

INTEGRIDAD DE LOS REGISTROS INMOBILIARIOS EN EL CONDADO DE MONTEREY

RESUMEN

Durante el auge inmobiliario y su posterior colapso a comienzos de 2008, el Condado de Monterey, al igual que el resto de la nación, experimentó un elevado número de transferencias de escrituras que surgieron de compras y ejecuciones hipotecarias.¹ Los medios de difusión nacionales descubrieron actos ilícitos generalizados cometidos por bancos, compañías hipotecarias, empresas de servicio de préstamos y agentes cuyos firmantes autómatas estaban acostumbrados a expedir la tramitación de documentos.² Lo antedicho salió a la luz esencialmente durante el litigio de ejecuciones hipotecarias, pero sigue siendo un problema en muchos registros inmobiliarios.

Ilustración 1.

Tal como se aprecia en la Ilustración 1, en el Condado de Monterey, las ejecuciones hipotecarias han venido disminuyendo sostenidamente desde el 2008. Desafortunadamente, todavía siguen siendo realidad y se pronostica que aumentarán debido a medidas de reparación temporales que caducan este año.³ Con el descenso de las ejecuciones hipotecarias, la fuente de datos es más pequeña para una auditoría de registros inmobiliarios del Condado de Monterey con la cual se buscan firmas de autómatas y demás tipos de fraude.

La investigación preliminar de documentos seleccionados indica que las firmas de autómatas y demás tipos de fraude siguen siendo un problema en el Condado de Monterey que se debería tratar a fin de garantizar la exactitud y seguridad de los registros inmobiliarios del Condado. Actualmente no existe ningún sistema en pie a nivel del Condado para determinar la validez de las transferencias de escrituras autorizadas por firmas legalmente reconocidas. Una auditoría de los registros inmobiliarios del Condado, realizada por un perito en fraude de bienes raíces determinaría la magnitud del problema en el Condado de Monterey.

INFORMACIÓN DE FONDO

California es un estado de ejecuciones hipotecarias no judiciales, lo cual significa que cuando se tramitan dichas ejecuciones, los propietarios de viviendas pueden perder su casa sin ninguna supervisión jurídica. La ley de California ha sido diseñada para equilibrar los derechos del acreedor a reparaciones eficaces por incumplimiento contra los derechos del propietario de la vivienda, a fin de garantizar la legalidad de las ejecuciones hipotecarias. No obstante, fueron desenfrenados los abusos del sistema durante el auge y el colapso inmobiliarios. El Departamento de Justicia de California supuestamente corrigió las prácticas de firmas de autómatas y de demás infracciones en sus arreglos con las instituciones

que llevaban a cabo las ejecuciones hipotecarias.⁴ La legislación del 2012 de California, Declaración de Derechos del Propietario de Vivienda, fue concebida para ofrecer protecciones adicionales a los californianos, haciéndose un esfuerzo para frenar los abusos. En su investigación, el Jurado Acusatorio Civil del Condado de Monterey (Monterey County Civil Grand Jury – MCCGJ) se enteró de que se siguen cometiendo dichos abusos y son evidentes en los registros inmobiliarios del Condado de Monterey.

El MCCGJ está convencido de que en la medida en que pueda ser trabajado y financiado, debería existir un sistema que proteja a la ciudadanía del Condado. Gracias al Fondo de Fideicomiso para el Enjuiciamiento por Fraude en Bienes Raíces (Real Estate Fraud Prosecution Trust Fund), el cual se encuentra en vigor a partir de 1995 (consulte el análisis que figura a continuación), existen fondos disponibles para realizar investigaciones y enjuiciamientos que pueden producir para el Condado rentas públicas procedentes de multas reglamentarias de un máximo de \$75,000 por violación. *Artículo 115.5 (a) del Código Penal de California.*

MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

En la investigación de este asunto entraron en juego varios planteamientos distintos tales como:

