese de que los pagos que realice antes de que se presten servicios sean depositados en una cuenta fiduciaria independiente o en “depósito en garantía” de su elección de modo que su dinero esté “a salvo” hasta la reventa.

El objetivo de la próxima sección (“Preguntas Sugeridas”) es recomendarle algunas preguntas específicas y detalladas para hacerle a las personas o empresas que han ofrecido ayudarlo a vender su tiempo compartido.

Recuerde que a los proveedores de servicio legítimos no debería molestarles las preguntas y el escrutinio. Sabemos que esta lista de preguntas puede ser fastidiosa, difícil o intimidante para muchas personas. Pero incluimos todas las preguntas porque cuanto más pregunte, y cuanto más respondan, más seguro se sentirá de estar tratando con un agente y proveedor de servicios acreditado. Incluso a licenciarios acreditados les puede “molestar” tener que contestar todas las preguntas, pero creemos que los agentes de reventa legítimos y acreditados lo tratarán con respeto y comprenderán su preocupación en asegurarse de que no se estén aprovechando de usted en la reventa de su tiempo compartido.

Preguntas Sugeridas (Esta lista no es taxativa, pero le dará información que le permitirá tomar una decisión con argumentos. Además, le hará saber al telemarketer que usted no es un “blanco” fácil).

1. ¿Tiene licencia del Departamento de Bienes Raíces de California? Si no la tiene, ¿por qué? ¿Qué exención alega? Debe hacerse mucho hincapié en el requisito de la licencia. Si tiene licencia, pídale su Número de Licencia Inmobiliaria del DRE y verifique si tiene medidas disciplinarias en su contra en el Departamento (visite www.dre.ca.gov).

Tal como mencionamos anteriormente, si la persona es un vendedor de bienes raíces, debe trabajar por intermedio de un corredor de bienes raíces. Por lo tanto, le aconsejamos que le pregunte al vendedor de bienes raíces sobre la identidad y experiencia de su corredor, y luego verifique la licencia del corredor en

el sitio web del DRE. Si el vendedor dice que trabaja de manera independiente sin un corredor, no lo contrate.

2. ¿Cuántas operaciones de reventa de tiempos compartidos ha realizado *de manera exitosa*? Asegúrese de obtener detalles, y luego verifíquelos.

3. ¿Tiene una lista de clientes “satisfechos” propietarios de tiempos compartidos? Si es así, consígala y llámelos. Pregúnteles si usarían a esa persona o empresa otra vez. Realice su propia investigación de antecedentes. Tenga en cuenta que aunque la persona o la empresa es “altamente recomendable” por sus supuestos clientes satisfechos, el riesgo de estafa no está completamente eliminado. Por ejemplo, la persona que da referencias positivas podría ser amigo del estafador, un familiar o un cómplice de la estafa.

4. ¿Tiene una lista de referencias comerciales y bancarias? Si es así, consígala y haga las averiguaciones pertinentes.

5. ¿Hace cuánto presta servicios de reventa de tiempos compartidos? O como alternativa, podría preguntar, ¿hace cuánto está en el negocio?

6. ¿Es especialista en el área de reventas de tiempos compartidos? Si la respuesta es afirmativa, pregúntele en qué se especializa específicamente y qué significa esa especialización. Y ¿qué estudios realizó para obtener su especialización o certificación?

7. ¿Qué es lo que va a hacer exactamente para comercializar y vender mi tiempo compartido? ¿Cuáles son los servicios específicos que me prestará? Obtenga esa información por escrito y tómese el tiempo que sea necesario para comprender por completo qué es lo que dice el contrato y cuál será el resultado final antes de proceder con los servicios. Recuerde siempre solicitar y exigir copias de toda la documentación que firme.

8. ¿Dónde y cuándo inició su negocio? Haga esta pregunta cuando se trate de una empresa u otra forma de entidad comercial. Luego puede visitar el sitio web de la Secretaría de Estado de California para verificar esa información o determinar si el negocio está habilitado para operar legalmente en el Estado de California. También puede chequear el agente para notificaciones procesales, y el estado actual de esa empresa. El sitio web de la Secretaría de Estado es www.sos.ca.gov.

Señales de alerta: ¿Existen maneras seguras o indicadores para detectar el fraude?

Los estafadores son buenos en lo que hacen. Muchos son redes sofisticadas que usan sitios web ficticios, grandes salas y nombres que suenan importantes. Otros son solo pícaros delincuentes en esta nueva estafa. Todos ellos siguen adaptando y modificando sus ardidés tan pronto como sus últimas estafas se vuelven ineficaces.

