

**NOTIFICACIÓN RESPECTO A LA TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL:** Esta traducción al español no constituye un documento legal; se proporciona únicamente para conveniencia de las partes. En caso de cualquier contradicción entre el documento en inglés y esta traducción al español, prevalecerá el documento en inglés.

**ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
OFICINA DE AUDIENCIAS Y APELACIONES**

El Secretario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, en nombre de Nombre(s) omitido(s)	)	
	)	
	)	Núm. de la OHA-HUD: _____
Demandantes	)	
	)	Núm. de la FHEO: 04-16-4686-8
contra	)	Núm. de la FHEO: 04-15-0537-8
	)	Núm. de la FHEO: 04-15-0448-8
Advocate Law Groups of Florida, P.A., Jon B. Lindeman, Jr., y Ephigenia K. Lindeman	)	
	)	
Demandados	)	
	)	

**ACUSACIÓN DE DISCRIMINACIÓN**

**I. JURISDICCIÓN**

Los demandantes, Nombre(s) omitido(s) (“la Demandante Nombre(s) omitido(s)”), (en lo colectivo, “los Demandantes Nombre(s) omitido(s)”), y (en lo colectivo, “los Demandantes Nombre(s) omitido(s)”) presentaron denuncias verificadas ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (“HUD”, por sus siglas en inglés), alegando que los Demandados, Advocate Law Groups of Florida, P.A., y Jon B. Lindeman, Jr., los discriminaron por su origen nacional, en contravención de la Ley de Vivienda Justa (“la Ley”). §§ 3601-19 del 42 del Código de los Estados Unidos (U.S.C., por sus siglas en inglés). La denuncia de la Demandante Nombre(s) omitido(s) se presentó a tiempo el 25 de mayo de 2016, y fue enmendada el 23 de mayo de 2018 para, *entre otras cosas*, añadir a Ephigenia K. Lindeman como Demandada. La denuncia de los Demandantes Nombre(s) omitido(s) se presentó a tiempo el 24 de marzo de 2015, y fue enmendada el 21 de mayo de 2018 para, entre otras cosas, añadir como Demandantes a sus hijos adultos, Nombre(s) omitido(s), y añadir a Ephigenia K. Lindeman como Demandada. La denuncia de los Demandantes Nombre(s) omitido(s) se presentó a tiempo el 22 de abril de 2015, y fue enmendada el 7 de junio de 2018 para, entre otras cosas, añadir a Ephigenia K. Lindeman como Demandada.

Los Demandantes alegan, de manera colectiva, que los Demandados, Advocate Law Groups of Florida, P.A.; Jon B. Lindeman, Jr.; y Ephigenia K. Lindeman (en lo colectivo, “los Demandados”) los discriminaron por su origen nacional, en contravención de las secciones 804(a)-(b), 805 y 818 de la Ley, §§ 3604(a)-(b), 3605 y 3617 del 42 del U.S.C. Específicamente, los Demandantes alegan que los Demandados los discriminaron al hacerlos blanco de una

asistencia de modificación de préstamos ya sea ilegal o injusta debido a su origen nacional. Los Demandantes alegan que, a consecuencia de los actos discriminatorios de los Demandados, se les distrajo de la obtención de asistencia legítima y se entablaron ejecuciones hipotecarias en su contra.

La Ley autoriza al Secretario del HUD a emitir una Acusación de Discriminación en nombre de las personas agraviadas, tras una investigación y determinación de que existe causa razonable para creer que se ha cometido una práctica de vivienda discriminatoria. §3610(g)(1)-(2) del 42 del U.S.C. El Secretario ha delegado esta autoridad al Director Jurídico (§ 103.400 y 103.405 del 24 del Código de Regulaciones Federales [C.F.R., por sus siglas en inglés]), quien ha delegado dicha autoridad al Subdirector Jurídico encargado de la Vivienda Justa y al Auxiliar Jurídico encargado de Cumplimiento de la Vivienda Justa. 42463 y 42465 del 76 del Registro Oficial (18 de julio de 2011).

Mediante una Determinación de Causa Razonable emitida al mismo tiempo que esta Acusación de Discriminación, el Director de Investigaciones Sistémicas de la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades ha determinado que existe causa razonable para creer que se cometió una práctica de vivienda discriminatoria en este caso, y ha autorizado y dirigido la emisión de esta Acusación. § 3610(g)(2) del 42 del U.S.C.

## **II. RESUMEN DE LAS CONCLUSIONES QUE SUSTENTAN ESTA ACUSACIÓN**

Por la presente, y con sustento en la investigación del HUD de los alegatos contenidos en las denuncias antedichas y en la Determinación de Causa Razonable, los Demandados son acusados de contravenir la Ley, como se explica a continuación:

### **A. La autoridad legal**

1. Es ilegal negarse a vender o alquilar una vivienda después de hacer una oferta efectiva, o negarse a negociar su venta o el alquiler, o de otro modo suprimir su disponibilidad o denegársela a persona alguna por su origen nacional. § 3604(a) del 42 del U.S.C.; §§ 100.50(b)(3) y 100.70(b) del 24 del C.F.R.
2. Es ilegal discriminar a cualquier persona en los términos, condiciones o privilegios de la venta o alquiler de una vivienda, o en la prestación de los servicios o instalaciones que le son inherentes, por su origen nacional. § 3604(b) del 42 del U.S.C.; §§ 100.50(b)(2) y (3), 100.65(a), y 100.70(b) del 24 del C.F.R.
3. Es ilegal que una persona o entidad cuyo giro de negocios incluya participar en transacciones relativas a inmuebles residenciales discrimine a persona alguna al ofrecer dicha transacción, o en los términos o condiciones de dicha transacción, debido a su origen nacional. § 3605 del 42 del U.S.C.; §§ 100.110(b), 100.120 y 100.130 del 24 del C.F.R.
4. Una “transacción relacionada con inmuebles residenciales” incluye hacer o adquirir préstamos, o prestar otra asistencia financiera para comprar, construir, mejorar, reparar o dar

mantenimiento a una vivienda, o estar asegurado por un bien inmueble residencial. § 3605(b) del 42 del U.S.C.

