



# Department of Records

## CITY OF PHILADELPHIA

### **Preguntas frecuentes sobre título entrecruzado (tangled title)/Fraude con la propiedad**

#### **1) ¿Qué es un título entrecruzado?**

"Título entrecruzado" es una frase que se utiliza para describir problemas relacionados con la propiedad legal de un bien inmueble. Si usted vive en una casa y considera que usted es el propietario, pero su nombre no está en la escritura, es posible que tenga un título entrecruzado. Si usted alquila, o si vive con un amigo o un familiar en una casa que es propiedad de él/ella, usted no es el propietario.

Estos son algunos ejemplos que podrían indicar que tiene un problema de título entrecruzado:

- Su nombre no está en la escritura de la casa.
- Usted no sabe si su nombre está en la escritura de su casa.
- Uno de sus familiares fue propietario de la casa en la que usted vive y el nombre de él/ella estaba en la escritura, pero ese familiar falleció.
- Usted es la única persona que tiene interés en vivir en la casa, pero su nombre no está en la escritura de la casa.
- Usted vive en una casa con una hipoteca, el prestatario original de la hipoteca ha fallecido y usted quiere asumir (o tomar la responsabilidad de) el pago de la hipoteca.
- Se celebró un contrato de alquiler con opción de compra en cualquier momento (también conocido como contrato de alquiler con opción de compra al final del acuerdo o contrato de pago a plazos) para comprar el inmueble y ha pagado el precio de este en su totalidad o de manera parcial pero, no obstante ello, su nombre no figura en la escritura de propiedad.

#### **2) ¿Por qué debería importarme si tengo un título entrecruzado? Todavía vivo en la casa.**

El título entrecruzado es un problema muy serio que afecta a miles de hogares en Filadelfia. Si usted tiene un título entrecruzado, es posible que tenga dificultades al intentar hacer los siguientes tipos de cosas:

- Adquirir una hipoteca o un préstamo inmobiliario o intentar refinanciar una hipoteca o un préstamo inmobiliario existente.
- Tratar con la ciudad asuntos con impuestos impagos a la propiedad.
- Tratar con una compañía de servicios públicos asuntos con facturas impagas.
- Obtener una subvención de la ciudad para hacer reparaciones en el hogar.
- Obtener un seguro para propietarios sobre la vivienda.
- Vender al casa.
- Darle la propiedad a un familiar o amigo en caso de que le pase algo a usted.
- Impedir que la persona cuyo nombre aparece en la escritura, o uno de sus parientes, le quite la casa a usted.

Las subvenciones de la ciudad y privadas ayudan a financiar los costos de recuperar el título. Busque ayuda en alguno de los servicios legales que se mencionan a continuación para ver la posible elegibilidad.

### 3) **¿Qué es fraude a la propiedad o hipotecario?**

El fraude a la propiedad es una forma menos común pero muy grave de título entrecruzado. Por lo general toma la forma de un fraude en la escritura o fraude hipotecario.

El fraude en la escritura sucede cuando una persona vende una casa simulando ser el propietario. Esto se hace sin el permiso del propietario legal y el nombre del propietario legal se elimina de la escritura sin su conocimiento o consentimiento informado. Entonces el propietario legal debe comprobar legalmente en el tribunal que es el dueño de la propiedad. A menos que el propietario legal se presente a reclamar su propiedad, el dueño fraudulento podrá volver a vender o hipotecar la propiedad. Si esto sucede, la situación se vuelve aun más entrecruzada.

El fraude hipotecario sucede cuando alguien firma una hipoteca sobre una propiedad que no es de ellos o toman dinero prestado sobre la propiedad. Estas transacciones hipotecarias se completan sin el conocimiento o consentimiento informado del propietario legal de la vivienda.

### 4) **¿Cómo puedo evitar ser víctima de fraude a la propiedad?**

Hay varias cosas que puede hacer para evitar ser víctima de fraude a la propiedad:

- Cuando compre una propiedad, asegúrese de (a) identificar al dueño actual de la propiedad, (b) verificar la identidad del vendedor y su autoridad para vender la propiedad y (c) identificar y abordar cualquier gravamen que afecte a la propiedad. Considere los servicios

de un agente inmobiliario y explore el alcance del seguro de título que podría haber disponible.

- Controle y asegure todas las propiedades desocupadas que tenga. Solicite una [Licencia de Propiedad Residencial Desocupada](#) en la ciudad.
- Haga que el correo de las propiedades desocupadas sea enviado a su residencia principal o a una casilla postal, a fin de evitar que las personas se den cuenta de que la propiedad no está siendo usada.
- Asegúrese de visitar la propiedad en diferentes momentos del día y la noche, mantener el exterior en buenas condiciones y siempre verificar las puertas, las ventanas y las cerraduras.
- Realice las reparaciones necesarias para evitar más problemas, como violaciones a códigos.
- Manténgase al corriente con las reparaciones, los pagos de servicios públicos y otros mantenimientos de la propiedad.
- Lea todas las cartas y otras correspondencias que llegan a su casa. Los talonarios de pago u otra información de un banco o compañía de hipotecas que no le son familiares podrían ser una señal de actividad ilegal.
- Controle sus impuestos anuales y las facturas mensuales por servicio de agua. Si no están a su nombre o si no las ha recibido, consulte con la ciudad para saber el motivo.