- Estudiar numerosas escrituras inscritas de los registros públicos del Condado de Monterey
- Entrevistar a oficiales de la Oficina del Tasador y Secretario de Registros del Condado, la Fiscalía del Condado de Monterey y dos testigos periciales en el campo
- Realizar entrevistas telefónicas a empleados de otras oficinas de registros de otros condados
- Examinar el apartado electrónico de la Fiscalía del Condado de Monterey

Además, se estudiaron los siguientes materiales relacionados:

- Informes sobre causas legales
- Auditorías
- Códigos reglamentarios pertinentes
- Proyectos de ley pertinentes
- Informe al Consejo de Supervisores del Condado de Monterey
- Informes de los medios de difusión

ANÁLISIS

El 17 de abril de 2015, la Procuradora General de California, Kamala D. Harris, presentó un expediente Amicus Curiae (amigo del juez) en la Corte Suprema del Estado de California con el fin de apoyar a una demandante cuya casa fue sometida a ejecución hipotecaria por una institución que supuestamente carecía del interés de titularidad en la hipoteca y la escritura de fideicomiso de la demandante. Debido a que California es un estado donde las ejecuciones hipotecarias se realizan sin supervisión jurídica, a la demandante se le obligó entablar un litigio a fin de anular la venta y pérdida de su casa. La Procuradora General declaró lo siguiente en su expediente comprobatorio:

[D]ebido a que en las ejecuciones hipotecarias no judiciales no existe supervisión por parte de un tribunal, es importante que exista una forma de impugnar irregularidades en el proceso. Invertir de poder a los propietarios de viviendas —quienes son los más interesados y los que más tienen que perder— con la posibilidad de impugnar cesiones de préstamos incorrectas y demás defectos, es la forma más directa de lograr la meta. Además, permitir dicha causa de acción daría un incentivo a las instituciones de préstamos para emplear la debida diligencia con respecto a garantizar cesiones correctas y confirmar quién tiene un préstamo actualmente.

*Expediente para la Procuradora General de
California como Amicus
Curiae, página 17, Tsvetana Yvanova contra
New Century
Mortgage y demás (2015) Causa No. S218973*

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Muchas veces los propietarios de viviendas sacan un préstamo para comprar o refinanciar su casa. La Escritura de Fideicomiso se registra en la Oficina de Registros del Condado, lo cual garantiza el interés del prestamista en la obligación del propietario de la vivienda de cancelar el pagaré. En el mercado de hoy, muchas veces el préstamo se vende a numerosas instituciones de servicio de préstamos durante el plazo del préstamo. Lo ideal sería que cada vez que ocurra una Cesión de Escritura de Fideicomiso, se notifique de ello a los propietarios de viviendas para que sepan quién posee el pagaré y a quién le deben pagar. Sin embargo, las leyes de California no requieren que las Cesiones de Escrituras de Fideicomiso sean registradas ni que se les notifique a los propietarios de viviendas. EL MCCGJ se ha enterado de que en algunos casos, distintas instituciones se comunican con los propietarios de viviendas del Condado de Monterey para que éstos efectúen los pagos del préstamo, y dichos propietarios no tienen conocimiento alguno de quién efectivamente posee el pagaré y tiene derecho de recibir los pagos.

EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Cuando un propietario se ve en una situación difícil y no puede hacer sus pagos, se inicia una acción de ejecución hipotecaria, la cual puede tardar tan sólo 120 días después de que se registra la Notificación de Incumplimiento. Una vez iniciada, el único recurso del propietario de la vivienda para evitar la ejecución hipotecaria consiste en presentar una demanda. Ésa es una cara y difícil propuesta indisponible para la mayoría de quienes se encuentran en dichas circunstancias. En vista de que a la mayoría de los propietarios de viviendas no les es posible, desde el punto de vista económico, contratar a un abogado ya cuando se enfrentan a una ejecución hipotecaria en trámite, perder la vivienda familiar es casi seguro. Además, el lenguaje que se utiliza en dichos procedimientos es técnico y difícil de entender para la mayoría de los lectores legos que tratan de desenvolverse en los desalentadores procedimientos que entran en juego en la ejecución hipotecaria.

