



NUEVA LEY PROTEGE A LAS VICTIMAS DE LA CRISIS HIPOTECARIA

Para difusión inmediata:
6 de junio 2008

SEATTLE, WA - El 12 de junio entra en vigor una nueva ley estatal cuyo objeto es brindar protección a aquellas personas que han sido afectadas por la crisis hipotecaria que ha sufrido el país. Con el motivo de proteger a aquellas personas que enfrentan la ejecución de una hipoteca, la ley establece nuevos requisitos y responsabilidades a los individuos que intentan ayudar y asesorar a los deudores hipotecarios para evitar la pérdida de su propiedad.

House Bill 2791, basada principalmente en propuestas legislativas introducidas por el Procurador del Estado, Rob McKenna, tiene como objeto el reducir las prácticas fraudulentas que ocurren en las ejecuciones hipotecarias. La ley se enfoca en los estafadores que prometen rescatar los inmuebles en peligro de ejecución a través de prácticas fraudulentas y engañosas. En la mayoría de los casos, los propietarios terminan cediendo los derechos de posesión de su propiedad, sin comprender realmente el significado de la transacción.

La nueva ley contempla y hace especial énfasis en dos conductas fraudulentas que pueden realizarse en estafas de rescate de la ejecución hipotecaria, mismas que se describen a continuación:

- **“Comprador de Inmueble en Peligro de Ejecución Hipotecaria:”** Este termino se refiere a aquellas personas que se comprometen a comprar la propiedad en peligro de ejecución hipotecaria, con la falsa promesa de vender el inmueble al propietario original (retroventa) una vez que su situación económica se haya regularizado. Este delincuente, le permite a dicho propietario original el uso habitacional en el inmueble durante dicho periodo. En la mayoría de los casos, los propietarios originales no entienden el significado legal de la transacción, y terminan perdiendo el inmueble que era de su propiedad, la inversión realizada sobre el inmueble, y sin que dicho propietario obtenga un beneficio económico, situación que el defraudador aumenta su patrimonio en detrimento del patrimonio original, hoy defraudado.
- **“Asesor de Propietario de Inmueble en Peligro de Ejecución Hipotecaria:”** Este termino se refiere a aquellas personas que aparentan brindar asesoría a personas que se encuentran en una ejecución de hipoteca inminente. Típicamente estas personas ofrecen asesoría con falsas promesas de evitar la pérdida del inmueble.

Los servicios que prestan no resuelven el problema jurídico, únicamente distraen y dilatan a los deudores hipotecarios para acudir con un abogado o un consejero hipotecario, y solicitar su consejo legal y asesoría profesional

Protección que ofrece la nueva ley al propietario inmobiliario que enfrenta una ejecución hipotecaria frente al comprador:

- Los compradores del inmueble en peligro de ejecución hipotecaria deberán celebrar con los propietarios originales un contrato por escrito en el cual se describa en sus clausulas las condiciones especificas de la venta del inmueble. Así mismo, debe insertarse el otorgamiento al propietario original el derecho de invalidar o anular dicho contrato en un término de cinco días calendario.
- Previo a la venta del inmueble, el ahora vendedor deberá verificar que el propietario original se encuentre en posibilidades de dar cumplimiento a la obligación de pagar las parcialidades mensuales y de comprar el inmueble nuevamente. En el caso que el propietario original no se encuentre en posibilidades de adquirir el inmueble nuevamente, dicho propietario original tendrá derecho a percibir cuando menos el 82% del valor en el mercado que tenga el inmueble al momento de la venta.
- En caso de que el hipotecario original sea afectado por una conducta que viole la nueva ley, este podrá exigir del sujeto que haya violado la ley el pago de hasta tres veces el valor de los danos y perjuicios. El pago de danos y perjuicios no podrá exceder de cien mil dólares.

Las anteriores hipótesis legales serán aplicables únicamente si en el contrato se otorga el derecho para el propietario de arrendar el inmueble, el derecho a comprar nuevamente el inmueble que era de su propiedad, o recibir un porcentaje del precio que se obtenga al venderse el inmueble correspondiente.





Responsabilidades que impone la nueva ley a los asesores:

- Estos asesores deberán celebrar con los propietarios originales un contrato por escrito en el cual se establezcan todos los servicios que se prestarán, los honorarios que se cobrarán y los gastos que se erogarán por la prestación del servicio que se ofrece.
- El asesor tiene una obligación fiduciaria al propietario original, es decir que el asesor debe prestar el servicio siempre en beneficio de los intereses del propietario original que enfrenta una ejecución hipotecaria.
- La nueva ley no exenta a los agentes de bienes raíces de la responsabilidad de cumplir con sus requisitos. Por esa razón, si el propietario original se encuentra atrasado en su pago hipotecario o en sus impuestos inmobiliarios, se le podrá pedir que suscriba a un nuevo contrato de listado con el fin de limitar los servicios que pueda ofrecer el agente. Sin un nuevo acuerdo, los corredores de bienes raíces, tal como los agentes hipotecarios, enfrentarán nuevas consecuencias legales bajo la nueva ley.

Tips para propietarios de inmuebles en peligro de ejecución hipotecaria:

- El estado de Washington ofrece asesoría gratis con respecto a la ejecución hipotecaria. Comuníquese al 1.877.894.HOME (1.877.894.4663) o visite el sitio internet www.homeownership.wa.gov para obtener el nombre del asesor más cercano.
- Considere opciones alternativas a la ejecución hipotecaria. En algunos casos, es posible que su entidad crediticia (el banco) pueda reducir el monto de su pago hipotecario temporalmente, o ayudarlo a refinanciar su préstamo hipotecario con el fin de evitar la pérdida del hogar.
- Tenga cuidado al seleccionar empresas o individuos que le ofrezcan o prometan ayuda con sus problemas hipotecarios. Exija referencias y verifíquelas antes de elegir a un agente. El gobierno del estado de Washington mantiene registros sobre los profesionistas en el área de bienes raíces.
- Ignore los volantes y los letreros que ofrecen o prometen ayuda a cerca de la crisis hipotecaria. Frecuentemente estos volantes y letreros son los medios de comunicación más útiles para aquellas personas que solo buscan cometer fraudes, con la promesa de rescatar su hogar de la ejecución hipotecaria.
- Estese seguro de leer completamente todos los documentos que se refieran a programas de rescate hipotecario, y no firme documentos que no comprenda. Si usted decide entrar en un acuerdo y decide firmar algún documento, insista que se le provean copias fotostáticas de cada documento para sus archivos.

-- 30 --

Para más información, comuníquese con **Kristin Alexander**, *Directora de Relaciones Públicas*, al 206 464-6432