5. Es ilegal coaccionar, intimidar, amenazar o interferir con persona alguna en el ejercicio o disfrute de cualquier derecho concedido o protegido por las secciones 804 u 805 de la Ley. § 3617 del 42 del U.S.C.; §§ 100.400(b) y (c)(2) del 24 del C.F.R.

B. Las partes y las propiedades

i. Los Demandantes

6. La Demandante Nombre(s) omitido(s), nacida en Colombia, es hispana, su idioma natal es el español y tiene un dominio limitado del inglés. La Demandante Nombre(s) omitido(s) es una persona agraviada, tal como lo define la Ley. § 3602(i) del 42 del U.S.C.; § 100.20 del 24 del C.F.R.

7. Los Demandantes Nombre(s) omitido(s), nacidos en Puerto Rico, son hispanos, su idioma natal es el español y tienen un dominio limitado del inglés. En todo momento de lo que atañe a esta acusación, vivieron con sus dos hijos, los Demandantes Nombre(s) omitido(s). Nombre(s) omitido(s) son personas agraviadas, tal como lo define la Ley. § 3602(i) del 42 del U.S.C.; § 100.20 del 24 del C.F.R.

8. La Demandante Nombre(s) omitido(s), nacida en la República Dominicana, su idioma natal es el español y tiene un dominio limitado del inglés, y su hijo, el Demandante, Nombre(s) omitido(s) son hispanos, Los Demandantes Nombre(s) omitido(s) son personas agraviadas, tal como lo define la Ley. § 3602(i) del 42 del U.S.C.; § 100.20 del 24 del C.F.R.

ii. Los Demandados

9. El Demandado Advocate Law Groups of Florida, P.A. (“ALG”) es una empresa de Florida con domicilio social en: 15100 N.W. 67<sup>th</sup> Avenue, Miami Lakes, FL 33014. En todo momento de lo que atañe a esta acusación, ALG, a través de sus empleados, ofreció o prestó servicios de modificación de hipoteca. ALG empleaba tanto a abogados como a personas que no son abogados.

10. El Demandado Jon B. Lindeman, Jr. (“el Demandado Lindeman”) es un abogado acreditado, y el socio directivo general y presidente de ALG. En todo momento de lo que atañe a esta acusación, el Demandado Lindeman vigiló, supervisó, dirigió o controló todas las actividades de ALG.

11. La Demandada Ephigenia K. Lindeman (“Demandada Effie Lindeman”) es la directora de Finanzas de ALG, y se ha desempeñado como su directora de Operaciones e investigadora/auditora de Hipotecas principal. Entre otras funciones, la Demandada Effie Lindeman vigiló, supervisó, dirigió o controló las actividades y al personal de comercialización y ventas/admisión de clientes de ALG. También estaba a cargo de otros aspectos de las

operaciones cotidianas de ALG, como la cobranza, y se comunicaba con prestamistas hipotecarios en nombre y representación de los clientes de ALG. La Demandada Effie Lindeman no está autorizada para ejercer el Derecho.

iii. Las viviendas

12. Dirección omitida es una vivienda unifamiliar que otrora fuera propiedad de la Demandante Nombre(s) omitido(s). En todo momento de lo que atañe a esta acusación, la Demandante Nombre(s) omitido(s) residió en esta casa, que es una vivienda que se ajusta al significado de la Ley, 3602(b) del 42 del U.S.C.; § 100.20 del 24 del C.F.R.

13. Dirección omitida es una vivienda unifamiliar que otrora fuera propiedad de los Demandantes Nombre(s) omitido(s). En todo momento de lo que atañe a esta acusación, los Demandantes Nombre(s) omitido(s) residieron en esta casa, que es una vivienda que se ajusta al significado de la Ley, 3602(b) del 42 del U.S.C.; § 100.20 del 24 del C.F.R.

14. Dirección omitida es una vivienda unifamiliar que es y fue propiedad de la Demandante Nombre(s) omitido(s) en todo momento de lo que atañe a esta acusación. Es una vivienda que se ajusta al significado de la Ley, 3602(b) del 42 del U.S.C.; § 100.20 del 24 del C.F.R.

C. Las acusaciones de hecho

i. Las prácticas de los Demandados

15. En todo momento de lo que atañe a esta Acusación, los Demandados comercializaron y vendieron servicios de modificación de hipoteca ilegales o injustas a propietarios de vivienda de la Florida con problemas financieros. Los Demandados tomaron como blanco a prestatarios hispanos para tales servicios y la mayoría de sus clientes eran de este origen.

16. En todo momento de lo que atañe a esta Acusación, los Demandados comercializaron los servicios de modificación de préstamo de ALG mediante anuncios de radio, televisión e internet. La mayoría de los anuncios de ALG eran en español y su publicidad televisiva era exclusivamente en este idioma. Los anuncios de ALG estaban diseñados para despistar a los consumidores en cuanto a sus obligaciones de pago hipotecario y contenían información destinada a engañar a los prestatarios con respecto a la probabilidad y la magnitud del alivio de la carga hipotecaria que ALG podía conseguir a su favor. En uno de tales anuncios de televisión en español, un vocero de ALG sugería que tanto como el 45 por ciento de todos los propietarios de vivienda que sacaron una hipoteca entre los años de 1997 y 2008 no estaban obligados a seguirla pagando. En el mismo anuncio, el vocero de ALG utilizó terminología engañosa al explicar cuáles propietarios de vivienda “reúnen los requisitos” para obtener una modificación de su hipoteca. En otro anuncio de televisión en español, un vocero de ALG afirmó engañosamente que ALG reduciría los pagos de la hipoteca de los propietarios de vivienda a la mitad.

