



DEPARTAMENTO DE SERVICIOS COMERCIALES, PARA EL CONSUMIDOR Y DE VIVIENDA •  
GOBERNADOR GAVIN NEWSOM



## Departamento de Bienes Raíces de California

1651 Exposition Boulevard

Sacramento, CA 95815

[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

### Alerta al consumidor

## ADVERTENCIAS DE FRAUDE PARA LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS DE CALIFORNIA CON DIFICULTADES ECONÓMICAS

A medida que los propietarios de viviendas continúan experimentando los efectos financieros del COVID-19, es probable que aumenten las estafas de modificación de préstamos hipotecarios y rescate de ejecución hipotecaria dirigidas a consumidores vulnerables.

Si bien hay personas y empresas con licencia, legítimas y calificadas que modifican préstamos hipotecarios o ayudan a prevenir la ejecución hipotecaria, el Departamento de Bienes Raíces (DRE) recomienda que los propietarios de viviendas tengan precaución.

Ya sea que se llamen a sí mismos asesores de prevención de ejecución hipotecaria, especialistas de liquidación de deudas, especialistas de modificación de préstamos hipotecarios, asesores de modificaciones hipotecarias o cualquier otro título que parezca oficial, muchos de ellos no tienen licencia y algunos falsamente afirman ser organizaciones sin fines de lucro, respaldadas por abogado o afiliadas a los gobiernos federales o estatales.

### **Señales de fraude y otras señales de alerta**

Las modificaciones de préstamos hipotecarios – donde usted y su prestamista o el “administrador del préstamo” acuerdan modificar los términos de su préstamo hipotecario de una manera que funcione para su situación financiera – no son posibles para todos los propietarios de viviendas. Desafortunadamente, los estafadores a menudo afirman falsamente que pueden garantizar una modificación de préstamo hipotecario o un aplazamiento de morosidad o detener su ejecución hipotecaria. Hacen contundentes declaraciones sobre sus logros, dan a conocer su supuesta experiencia, piden dinero por adelantado, luego toman su dinero y lo dejan en peores condiciones que antes.

Tenga cuidado con las manifestaciones que suenan demasiado buenas para ser ciertas, sea escéptico, haga su propia investigación usando fuentes confiables y legítimas y tenga en cuenta las siguientes señales de alerta:

- ✓ Personas o empresas sin licencia.
- ✓ Solicitud de cualquier tipo de pago por adelantado (adelanto de cuota). Recuerde, una vez que los estafadores tienen su dinero, es probable que este desaparezca.

- ✓ Instrucciones para pagarle a alguien o a alguna empresa diferente a su prestamista o administrador de préstamo hipotecario. Siempre páguele a su prestamista/administrador, y a nadie más.
- ✓ Promesas o garantías de tener éxito, tales como “Podemos salvar su casa”, “Asesoría gratis” o “Garantía de devolución de su dinero”. Estas garantías no son posibles.
- ✓ Afirmaciones de que una empresa está respaldada por un abogado – sobre todo si no se ha identificado a ningún abogado o bufete.
- ✓ Una solicitud para otorgar un “poder notarial” al modificador de préstamos hipotecarios. El estafador puede utilizar el poder notarial para vender la vivienda así como si nada.
- ✓ Una solicitud para transferir el título de su vivienda a un modificador de préstamos hipotecarios o tercero. El estafador puede despojarlo de todo el patrimonio restante en su vivienda.
- ✓ Promesas de que puede reparar su historial crediticio pagando el alquiler al modificador de préstamos hipotecarios o a algún tercero.
- ✓ Estafas de rearendamiento/realquiler, donde le dicen que transfiera el título a un tercero, alquile la vivienda de esa tercera parte y luego la compre de nuevo.
- ✓ Afirmaciones de que una empresa de modificación de préstamos hipotecarios presentará un caso de bancarrota u otro caso infundado por usted para “forzar” a un prestamista a negociar una modificación de préstamos hipotecarios.
- ✓ Declaraciones del llamado modificador de préstamos hipotecarios de que debe firmar los documentos que él ha llenado sin revisarlos primero o firmar documentos en blanco. Lea cuidadosamente y entienda todos los documentos que firma.
- ✓ Instrucciones de un proveedor de modificación de préstamos hipotecarios de que no debe comunicarse con su prestamista o administrador de préstamos hipotecarios, un abogado, un contador o un asesor de viviendas sin fines de lucro.
- ✓ Recomendaciones de que la falta de pagos puede mejorar sus posibilidades de obtener una modificación de préstamos hipotecarios. Seguir esta recomendación lo llevará por camino que conduce a la ejecución hipotecaria.
- ✓ Tácticas de ventas agresivas o advertencias de que “debe actuar hoy”.
- ✓ Afirmaciones de que la empresa está respaldada por el gobierno o tiene acceso a programas especiales.

