



Alerta sobre los últimos esquemas fraudulentos en los tiempos compartidos relacionados con transferencias electrónicas

Fecha de publicación: febrero de 2013

Por: Wayne S. Bell (abogado principal)
Departamento de Bienes Raíces de California

En el mes de marzo del año pasado, el Departamento de Bienes Raíces de California (DRE) publicó una amplia [alerta al consumidor y advertencia sobre fraude en reventa de tiempos compartidos](#) debido a un aumento en la cantidad de tales esquemas que se llevaron a cabo en perjuicio de los propietarios de los tiempos compartidos en relación con las “reventas de los tiempos compartidos”.

En dicha alerta, el DRE advertía que existen infinitas variaciones de fraude en los tiempos compartidos y hablaba sobre algunas de las prácticas fraudulentas más comunes que se descubrieron. (En la mayoría de los casos, el fraude implica a un estafador que promete comprar o arreglar la venta o el alquiler del tiempo compartido de la víctima a cambio de un pago por adelantado. Sin embargo, una vez que se hace el pago, no se realiza venta, alquiler o compra alguna y el estafador desaparece con el dinero de la víctima).

La advertencia observaba que, debido al anonimato que brinda Internet y las ventas masivas, la estafa por la reventa de un tiempo compartido puede iniciarse y llevarse a cabo en un sitio web en cualquier parte en los Estados Unidos o en otros países. Además, dicha estafa puede realizarla un grupo de telemarketers que crean cuentas para recibir pagos de los propietarios/vendedores de tiempos compartidos a quienes se los persuade en forma fraudulenta a que autoricen pagos para los estafadores.

Como parte de las precauciones presentadas, la alerta advertía que una “señal de advertencia” de que tal estafa está en marcha es en donde existen solicitudes de propietarios de tiempos compartidos para que paguen solo en efectivo, o mediante *transferencia bancaria*, por giro postal o cheque bancario certificado o de caja. Eso se debe a que estas formas de pago brindan pocos recursos (y en general ninguno) para usted en caso de que haya hecho un pago al estafador.

El último esquema: estafadores que trabajan fuera de México (y usan empresas “pantalla” y personas estadounidenses y/o supuestos funcionarios gubernamentales mexicanos) que engañan a los propietarios de los tiempos compartidos para que realicen transferencias electrónicas a México

La División de Cumplimiento del DRE ha detectado lo que parece ser un nuevo y creciente esquema que está dirigido y se abusa de los propietarios de los tiempos compartidos vacacionales presentes en México. Algunas de las propiedades identificadas son Mayan Palace, Moon Palace, Grupo Palace y Grand Miramar. También se han mencionado otros complejos vacacionales mexicanos.

Los estafadores en general se contactan y buscan a los propietarios de tiempos compartidos por teléfono o correo electrónico (de las denuncias recibidas surge que las partes nunca se encuentran personalmente), y le dicen a los propietarios que ellos (los que llaman o escriben) tienen compradores o arrendadores para las propiedades y que ellos (los estafadores) comercializarán las propiedades para su venta.

Los estafadores usan los nombres de las empresas (algunas de las cuales tienen un aspecto profesional y en general son sitios web falsos, tienen direcciones y nombres que suenan elegantes y afirman que son empresas depositarias, de reventa de tiempos compartidos, de finanzas y/o de servicios de títulos) y personas que viven en California y muchas afirman trabajar junto con funcionarios del gobierno de México. No obstante, se cree que la mayoría de las empresas y personas identificadas forman parte de la estafa. De las investigaciones realizadas hasta ahora, parece que mientras la mayoría de las entidades y personas son creaciones y/o socios, o son vehículos para los estafadores, algunas de ellas parecieran ser “legítimas” y algunas empresas han utilizado direcciones de California que pertenecen a una agencia del gobierno de los Estados Unidos.

Con respecto a la cuestión de la “legitimidad”, parece que una cantidad de estafadores participan o han participado en robos de identidad y se identifican y presentan como verdaderos licenciarios de bienes raíces de California. En tales casos, los delincuentes utilizarán el nombre de un corredor de bienes raíces y un número de licencia reales en un intento por legitimar la operación. En el momento en que, y si es que, la víctima propietaria del tiempo compartido llama al número del corredor, que se informó mediante correo electrónico, llamada telefónica, correo postal o sitio web que se ha creado para realizar el fraude, la voz del supuesto corredor es en realidad la voz del estafador.

