

EL FRAUDE HIPOTECARIO



Cómo protegerse al comprar o refinanciar una vivienda

La promesa del “dinero fácil en bienes inmuebles” puede ser difícil de resistir. Sin embargo, los consumidores que tergiversan información al comprar o refinanciar una vivienda pueden convertirse en cómplices de fraude hipotecario.

¿Qué es un fraude hipotecario?

El fraude hipotecario se produce cuando alguien tergiversa información en una solicitud de préstamo con el fin de obtener un financiamiento hipotecario que probablemente no se hubiese aprobado si se hubiese conocido la verdad.

Hay distintos tipos de fraude hipotecario. Uno de los más comunes es cuando un estafador convence a alguien, que cuenta con un buen perfil de crédito, de actuar como **“comprador fantasma”**.

Un comprador fantasma es alguien que acepta poner su nombre en una solicitud de hipoteca para adquirir una vivienda que luego será comprada por otra persona. En las solicitudes de hipoteca, los compradores fantasma a menudo también tergiversan otros datos importantes como los ingresos, la ocupación y la fuente real del pago inicial. A cambio de su participación, a los compradores fantasma se les suele ofrecer dinero en efectivo o se les promete una remuneración elevada cuando se venda la propiedad.

Si bien es cierto que la promesa de un pago fácil puede ser tentadora, los consumidores deben saber que, en la mayoría de los casos, los estafadores son los que se llevan toda la ganancia, mientras que el comprador fantasma se queda con “las manos vacías” cuando no se cumplen con los pagos de la hipoteca. Los consumidores que participan conscientemente en estos fraudes también son responsables de cualquier déficit al efectuarse la reventa de la propiedad e incluso pueden ser acusados penalmente por su tergiversación.

¿Qué puede hacer para protegerse?

Para protegerse a usted y a su familia de ser víctimas o cómplices de un fraude hipotecario, sea un consumidor informado. Esto significa que:

- Nunca debe aceptar dinero, avalar un préstamo ni agregar su nombre a una hipoteca a menos que tenga verdaderamente la intención de comprar la propiedad. Si permite que se use su información personal para una hipoteca, aún por un período breve, puede ser considerado responsable del total de la deuda, incluso después de la venta de la propiedad.

- Siempre debe saber con quién hace negocios. Si compra o vende una vivienda, trabaje solamente con agentes inmobiliarios y otros profesionales del sector que estén certificados. Y nunca firme ningún papel hasta que no sepa exactamente lo que firma.
- Debe determinar el historial de ventas de cualquier propiedad que esté pensando en comprar, y considere la posibilidad de hacerla inspeccionar y tasar. Pida una copia del informe del título de propiedad.
- Debe averiguar si otra persona, aparte del vendedor, tiene algún tipo de interés financiero en la vivienda. Si se exige un depósito, asegúrese de que la empresa de bienes raíces del vendedor o su abogado/notario depositen los fondos en “fideicomiso”.
- Debe recibir asesoramiento legal independiente de parte de su propio abogado/notario. Hable con su abogado/notario sobre el seguro de títulos de propiedad y otros métodos alternativos de protección.
- Debe ser cauteloso con cualquier persona que se le acerque y le ofrezca hacer “dinero fácil” en el sector de bienes raíces. Recuerde que si el trato parece demasiado bueno para ser real, es probable que así sea.

También existen varias medidas simples que puede adoptar para protegerse de otro tipo de fraude muy frecuente: **el robo de identidad**.

- Nunca debe revelar información personal hasta que sepa con quién está tratando y cómo se usará su información. Esto incluye las solicitudes de información en persona, por correo, teléfono o Internet.
- Nunca debe responder los mensajes de correo electrónico o las llamadas telefónicas que le pidan información bancaria, de tarjetas de crédito, contraseñas u otro tipo de información personal o confidencial, particularmente si usted no inició el intercambio.
- Debe revisar su correo, sus extractos bancarios y otros estados financieros regularmente para buscar incongruencias. Si no recibe una factura a tiempo, realice un seguimiento con sus acreedores o prestadores de servicios.
- Debe triturar o destruir todos los documentos personales y financieros antes de tirarlos a la basura.
- Verifique su informe crediticio en forma periódica comunicándose con las dos agencias de informes crediticios de **Canadá: Equifax Canada** en www.equifax.ca y **TransUnion Canada** en www.transunion.ca.

Más información

Si sospecha que usted o alguien que conoce ha sido víctima de fraude hipotecario, comuníquese de inmediato con el departamento de policía local.

Para obtener mayor información sobre el fraude hipotecario, consulte la sección de prevención de fraudes del sitio web de Canadian Association of Accredited Mortgage Professionals (CAAMP) en <http://mortgageconsumer.org/protect-yourself-from-real-estate-fraud>.

Para obtener mayor información o copias impresas de manera GRATUITA sobre otros aspectos relacionados con el alquiler, la compra o la renovación de una vivienda en Canadá, visite www.cmhc.ca/newcomers. Por más de 65 años, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ha sido considerada la agencia nacional de la vivienda de Canadá y una fuente de conocimientos especializados confiables y objetivos en materia de vivienda.