

ALERTA AL CONSUMIDOR: ¿Qué debe hacer si se entera de que se inscribió un título de propiedad falsificado o fraudulento en su propiedad?

Por Wayne S. Bell (abogado principal) y
Summer B. Bakotich (investigador especial) –
Departamento de Bienes Raíces de California

I. Introducción.

En el actual clima económico, el delito de defraudación relacionado con los títulos de propiedad de bienes raíces parece estar en aumento. Al respecto, el Departamento de Bienes Raíces de California (DRE) ha recibido y continúa recibiendo denuncias de fraude en donde se inscriben títulos de propiedad falsificados, falsos o fraudulentos sobre propiedades en California sin el conocimiento o consentimiento de los dueños.

El propósito de esta alerta es informar en pocas palabras al público sobre el proceso de inscripción de documentos, resaltar algunos de los diferentes tipos de estafas en títulos de propiedad de que son víctimas los dueños de bienes raíces y que involucran sus títulos de propiedad¹, proporcionar una lista de señales de alerta que sugieren o representan un fraude, e informar a las víctimas acerca de las acciones que deben iniciar, como por ejemplo la denuncia inmediata del fraude y de la actividad delictiva, y la “rectificación” del título y de los registros de propiedad.

II. Inscripción de documentos en California.

Antes de identificar algunos de los diferentes tipos de fraudes relacionados con títulos de propiedad que son frecuentes hoy en día, es importante para los dueños de las propiedades comprender lo básico del sistema de inscripción y cómo se inscriben los títulos de propiedad de bienes raíces y otros títulos afectados con hipotecas.

En California, el sistema de inscripción registral permite a los dueños, compradores, vendedores, acreedores y a otras personas interesadas en una propiedad en particular determinar los derechos personales y reales que les otorga la ley sobre esa propiedad.

El proceso de inscripción de documentos que afectan el título a la propiedad se logra a través de oficinas de registro en cada condado, y comienza cuando se presenta para su inscripción un documento debidamente firmado y certificado en la oficina de registro del condado en donde se encuentra la propiedad.

¹ Aunque esta alerta se centra en el problema de títulos fraudulentos registrados sobre la propiedad en general, la mayoría de los casos que llegan al DRE involucran las residencias privadas (o casas) de las víctimas.

La oficina de registro, luego del pago de los aranceles e impuestos correspondientes, debe aceptar e inscribir todo documento que cumpla con determinados requisitos de las leyes de California. En el caso de un título de propiedad, la oficina de registro generalmente debe asegurarse de que el título de propiedad esté debidamente certificado por un escribano (salvo excepción), cumpla con los requisitos de inscripción generales que establece la ley, y pueda reproducirse fotográficamente. Por lo general, el título de propiedad debe contener firmas originales a menos que sea una copia certificada emitida por el custodio de registro.

La oficina de registro de cada condado tiene requisitos bastante parecidos para la inscripción registral, pero no idénticos; varían según el condado. Si le interesa conocer los requisitos de inscripción específicos de su condado, vaya a la oficina de registro local de su condado o a su sitio web.

Lo importante aquí, y que no todos saben, es que la oficina de registro del condado *no es responsable de la verificación de la validez, autenticidad o legitimidad* del documento que se inscribe. En otras palabras, la oficina de registro no tiene la responsabilidad de detectar documentos fraudulentos, y no mira más que el documento. Si el documento cumple con los requisitos esenciales para su inscripción, y se abonan los aranceles correspondientes, la oficina de registro del condado tiene la obligación de inscribirlo.

Dada la composición y funcionamiento del sistema de inscripción registral, que está diseñado para facilitar la inscripción de muchos documentos sin problemas, cualquiera puede ir a una oficina de registro y presentar un documento para que se inscriba sobre una propiedad en particular, sea el documento legítimo o fraudulento.

Por lo tanto, no existe garantía ni protección real contra la inscripción de escrituras ilegítimas (falsificadas, ficticias o fraudulentas) sobre cualquier propiedad y la prevención de este tipo de actividades es casi imposible.

Esfuerzos antifraude de la oficina de registro; programas de notificación de fraude; y “defectos” en el título que afectan la venta, financiación y las sucesiones.

Aunque las oficinas de registro del condado no verifican la validez y legitimidad de los documentos que se presentan para su inscripción, algunas oficinas de registro cuentan con medidas de protección para tratar de combatir el fraude.

