

**PARA LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS
MAYORES DE TENNESSEE**

IDENTIFICACIÓN DE FRAUDES HIPOTECARIOS



State of Tennessee
Office of the Attorney General & Reporter



Department of
**Commerce &
Insurance**

Consumer Affairs

Contacto (800) 342-8385
www.tn.gov/commerce/section/consumer-affairs



Las personas mayores a menudo son presa de fraudes de ejecuciones hipotecarias o de fraudes hipotecarios. Hay personas mayores propietarias de casas a las que les resulta difícil pagar la hipoteca si la casa ha perdido su valor. Los estafadores se aprovechan de las personas mayores en situaciones como esas. Ya sea que el estafador proponga rescatar su casa o le ofrezca comprarla, lo más probable es que sea una trama para desposeerlo de sus ahorros. La asesoría y los consejos en este folleto le ayudarán a identificar estos fraudes y prevenir que usted o sus seres queridos se conviertan en víctimas de fraudes.



FRAUDES DE RESCATE DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Se ha atrasado en el pago de su hipoteca y ahora corre el riesgo de una ejecución hipotecaria. De pronto, lo llaman de una empresa y le

prometen ayuda. Piden una suma considerable y prometen reducir sus pagos mensuales de la hipoteca. Sin embargo, una vez que paga la suma y firma los papeles, la empresa desaparece y ahora queda aún más atrasado en la hipoteca. Este es un caso común para los consumidores, incluidas las personas mayores, que tienen dificultades para pagar la hipoteca. A continuación se mencionan algunos ejemplos de fraudes:

- **“Ayuda” de la hipotecaria fantasma / el “Especialista” en prevención de ejecuciones hipotecarias:** Los estafadores ponen anuncios en el periódico o en línea, o vienen a su casa y le prometen reducir su pago mensual. Pueden vanagloriarse de tener una relación especial con el administrador de su préstamo hipotecario y pedir el pago por adelantado de una suma considerable. Sin embargo, lo más probable es que hagan muy poco o nada por ayudarle. Al final, puede que termine en una ejecución hipotecaria y el estafador se quede con su información personal y su dinero.
- **Fraude de rescate falso o “Arrendamiento/Compra de hipoteca propia”:** El estafador le pide que le firme a su nombre el título de propiedad de su casa y le promete que usted puede permanecer en ella como arrendatario y luego comprar su propia hipoteca. Por lo general los términos del contrato hacen que la posibilidad de comprar su propia hipoteca sea imposible. Luego de drenar el capital de su casa, el estafador deja de pagar la hipoteca y a usted lo desalojan cuando el acreedor procede a la ejecución hipotecaria.
- **Táctica de gato por liebre:** Piensa que va a firmar papeles que le ayudarán a ponerse al día en la hipoteca a través de un refinanciamiento a algo parecido, sin embargo lo que va a firmar es el título de propiedad de su casa a nombre de otra persona. El estafador pide un préstamo sobre el valor líquido de la vivienda o hace un refinanciamiento para sacar el máximo del valor líquido restante y luego deja de pagar la hipoteca. Al final, el acreedor procede a la ejecución hipotecaria y usted se queda en la calle.

CONSEJOS PARA EVITAR FRAUDES DE RESCATE DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

- **Tenga cuidado con “Asesores hipotecarios” o “Asesores en ejecuciones hipotecarias”:** Tenga especial cuidado sin son agresivos, piden dinero por adelantado, quieren que se les pague en efectivo o por transferencia bancaria o le dicen que no se comunique con el administrador de su préstamo hipotecario.
 - ❖ **Señales de alerta:** El estafador promete encontrar los errores de los documentos de su préstamo lo cual forzará al acreedor a cancelar o modificar su préstamo o garantizará el cese de la ejecución hipotecaria.
- **Nunca pague por adelantado a alguien que le prometa ayudarlo con su préstamo hipotecario:** La Norma de Servicios de Asistencia de Amparo Hipotecario (MARS, por sus siglas en inglés) y las leyes de Tennessee prohíben el cobro de cargos por parte de la empresa hasta que el propietario de la casa haya recibido una orden de amparo de su acreedor y la haya aceptado.
- **Nunca transfiera el título o la propiedad de su vivienda a dicha persona o empresa:** Si hay algún documento que le pidan que firme y que usted no entiende, pídale a alguien de confianza que se lo lea.
- **Exija que le den un contrato por escrito:** Las leyes de Tennessee prohíben que se ofrezcan servicios de amparo para ejecuciones hipotecarias sin un acuerdo escrito y todo acuerdo escrito tiene que incluir una notificación de su derecho a cancelar el contrato. Todo contrato con un servicio de amparo para ejecuciones hipotecarias puede ser cancelado en un plazo de 3 días de haberse firmado. Si usted cancela, la empresa tiene que devolverle el dinero en un plazo de 10 días. Se considera nulo todo contrato que no contenga estas estipulaciones o las respete.

- **Si se atrasa en los pagos de la hipoteca:**

- ❖ **Comuníquese inmediatamente con el administrador de su préstamo hipotecario.** No se sienta avergonzado, es importante que les comunique su situación para que puedan resolverla. Algunas de las posibles opciones son: modificación del préstamo, plan de repago, reducción o suspensión temporal de los pagos, o la entrega del título de propiedad en lugar de una ejecución hipotecaria.