Las instituciones de préstamos y las de servicio de préstamos siguen enfrentándose a litigios de organismos estatales y federales por los abusos cometidos por la industria, incluso por firmas de autómatas. Firmas de autómatas se refiere a la práctica de firmar a modo de cadena de montaje las cesiones de escrituras de fideicomiso, cancelaciones y demás documentos relacionados con préstamos hipotecarios. Puede significar que alguien falsifica la firma de un ejecutivo, que un empleado de menor nivel firma su propio nombre con un cargo ficticio, o bien, que los procedimientos del notario no cumplen con los requisitos. La firma del autómata en documentos relacionados con ejecuciones hipotecarias (tales como Cesiones de Escrituras de Fideicomiso, Sustituciones de Fideicomisarios, Notificaciones de Incumplimiento, Notificaciones de Venta por Fideicomisario y Escrituras del Fideicomisario al Realizarse la Venta) sirve para tapar el hecho de que las instituciones de servicio de préstamos y sus agentes no pueden demostrar los hechos requeridos para efectuar legalmente una ejecución hipotecaria. Se supone que la firma de un banco autorizado o de un oficial hipotecario en dichos documentos garantiza que la información sea exacta. El rastro de documentos registrados sirve para garantizar la cadena legal del título sobre el bien inmueble, y ha sido el eje de la titularidad inmobiliaria en Estados Unidos durante más de 300 años. En su estudio de la práctica actual de no registrar intereses de titularidad de préstamos sucesivos, la Facultad de Derecho de Harvard concluyó lo siguiente: “Por primera vez en la historia de la nación, ya no existe en ningún condado un registro público de intereses en fincas autorizado.”⁵

Si un firmante no autorizado ha firmado documentos legales en algún momento a lo largo de la cadena del título, en numerosas ventas de préstamos a diversas instituciones, la venta puede ser anulada. Sin embargo, debido a que no se requiere registrar las Cesiones de Escrituras de Fideicomiso, es posible que el propietario de la vivienda no sepa con quién comunicarse al buscar otras opciones que no sean la ejecución hipotecaria, ya que no se encuentra disponible el rastro de documentos. Si las Cesiones de Escrituras de Fideicomiso se encontrasen disponibles para ser examinadas y revisadas, sería posible exponer las firmas de autómatas y los propietarios de viviendas podrían actuar según corresponda. El MCCGJ se enteró de que muchas veces las Cesiones de Escrituras de Fideicomiso en el Condado de Monterey no se registran sino hasta *después* de que se realiza la venta por ejecución hipotecaria, lo cual confunde incluso más al propietario de la vivienda y hace caso omiso de la protección de la transparencia en el registro público.⁶

El expediente Amicus del 17 de abril de 2015 de la Procuradora General, citado anteriormente, explica el dilema:

[I]mporta la identidad de la parte que tiene la autoridad para efectuar una ejecución hipotecaria contra un propietario de vivienda. Por ejemplo, si no hubiese ocurrido una cesión inválida, el prestamista original podría haber sido más indulgente con los pagos no efectuados, o haber realizado un plan de modificación de préstamo con el propietario de la vivienda. Y tal como se describe anteriormente, las ejecuciones hipotecarias se han movilizado a un ritmo sin precedentes en los últimos años. Es posible que otro prestamista haya entablado un proceso más lento que hubiese dado al propietario de la vivienda más tiempo para mejorar su situación económica o buscar otras opciones para evitar la ejecución hipotecaria. ... Aunque un demandante no necesita aseverar dichos hechos [de las prácticas engañosas del demandado] (lo cual en muchos casos sería difícil, si no imposible, que el demandante prescindiera de ello sin conocer el funcionamiento interno de diversas instituciones bancarias), dichos ejemplos demuestran que el ser sujeto a una ejecución hipotecaria por la parte equivocada puede causar daños tangibles.