Por ejemplo, algunas oficinas de registro les exigen a las personas que firman escrituras de bienes inmuebles que brinden una muestra de la huella de su dedo pulgar, en el registro del escribano público que certificó el título de propiedad para su inscripción. Esto debería tener un efecto disuasorio contra las falsificaciones, dado que un impostor no querría que su huella pueda utilizarse en un futuro como prueba para vincularlo con un delito grave.

Otras oficinas de registro cuentan con programas de notificación de fraude. Estos programas exigen que la oficina de registro del condado envíe una notificación y copia del documento inscripto al dueño del inmueble que figura en los registros siempre que se inscriba sobre la propiedad un documento que transfiera el dominio de todo o parte del bien inmueble.

Esta notificación con frecuencia también se utiliza para la inscripción de una escritura de fideicomiso, que es el documento que refleja un “derecho real de garantía” sobre un bien inmueble como garantía de un préstamo.

Si usted, como dueño del bien inmueble, originó la transferencia de dominio, el cambio de dominio, o el préstamo, no tiene nada de qué preocuparse. Sin embargo, si no estaba al tanto de la transferencia de dominio o del préstamo, es posible que la notificación de la oficina de registro sea la única oportunidad que tenga (como dueño de la propiedad) para enterarse de la inscripción de un título de propiedad fraudulento.

Generalmente, junto con la notificación, también se le envía al dueño de la propiedad un número de teléfono al que pueda llamar (que por lo general es el de la oficina del fiscal de distrito) en caso de sospecha de fraude o fraude comprobado.

Antes de la llegada de los programas de notificación, o en condados que no cuentan con tales programas, el dueño de la propiedad no tenía la posibilidad de enterarse de la inscripción de un título de propiedad fraudulento hasta que vendía o refinanciaba su propiedad. En cuanto a las ventas, la inscripción de un título de propiedad fraudulento haría que el título de la propiedad se torne “imperfecto” e impediría que el dueño venda su propiedad hasta que se rectifique el título, o hasta que se realice el pago a los demás acreedores. Más adelante hablaremos de la rectificación del título. En cuanto a las refinanciaciones, es interesante y a su vez triste señalar que la existencia de títulos de propiedad fraudulentos inscriptos sobre una propiedad puede no impedir su refinanciación si hay suficiente valor líquido en la propiedad. El DRE conoce un caso en el que se aprobó una “hipoteca revertida” que solicitó un dueño de edad avanzada donde había numerosos títulos de propiedad fraudulentos inscriptos sobre su propiedad.

Sorprendentemente, sin un programa de notificación, es posible que el dueño de una propiedad no detecte la existencia de títulos de propiedad fraudulentos (en el caso de que el dueño aún conserve un porcentaje de propiedad) en ningún momento de su vida, especialmente si el dueño no intenta vender, financiar o refinanciar la propiedad. En ese caso, la propiedad pasará a los herederos del dueño de la propiedad con las escrituras fraudulentas intactas. Esto puede tener un efecto grave sobre los herederos del dueño de la propiedad, y puede interferir con la sucesión o administración de los bienes del difunto.

Los programas de notificación descritos anteriormente permiten a los dueños reaccionar con rapidez para rectificar y deshacerse de los títulos de propiedad

fraudulentos, invalidar las transferencias y los préstamos ilegítimos, y comunicarse con las autoridades competentes de inmediato.

Consulte con la oficina de registro local de su condado para determinar si existe un programa de notificación y conocer qué tipo de documentos pueden dar origen a la notificación.

III. Estafas comunes que involucran títulos de propiedad fraudulentos; con algunas advertencias.

Existen numerosos tipos y escenarios de fraude relacionado con títulos de propiedad, cuyo único límite es la creatividad, habilidad y táctica de los defraudadores. Por lo tanto, los casos que se mencionan a continuación no son taxativos, sino meramente ilustrativos.

Un estafador puede falsificar el nombre del dueño de una propiedad en una escritura traslativa de dominio sin garantía de título u otro tipo de título de propiedad. La escritura es certificada y firmada por un escribano público (sea basándose legítimamente en la identificación falsa o ilegítimamente), y luego inscrita, transfiriendo así de manera efectiva la propiedad al estafador sin que se entere el verdadero dueño. Luego, el estafador obtiene un préstamo hipotecario sobre el bien y usa los fondos que obtiene del préstamo para fines personales. El préstamo no se cancela y se ejecuta la propiedad.