17. En todo momento de lo que atañe a esta Acusación, el personal de ALG hizo declaraciones igualmente falsas o engañosas durante las consultas en persona con los clientes potenciales en relación con el alcance del alivio de la carga hipotecaria que ALG conseguiría a su favor, el tiempo que demoraría obtener una modificación de la hipoteca, la obligación de los clientes potenciales de seguir haciendo los pagos de la hipoteca mientras procuraban obtenerla y la disponibilidad de asistencia alternativa para obtener una modificación tal.

18. En todo momento de lo que atañe a esta Acusación, el personal de ALG realizó periódicamente consultas con los posibles clientes, reuniones y llamadas telefónicas en español. En contraste, los contratos de servicios legales de ALG que especificaban los términos y condiciones de sus servicios estaban escritos casi totalmente en inglés. Los Demandados no proporcionaron traducciones escritas en español de sus contratos de servicios legales a los clientes.

19. En todo momento de lo que atañe a esta Acusación, las actividades de modificación de hipoteca de los Demandados las llevaron a cabo casi exclusivamente personas que no eran abogados. Sin embargo, los anuncios publicitarios y los contratos de servicios legales de los Demandados sugerían engañosamente que los clientes de modificación de hipoteca recibirían los servicios de un abogado.

20. En todo momento de lo que atañe a esta Acusación, los Demandados cobraron por adelantado a los clientes honorarios por entre \$2,800 y \$5,700 para la prestación de los servicios de modificación de su hipoteca. Los Demandados también impusieron cargos mensuales recurrentes por importes diversos luego de que los clientes pagaron tales honorarios por disponibilidad. Los clientes pagaron todos estos cargos antes de que se llegara a acuerdo alguno por escrito con el prestamista o el administrador hipotecario de los clientes, o de que se obtuviera cualquier otra modificación de la hipoteca o alivio de la carga hipotecaria. Los Demandados nunca divulgaron a los clientes que podían suspender sus tratos con los Demandados o rechazar una oferta de asistencia hipotecaria sin tener que pagar por los servicios de los Demandados. Por el contrario, el contrato de servicios legales de ALG establecía que todos los pagos del cliente eran no reembolsables. El personal de ALG también amenazó a los clientes diciéndoles que serían multados, los pagos de su hipoteca y sus tasas de interés aumentarían, y/o la hipoteca de su casa sería ejecutada si dejaban de hacer los pagos a ALG. Algunos contratos de ALG incluso estipulaban que el cargo mensual solo podía cancelarse a la entera discreción de los Demandados Jon o Effie Lindeman.

21. El personal de ALG rutinariamente daba instrucciones a los clientes de cesar la comunicación con sus prestamistas o administradores hipotecarios. Sin embargo, una vez que los clientes firmaban un contrato de servicios legales y les pagaban honorarios por adelantado, los Demandados rutinariamente dejaban de contestar o devolver las llamadas telefónicas de los clientes y no les daban noticias sobre la situación de sus solicitudes de modificación de préstamo.

22. Los Demandados cobraron por adelantado miles de dólares en honorarios a los clientes, pero no obtuvieron las modificaciones hipotecarias o no obtuvieron las modificaciones de las condiciones que los Demandados prometieron falsa o engañosamente.

23. Es posible que las declaraciones falsas, embusteras o engañosas de los Demandados; el cobro de honorarios por adelantado; y otros actos que se alegan en los apartados 15 al 22 contravengan la Ley de Rescate Hipotecario de la Florida (§ 501.1377 de la Legislación compilada de Florida), la cual prohíbe ciertos actos relacionados con la oferta de servicios de rescate relativos a la ejecución de una hipoteca, y la reglamentación federal O (§ 1015 del 12 del C.F.R., y las siguientes), la cual prohíbe las prácticas y actos injustas y engañosos con respecto a la prestación de servicios de asistencia para el alivio de la carga hipotecaria.

ii. Los Demandantes Nombre(s) omitido(s)

24. En enero de 2010, o alrededor de esa fecha, la Demandante Nombre(s) omitido(s) vio un anuncio de ALG en la televisión en español y acudió a las oficinas de ALG en Orlando, Florida procurando asistencia con una modificación de la hipoteca. Un empleado de admisiones de ALG se reunió con la Sra. Nombre(s) omitido(s), condujo la reunión en español, prometió falsamente que ALG reduciría los pagos mensuales de la hipoteca de los Demandantes Nombre(s) omitido(s) y le aseguró a la Sra. Nombre(s) omitido(s) que no perdería su casa.

25. Durante la reunión inicial de la Demandante Nombre(s) omitido(s) con ALG, el mismo empleado de admisiones le recomendó a la Sra. Nombre(s) omitido(s) que le enviara a ALG toda la correspondencia bancaria que hubieran recibido, y que no debían comunicarse con su banco (Bank of America), no debían hacer ningún pago más de la hipoteca y debían usar el dinero reservado para dichos pagos para pagarle a ALG. Los Nombre(s) omitido(s) habían hecho sus pagos de la hipoteca hasta diciembre de 2009, pero dejaron de hacerlos por consejo de ALG. En esta reunión inicial con el cliente, los Nombre(s) omitido(s) solo solicitaron asistencia con la modificación de su hipoteca y no procuraron la ayuda de ALG con ninguna otra cuestión.

