



## Gestión fraudulenta con créditos hipotecarios para la vivienda

Economía, 24/07/2021



La realización de tramitaciones que nos involucren y que sean realizadas por terceros, máxime si en ello se encuentran involucrados nuestros dineros, es precisa la cautela, seguimiento y verificación.

Una sofisticada y urdida trama fue revelada por el Banco Itau-Corpbanca durante los primeros días de Julio de este año en torno a una situación que ha sido tildada de estafa, y que se encuentra vinculada a la participación de intermediarios en la compra y venta de viviendas.

Para ello la operación ilícita era apoyada en la tramitación exitosa de supuestos créditos con la institución aludida, los que se utilizaban como respaldo o fachada, y en los que se buscaba esencialmente el pago de elevadas comisiones tanto de la parte compradora, como de la vendedora.

Al respecto, es bueno contemplar que tratándose de la adquisición de una vivienda, ya sea nueva o usada, ésta se puede materializar de manera general bajo las siguientes dos modalidades: a) realizando la tramitación directamente por la parte compradora con la vendedora; o bien, b) apoyándose en un intermediario, sea un corredor de propiedades o una gestora para tales fines.

En tal sentido, la participación de este tercero normalmente no es gratis, involucrando el pago de una comisión, la cual puede afectar a ambas partes, es decir, para comprador y vendedor.

Asimismo, es preciso tener presente que la ejecución de un crédito hipotecario para la vivienda involucra una serie de instancias accesorias y complementarias al crédito que permiten su adecuada concreción. Entre algunas de ellas, se pueden mencionar: el estudio de título, tasación, escrituras, notario y conservador de bienes raíces.

Por otro lado, cabe mencionar que estos gastos se suelen mencionar bajo el concepto de gastos operacionales, los cuales normalmente no son parte del crédito, y por tanto los valores comprometidos suelen ser proporcionados por el usuario del crédito de manera anticipada para que se vayan cancelando por la institución financiera en la medida que las actividades se van cumpliendo por parte de los profesionales o instancias que participan. Los valores monetarios involucrados no suelen ser insignificantes.

En consecuencia, si bien el artículo aludido se concentra sólo en la situación visibilizada por el Banco Itau, complementado con lo expresado posteriormente, es preciso resaltar algunas recomendaciones más generales para evitar que otras personas se vean afectadas por este tipo de ilícitos o carácter similar:

- El desconocimiento absoluto en torno a determinadas situaciones a las que nos enfrentamos en la vida son el mejor caldo de cultivo para ser sujetos de fraude, por ello es preciso y saludable interiorizarnos de elementos esenciales, aunque no nos resulte agradable.

- No olvidemos de ejercer algo básico de realizar en cualquier operación, cotizar. En esta historia, la comisión que cobra el intermediario, así como lo que se ha compartido de manera adicional, los gastos operacionales.
- Los corredores de propiedades normalmente están adscritos a una asociación. Por tanto ellas, constituyen una potencial fuente de información para verificar el estado y/o referencias de algunos de sus asociados.
- Hoy la internet y las redes sociales permiten acceder y conocer situaciones de reclamos o malas experiencias comerciales, que nos pueden permitir levantar sospechas o ser precavidos respecto de algunos eventos.
- Al realizar una operación bancaria de adquisición de viviendas, resulta razonable recabar referencias del comportamiento, conocimiento y/o conducta de los intermediarios con la misma institución bancaria.
- Como cliente de un crédito hipotecario para la vivienda, aun cuando no sea de nuestro agrado realizar la gestión misma, es preciso, necesario y saludable involucrarse en la operación financiera, a fin de cotejar el supuesto avance de las negociaciones con la realidad.
- De lo anterior, si se solicita por el intermediador la entrega de alguna cantidad de dinero para los gastos de operación es conveniente antes de entregar cualquier suma, ratificar la naturaleza y valor con el ejecutivo que lleva la operación en la institución financiera.
- Cualquier entrega o disposición de dinero por comisiones o para gastos de operación debe quedar apropiadamente documentada.
- Los gastos de operación del crédito hipotecario en que se incurra deben estar debidamente respaldados con la documentación pertinente.
- Mas allá que el intermediario como parte de su labor pueda buscar el financiamiento con la institución financiera, creo recomendable reunirse con la persona que llevará el crédito hipotecario, pues se trata de un crédito de largo aliento, con relación al cual se pueden establecer una serie de operaciones bancarias cotidianas, además será útil, ya que podemos conocer de primera fuente de las características del crédito que se nos está gestionando. No nos vaya a aparecer una sorpresa por el camino del cual no estamos en conocimiento.

Así, como señala un viejo y conocido refrán, el cual resulta conveniente tener presente: “Al ojo del amo engorda el ganado”. A no olvidar. El relajo y confianza puede ser fatal.

**Mauricio Andrés Burgos Navarrete**