Un delincuente puede engañar o presionar al dueño de una propiedad para firmar una escritura para “transferir” la propiedad al estafador o a otra persona al inscribirse la escritura. Básicamente, el dueño de la propiedad no sabe que el documento que están firmando es una escritura de transferencia. Al respecto, es sumamente importante que el dueño de la propiedad nunca firme documentos con espacios en blanco y que *nunca* firme una escritura de transferencia de un bien inmueble u otro documento relacionado con la propiedad que no haya leído y no comprenda por completo. Aconsejamos a los dueños que también actúen con escepticismo si les dicen que los documentos que deben firmar no tienen consecuencias o que solo contienen “términos jurídicos sin importancia”. Siempre que los dueños no estén seguros o tengan dudas sobre el título de propiedad del bien inmueble, deben comunicarse con un corredor o vendedor de bienes raíces de California habilitado, o con un abogado de California, para que los asesore.

Algunas veces, se le dice falsamente al dueño de la propiedad que la escritura se inscribirá cuando se cumpla una condición en particular, pero, en cambio, la escritura se inscribe sin importar que se cumpla o no con esa condición.

Un dueño en peligro podría buscar ayuda, o ser víctima de una persona que falsamente sostiene que puede ayudarlo a evitar una inminente ejecución hipotecaria. Es posible que se aconseje falsamente al dueño de una propiedad para que firme diferentes escrituras u otros documentos registrables, que luego son inscritos y crean defectos en el título de la propiedad. La parte que recibe el

dominio transferido puede sacar un préstamo o vender la propiedad a otra persona. Además, con mayor frecuencia, puede inscribirse un título de propiedad sobre una parte de la propiedad, con o sin el conocimiento del dueño, transfiriendo el dominio a una persona que ha solicitado su quiebra. Luego, se notifica esta transferencia y la inminente quiebra al prestamista con el fin de demorar la ejecución hipotecaria. Es importante entender que estos tipos de estafas pueden *demorar* una ejecución hipotecaria mientras el prestamista o agente de servicio del préstamo hipotecario rectifica las escrituras fraudulentas, pero no sirven para detener una ejecución hipotecaria que es de otro modo válida. Al respecto, los dueños de propiedades deben actuar con suma cautela si un abogado les dice que debe inscribirse una escritura sobre su propiedad (transfiriendo el dominio al abogado u otro tercero) con el fin de salvar la propiedad de la ejecución hipotecaria.

En otros casos, puede firmarse, y luego inscribirse, una escritura de transferencia mediante un poder general para operaciones inmobiliarias. En este tipo de situaciones, la persona con el supuesto poder general firmaría la escritura en nombre del otorgante sin que el dueño de la propiedad haya firmado un poder general para autorizar el otorgamiento del poder y sin conocer a la persona que firma la escritura en virtud del poder general.

Incluso ha habido casos en los que se robó la escritura del dueño de la propiedad y luego el estafador la utilizó para crear un nuevo título de propiedad y falsificar la firma del propietario. Por este motivo, es sumamente importante proteger el título de propiedad originalmente inscripto así como todos los títulos de propiedad de bienes raíces. Dicho esto, se observa que aunque su título de propiedad esté a salvo, todo lo que un delincuente necesita para cometer este tipo de fraudes en California está a su alcance en los registros públicos que mantiene la oficina de registro del condado en el que se encuentra su propiedad. Puede requerir un poco de esfuerzo del delincuente, pero éste podrá acceder a una copia de una escritura sobre su propiedad y simplemente crear un nuevo título de propiedad en el que figure como cesionario, y luego podrá inscribir esa escritura falsificada.

Debe notarse en este punto que, mientras los autores de este tipo de fraudes pueden ser un familiar o socio del dueño de la propiedad, o absolutos desconocidos, esta estafa puede involucrar la tarea de un escribano público como cómplice que actúa de manera fraudulenta. Dado que las escrituras de transferencia, las escrituras traslativas de dominio sin garantía de título, y las escrituras de fideicomiso son documentos que deben estar firmados ante un escribano público en California, la falsificación de tales documentos también puede involucrar la cooperación de un escribano público. En algunos casos, una persona puede hacerse pasar por un escribano y certificar ilegalmente el documento, o puede ser escribano público en realidad (es decir, habilitado por el Secretario de Estado) que certifica un título de propiedad *sin* confirmar o revisar el documento de identidad de la persona que firma en cumplimiento con la ley de California. En ambos casos, los documentos son certificados de manera fraudulenta y luego presentados a la oficina de registro del condado para su inscripción.