26. Apoyándose en la falsa promesa y otras declaraciones del empleado de admisiones de ALG, los Nombre(s) omitido(s) oralmente contrataron a ALG en esa reunión inicial de enero de 2010. El empleado de admisiones de ALG exigió a los Nombre(s) omitido(s) \$2,800 como pago adelantado de honorarios por la asistencia de modificación de su hipoteca, en aparente contravención de la § 501.1377(3)(b) de la Legislación compilada de Florida y de la § 1015.5(a) del 12 del C.F.R. Los Nombre(s) omitido(s) hicieron este pago a plazos, entre enero y mayo de 2010. El empleado de admisiones de ALG calculó que la modificación de préstamo de los Nombre(s) omitido(s) quedaría concluida para junio de 2010, y explicó que, si no se concretaba para esa fecha, entonces los Nombre(s) omitido(s) tendrían que pagar \$395 adicionales al mes por los servicios de ALG. ALG nunca suscribió un contrato por escrito con los Nombre(s) omitido(s) en el que constaran las condiciones de su convenio de prestar servicios de modificación de la hipoteca, en aparente contravención a la § 501.1377(3)(a) de la Legislación compilada de Florida.

27. El 26 de febrero de 2010, ALG les envió por correo a los Nombre(s) omitido(s) un denso paquete de documentos, repleto de formulismos legales, indicando que “[e]ste paquete contiene los documentos exactos que hemos enviado al banco en su nombre”. Un documento del paquete, extendido por la Demandada Effie Lindeman, solicitaba la rescisión de la hipoteca de los

Nombre(s) omitido(s), a cambio de que los Nombre(s) omitido(s) le devolvieran la casa al banco. Los Nombre(s) omitido(s) nunca mencionaron ni autorizaron a ALG para que ejerciera un derecho de rescisión con su banco, cosa directamente contraria a su deseo de conservar la casa.

28. Otros documentos del paquete del 26 de febrero de 2010 expedidos por la Demandada Effie Lindeman alegaban fraude, contravenciones a la Ley de Veracidad en las Operaciones de Préstamo y otras conductas ilícitas por parte del banco de los Nombre(s) omitido(s). Estas acusaciones supuestamente estaban basadas en una auditoría hipotecaria hecha al paquete de cierre de los Nombre(s) omitido(s), una investigación exhaustiva de la transacción hipotecaria por parte de ALG, y entrevistas con personas que tenían conocimiento de las prácticas y políticas de las partes que intervinieron en las transacciones hipotecarias de los Nombre(s) omitido(s). Sin embargo, el expediente de los Nombre(s) omitido(s) que ALG tenía como sus clientes no contenía ninguna documentación que respaldara las afirmaciones de ALG de que ALG llevó a cabo una auditoría hipotecaria, una investigación exhaustiva relacionada con las transacciones hipotecarias de los Nombre(s) omitido(s) o entrevistas con personas que conocían las prácticas y políticas de las partes implicadas en las transacciones hipotecarias de los Nombre(s) omitido(s). Y ALG tampoco actuó contra ninguna de las presuntas conductas ilícitas mediante un litigio afirmativo contra el banco de los Nombre(s) omitido(s).

29. En el paquete del 26 de febrero de 2010, ALG afirmaba falsamente que estaba proporcionándole al banco de los Nombre(s) omitido(s) una carta de dificultades económicas, una verificación de ingresos y otra documentación para respaldar una solicitud de modificación de la hipoteca. De hecho, no se proporcionó ninguna documentación tal al banco en esa oportunidad. De hecho, ALG no envió una solicitud de modificación con tal documentación de respaldo al banco de los Nombre(s) omitido(s) sino hasta marzo de 2013, más de tres años después de que los Nombre(s) omitido(s) contrataran a ALG.

30. El 20 de abril de 2010, el banco de los Nombre(s) omitido(s) inició un proceso de ejecución hipotecaria en su contra. Sin firmar un contrato de prestación de servicios legales por escrito con los Nombre(s) omitido(s), ALG registró su comparecencia en el caso, mismo que en el juez terminó por desestimar el 14 de junio de 2013 por falta de seguimiento procesal.

31. El banco de los Nombre(s) omitido(s) entabló otra demanda hipotecaria en su contra el 27 de marzo de 2014. Sin firmar un contrato de prestación de servicios legales por escrito con ellos, ALG volvió a registrar su comparecencia en el caso de ejecución hipotecaria de los Nombre(s) omitido(s), pero ALG no presentó una contestación a la demanda, lo cual llevó a que el banco de los Nombre(s) omitido(s) solicitara una sentencia por incumplimiento el 9 de octubre de 2014 y a que renovara esa solicitud el 12 de enero de 2015.

32. En muchas ocasiones en las que llamó a ALG, a la Sra. Nombre(s) omitido(s) le fue difícil encontrar a alguien que pudiera darle noticias sobre su solicitud de modificación de préstamo o sobre la ejecución de la hipoteca. Cuando la Sra. Nombre(s) omitido(s) conseguía hablar con alguien de ALG sobre la situación de su ejecución hipotecaria, el personal de ALG le decía que no se preocupara y engañosamente afirmaba que ya se habían hecho cargo de todo ante el tribunal.

33. Los Nombre(s) omitido(s) se sintieron insatisfechos con los servicios de ALG y en numerosas ocasiones trataron de cortar su relación con ALG. Cada vez que lo hacían, el personal de ALG amenazaba a la Sra. Nombre(s) omitido(s) con que, si no continuaba haciendo los pagos a la firma, su caso de ejecución hipotecaria proseguiría y les quitarían la casa.