- ❖ **Si el primer paso no es fructífero, comuníquese con un Asesor en Prevención de Ejecuciones Hipotecarias de la Agencia de la Vivienda y Desarrollo de Tennessee (TDHA, por sus siglas en inglés).** Para ver una lista de asesores, visite: www.thda.org/homeowners/foreclosure-prevention (diríjase al final de la página para ver el enlace a la lista). O llame al (855) 890-8073.

- ❖ **Si necesita ayuda adicional, comuníquese con la Oficina del Fiscal General de Tennessee.**

- * Línea de ayuda para Hipotecas: (855) 876-7283 o (615) 253-1592.

- * La Oficina del Fiscal General ha ayudado a más de 2,000 propietarios de viviendas y ha colaborado con más de 120 administradores de préstamos hipotecarios.

- ❖ **Si sospecha que ha sido víctima de un fraude de rescate de ejecución hipotecaria:** Comuníquese con la Comisión Federal de Comercio al (877) FTC-HELP y la Línea de ayuda para Hipotecas de la Oficina del Fiscal General de Tennessee, (855) 876-7283 o (615) 253-1592.

HIPOTECAS INVERSAS

Las hipotecas inversas le permiten convertir el valor líquido de la vivienda en efectivo. El préstamo es basado en el valor líquido de su vivienda y a la vez puede quedarse con el título de propiedad de la vivienda. Las hipotecas inversas no son siempre un fraude, pero no son la opción más indicada para todos y pueden ser usadas para explotar al consumidor. Por lo general usted no tiene que devolver el dinero siempre y cuando permanezca viviendo en su hogar. Al usted fallecer, vender su vivienda o mudarse, su patrimonio o su familia tienen que pagar la totalidad del préstamo. Por lo tanto, es posible que su familia tenga que vender su casa. Piénselo bien y haga indagaciones. Evite colaborar con estafadores que tratan de presionarlo para que obtenga una hipoteca inversa sin darle tiempo a hacer indagaciones para determinar si es la decisión adecuada para usted y su familia. Para mayor información, visite el sitio web de la Comisión Federal de Comercio, *Hipotecas inversas*, www.consumer.ftc.gov/articles/0192-reverse-mortgages.



SI ESTÁ CONSIDERANDO LA POSIBILIDAD DE UNA HIPOTECA INVERSA

- Las empresas de préstamos hipotecarios cobran más por las hipotecas inversas, por lo tanto están incentivadas a tratar de venderle ese tipo de préstamo.

- De todas formas tiene que pagar los impuestos sobre la propiedad inmueble y tiene que mantener el seguro sobre la propiedad.
- Si no está seguro si una hipoteca inversa es la mejor opción para usted, comuníquese con un asesor del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés) al (800) 569-4287. Si tiene preguntas generales acerca de las hipotecas inversas, lea los consejos de la Junta Nacional para Personas Mayores en: www.ncoa.org/economic-security/home-equity/reverse-mortgages/reverse-mortgage-counseling/.



ASUNCIÓN DE UNA HIPOTECA

Si su cónyuge fallece, y su nombre aparece en la hipoteca, usted tiene que tomar medidas. Si usted no lo hace y no paga la hipoteca, puede perder su casa. Tiene que comunicarse con el acreedor de la hipoteca e informarle acerca del fallecimiento. Es posible que el acreedor exija una copia del certificado de defunción o algún otro documento. Averigüe si su nombre aparece en el título de propiedad y en el préstamo (por lo general llamado “Escritura fiduciaria” en Tennessee), ya que estos factores determinarán qué tipo de derechos le asisten en lo sucesivo. Consulte a un abogado especializado en



sucesiones para que le ayude con el proceso de asunción de la hipoteca, ya que es un proceso bastante complejo.

Para obtener ayuda, comuníquese con la Agencia de la Vivienda y Desarrollo de Tennessee (THDA) que cuenta con asesores gratuitos en prevención de ejecuciones hipotecarias con amplios conocimientos acerca de las asunciones hipotecarias. Llame al (855) 890-8073, o visite www.thda.org al final de la página en *Prevención de Ejecuciones Hipotecarias* para ver una lista de asesores en su zona.

RESOURCES

- Para más información, ver los artículos *Fraudes de recate de hipotecas*, de **la Comisión Federal de Comercio** en <https://www.consumer.ftc.gov/articles/0100-mortgage-relief-scams> y *Cuando se dificulta hacer los pagos de la hipoteca*, www.consumer.ftc.gov/articles/0187-when-paying-mortgage-struggle.
- Visite la página sobre *Evitar ejecuciones hipotecarias* del sitio web del **Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD)** en: http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/avoiding_foreclosure, o llame al (877) 622-8525.
- Para mayor información acerca de la emisión de hipotecas, o para presentar una queja acerca de la emisión de una hipoteca, consulte el sitio web de **la Agencia de protección al consumidor** en la sección *Para propietarios de casas*, www.consumerfinance.gov



State of Tennessee

Office of the Attorney General & Reporter



Department of
**Commerce &
Insurance**

Consumer Affairs