



## Departamento de Bienes Raíces de California

**\*\* ALERTA AL CONSUMIDOR \*\***

### **ADVERTENCIAS DE FRAUDE SOBRE PERSONAS QUE OFRECEN JUICIOS Y SOLICITAN PAGOS POR ADELANTADO PARA LOS LLAMADOS “LITIS CONSORCIOS” O ACCIONES DE CLASE QUE PROMETEN EL RESCATE EXTRAORDINARIO DE LA HIPOTECA**

Por Wayne S. Bell

Abogado principal, Departamento de Bienes Raíces de California

#### **I. RESCATE HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL JUICIO (y Reclamos del tipo “Demasiado bueno para ser real” en relación con su uso para evitar y/o detener la ejecución hipotecaria, obtener una quita en el capital del préstamo, y permitirle tener su propiedad “libre y limpia” de toda hipoteca).**

Esta alerta se expide por escrito para advertir a los consumidores sobre empresas, entidades no habilitadas, abogados y las llamadas entidades de recomendación de abogados, respaldadas por abogados y asociadas con abogados que ofrecen y venden esperanzas falsas y solicitan pagos por adelantado para los llamados "litis consorcios" o acciones de clase que supuestamente derivarán en el rescate extraordinario de su hipoteca.

El Departamento de Bienes de Raíces de California (en adelante “DRE”, por sus siglas en inglés, o el “Departamento”) anteriormente emitió una alerta al consumidor y advertencia de fraude sobre estafas relacionadas con la modificación de préstamos y el rescate de la propiedad de la ejecución hipotecaria en California. A esa alerta le siguieron advertencias y alertas sobre fraude de auditorías forenses de préstamos, estafas relacionadas con operaciones de venta corta, la utilización de designaciones falsas o engañosas en cuanto a conocimientos especializados, certificaciones y credenciales en relación con servicios de rescate de préstamos hipotecarios, y otras estafas inmobiliarias y relacionadas con el rescate de préstamos hipotecarios.

El Departamento continúa procesando a nivel administrativo a aquellos que se dedican a tales fraudes y sigue trabajando en colaboración con el Colegio de Abogados de California, la Comisión Federal de Comercio, y autoridades de aplicación de leyes penales estatales y locales para llevar tales fraudes ante la justicia.

El 11 de octubre de 2009, se firmó el Proyecto de Ley 94 del Senado en California, fecha a partir de la cual entró en vigencia. Esta ley prohibió a toda persona, incluidos los licenciarios de bienes raíces y abogados, cobrar, reclamar, exigir, percibir o recibir pagos por adelantado de un prestatario dueño de una propiedad, en relación con la promesa de modificar el préstamo hipotecario del prestatario, o alguna otra forma de indulgencia de morosidad de préstamos hipotecarios.



Las prohibiciones dispuestas en el Proyecto de Ley 94 del Senado parecen haber afectado significativamente la proliferación de fraudes que se estaban suscitando y aumentando con respecto al pago de comisiones por adelantado para la modificación de los préstamos.

Asimismo, los auditores forenses de préstamos ahora deben registrarse en el Departamento de Justicia de California y tienen prohibido aceptar pagos por adelantado por sus servicios en virtud de la ley de California una vez registrada la Notificación de Incumplimiento. Existen determinadas excepciones para abogados y corredores de bienes raíces.

El 31 de enero de 2011, entró en vigencia una importante y amplia prohibición contra los pagos por adelantado emitida por la Comisión Federal de Comercio que prohíbe a los proveedores de servicios de asistencia para el rescate de hipotecas solicitar o cobrar comisiones por adelantado al dueño de una propiedad.

Podrá encontrar un análisis del Proyecto de Ley 94 del Senado, de la prohibición federal contra pagos por adelantado, y de las alertas al consumidor del DRE en el sitio del DRE [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov).

### **Exención de abogados de la prohibición federal contra pagos por adelantado**

La prohibición contra pagos por adelantado emitida por la Comisión Federal de Comercio incluye una exención limitada y condicional para los 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.

Es importante aclarar que la exención para abogados descrita anteriormente *no* permite a los abogados cobrar dinero por adelantado para modificaciones de préstamos o servicios de indulgencia de morosidad de préstamos hipotecarios, puesto que tales pagos por adelantado están prohibidos por el Proyecto de Ley 94 del Senado de California, cuya prohibición es más restrictiva.



Pero aquellos que siguen aprovechándose de los dueños de propiedades vulnerables no se dan por vencidos. Acaban de cambiar sus tácticas y modificaron sus argumentos de venta para seguir aprovechándose de aquellos que están desesperados por salvar sus propiedades. Y algunos de los fraudes destinados a estafar a dueños de propiedades desesperados intentan usar la exención para abogados descrita anteriormente para cobrar comisiones por adelantado para litigios relacionados con el rescate de la hipoteca.