34. Finalmente, los Nombre(s) omitido(s) dieron por terminada su relación con ALG para el verano de 2014. Sin embargo, ALG continuó haciendo retiros de la cuenta de la Sra. Nombre(s) omitido(s) para cobrarse los pagos, sin su consentimiento, y no renunció como representante legal en el caso de ejecución hipotecaria entablado contra los Nombre(s) omitido(s) sino hasta el 25 de febrero de 2015.

35. Los Nombre(s) omitido(s) le pagaron a ALG más de \$18,500 durante un periodo de cuatro años y medio, pero nunca recibieron una modificación de su hipoteca ni una oferta de modificación mientras trabajaron con ALG.

36. Menos de cuatro meses después de que ALG abandonara su caso de ejecución hipotecaria, los Nombre(s) omitido(s) obtuvieron una oferta de modificación de préstamo por parte de su banco con la asistencia gratuita de una organización sin fines de lucro.

iii. Los Demandantes Nombre(s) omitido(s)

37. Los Demandantes Nombre(s) omitido(s) tuvieron por primera vez noticia de ALG a través de anuncios en la televisión y la radio en español. El 5 de febrero de 2010, o alrededor de esa fecha, los Nombre(s) omitido(s) acudieron a las oficinas de ALG en Orlando, Florida, procurando asistencia para la modificación de su hipoteca. En ese momento, los Nombre(s) omitido(s) aún no habían hecho el pago de la hipoteca del mes de diciembre de 2009 ni de ningún mes de 2010. Sin embargo, el prestamista de los Nombre(s) omitido(s), Wells Fargo, no había iniciado el proceso de ejecución de la hipoteca.

38. En su reunión inicial de febrero de 2010, un empleado de admisiones de ALG se reunió con los Nombre(s) omitido(s) y condujo la reunión en español. Durante la reunión, los Nombre(s) omitido(s) solo procuraron asistencia con la modificación de su hipoteca, y no solicitaron ni procuraron la ayuda de los Demandados con ninguna otra cuestión. El empleado de admisiones de ALG prometió falsamente a los Demandantes Nombre(s) omitido(s) que ALG podría reducir el pago de su hipoteca a la mitad y afirmó que ALG había ayudado a algunos clientes a conseguir vivienda gratuita. El empleado de admisiones de ALG aconsejó a los Nombre(s) omitido(s) que dejaran de hacer los pagos de la hipoteca al banco, les dio instrucciones de no aceptar ninguna correspondencia ni llamadas de su banco, afirmó que no tomaría más de un año conseguir la modificación de la hipoteca prometida y les aseguró que no perderían su casa. El empleado también afirmó falsamente que los Nombre(s) omitido(s) no podían obtener una modificación de la hipoteca de su banco sin la asistencia de un abogado.

39. Apoyados en las promesas, garantías y aserciones falsas o engañosas del empleado de admisiones de ALG, el Demandante Nombre(s) omitido(s) firmó un contrato de servicios legales



con ALG durante la reunión del 5 de febrero de 2010. El contrato de servicios legales estaba escrito íntegramente en inglés. Los Nombre(s) omitido(s) solicitaron una traducción del documento, pero ALG nunca les proporcionó una. El contrato exigía que los Nombre(s) omitido(s) le pagaran a ALG un adelanto de \$4,800 de honorarios por la asistencia de modificación de su hipoteca, en aparente contravención de la § 501.1377(3)(b) de la Legislación compilada de Florida y de la § 1015.5(a) del 12 del C.F.R. Los Nombre(s) omitido(s) saldaron los \$4,800 en un solo pago el 8 de febrero de 2010.

40. El contrato de servicios legales que ALG suscribió con los Nombre(s) omitido(s) establecía que “con sustento en todas las circunstancias explicadas... el cliente ya no hará los pagos contemplados por el pagaré y/ [sic] la hipoteca”. El contrato no incluía ninguna recomendación de que los Nombre(s) omitido(s) se pusieran en contacto con su agente hipotecario antes de firmarlo, en aparente contravención de la § 501.1377(4)(c) de la Legislación compilada de Florida. El contrato tampoco establecía que los Román tenían el derecho de rescindirlo sin que se les penalizara, en un plazo de tres días hábiles a partir de su firma, en aparente contravención de la § 501.1377(4)(b) de la Legislación compilada de Florida.

41. Siguiendo las instrucciones del empleado de admisiones de ALG, los Demandantes Nombre(s) omitido(s) cesaron la comunicación con su banco y dejaron de hacer los pagos de la hipoteca después de contratar los servicios de ALG.

42. El 28 de febrero de 2010, ALG les envió por correo a los Nombre(s) omitido(s) un denso paquete de documentos indicando que “[e]ste paquete contiene los documentos exactos que hemos enviado al banco en su nombre”. Un documento del paquete, extendido por la Demandada Effie Lindeman, solicitaba la rescisión de la hipoteca de los Nombre(s) omitido(s), a cambio de que los Nombre(s) omitido(s) le devolvieran la casa al banco. Los Nombre(s) omitido(s) no mencionaron ni autorizaron a ALG para que ejerciera un derecho de rescisión con su banco, cosa directamente contraria a su deseo de permanecer en la casa.

43. Otros documentos del paquete del 28 de febrero de 2010 expedidos por la Demandada Effie Lindeman alegaban fraude, contravenciones a la Ley de Veracidad en las Operaciones de Préstamo y otras conductas ilícitas por parte del banco de los Nombre(s) omitido(s). Estas acusaciones supuestamente estaban basadas en una auditoría hipotecaria hecha al paquete de cierre de los Nombre(s) omitido(s), una investigación exhaustiva de la transacción hipotecaria por parte de ALG, y entrevistas con personas que tenían conocimiento de las prácticas y políticas de las partes que intervinieron en las transacciones hipotecarias de los Nombre(s) omitido(s). Sin embargo, el expediente de los Nombre(s) omitido(s) que ALG tenía como sus clientes no contenía ninguna documentación que respaldara las afirmaciones de ALG de que ALG llevó a cabo una auditoría hipotecaria, una investigación exhaustiva relacionada con las transacciones hipotecarias de los Nombre(s) omitido(s) o entrevistas con personas que conocían las prácticas y políticas de las partes implicadas en las transacciones hipotecarias de los Nombre(s) omitido(s). Y ALG tampoco actuó contra ninguna de las presuntas conductas ilícitas mediante un litigio afirmativo contra el banco de los Nombre(s) omitido(s).