Un comentario sobre los blancos del fraude:

Las víctimas del fraude que involucra títulos de propiedad falsificados o fraudulentos muchas veces son personas de edad avanzada que son dueños de propiedades cuyo valor líquido es significativo o de propiedades que no registran préstamos hipotecarios. En tales casos, los estafadores pueden falsificar un Pagaré en el que se refleje que el ciudadano mayor adeuda dinero al estafador, y luego falsificar e inscribir una Escritura de Fideicomiso en garantía del Pagaré. Es posible que esta persona de edad avanzada en ningún momento de su vida se entere de la inscripción de la escritura. Consulte la Sección II anterior para mayor información. Obviamente, podrían crearse e inscribirse muchas escrituras fraudulentas si el valor líquido de la propiedad es significativo.

Asimismo, los dueños de propiedades cuya lengua materna no es el inglés pueden ser posibles blancos para los estafadores.

Además, los que cometen fraude con títulos de propiedad también apuntan a zonas y barrios de bajos recursos donde encuentran casas abandonadas y desocupadas. En esos casos, el delincuente realizaría un estudio de títulos sobre la propiedad que es su blanco, falsificaría una escritura con el nombre del verdadero dueño, inscribiría la escritura falsa, y luego vendería la propiedad o bien obtendría un préstamo sobre la propiedad.

IV. Señales de alerta de fraude en títulos de propiedad.

Si recibe una notificación o se entera de:

1. La inscripción de un documento sobre su propiedad, siendo que usted nunca firmó el documento o su firma fue falsificada;
2. La inscripción de un documento sobre su propiedad siendo que el dominio de toda o parte de su propiedad fue transferido o vendido a otra persona sin su conocimiento;
3. La inscripción de un documento sobre su propiedad siendo que la persona que firmó el documento ya había fallecido en el momento de su firma;
4. Un préstamo obtenido sobre su propiedad sin su conocimiento; y
5. Cambios o modificaciones en el documento inscripto después de que usted lo firmó.

También si usted:

1. Deja de recibir las facturas de impuestos o avisos sobre su propiedad;
2. Recibe una Notificación de Incumplimiento o una Notificación de Venta del Fiduciario siendo que usted es el dueño indiscutido de su propiedad (libre de préstamos hipotecarios), o tiene una hipoteca y no se ha retrasado en el pago del préstamo;
3. Recibe documentos por correo correspondientes a un préstamo que fue obtenido sin su conocimiento; y/o
4. Recibe documentos relacionados con bienes raíces por correo por una

operación sobre su propiedad que se realizó sin su conocimiento.

V. **Si fue víctima de la inscripción de un título de propiedad fraudulento, debe iniciar acciones de inmediato:**

A. **Denuncie la actividad al gobierno y a las autoridades de aplicación.**

Ya sea que se haya enterado del título de propiedad falsificado o fraudulento a través de la oficina de registro del condado, su compañía de investigación de títulos, un licenciatario de bienes raíces, o por cualquier otra fuente, debe actuar *de inmediato* para proteger su derecho de propiedad.

Debe reunir *inmediatamente* toda la información, documentación y otras pruebas que tenga a su disposición y denunciar el título de propiedad falsificado o fraudulento:

1. A la estación de policía o al jefe de policía de su zona y a las comisarías del lugar donde se encuentra la propiedad (si fuera diferente al de su domicilio).
2. A las fiscalías de la ciudad y del distrito donde se encuentra situada su propiedad/bien inmueble. La fiscalía de Los Ángeles tiene consejos útiles para consumidores sobre fraude de ejecución hipotecaria en su sitio web. Para ello, ingrese a <http://da.co.la.ca.us/cpd/foreclosure.htm>
3. A la oficina de registro del condado en donde se encuentra su propiedad.
4. Al departamento local de defensa al consumidor de su ciudad o condado.
5. A la Secretaría de Estado de California, División Escribanos Públicos. La División de Escribanos Públicos está a cargo de la investigación de violaciones a la ley por parte de escribanos. Si se detectan violaciones, la División puede tomar medidas disciplinarias contra el escribano infractor en virtud de la Ley de Procedimientos Administrativos de California. Si desea presentar una demanda contra un escribano público matriculado, o si desea denunciar a una persona por hacerse pasar por escribano público o por utilizar de manera fraudulenta las credenciales, sello u otra identificación de un escribano, comuníquese con la Secretaría de Estado, División Escribanos Públicos al (916) 653-3595 o vía Internet ingresando a www.sos.ca.gov/business/notary/. Asimismo, si le interesa presentar un reclamo u obtener información sobre la fianza de un escribano público, comuníquese con la secretaría de condado identificada en el sello del escribano y solicite información sobre la compañía que afianza al escribano público.
6. Al Departamento de Bienes Raíces de California, ingresando a www.dre.ca.gov si un corredor o vendedor de bienes raíces, o una persona sin habilitación que dice ser un licenciatario de bienes raíces, está involucrado en la falsificación de un título de propiedad o en la inscripción fraudulenta de un título de propiedad falso, ficticio o falsificado. El DRE cuenta con un Fondo de Recuperación con el que puede indemnizarlo (hasta los límites establecidos por ley) si reúne determinados requisitos.