Expediente para la Procuradora General de California en calidad de Amicus

Curiae, página 15, Tsvetana Yvanova contra New Century Mortgage y demás (2015) Causa No. S218973

PROTECCIONES LEGALES DE LAS OFICINAS DE REGISTROS

El MCCGJ entiende que la Oficina de Registros del Condado de Monterey trabaja dentro de sus límites exigidos al registrar documentos que le presentan, que a primera vista parecen ser válidos, conforme al Artículo 27201 y siguientes del Código de Gobierno. Sin embargo, tras una inspección rápida realizada por un examinador de documentos forense, se observó que dichos documentos evidencian numerosos defectos sumamente sospechosos que causan dudas sobre su validez y vulneran la confianza del público.

LAS AUDITORÍAS REVELAN VIOLACIONES

El MCCGJ consultó con Marie McDonnell, analista de fraude hipotecario y forense, y examinadora de fraude certificada de McDonnell Property Analytics, quien ha realizado numerosas auditorías que han expuesto violaciones similares a las que ella identificó en los registros públicos del Condado de Monterey. En sus hallazgos preliminares se identificó lo siguiente:

Aquí hay firmas de autómatas en abundancia; cesiones fraudulentas; substituciones de fideicomisario no autorizadas; fraude del Sistema Electrónico de Registro de Hipotecas (MERS – Mortgage Electronic Registration System); y un sinnúmero de violaciones de las leyes de California.

McDonnell, Marie. Carta al MCCGJ con fecha del 17 de enero de 2015. TS.

Según su opinión pericial:

Innumerables efectos externos negativos resultan de esta conducta errada, p. ej., violaciones del debido proceso; ejecución hipotecaria improcedente, desplazamiento e indigencia injustificados; escrituras turbias no comercializables; incertidumbre en las transacciones de bienes raíces; devaluación del valor de los inmuebles; erosión de la base fiscal; malestar social; cargas indebidas sobre programas de servicios sociales y previsión social; aumento en la delincuencia; inmuebles vacantes; decaimiento de los vecindarios, etc., el precio de lo cual se paga a nivel local.

McDonnell, Marie. Carta al MCCGJ con fecha del 10 de febrero de 2015. TS.

Los problemas planteados en este informe no se limitan al Condado de Monterey. De hecho, ocurren en todo California y en todo Estados Unidos.

El Secretario de Registro de Escrituras del Condado de Guilford, Carolina del Norte, Jeff L. Thigpen, presentó una demanda en el 2012 mediante la cual buscaba reparar “el desastre” del registro de propiedades del Condado, lo cual fue achacado a documentos hipotecarios con firmas fraudulentas. En última instancia no ganó por falta de legitimación procesal *en nombre* de los residentes del Condado de Guilford, pero las personas afectadas personalmente por dichos documentos registrados podrían utilizar sus argumentos.

John L. O'Brien hijo, Secretario del Registro de Escrituras del Distrito Sur de Essex en Salem, Massachusetts, contrató a Marie McDonnell para realizar el *Examen Forense del Registro del Distrito Sur de Essex* en el 2011.⁷ A partir de ese esfuerzo, se creó una lista de firmantes autómatas (consulte el Apéndice A). Algunos de dichos firmantes también se encontraban en la lista de registros de inmuebles del Condado de Monterey (consulte el Apéndice B).