44. En el paquete del 28 de febrero de 2010, ALG afirmaba falsamente que estaba proporcionándole al banco de los Nombre(s) omitido(s) una carta de dificultades económicas, una verificación de ingresos y otra documentación para respaldar una solicitud de modificación de la hipoteca. De hecho, no se proporcionó ninguna documentación tal al banco en esa oportunidad. De hecho, ALG no presentó una solicitud de modificación con dicha documentación de respaldo al banco de los Nombre(s) omitido(s) sino hasta el 9 de junio de 2010, más de cuatro meses después de que los Nombre(s) omitido(s) contrataran a ALG.

45. El 25 de junio de 2010, Wells Fargo entabló una demanda hipotecaria ante el tribunal en contra de los Nombre(s) omitido(s). A dos semanas de entablar la demanda hipotecaria, Wells Fargo ofreció a los Nombre(s) omitido(s) una modificación que proponía reducir la tasa de interés y la mensualidad de la hipoteca. Sin embargo, las condiciones que Wells Fargo ofreció fueron drásticamente diferentes de la promesa de ALG de reducir a la mitad el pago de la hipoteca de los Nombre(s) omitido(s). El personal de ALG aconsejó a los Nombre(s) omitido(s) rechazar la oferta de modificación de la hipoteca, explicando que la oferta no era muy diferente de lo que ya venían pagando. En adelante, ALG no hizo ningún intento por negociar mejores condiciones para la modificación de la hipoteca y, después de dos meses, Wells Fargo rescindió su oferta. ALG nunca obtuvo una modificación de la hipoteca ni mejores condiciones de modificación para los Nombre(s) omitido(s).

46. En marzo y abril de 2011, y en diciembre de 2012, Wells Fargo envió una carta a los Nombre(s) omitido(s) aconsejándoles que tal vez querrían tomar en consideración un programa para la reducción del pago de la hipoteca y de la tasa de interés diseñado específicamente para prestatarios que, como los Nombre(s) omitido(s), tienen préstamos garantizados por el Departamento de Asuntos de los Veteranos de Guerra de los Estados Unidos. A pesar de haber compartido estas cartas con ALG, el personal de ALG no discutió este programa con ellos ni exploró esta opción para reducir la tasa de interés y los pagos de la hipoteca de los Nombre(s) omitido(s).

47. En vez de eso, ALG registró su comparecencia por los Nombre(s) omitido(s) en el caso de ejecución hipotecaria, caso que resultó en la ejecución de la hipoteca de la casa de los Nombre(s) omitido(s) en 2013.

48. Después de la ejecución de la hipoteca, ALG les aseguró a los Nombre(s) omitido(s) que ALG recuperaría su casa y les cobró \$2,500, más un cargo mensual de \$550 para emprender una apelación del fallo de ejecución hipotecaria. El 20 de junio de 2013, los Nombre(s) omitido(s) suscribieron un contrato de apelación con ALG que estaba casi íntegramente en inglés, incluía cláusulas en español que eran menos favorables que las que aparecían en inglés, y establecía que tenían prohibido comunicarse con su banco y que cualquier comunicación tal sería motivo para que ALG diera por terminada su representación de los Nombre(s) omitido(s) sin previo aviso.

49. La representación de ALG de los Nombre(s) omitido(s) se caracterizó por una falta de respuesta y de diligencia. Los Nombre(s) omitido(s) querían despedir a ALG, pero cuando intentaron hacerlo, el personal de ALG les dijo que sus contratos con ALG eran irrevocables. El

texto de los contratos de servicios legales de ALG con los Nombre(s) omitido(s) también afirmaba que los honorarios por disponibilidad y los pagos mensuales no eran reembolsables.

50. Los Demandantes Nombre(s) omitido(s) le pagaron a ALG más de \$13,500 por sus servicios y terminaron por perder su casa en el proceso.

iv. La Demandante Nombre(s) omitido(s)

51. La Demandante Nombre(s) omitido(s) se reunió por primera vez con un empleado de admisiones de ALG el 24 de febrero de 2014, o alrededor de esa fecha, después de enterarse de ALG a través de un anuncio en la televisión en español. Aunque la Demandante Nombre(s) omitido(s) ya estaba sujeta a un convenio de modificación de préstamo, sus mensualidades estaban por aumentar y quería obtener una modificación con un pago fijo. La Demandante Nombre(s) omitido(s) solo buscaba asistencia con la modificación de su hipoteca y no solicitó ni procuró la ayuda de los Demandados con ninguna otra cuestión. El empleado de admisiones de ALG, quien condujo la reunión íntegramente en español, explicó que la Sra. Nombre(s) omitido(s) era la clienta perfecta.

52. Aunque el Demandado Jon B. Lindeman, Jr., le extendió a la Demandante Nombre(s) omitido(s) una “Carta de bienvenida” que indicaba que obtener una modificación de préstamo tomaría entre nueve meses y tres años para cualquier cliente dado, el empleado de admisiones de ALG le dijo que, gracias a una nueva ley federal, debía obtener una aprobación o denegación de su solicitud de modificación de la hipoteca, lo más tardar, tres a seis meses.