## Otras opciones

- Hágalo usted mismo de forma gratuita: Comuníquese con su prestamista directamente y solicite una modificación de préstamos hipotecarios o aplazamiento de morosidad que funcione para usted y su prestamista. Tome notas detalladas sobre sus llamadas, con quién habla, lo hablado, lo que necesita hacer y qué ofertas se analizan. Usted mismo lo puede hacer, sin ayuda de nadie y sin pagar ninguna cuota. Para más información visite el sitio web de DRE de [Preguntas más frecuentes—Consumidores trabajando directamente con prestamistas en una modificación de préstamos hipotecarios](#).
- Consulte a un asesor de forma gratuita: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) ofrece asesoramiento de vivienda gratuito mediante agencias sin fines de lucro autorizadas por HUD en California. Visite el [Sitio web de HUD](#) para buscar asesores.
- Trabaje con una persona o empresa legítima, con licencia y calificada: Puede contratar a un representante que negocie por usted. Sin embargo, tenga en cuenta que necesita buscar a una persona legítima, con licencia y calificada. Recuerde que la ley prohíbe a *todos* (incluidos aquellos con licencia de DRE y abogados con licencia) solicitar, cobrar u obtener cualquier cuota anticipada, por adelantado o anticipo de honorarios, o cualquier otro tipo de pago anticipado por servicios de modificación de préstamos hipotecarios o aplazamiento de morosidad.
  - Los agentes de bienes raíces con licencia de California con endosos de licencias de originadores de préstamos hipotecarios pueden realizar modificaciones de préstamos hipotecarios, y los vendedores de bienes raíces con licencia con endosos de licencias de originadores de préstamos hipotecarios pueden realizar esas modificaciones bajo la supervisión de su agente responsable. [Verifique el estado de la licencia en el sitio web de DRE](#).
  - Los abogados con licencia de California también pueden realizar modificaciones de préstamos hipotecarios, pero únicamente cuando prestan estos servicios en el curso y alcance de su representación. La ley de California prohíbe a los abogados solicitar, cobrar u obtener cualquier cuota anticipada o anticipo de honorarios o cualquier otro tipo de pago anticipado por servicios de modificación de préstamos hipotecarios o aplazamiento de morosidad. [Verifique el estado de la licencia en el sitio web del Colegio de Abogados del Estado de California](#).

Además de examinar los registros de las licencias, comuníquese con fuentes como la [Oficina de Buenas Prácticas Comerciales](#) para verificar si existe algún registro de reclamaciones.

Hágale preguntas al “especialista” de modificación de préstamos hipotecarios (ya sea un licenciario de DRE o un abogado con licencia) antes de firmar cualquier documento. Pregúntele sobre su experiencia financiera, hipotecaria y en bienes raíces; cómo renegocia los préstamos hipotecarios; si su licencia está activa; si alguna vez ha sido disciplinado profesionalmente; cómo adquirió su experiencia; qué pruebas tiene de negociaciones exitosas con su prestamista; cómo será remunerado;

y el proceso que realiza para negociar exitosamente una modificación a largo plazo, asequible y sostenible para usted.

### **Qué hacer si lo han estafado**

1. Si una persona con licencia de DRE o una persona sin licencia que trabaja en bienes raíces está involucrada, [presente una reclamación ante DRE](#).
2. Si un abogado o persona sin licencia que ejerce la profesión del derecho está involucrada, comuníquese con el [Colegio de Abogados del Estado de California](#).
3. Presente una reclamación ante el [Procurador General de California](#).
4. Comuníquese con su fiscal, alguacil o policía local.
5. Comuníquese con la [Comisión Federal de Comercio](#).
6. Comuníquese con la [Oficina Federal de Investigación \(FBI\)](#).
7. Comuníquese con su tribunal para casos menores, donde puede resolver controversias rápida y económicamente ante un juez.

###

Fecha de emisión: Agosto de 2021