#### 5) **Creo que podría ser víctima de fraude a la propiedad. ¿Qué debo hacer?**

Si usted cree que es víctima de fraude a la propiedad, le recomendamos realizar todas las siguientes acciones de inmediato:

- Obtenga una copia del título o de la hipoteca en cuestión del Departamento de Registros (Department of Records) en la Sala 154 del Ayuntamiento. Asegúrese de buscar en los registros en base a la dirección de la propiedad para asegurarse de que no haya ningún otro documento falso. El personal del Departamento de Registros lo ayudará a obtener una copia certificada. Si no puede acudir al Ayuntamiento, puede solicitar una copia del documento por correo. Incluya su nombre y dirección, la dirección de la propiedad en cuestión y una breve descripción del problema. Las solicitudes deben enviarse a: *Department of Records, Room 154 City Hall, Philadelphia, PA 19107. Attn: Supervisor.*
- También podrá ver (pero no imprimir) una copia no oficial de su escritura o hipoteca por Internet sin costo. O puede pagar una suscripción en línea con una tarjeta de crédito para imprimir la escritura o hipoteca. Haga clic [aquí](#).

- Presente un informe policial ante el Departamento de Policía de Filadelfia (Philadelphia Police Department) en una estación de policía.
- Después de presentar un informe policial, notifique a la Oficina del Fiscal de Distrito de Filadelfia (Philadelphia Office of the District Attorney) que usted ha sido víctima. Comuníquese con la Unidad de Delitos Económicos y Cibercriminales (Economic and Cyber Crime Unit) al 215-686-9902.
- Notifique a la Oficina de Protección al Consumidor del Fiscal de Distrito de Pensilvania (Pennsylvania Attorney General's Office of Consumer Protection) al 1-800-441-2555.
- Presente un informe de fraude de escritura/hipoteca en el Departamento de Registros en la Sala 154 del Ayuntamiento. El Departamento de Registros no le permite presentar estos informes en línea, aunque puede imprimirlos haciendo clic [aquí](#). El fraude en la escritura es complejo. Nuestro personal del Departamento de Registros lo entrevistará personalmente, en caso de que sea posible, o hablará con usted por teléfono a fin de asegurarse de que nosotros comprendamos su situación y podamos dirigirlo a los recursos adecuados.
- Consulte DE INMEDIATO con un abogado con experiencia en bienes raíces. Por lo general, la resolución de problemas de fraude a la propiedad requiere la presentación de una acción para fijar la validez de un título de propiedad ante un tribunal civil y la obtención de una sentencia por parte de un juez (consulte la pregunta frecuente N.º. 6 debajo). Un abogado con experiencia en bienes raíces podrá ayudarlo en el proceso.

**6) Escuché que para solucionar un fraude de título entrecruzado o fraude a la propiedad, es posible que tenga que presentar una acción para fijar la validez de un título de propiedad ("quiet title"). ¿Qué es?**

Una acción para fijar la validez de un título de propiedad es un juicio en un tribunal, que determina quién es el propietario real de una propiedad. Esta acción "acalla" cualquier tipo de objeción o reclamaciones sobre el título. Está compuesta por una reclamación que establece que la posesión (o título) de una propiedad tiene algún tipo de error. Por ejemplo, alguien puede presentar una acción para fijar la validez de un título de propiedad para objetar la transferencia fraudulenta de una propiedad mediante una escritura falsificada. [Descargue el formulario de reclamación legal para presentar una acción para fijar la validez de un título de propiedad.](#)

Una acción para fijar la validez de un título de propiedad no es un caso criminal. Incluso si la Oficina del Fiscal de Distrito presenta un caso criminal contra la persona que cometió el fraude, usted debe presentar una acción para fijar la validez de un título de propiedad por separado y obtener una orden judicial de un juez, en donde se establezca que usted es el dueño legal de la

propiedad. La Oficina del Fiscal de Distrito no puede obtener una orden judicial en el caso criminal que establezca que usted es el dueño legal de la propiedad.

Si necesita más información sobre las acciones para fijar la validez de un título de propiedad (“quiet title”), comuníquese con la Oficina de Registros Judiciales (Office of Judicial Records), Sala 296 del Ayuntamiento, al 215-686-4251 o visite el Centro de Justicia de Adultos y Recursos Civiles, Sala 278 del Ayuntamiento.