En febrero del 2012, la Oficina del Tasador y Secretario del Registro del Condado de San Francisco, Phil Ting, publicó una auditoría independiente denominada *Ejecuciones Hipotecarias en California: Una Crisis de Cumplimiento*. En la auditoría se encontró que el 84% de los expedientes de ejecuciones hipotecarias contenían por lo menos una clara violación de presentación legal, y más del 66% contenían múltiples violaciones.⁸

Todas las auditorías mencionadas planteaban diversos aspectos de las prácticas de registro del Condado, y las implicaciones de numerosas impropiedades encontradas en todo el proceso. Para garantizar la integridad y transparencia en el sistema de registro de inmuebles, debe mantenerse ininterrumpida la cadena del título. El punto de vista del MCCGJ es que una auditoría de los registros de escrituras de inmuebles del Condado de Monterey destaparía problemas similares en sus documentos registrados. Si se manejasen con previsión, sería posible establecer las mejores prácticas a nivel del Condado, estatales y nacionales para ganarnos la confianza del público en nuestro sistema de registro de inmuebles.

FONDO DE FIDEICOMISO PARA EL ENJUICIAMIENTO POR FRAUDE EN BIENES RAÍCES

El Artículo 27388 del Código de Gobierno de California prevé un Fondo de Fideicomiso para el Enjuiciamiento por Fraude en Bienes Raíces que ha de ser financiado por tasas, hasta \$10 por documento, cobradas por registrar documentos que no requieren un impuesto por transferencia de documento (incluso Cesiones de Escrituras de Fideicomisos, Sustituciones de Fideicomisarios, Notificaciones de Incumplimientos, Notificaciones de Ventas por Fideicomisarios y algunas Escrituras de Fideicomisarios al Realizarse la Venta).⁹ El Condado de Monterey cobra ahora \$9 por tal documento al efectuar el registro. El dinero del Fondo de Fideicomiso para el Enjuiciamiento por Fraude en Bienes Raíces es asignado para la investigación y el enjuiciamiento en casos de fraude en bienes raíces. En su Informe Anual de Bienes Raíces del 2014 ante el Consejo de Supervisores, la Fiscalía del Condado de Monterey señaló que había \$508,188 en el Fondo de Fideicomiso para dichos propósitos, y que gastó \$446,514 en dichas actividades de investigación y enjuiciamiento. En ese mismo año (2014), sus actos redundaron en un fallo judicial de aproximadamente \$180.00 en multas civiles, resarcimiento y gastos para el Condado y sus ciudadanos afectados, aunque actualmente se está apelando la sentencia.

Al adoptar una resolución, el Consejo de Supervisores del Condado puede elevar a \$10 por documento la tasa del Fondo de Fideicomiso si el Fiscal lo considera apropiado y estima que el aumento es necesario. El motivo para hacerlo sería para “financiar con mayor fuerza los programas a fin de aumentar la capacidad de la policía local y los fiscales para disuadir, investigar y enjuiciar delitos de fraude en bienes raíces” (Artículo 27388(b) del Código de Gobierno), lo cual compensaría el gasto que implica una auditoría del registro de inmuebles del Condado de Monterey. La ley indica lo siguiente: “La intención de la legislatura al promulgar este artículo consiste en causar un impacto en el fraude en bienes raíces, en lo cual entra en juego el mayor número de víctimas” (Artículo 27388(f) del Código de Gobierno).

Partiendo de sus indagaciones e investigaciones, el MCCGJ encontró que el tema del fraude en bienes raíces merece más atención de la que ha recibido. El MCCGJ ha determinado que es necesario contratar a un perito en exámenes forenses de bienes raíces para trabajar conjuntamente con la Fiscalía e identificar elementos fraudulentos de documentos de ejecuciones hipotecarias que serían necesarios para llevar a cabo fructíferamente enjuiciamientos en el Condado de Monterey.