B. Otras medidas para proteger sus derechos de propiedad.

1. Revise la póliza de seguro de su título; comuníquese con su compañía aseguradora.

Si cuenta con una póliza de seguro de títulos (se trata de una póliza que usted pudo haber obtenido cuando compró la propiedad), comuníquese con la compañía de investigación de títulos que emitió la póliza para averiguar si usted cuenta con seguro contra títulos de propiedad falsificados que se hayan inscripto después de que usted compró su propiedad. Algunas pólizas ofrecen a los dueños de propiedades protección contra falsificación después de que el dueño adquirió el título a la propiedad. Lo más importante, si se enteró de la existencia de un título de propiedad falsificado en la cadena de titularidad de su propiedad, y cuenta con una póliza de seguro de títulos con cobertura contra falsificaciones, la compañía de investigación de títulos podría ayudarlo a eliminar el título de propiedad fraudulento del registro mediante un litigio civil o cubrir determinados costos hasta los límites de cobertura de la póliza.

2. Inicie acciones legales para evitar que la estafa surta efectos y rectificar el título de su propiedad.

Debido al “defecto” en el título de su propiedad creado por escrituras fraudulentas, deberá iniciar acciones legales para sanear el título. Ese es el término legal que se refiere a la rectificación o saneamiento del título de propiedad en los registros públicos invalidando las escrituras y documentos falsificados, fraudulentos o indebidamente inscriptos.

Algunas veces, el fiscal puede obtener una orden judicial para sanear el título en relación con el procesamiento penal de delincuentes o estafadores por falsificación, hurto mayor, y otros cargos penales. Si esa no es una posibilidad, debe contactarse, reunirse y contratar con un abogado de California especialista en el tema para interponer una acción destinada al saneamiento del título. Si no dispone de dinero para contratar a un abogado civil, le aconsejamos que se comunique con el Colegio de Abogados de California o con un colegio de abogados local del condado y solicite que lo contacten con un estudio jurídico de interés público, y se reúna con un abogado lo antes posible.

Lo importante es que actúe *inmediatamente* para proteger sus derechos de propiedad. Los abogados están capacitados para saber si una escritura fraudulenta es “nula” (*inválida* – que es el caso de las escrituras “falsificadas”; y también puede ser el caso si el dueño de una propiedad ha sido engañado sobre la naturaleza del título firmado y por lo tanto, puede “excusarse” su ignorancia en cuanto a los efectos del documento) o “anulable” (*válida hasta que sea anulada* por un tribunal o por acción oficial), conocen los argumentos necesarios o más ventajosos que puede presentar en su nombre, los diversos recursos a su disposición como víctima del fraude – que podrían incluir, entre otros recursos, además de la “acción para el saneamiento del título”, acciones para el dictado de

una sentencia declaratoria de sus derechos y desalojo, y la manera correcta de presentar el caso ante la justicia².

VI. **Conclusión.**

El fraude en títulos de propiedad parece estar en constante crecimiento, y usted puede ser estafado para quitarle su casa o cualquier otra propiedad que le pertenezca. Tal como se indica en esta alerta, este fraude puede cometerse contra cualquier tipo de propiedad.

Tiene que ser proactivo, mantenerse informado sobre el estado del título de su propiedad y registros, protegerse lo más posible³, y tomar medidas inmediatas si resulta ser una víctima.

#####

Publicación del DRE – 03/17/2012

² Dado que cada caso es diferente y se basa en el registro de la propiedad y en los hechos del delito o estafa, esta “alerta al consumidor” es general y no sustituye –ni debe interpretarse como que sustituye- al asesoramiento jurídico profesional y competente que le aconsejamos que solicite.

³ Además de proteger la documentación por la que usted inicialmente adquirió su propiedad, tal como se lo recomendamos anteriormente (y aunque parezca fastidioso), los dueños de propiedades deben verificar periódicamente el “título” de su propiedad, así como también verifican su crédito. Asimismo, la próxima vez que compre o financie un bien inmueble y considere la posibilidad de contratar un seguro de títulos, sería prudente que averigüe con la compañía de investigación de títulos sobre las diferentes coberturas y riesgos cubiertos en virtud de la póliza que ésta ofrece.