Es verdaderamente difícil identificar una manera “segura” para detectar el fraude en el área de reventa de tiempos compartidos. Pero existen algunos indicadores a tener en cuenta para no convertirse en la última víctima de los estafadores. Estos indicadores incluyen:

1. La solicitud de dinero por adelantado (cargos por adelantado) antes de que se presten los servicios.
2. La solicitud de pago solo en efectivo, o por transferencia bancaria, o por giro postal o con cheque de caja o certificado. Estas formas de pago le dejan casi ningún recurso en caso de que le efectúe un pago a un estafador. Cabe aclarar que si pagó con tarjeta de crédito, tendrá la posibilidad de impugnar el cargo (si fuera fraudulento) mediante su compañía de tarjeta de crédito. Hable con su compañía de tarjeta de crédito sobre sus políticas al respecto.
3. La falta de predisposición para reunirse en persona, darle un número de teléfono laboral, una dirección comercial física o una tarjeta de presentación.
4. La sugerencia de que no hace falta que usted lea o comprenda un contrato, o cualquier otro documento que se le solicite firmar. Sea escéptico si le dicen que “solo se trata de términos jurídicos aburridos”. Siempre recuerde que no deberían presionarlo para celebrar un contrato, o firmar un documento, que no haya leído o no comprende. Si lo necesita, consulte con un abogado.
5. La afirmación por parte del agente de reventa de tiempos compartidos de que el mercado de su tiempo compartido, o el mercado de reventa de tiempos compartidos en general, está “que arde”, “es reñido”, “sumamente activo” u otra frase similar.
6. Garantías o promesas absolutas de que el revendedor puede vender su tiempo compartido (y a menudo, en un determinado período de tiempo), o garantías de “devolución del dinero” respecto de las sumas que haya pagado por adelantado.
7. La solicitud de información financiera personal, tal como una cuenta bancaria o un número de tarjeta de crédito, por teléfono o Internet.
8. El consejo de que simplemente puede “deshacerse” de su tiempo compartido transfiriéndolo a algún tercero.
9. El consejo de actuar de inmediato o sin demoras.
10. El consejo de no hablar con su familia, abogado, contador ni ninguna otra persona.
11. El uso de una casilla postal.
12. El uso de términos altaneros o complicados que usted no comprende.

Conclusión.

El fraude que cometen los depredadores en el área de reventas de tiempos compartidos requiere que usted actúe con escepticismo, cautela y haga averiguaciones. No se convierta en la próxima víctima del fraude de tiempos compartidos.

Existen profesionales en el campo que son legítimos, acreditados, competentes y tienen licencia. Si necesita o quiere su asistencia, tiene que hacer averiguaciones.

Otros recursos importantes y advertencias para propietarios que deseen vender sus tiempos compartidos:

La Asociación Estadounidense de Desarrolladores de Complejos Turísticos (*American Resort Development Association*), grupo que representa a los promotores inmobiliarios de tiempos compartidos, ha emitido una serie de alertas sobre reventas para ayudar a los consumidores y a los propietarios de tiempos compartidos. Puede consultar las alertas en www.ardaroc.org/roc/resource-library/default.aspx?id=2787&libID=2807.

La Fiscalía General de Florida ha emitido alertas sobre el fraude de reventa de tiempos compartidos, las cuales pueden consultarse en www.myfloridalegal.com/timeshares.

¿Qué puede hacer si ha sido estafado (o si se entera de una estafa relacionada con la reventa de un tiempo compartido)? Denuncie la estafa y presente quejas ante:

1. El DRE, si está involucrado un licenciatario de bienes raíces, o si el agente de reventa de tiempos compartidos carece de licencia. En este último caso, el DRE presentará una orden de restricción y abstención. Si la persona o empresa cuentan con una licencia, el DRE dará comienzo a una acción disciplinaria, http://www.dre.ca.gov/cons_complaint.html.
2. La fiscalía general de California, en el sitio www.ag.ca.gov/consumidores .
3. El Fiscal de Distrito, el jefe de policía del condado, la policía local y el fiscal local perteneciente a su comunidad.
4. La Comisión Federal de Comercio, en el sitio www.ftc.gov. Ellos investigan y procesan civilmente a este tipo de estafadores.
5. El Buró Federal de Investigaciones (FBI), en el sitio www.fbi.gov .

6. La Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (*Better Business Bureau*) de su comunidad.

Por último, considere presentar una acción judicial de menor cuantía. Se trata de tribunales informales, donde un juez resuelve las controversias de forma rápida y económica. A la fecha de esta advertencia y alerta, se puede recuperar hasta un monto de US\$10,000 en el tribunal con competencia en asuntos de menor cuantía. Usted se representa a sí mismo y puede demandar por daños y perjuicios. Si el juicio se basa en una acción por fraude, falsedad o engaño, o en la apropiación ilícita de fondos fiduciarios y la sentencia se dicta en contra de un agente inmobiliario, el DRE cuenta con un Fondo de Recuperación que podrá pagar su reclamo. Visite la página web del DRE en el sitio www.dre.ca.gov y busque en la pestaña "Consumers" ("Consumidores"). Además, el Secretario de Estado de California cuenta con un "Fondo de Compensación para Víctimas de Fraude Corporativo". Visite la página web de la Secretaría de Estado en el sitio www.sos.ca.gov/vcfcf para más información.

<u>Nota de los autores:</u>	Los autores desean expresar su agradecimiento a John VanDriel (asistente del abogado principal), Wes Jigour (investigador especial supervisor – Sección Subdivisiones), y a Marcus Beltramo (investigador especial – Sección Aplicación) del Departamento de Bienes Raíces de California, por sus comentarios editoriales y sugerencias en esta publicación para el consumidor.
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Publicación del DRE – 06/03/12