AUMENTO DE CONCIENCIA Y COMUNICACIÓN

Tomar conciencia respecto a este asunto y ejercer presión para motivar cambios podría comenzar con sólo hablar del tema. Se descubrió que la Fiscalía del Condado de Monterey participa en un mínimo de dos grupos de debate [Fuerza de Trabajo de los Tres Condados y La Mesa Redonda del Norte (Berkeley) Para la Protección del Consumidor de California]. La insipiente Fuerza de Trabajo de los Tres Condados está integrada por abogados del gobierno y del sector privado, empleados de bienes raíces, prestamistas, oficiales encargados del trámite de escrituras, notarios públicos y demás profesionales que entran en juego en las transacciones de bienes raíces. El grupo de La Mesa Redonda de Berkeley está integrado por miembros de la Procuraduría, fiscales e investigadores de numerosas fiscalías ubicadas en las zonas centro y norte de California, y oradores invitados periódicamente de una variedad de organismos estatales tales como el Departamento de Supervisión del Comercio, el Departamento de Asuntos del Consumidor, la Dirección de Bienes Raíces y el Consejo Estatal de Tramitación de Licencias.

La oficina del Registro de San Francisco ha creado un apartado electrónico de remisiones, HomeownershipSF.org, en San Francisco como apoyo para los ciudadanos de esa ciudad y condado que buscan ayuda en la negociación de posibles problemas, a los cuales se enfrentan propietarios de viviendas que tratan con una ejecución hipotecaria. El apartado electrónico de la Fiscalía de Monterey contiene un enlace de Fraude en Bienes Raíces, tal como los tiene para varios temas adicionales. Ese nuevo enlace deberá facilitarle al público acceso a un medio para comunicar asuntos de bienes raíces similares.

(<http://www.co.monterey.ca.us/da/real-estate-fraud.htm>).

HALLAZGOS

- F1.** Los registros de inmuebles del Condado de Monterey contienen firmas de autómatas.
- F2.** El Condado de Monterey no dispone de ningún sistema en pie para identificar firmas de autómatas.
- F3.** A la Oficina del Registro de Monterey se le exige registrar todos los documentos que parecen ser válidos a primera vista.
- F4.** El Condado de Monterey cobra \$9 por documento que no requiere un impuesto por transferencia de documento para el Fondo de Fideicomiso para el Enjuiciamiento por Fraude en Bienes Raíces.
- F5.** El Artículo de 115.5 del Código Penal de California prevé multas reglamentarias de un máximo de \$75,000 por presentar en el Registro del Condado documentos fraudulentos relacionados con la escritura o el interés en la seguridad de bienes raíces.
- F6.** Mediante la participación en grupos de redes legales, la Fiscalía puede compartir localmente o a nivel estatal los temas de fraude en bienes raíces.
- F7.** Las auditorías han estimulado a otros estados y condados a enjuiciar y proteger enérgicamente a sus residentes contra el fraude en bienes raíces.
- F8.** El apartado electrónico de enjuiciamiento por fraude de la Fiscalía del Condado de Monterey contiene una Sección de Fraude en Bienes Raíces: <http://www.co.monterey.ca.us/da/real-estate-fraud.htm>.

RECOMENDACIONES

- R1.** La Fiscalía del Condado de Monterey habrá de utilizar su presupuesto de Fondo de Fideicomiso para el Enjuiciamiento por Fraude en Bienes Raíces para consultar de inmediato con un analista de fraude hipotecario y de documentos forenses certificado, a fin de comenzar una auditoría de registros de inmuebles.
- R2.** Para financiar el costo de un examen forense, la Fiscalía del Condado de Monterey habrá de encargarse de aumentar a \$10 por documento, si es necesario, la tasa del Fondo de Fideicomiso para el Enjuiciamiento por Fraude en Bienes Raíces.
- R3.** La Fiscalía del Condado de Monterey, conjuntamente con la Oficina del Secretario de Registros del Condado de Monterey, deberá crear u obtener inmediatamente una lista actualizada de firmantes autómatas conocidos.
- R4.** La Oficina del Secretario de Registros del Condado de Monterey y la Fiscalía del Condado de Monterey habrán de colaborar para identificar medios por los cuales los documentos fraudulentos firmados por firmantes autómatas pueden ser identificados por el Condado y denunciados al Fiscal.