53. En la reunión inicial de la Demandante Nombre(s) omitido(s) con ALG en febrero de 2014, un empleado de admisiones de ALG le dijo que dejara de hacer los pagos de su hipoteca porque, si continuaba haciéndolos, su administrador hipotecario supondría que podía pagar la hipoteca y esto reduciría sus posibilidades de obtener una modificación de préstamo. En consecuencia, la Demandante Nombre(s) omitido(s) dejó de hacer los pagos de su hipoteca inmediatamente después de contratar a ALG. Antes de que ALG se involucrara, la Demandante Nombre(s) omitido(s) había estado al día con los pagos de su hipoteca.

54. Durante la reunión de febrero de 2014, el empleado de admisiones de ALG también le dijo a la Demandante Nombre(s) omitido(s) que cesara la comunicación con su proveedor hipotecario. En congruencia con las instrucciones orales de ALG, la “Carta de bienvenida” de ALG también indicaba que la comunicación de la Demandante Nombre(s) omitido(s) con “la contraparte” (su administrador hipotecario, Ocwen Loan Servicing LLC) sería motivo para que ALG diera por terminada su representación.

55. Durante la reunión de febrero de 2014, el empleado de admisiones de ALG también le dijo a la Demandante Nombre(s) omitido(s) que una modificación de préstamo requeriría pagar un adelanto de \$5,700 por honorarios. Ella le pagó a ALG aproximadamente \$2,000 a unas semanas de firmar el contrato de servicios legales y posteriormente hizo pagos de \$535 al mes por los servicios de modificación de préstamo. El personal de ALG le dijo a la Demandante Nombre(s) omitido(s) que la multarían si alguna vez dejaba de pagarle a ALG la cuota mensual.

El cobro de tales honorarios por parte de ALG parece contravenir la § 501.1377(3)(b) de la Legislación compilada de Florida y la § 1015.5(a) del 12 del C.F.R.

56. El contrato de servicios legales de ALG con la Demandante Nombre(s) omitido(s), el cual estaba predominantemente en inglés, exigía que la Demandante Nombre(s) omitido(s) continuara pagando las mensualidades a ALG “¡hasta que el caso entero quede resuelto o cerrado!”. En otra parte, el contrato estipulaba que el cargo mensual podía cancelarse a la entera discreción de los Demandados Jon o Effie Lindeman. Pero en otra parte del contrato, ALG establecía que un cliente podía rescindir el contrato de servicios legales en un plazo de 72 horas (incluyendo el fin de semana) a partir de la fecha en que fue firmado, para recibir un reembolso del 50%. El contrato no establecía que la Demandante Nombre(s) omitido(s) tenía el derecho de rescindir el contrato, sin que se le penalizara, en un plazo de tres días hábiles a partir de su firma, en aparente contravención de la § 501.1377(4)(b) de la Legislación compilada de Florida. El contrato de ALG tampoco incluía una recomendación de que la Demandante Nombre(s) omitido(s) se pusiera en contacto con su prestamista antes de firmar cualquier acuerdo, en aparente contravención de la § 501.1377(4)(c) de la Legislación compilada de Florida.

57. El 28 de febrero de 2014, ALG le envió por correo a la Demandante Nombre(s) omitido(s) un denso paquete de documentos, repleto de formulismos legales, indicando que “[e]ste paquete contiene los documentos exactos que hemos enviado al banco en su nombre”. Un documento del paquete, extendido por el Demandado Jon B. Lindeman, Jr., solicitaba la rescisión de la hipoteca de la Demandante Nombre(s) omitido(s), a cambio de que esta le devolviera la casa al banco. La Demandante Nombre(s) omitido(s) nunca mencionó ni autorizó a ALG para que ejerciera un derecho de rescisión con su banco, cosa directamente contraria al deseo de la Demandante Nombre(s) omitido(s) de conservar la casa.

58. Otros documentos del paquete del 28 de febrero de 2014 expedidos por el Demandado Jon B. Lindeman, Jr., alegaban fraude, contravenciones a la Ley de Veracidad en las Operaciones de Préstamo y otras conductas ilícitas por parte del banco de la Demandante Nombre(s) omitido(s). Estas acusaciones supuestamente estaban basadas en una auditoría hipotecaria hecha al paquete de cierre de la Demandante Nombre(s) omitido(s), una investigación exhaustiva de la transacción hipotecaria por parte de ALG, y entrevistas con personas que tenían conocimiento de las prácticas y políticas de las partes que intervinieron en las transacciones hipotecarias de la Demandante Nombre(s) omitido(s). Sin embargo, el expediente de la Demandante Nombre(s) omitido(s) que ALG tenía como su clienta no contenía ninguna documentación que respaldara las afirmaciones de ALG de que la firma llevó a cabo una auditoría hipotecaria, una investigación exhaustiva relacionada con las transacciones hipotecarias de los Nombre(s) omitido(s)

59. o entrevistas con personas que conocían las prácticas y políticas de las partes implicadas en las transacciones hipotecarias de la Demandante Nombre(s) omitido(s). Y ALG tampoco actuó contra ninguna de las presuntas conductas ilícitas mediante un litigio afirmativo contra el banco de la Demandante Nombre(s) omitido(s).

60. En el paquete, ALG afirmaba falsamente que estaba proporcionándole al banco de la Demandante Nombre(s) omitido(s) una carta de dificultades económicas, una verificación de

ingresos y otra documentación para respaldar una solicitud de modificación de la hipoteca. De hecho, no se proporcionó ninguna documentación tal como parte del paquete.