**Esta alerta y advertencia se emite para llamar su atención sobre "el / los argumento(s) de venta" a menudo exagerados en relación con el supuesto valor de los cuestionables "Litis Consorcios" o acciones de clase.**

Ya sea que se presenten como expertos en defensa de ejecución hipotecaria, abogados de préstamos hipotecarios, expertos en viviendas libres y limpias de hipotecas u otros títulos oficiales, importantes o que suenan impresionantes, tanto individuos como compañías están ofreciendo sus servicios en el Estado de California y por Internet. **Hacen una gran variedad de afirmaciones y argumentos de ventas, ofrecen servicios jurídicos y de litigio que suenan impresionantes, prometen resultados bastante extraordinarios, con el objetivo de quedarse con parte de su dinero.**

Aunque existen abogados y estudios jurídicos que actúan legítimamente y están habilitados para manejar casos complejos de acciones de clase o litis consorcios, debe tener cuidado y ESTAR ATENTO. Busque a los abogados en el sitio del Colegio de Abogados del Estado y en otros medios, tal como se describe a continuación en la Sección III.

## **II. AFIRMACIONES CUESTIONABLES O FALSAS DE LOS LLAMADOS ABOGADOS DE DEFENSA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y DE ACCIÓN DE CLASE.**

### **A. ¿Cuáles son las afirmaciones / argumentos de venta?**

Son muchos y variados, e incluyen:

1. Puede unirse a una acción de clase ya iniciada contra su prestamista y quedarse en su propiedad. Puede dejar de pagarle a su prestamista.
2. Los préstamos hipotecarios pueden ser eliminados completamente de su propiedad.
3. Su obligación de pago y la ejecución hipotecaria de su propiedad pueden detenerse al iniciarse el juicio.
4. El litigio le quitará poder a su prestamista.
5. El jurado se pondrá de su lado y en contra de su prestamista.
6. El juicio le brindará el empuje que necesita para permanecer en su propiedad.
7. El juicio podrá darle el derecho a rescindir su préstamo hipotecario, o a reducir su deuda de capital.
8. El juicio lo ayudará a modificar su préstamo hipotecario. Lo hará avanzar en el proceso de modificación del préstamo.
9. El litigio contará con "poderosa" representación de su abogado en el juicio.



10. Los abogados están “empleando el propio argumento de los prestamistas en su contra y obteniendo arreglos en efectivo para los dueños de propiedades”.

En un anuncio publicado en Internet, el material por el que se ofrecen estos servicios dice que “los daños y perjuicios que reclamamos en su nombre consisten nada menos que en la eliminación total del gravamen o, en otras palabras, una propiedad libre y limpia si el banco no puede exhibir documentación que demuestre que tienen un pagaré con garantía hipotecaria sobre su propiedad. O como mínimo, los daños y perjuicios admitidos podrían reducir el saldo de capital del pagaré con garantía hipotecaria sobre su propiedad al 80% de su valor de mercado, u otorgarle una tasa de interés del 2% durante la vida del préstamo”.

## **B. Debate.**

No se deje engañar por ingeniosos estafadores que plantan señuelos y solo quieren su dinero. Es posible que algunas de las anteriores afirmaciones sean verdaderas en algún caso en particular, sobre la base de los hechos y pruebas presentadas ante un Tribunal o jurado, o que haya algo de verdad en ellas, pero debe examinar y analizar cuidadosamente cada una de ellas para determinar si iniciar un juicio contra su prestamista o unirse a una acción de clase o litis consorcio será de algún valor para usted y su situación. Sea particularmente escéptico a todas esas afirmaciones, puesto que aceptar participar en un litigio así puede significar que usted deba pagar honorarios legales y otros servicios, generalmente antes de que se realice el trabajo (por ej., se exige el pago de un considerable anticipo sobre los honorarios).

**La realidad es que los litigios requieren mucho tiempo (con la etapa preliminar de presentación de pruebas formal, tales como declaraciones de testigos prestadas en forma extrajudicial, interrogatorios, solicitudes de documentos, solicitudes de reconocimiento de hechos, peticiones y similares), y, además de ser costosos, generalmente se enfrentan a enérgicas defensas. No se puede garantizar o asegurar el resultado de un juicio.**

**Incluso si el prestamista o titular del préstamo perdieran el juicio, pueden apelar, y todo el proceso podría llevar años. Además, no existen datos estadísticos u otros datos competentes que respalden la afirmación de que un litis consorcio o acción de clase, aún si estuviera a cargo de abogados habilitados, legítimos y capacitados, brindará los resultados prometidos.**

Existen otras dos cuestiones importantes a tener en cuenta:

En primer lugar, aún asumiendo que los abogados puedan identificar supuestos de fraude u otras violaciones jurídicas cometidas por su prestamista en el proceso de otorgamiento del préstamo, su préstamo puede ser propiedad de un inversionista, es decir, de alguien que no es su prestamista. El inversor, con toda seguridad, afirmará que



sus reclamos en contra de su prestamista original no se aplican contra él (es decir, contra el comprador de su préstamo). E inclusive, si su prestamista todavía sigue siendo el dueño del préstamo, no se encuentra obligado legalmente, en ausencia de fallo u orden judicial, a modificar su préstamo o a detener el procedimiento de ejecución hipotecaria si usted está atrasado en sus pagos. Si perdieran el juicio, pueden apelar, tal como se indicó anteriormente. Además, las violaciones que se descubran pueden ser menores o intrascendentes, lo que no le proporcionará recursos útiles.

En segundo lugar y muy importante, las modificaciones de los préstamos y otros tipos de rescate en caso de ejecución hipotecaria simplemente no son posibles para todos los dueños de propiedades y el "porcentaje de éxito" es actualmente muy bajo en California. Este es el momento en el cual aparecen los estafadores que ofrecen juicios y tratan de convencerlo de que le ofrecen "una ventaja". Afirman o sugieren falsamente que pueden garantizar la interrupción de una ejecución hipotecaria, una propiedad "libre y limpia" de préstamos hipotecarios, hacen promesas que suenan nobles pero son vacías, exageran o hacen declaraciones audaces respecto de sus triunfos en otros juicios, le cobran un anticipo sobre sus honorarios, y lo dejan con menos dinero.

### **III. LA CLAVE AQUÍ ES MANTENERSE ALERTA E INVESTIGAR A LOS ABOGADOS (Saber con quién está o puede estar tratando) – hacer su tarea (evitar las trampas que plantean los fraudes en litigios).**

Antes de iniciar una relación abogado-cliente, o pagar servicios "jurídicos" o de litigio, corrobore el nombre del o los abogados que prestarán los servicios. Luego búsquelos en el sitio del Colegio de Abogados estatal [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov). Asegúrese de que estén habilitados por el Colegio de Abogados de California. Si están habilitados, vea si han tenido sanciones disciplinarias.

Investíguelos a través de la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales para saber si la Oficina ha recibido alguna queja sobre el abogado, el estudio jurídico o la compañía que ofrece los servicios (y recuerde que únicamente abogados pueden prestar servicios legales). Entienda que esto es sólo otro recurso que puede utilizar para chequear la información, ya que el proveedor de servicios de litigios puede tener tan poco tiempo en el negocio que la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales podría tener poca o ninguna información sobre ellos (o tener algo positivo debido a que no hay suficientes comentarios del público).

**Búsquelos en Internet a través de una búsqueda en Google. 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.**

Además, hágales muchas preguntas específicas, solicíteles detalles sobre su experiencia en litigios, sus clientes y resultados favorables. Por ejemplo, le aconsejamos



que les pregunte cuántas acciones de clase relacionadas con hipotecas han presentado y manejado hasta su resolución extrajudicial o la etapa probatoria en juicio. Pregúnteles por los escritos iniciales que hayan presentado y sobre las noticias sobre sus supuestos triunfos. Pídales una lista de clientes actuales y pasados que estén “satisfechos”. Si les suministran una lista, llame a esas personas y pregunte a esos ex clientes si usarían el abogado o el estudio jurídico de nuevo. Pregúnteles a los abogados si son especialistas en acciones de clase o litis consorcios y sobre las credenciales que poseen al respecto. Luego pregúnteles qué es lo que van a hacer por ustedes en la práctica (qué servicios específicos le prestarán y cuáles son sus honorarios y costos). Obtenga esa información por escrito y tómese el tiempo que sea necesario para comprender por completo qué es lo que dice el contrato entre abogado y cliente y cuál será el resultado final antes de proceder con los servicios. Recuerde siempre solicitar y exigir copias de toda la documentación que firme.

#### IV. CONCLUSIÓN.

Los fraudes relacionados con el rescate de hipotecas son sumamente buenos para vender falsas promesas a consumidores con dificultades en relación con sus préstamos hipotecarios. Los estafadores siguen adaptando y modificando sus ardides tan pronto como sus últimas estafas se vuelven ineficaces. Ahora se están ofreciendo promesas de éxito a través de litis consorcios o acciones de clase.

Tenga cuidado, haga su propia investigación para protegerse, sospeche si alguna persona le pide dinero por adelantado antes de prestarle cualquier servicio. Y lo más importante, **NO DEJE QUE EL FRAUDE SE LLEVE EL DINERO QUE LE COSTÓ TANTO ESFUERZO GANARSE.**

#####