



## ASOCIACION DE BANCOS DE PUERTO RICO

### EL FRAUDE HIPOTECARIO: RECOMENDACIONES PARA AYUDARTE A PROTEGER TU HOGAR

En los últimos años se ha registrado un mayor número de casos de esquemas de fraude hipotecario en la Isla. Los estafadores suelen concentrarse en propietarios que atraviesan dificultades económicas y enfrentan problemas para cumplir con el pago de sus hipotecas para orquestar sus esquemas. Igualmente, se interesan por las personas a quienes les urge vender sus propiedades.

Para ayudarte a proteger tu casa y tu seguridad financiera es importante que entiendas y reconozcas las señales de riesgo para [prevenir el fraude hipotecario](#). De igual forma, si entiendes que has sido víctima de algún esquema de fraude hipotecario debes acudir inmediatamente a las autoridades estatales y federales para denunciar a los estafadores.

Si estás confrontando problemas con el pago de tu hipoteca y te presentan una oferta de financiamiento o para refinanciar tu hipoteca que parezca demasiado buena para ser verdad, tómala con cautela y estúdiala con detenimiento antes de tomar cualquier decisión. Asegúrate de que la persona que te hace el acercamiento esté debidamente [acreditada](#) y que trabaje para una institución fidedigna que se rija bajo las leyes estatales y federales. Busca más información y haz todas las [preguntas](#) que entiendas pertinentes.

✚ **¿Cómo puedes reconocer a un posible estafador?** El nombre puede ser tu mejor señal. Estas personas o instituciones utilizan títulos que contienen palabras oficiales del [argot](#) bancario para confundirte. Algunos de estos incluyen:

- “Asesores de Ejecución Hipotecaria”
- “Asesor Hipotecario”
- “Servicio de Ejecución Hipotecaria”
- “Compañía de Modificación de Préstamos”

✚ **¿Qué es lo que me van a ofrecer?** Estas personas o instituciones ofrecerán ayudarte a negociar un plan de pago con tu banco para evitar que pierdas tu casa por ejecución hipotecaria. En otras palabras, te ofrecen convertirse en tu “asesor” y/o “representante” ante el banco. De hecho, en muchos casos te piden que no te comuniques con tu banco porque ellos se encargarán de todos los trámites. Es muy probable que te pidan un pago por adelantado por sus labores o que emitas el pago de tu hipoteca directamente a la compañía “asesora”.

En lugar de ayudarte con tus pagos hipotecarios, los **estafadores se quedan con tu dinero**. En ocasiones, incluso, los estafadores radican una solicitud de bancarrota a nombre del cliente para detener el proceso de ejecución temporalmente sin que te enteres hasta que ya es demasiado tarde.

En **otros casos**, el estafador promete ayudarte a poner al día los atrasos en tu hipoteca a través de un esquema de **alquiler/re-compra**. Para esto, te pide que pongas la propiedad a nombre de un tercero y que le pagues un "alquiler" hasta que tu situación mejore y puedas "re-comprar" tu casa una vez tengas el dinero para cubrir los atrasos. En estos casos pueden suceder dos cosas: que te suban el alquiler hasta que no puedas pagarlo y te veas obligado a abandonar la propiedad o que vendan la propiedad y procedan a desalojarte. En ambos casos pierdes tu casa.

✚ Otra **modalidad de este fraude** es el **esquema de refinanciamiento**. En estos casos el estafador se hace pasar por un agente corredor, también conocido como "broker", o prestamista hipotecario. Éste te presenta un plan para refinanciar tu propiedad y poner al día tus pagos, y te pide que firmes los documentos que lo autorizan a iniciar el proceso en tu nombre. Estos documentos no son otra cosa que un poder para transferir la titularidad o escrituras de tu casa a nombre del individuo o una institución fraudulenta. Eventualmente venden la propiedad y te desahucian.

✚ Si enfrentas algún tipo de dificultad económica que no te permite cumplir con el pago de tu **hipoteca**, no acudas a intermediarios. Comunícate **directamente con tu banco**. Un oficial bancario hipotecario te orientará sobre las alternativas y herramientas que tienes disponible para atender efectivamente tu situación.

Si tu hipoteca está asegurada por la Administración Federal de Vivienda (FHA), tienes derecho a una evaluación bajo el **Programa de Mitigación de Pérdida** (Loss Mitigation). El mismo te brinda la oportunidad de tener acceso a:

- Planes de Pago
- Modificación de los Términos de Hipoteca
- Reclamación Parcial a FHA
- Combinación de Reclamación Parcial y/o Modificación de Hipoteca
- Venta Pre-Ejecución

Fraude Hipotecario  
Página 3  
Septiembre de 2012

- Entrega Voluntaria

Las alternativas disponibles para evitar una ejecución hipotecaria a través del Programa de Mitigación de Pérdida se trabajan directamente con tu banco sin necesidad de intermediarios ni realizar pagos por adelantado. Para más información sobre el programa, comunícate con tu banco.

Para radicar una querrela sobre fraude hipotecario, llama al (787) 766-5868.