Dado que los estafadores de tiempos compartidos se han hecho pasar como legítimos licenciarios y continúan haciéndolo, *es muy importante que los propietarios de los tiempos compartidos obtengan el nombre de la persona que llama, envía el correo electrónico o realiza la búsqueda (es decir, el vendedor o el corredor de bienes raíces que dicen ser), los busquen en el sitio web del DRE, localicen un número telefónico del licenciario mediante la empresa telefónica o un directorio telefónico genuino, llamen al licenciario a ese número y verifiquen que la persona que contactó al (a los) propietario(s) realmente trabaje(n) en el número al que se llame y luego hablen con el licenciario identificado para confirmar que realmente esta persona haya hecho el contacto.*

Otra medida fundamental que los propietarios de tiempos compartidos (que reciban búsquedas no deseadas u ofertas en relación con sus tiempos compartidos que parezcan casi “muy buenas para ser ciertas”) deben tomar es contactarse personalmente con el complejo turístico o el desarrollador del tiempo compartido. El complejo turístico o desarrollador posiblemente conozca una nueva estafa o una que se esté haciendo con respecto a una(s) propiedad(es) en particular, o la legitimidad o ilegitimidad de la(s) persona(s), o entidad(es), que se ha(n) contactado con los propietarios de tiempos compartidos. Asimismo, es posible que haya restricciones significativas sobre las ventas, transferencias y/o alquileres que los propietarios de tiempos compartidos no conozcan.

En la mayoría de los casos que el DRE ha analizado o investigado, las víctimas propietarias de tiempos compartidos son persuadidas para que transfieran fondos (para un servicio o una variedad de servicios, para el pago de impuestos o aranceles o como anticipo por recibir procedimientos de ventas o alquileres) a una empresa o persona que está en México. Los montos transferidos van desde \$3.250 a \$85.000, y esto es solamente lo que conoce el DRE a la fecha de esta advertencia.

El argumento fundamental a plantear aquí es que los propietarios de tiempos compartidos deben estar alertas, conocer y buscar señales que revelen una estafa. *Una enorme señal de estafa, como advirtió la alerta del DRE de marzo pasado, es la solicitud de transferencia de dinero en relación con las reventas, alquileres u otros servicios de los tiempos compartidos.* Lo que tiene importancia, una vez que se transfiere el dinero, es que la posibilidad de recuperar el dinero es prácticamente inexistente, en especial porque el estafador a quien se le transfirió los fondos en general desaparece.

CONCLUSIÓN

Tal como manifestó el DRE en su alerta anterior, el fraude por parte de depredadores en el área de los tiempos compartidos exige que los propietarios de los mismos estén atentos a los correos electrónicos (y/o piezas postales) indeseados o inesperados de parte de delincuentes o estafadores que prometen que pueden vender o alquilar (o comprarán) los tiempos compartidos de los propietarios y soliciten pagos por adelantado. Con el fin de proteger los intereses (de los propietarios) y no convertirse en la siguiente víctima del estafador, los propietarios deben mantenerse escépticos, proceder con cautela, hacer preguntas puntuales, hacer su tarea y solo trabajar con profesionales legítimos y que realmente tengan licencia.

LO QUE PUEDE HACER SI HA SIDO ESTAFADO

Si usted ha sido estafado o se entera de una estafa con un tiempo compartido, denuncie el fraude y presente una queja ante:

1. El DRE, si está involucrado un licenciario de bienes raíces, o si el agente de reventa de tiempos compartidos carece de licencia. Si la persona o empresa no cuentan con una licencia, y el DRE puede identificar o localizar a la misma, el DRE preparará y presentará una Orden de restricción y abstinencia. Si la persona o empresa cuentan con licencia, el DRE dará comienzo a una acción disciplinaria. Contáctese con el DRE en el sitio www.dre.ca.gov.
2. La Fiscalía General de California, en el sitio www.ag.ca.gov/consumers. Si reside en otro estado, contáctese con la Fiscalía General, el Departamento de Asuntos del Consumidor y/o el Departamento de Bienes Raíces en su estado.
3. El Fiscal de Distrito, el jefe de policía, la policía local y el fiscal local perteneciente a su comunidad.

4. La Comisión Federal de Comercio, en el sitio www.ftc.gov. Ellos investigan y procesan civilmente a este tipo de estafadores.
5. El Buró Federal de Investigaciones (FBI), en el sitio www.fbi.gov. El FBI también tiene un Centro de quejas contra delitos informáticos (IC3) especializado. Contacte al mencionado centro en el sitio www.IC3.gov.
6. La Oficina de Protección Financiera del Consumidor en el sitio www.cfpb.gov.
7. El Servicio Postal de Inspección de los Estados Unidos en el sitio <http://ehome.uspis.gov/fcsexternal/default.aspx> en caso de que se hiciera algún pago o comunicación por correo postal.
8. La Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (*Better Business Bureau, BBB*) de su comunidad.

#####