



**DEPARTAMENTO DE REGISTROS  
CIUDAD DE PHILADELPHIA**

**REGISTRO DE DOCUMENTOS  
FRAUDULENTOS**

**AYUNTAMIENTO  
[WWW.PHILA.GOV](http://WWW.PHILA.GOV)**

## **Carta de Notificación de Documentos**

El Departamento de Registros de la ciudad de Philadelphia está implementando un Programa de notificación de documentos. Cada vez que una escritura o una hipoteca queda registrada en el Departamento de Registros, el propietario actual del registro será informado de dicha transacción a través de una carta que le será enviada informándole de los detalles de la transacción. El objetivo de este programa es el de darle aviso a los propietarios en el caso de que dicha transacción fuera fraudulenta. Entonces los propietarios podrán llevar a cabo las acciones correctivas correspondientes.

## **Antecedentes**

En los últimos años, la Ciudad ha experimentado un incremento en las transacciones fraudulentas de propiedades. Muchos de estos incidentes suceden en vecindarios desmejorados. Las propiedades abandonadas o temporalmente desocupadas son terreno fértil para aquellos individuos interesados en este tipo de actividades. En los últimos tiempos se formó un grupo muy bien estructurado que se dedicaba a este tipo de delito. Esta era su forma de operar: Un individuo manejaba por la ciudad buscando predios abandonados. Una vez que se identificaban estos predios, otro de ellos obtenía copias de las escrituras registradas. Sin embargo, muchos otros escribieron escrituras nuevas copiando parte de la información requerida de las escrituras previamente registradas. Estos individuos luego presentaban el documento ante un notario público que es responsable de validar la identidad del individuo que firma la escritura. El proceso se completaba cuando el documento era presentado ante el Departamento de Registros para su aceptación. Obviamente, esta actividad no necesita ser llevada a cabo por un grupo, pues también puede ser llevada a cabo por un solo individuo. El grupo o individuo puede pretender la “venta” de las propiedades en cuestión a personas que no estén enteradas del fraude. Estas personas “pagan” dinero a los delincuentes con la expectativa de pasar a ser dueños de una propiedad. No obstante, al no ser los criminales los propietarios legales de la propiedad, la “venta” y transferencia no son legítimas. Finalmente, la víctima es la que pierde, pierde el dinero entregado a los delincuentes y es casi imposible que la recobre. La víctima tendrá una pérdida mayor si invirtió dinero en renovar la propiedad. Probablemente, tampoco pueda recuperar ese dinero. En algunos casos, los perpetradores del delito, en vez de transferir la propiedad a través de escrituras, obtienen préstamos e hipotecas contra propiedades que no les pertenecen. En este caso, el dueño legal de la propiedad deberá tomar medidas para corregir el registro.

El mensaje que queremos comunicar es doble: Los programas como el NTI, juegan un rol importante al reducir las posibilidades de fraude y al reducir, a su vez, el número de casas abandonadas. Además, es muy importante que los grupos comunales y miembros del público en general estén alertas y atentos en sus respectivos barrios para detener esta actividad.

## **Registros Fraudulentos**

Bajo las leyes de Pennsylvania, el Departamento de Registros tiene el deber de registrar todos los documentos de escrituras e hipotecas si se han completado “correctamente”, es decir, si la información está completa en todas las áreas requeridas, aún si después se demuestra que esa información era falsa. El Departamento de Registros no está habilitado para investigar más exhaustivamente una escritura o una hipoteca para determinar si la información proporcionada es verdadera o no. Esto significa que aquellos documentos fraudulentos debidamente completados serán registrados y pasarán inadvertidos hasta que se inicie una transacción legal contra las escrituras o la hipoteca. El Departamento de Registros es el último participante de una cadena de hechos relacionados con la propiedad y se le considera el archivo central para las transacciones que involucran normalmente a un vendedor, un comprador, un agente de bienes raíces, una compañía de hipotecas, una compañía de títulos de tierras, una entidad de créditos y al Departamento de Registros.

## **Escrituras**

Aunque existen otros tipos de fraudes con las propiedades, el Departamento de Registros ha tomado conciencia sobre el siguiente tipo. En primer lugar, los individuos involucrados en este tipo de fraude buscan una propiedad abandonada o desocupada. Preparan una escritura y falsifican la(s) firma(s) del propietario o propietarios del predio. Las firmas de los "propietarios" son validadas por notarios públicos que no han verificado las firmas lo suficiente, que han sido engañados por documentos de identificación fraguados o son, algunas veces, parte de la actividad ilegal y reconocen formalmente los documentos a pesar de que las identidades y firmas no son las de los verdaderos propietarios. Estos documentos con firmas falsas se presentan ante el Departamento de Registros para su correspondiente registración. Si una escritura o un documento de hipoteca se presenta para su registración y dicho documento cumple con los dieciséis requerimientos del Estado y varias de las regulaciones de la Ciudad, entonces será aceptado en el registro y dicha propiedad será transferida a su nuevo dueño. En algunas ocasiones, luego de registrar este primer documento, los individuos envueltos en estos fraudes rápidamente preparan otro juego de documentos, lo autorizan ante escribano público, lo registran y logran transferir la propiedad a una segunda persona también.

## **Hipotecas**

Los individuos envueltos en estos fraudes, registran hipotecas contra propiedades que no les pertenecen para conseguir préstamos contra dichas propiedades. Las transacciones hipotecarias se completan sin el conocimiento del propietario legal de la propiedad. Si el propietario legal trata de vender la propiedad u obtener una hipoteca adicional, una investigación en los títulos revelará todas las hipotecas pendientes.

## **¿Qué debería hacer el dueño de una propiedad si sospecha la existencia de un fraude?**

El propietario deberá obtener copias de las escrituras y/o hipotecas registradas. Se pueden obtener estas copias en el Departamento de Registros, ubicado en la oficina 154 del Ayuntamiento. Las copias se pueden obtener en persona o por correo. La oficina 154 atiende al público de lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 2:00 p.m. Si desea solicitar sus copias por correo, por favor envíe su solicitud a: Records Department, Room 154, City Hall, Philadelphia, PA 19107, Attn: Supervisor. Asegúrese de incluir la dirección completa de la propiedad en cuestión, así como un nombre y dirección postal para enviar la correspondencia de vuelta.

Los propietarios también deberán contactar a un abogado de bienes inmuebles para que les ayude a resolver este asunto. Para solicitar información acerca de servicios legales, puede comunicarse con el servicio de información y de referencias de abogados del colegio de abogados de Philadelphia (Bar Association), llamando al (215) 238-6333. Los ciudadanos de bajos ingresos pueden contactar al: SeniorLAW Center, (215) 988-1244; Community Legal Services, (215) 227-2400 (North Broad Street) o al (215) 981-3700, Center City; Philadelphia Legal Assistance, (215) 981-3800; o Homeless Advocacy Project, (215) 523-9595.

**Si usted no vive dentro de su propiedad**

Si usted o algún miembro de su familia no están viviendo en la(s) propiedad(es) que posee, puede también pasar por la propiedad de vez en cuando para comprobar que no está siendo ocupada por otros. Asimismo, puede revisar periódicamente los documentos de la escritura y la hipoteca que están archivados en el Departamento de Registros.

Hay información adicional acerca del Departamento de Registros en el sitio web de la ciudad, [www.phila.gov](http://www.phila.gov), Records Department, o llamando al teléfono (215) 686-2260, 2290.

City of Philadelphia  
Department of Records  
158 City Hall  
Philadelphia, PA 19107  
Joan T. Decker, Commissioner