61. A partir de entonces, la Demandante Nombre(s) omitido(s) llamó en repetidas ocasiones a ALG, pero nunca pudo hablar con nadie sobre los detalles de su caso. Cuando el personal de ALG le regresó las llamadas en unas cuantas ocasiones, el personal de ALG le dijo a la Demandante Nombre(s) omitido(s) que proporcionara la documentación que ya les había dado a ALG varias veces.

62. El administrador hipotecario de la Demandante Nombre(s) omitido(s) inició el proceso de ejecución de la hipoteca en su contra el 19 de marzo de 2015. Casi un mes más tarde, el 17 de abril de 2015, ALG registró su comparecencia en el caso de ejecución hipotecaria de la Demandante Nombre(s) omitido(s).

63. La Demandante Nombre(s) omitido(s) le pagó a ALG \$8,420.00 en el transcurso de aproximadamente catorce meses, pero nunca recibió una modificación de su hipoteca ni una oferta de modificación mientras trabajó con ALG. Al quejarse con ALG de que le estaba cobrando mucho más de los \$5,700 que le habían dicho en un principio que costaría una modificación, el personal de ALG le explicó por primera vez que ALG le estaba haciendo un cargo mayor porque la cotización de \$5,700 solo era válida si había pagado el saldo total cuando contrató a ALG.

64. La Demandante Nombre(s) omitido(s), sin una modificación de préstamo de tasa fija y sin otras alternativas viables, terminó recurriendo a vender su casa en una venta al descubierto.

\*\*\*

65. Como consecuencia de la conducta discriminatoria de los Demandados, los Demandantes y sus familias sufrieron daños y perjuicios concretos, incluyendo cargos por servicios de modificación de hipoteca ilegales o injustas, la pérdida de oportunidades de vivienda y angustia emocional.

#### D. Los argumentos legales

66. Como se describió anteriormente, los Demandados discriminaron a los Demandantes Nombre(s) omitido(s), privándolos de una vivienda, por su origen nacional, en contravención de la subsección 804(a) de la Ley. § 3604(a) del 42 del U.S.C.; §§ 100.50(b)(3) y 100.70(b) del 24 del C.F.R.

67. Como se describió anteriormente, los Demandados discriminaron a los Demandantes en la prestación de servicios o instalaciones en relación con la venta de una vivienda, en contravención de la subsección 804(b) de la Ley. § 3604(b) del 42 del U.S.C.; §§ 100.50(b)(2) y (3), 100.65(a), y 100.70(b) del 24 del C.F.R.

68. Como se describió anteriormente, los Demandados discriminaron a los Demandantes en cuanto a la disponibilidad de las transacciones relativas a inmuebles residenciales y en los términos o condiciones de las mismas por su origen nacional, en contravención de la sección 805 de la Ley. § 3605 del 42 del U.S.C.; §§ 100.110(b), 100.120 y 100.130 del 24 del C.F.R.

69. Como se describió anteriormente, los Demandados interfirieron con el ejercicio o disfrute de los Demandantes, de los derechos concedidos o protegidos por las secciones 804 y 805 de la Ley, en contravención de la sección 818 de la Ley. § 3617 del 42 del U.S.C.; §§ 100.400(b) y (c)(2) del 24 del C.F.R.

### **III. CONCLUSIÓN**

DE AHÍ QUE, por la presente, el Secretario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, en cumplimiento de la § 3610(g)(2)(A) del 42 del U.S.C. y de la Ley, acusa a los Demandados de cometer prácticas de vivienda discriminatorias, en contravención de las §§ 3604(a) y (b), 3605, y 3617 del 42 del U.S.C., y pide que se dicte una Orden que:

1. declare que las prácticas de vivienda discriminatorias de los Demandados, tal como se establecen anteriormente, contravienen la Ley; § 3601 del 42 del U.S.C., y las siguientes;
2. prohíba a los Demandados, así como a sus representantes, empleados y sucesores, y a toda persona que esté en participación o concierto activos con ellos, discriminar contra persona alguna por su origen nacional en cualquier aspecto de la venta o alquiler de una vivienda, incluyendo los servicios que le sean inherentes, y/o en cualquier transacción relativa a inmuebles residenciales;
3. conceda una indemnización por daños y perjuicios tal que compense cabalmente a los Demandantes por todo y cualquier daño y perjuicio ocasionado por la conducta discriminatoria de los Demandados;
4. imponga una sanción civil contra cada uno de los Demandados por cada práctica de vivienda discriminatoria independiente que se determine que haya cometido, de conformidad con la § 3612(g)(3) del 42 del U.S.C. y la § 180.671 del 24 del C.F.R.; y
5. conceda cualquier reparación adicional que pudiera ser apropiada, de conformidad con la § 3612(g)(3) del 42 del U.S.C.

Respetuosamente sometida este día 6 de septiembre de 2018.

---

Jeanine Worden  
Associate General Counsel for Fair Housing  
Kathleen M. Pennington

Assistant General Counsel for  
Fair Housing Enforcement

---

Rosanne Avilés  
Trial Attorney  
U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
Office of General Counsel  
Fair Housing Enforcement Division  
451 7<sup>th</sup> Street SW, Room 10270  
Washington, DC 20410  
Office: (202) 402-5544  
Fax: (202) 619-8004  
Email: [rosanne.a.aviles@hud.gov](mailto:rosanne.a.aviles@hud.gov)

---

M. Casey Weissman-Vermeulen  
Trial Attorney  
U.S. Department of Housing and Urban  
Development  
Office of General Counsel  
Fair Housing Enforcement Division  
451 7<sup>th</sup> Street SW, Room 10270  
Washington, DC 20410  
Office: (202) 402-4370  
Fax: (202) 619-8004  
Email: [m.casey.weissman-vermeulen@hud.gov](mailto:m.casey.weissman-vermeulen@hud.gov)