## 7) **No conozco a ningún abogado y no estoy seguro de si puedo pagarle a uno. ¿Qué hago?**

Le sugerimos que se comunique con uno de los siguientes recursos legales para determinar si pueden ayudarlo:

- **Servicios Legales de la Comunidad (Community Legal Services, CLS)** Los CLS ofrecen ayuda legal civil gratuita para residentes de Filadelfia de bajos recursos que califiquen para recibirla. Para más información, visite su sitio web en <https://clsphila.org/>. También puede visitar su oficina personalmente, sin cita previa, los lunes, miércoles o viernes de 9 a.m. al mediodía en 1410 W. Erie Avenue, Philadelphia, PA 19140. La oficina está ubicada en Broad Street y Erie Avenue.
- **SeniorLAW Center.** El Centro SeniorLaw (SeniorLaw Center) acepta casos de "tangled title" para electores mayores de 60 años. Se les da prioridad a los adultos mayores con bajos ingresos o con otras vulnerabilidades. El centro SeniorLAW no admite el ingreso de personas sin cita previa. Debe comunicarse primero para programar una cita. Llame a SeniorLAW HelpLine – 1-877 – PA SR LAW (1-877-727-7529) o 215-988-1242 – De lunes a jueves de 10 a.m. – 12 del mediodía. Para obtener mayor información, visite su sitio web. <http://seniorlawcenter.org/>

SeniorLAW Center  
Two Penn Center  
1500 JFK Boulevard, Suite 1501  
Philadelphia, PA 19102

- **Asistencia Legal en Filadelfia (Philadelphia Legal Assistance -- PLA)** Ofrece servicios legales civiles gratuitos para residentes de bajos ingresos de Filadelfia. Para recibir ayuda en línea para su problema legal, visite <https://www.philalegal.org/>, o visite:

Philadelphia Legal Assistance (Asistencia Legal de Filadelfia)  
The Cast Iron Building  
718 Arch Street, Suite 300N  
Philadelphia, PA 19106

(P) 215-981-3800

- **Philadelphia Bar Association Lawyer Referral and Information Service (LRIS, Referencia de Abogados y Servicio de Información del Colegio de Abogados de Filadelfia).** LRIS es un recurso para todos los residentes del área de Filadelfia que están en busca de un abogado que los ayude con sus necesidades legales. Llame al 215-238-6333 en el horario de 9 a.m. a 5 p.m., de lunes a viernes, o solicite un abogado en línea en <https://lris.philadelphiabar.org/>. El servicio no tiene horario de atención para personas sin cita previa. LRIS no ofrece abogados de manera gratuita.

**8) Recibí una carta por correo del Departamento de Registros. ¿Qué significa?**

Cada vez que se registra una escritura o hipoteca, el Departamento de Registros le envía al propietario actual en el registro una [carta](#) para que el propietario sepa que se ha registrado un nuevo documento. Estas cartas le dan aviso a los propietarios en caso de que la transacción sea fraudulenta. Así, los propietarios podrán tomar medidas correctivas, en caso de que sea necesario.

El solo hecho de recibir una carta no significa necesariamente que usted fue víctima de un fraude. Por ejemplo, estas son algunos otros motivos habituales por las que se pudo haber registrado una escritura o hipoteca sobre su propiedad:

- Usted recién compró la propiedad.
- Usted hipotecó su propiedad.
- Usted refinanció su hipoteca.
- Usted heredó la propiedad y tenía una escritura registrada en la que se cambió la titularidad de la propiedad a su nombre.

Si usted no está seguro de si pudo haber sido víctima de fraude, comuníquese con el Departamento de Registros al 215-686-2290 o en [records.info@phila.gov](mailto:records.info@phila.gov).

**9) Me enteré sobre un servicio gratuito que ofrece el Departamento de Registros al público, que se llama Fraud Guard. ¿Qué es?**

El Departamento de Registros ofrece un servicio gratuito de notificaciones por email al público, llamado "Fraud Guard", que ayuda a los propietarios a determinar si una escritura o hipoteca registrada sobre una propiedad de Filadelfia es fraudulenta.

Haga clic [aquí](#), y luego haga clic en el botón "Fraud Guard" en la parte superior de la página para registrarse para una cuenta gratuita de Fraud Guard. Se le pedirá que ingrese su dirección de email y un nombre y apellido. Una vez que se registre, recibirá un email luego de que alguien registre

una escritura o una hipoteca en el Departamento de Registros con el nombre del titular de la cuenta mencionado como parte. Puede hacer clic en el enlace del documento en el email para ver una copia no oficial de su escritura o hipoteca en línea sin costo alguno.

**10) Una vez que presento un informe de fraude, ¿qué hace el Departamento de Registros?**

El Departamento de Registros utiliza los informes de fraude para hacer un seguimiento de los supuestos casos de fraude de escritura e hipoteca que recibe del público. El Departamento de Registros no es un agencia de investigación, y por consiguiente no realiza actividades de investigación en base a un informe de fraude. Sin embargo, refiere a las personas a los recursos legales adecuados (civiles y criminales) que podrán ayudarlas en la investigación del supuesto fraude y en la evaluación de las posibles soluciones. Además, coopera de manera regular con los cuerpos policiales y con los tribunales en asuntos de fraude de propiedad.