- R5.** La Fiscalía del Condado de Monterey habrá de investigar las mejores prácticas que otras jurisdicciones estén creando que puedan ser adaptadas al Condado de Monterey, para garantizar que los documentos de registro de inmuebles sean válidos desde el punto de vista fáctico.
- R6.** En sus próximas reuniones, la Fiscalía del Condado de Monterey habrá de informar de los problemas en registros de inmuebles a la Fuerza de Trabajo de los Tres Condados, la cual se está formando, y al grupo de La Mesa Redonda Norte (“Berkeley”) de la Protección del Consumidor de California.
- R7.** Se habrá de actualizar el apartado electrónico de la Fiscalía del Condado de Monterey a fin de ofrecer recursos a los propietarios de viviendas y reflejar cambios en leyes y procedimientos sobre el posible fraude en los registros de inmuebles.

SE REQUIEREN RESPUESTAS

Conforme al artículo 933.05 del Código Penal, el MCCGJ pide respuestas respecto a todos los Hallazgos y las Recomendaciones R2 y R3 a los siguientes organismos rectores:

- Consejo de Supervisores del Condado de Monterey

Conforme al Artículo 933.05, el MCCGJ pide respuestas respecto a todos los Hallazgos y Recomendaciones a los siguientes oficiales elegidos:

- Fiscal del Condado de Monterey
- Tasador, Secretario del Condado, Secretario del Registro del Condado de Monterey (R3 y R4 únicamente)

OBRAS CONSULTADAS

Informes de causas legales

Kathleen Lyons contra la Oficina del Alguacil de Santa Barbara – Corte de Apelaciones de California – 03 de dic. de 2014

Jackson contra el Condado de Amador - Cal App 4º 514 (2010)

Ann Marie DiLibero contra Mortgage Registration Systems, Inc. y demás, Corte Suprema No. 2013-190-Appel. (CP 11-4645)

Kristin Bain contra Metropolitan Mortgage Group INC. y demás, Corte Suprema del Estado de Washington - No. 10-5523-JCC (2 causas)

Estados Unidos de América contra Lorraine Brown - CAUSA No. 3:12-cr-198-J-2S - Tribunal de Distrito del Distrito Central de Florida, Sección de Jacksonville

Demanda del Condado de Guilford, Carolina del Norte contra LPS/DocX, MERSCORP, MERS, Inc. y numerosos bancos, instituciones de servicio de préstamos y especialistas en ejecuciones hipotecarias

Resumen de la Procuradora General de California en calidad de Amicus Curiae, página 17, *Tsvetana Yvanova contra New Century Mortgage y demás* (2015) Causa No. S218973. <https://findsenlaw.files.wordpress.com/2015/04/final-amicus-brief-yvanova-pdf-pdf-attachment-copy.pdf>.

Expediente de Amicus Curiae del Centro de Servicios Jurídicos de la Facultad de Derecho de Harvard y Catedráticos de Derecho que apoyan a la Parte a la cual se dirige la Apelación, Condado de Montgomery, Pensilvania, Secretario del Registro de Escrituras, No. 14-4315” 2015
http://works.bepress.com/david_reiss/81.

Correspondencia con Marie McDonnell

Auditorías y asuntos relacionados

Ejecuciones Hipotecarias en California: Una Crisis de Cumplimiento (Foreclosure in California: A Crisis of Compliance). www.sfassessor.org - Informe Anual del 2013, San Francisco - HOMEOWNERSHIP SF - Carmen Chu, Tasadora y Secretaria del Registro más documentos justificantes

Examen Forense del Registro del Distrito Sur de Essex. Notificación con fecha del 18 de enero de 2012 de la investigación penal a fondo de documentos fraudulentos del Registro de Escrituras del Distrito Sur de Essex enviado a la Procuradora General de Massachusetts, Martha Coakley; al Procurador General de EE.UU., Eric Holder, y a la Procuradora Carmen Ortiz.

Ejemplos de presentación del Registro de Escrituras del Distrito Sur de Essex

Códigos y proyectos de ley reglamentarios

Artículo 27297.7 del Código de Gobierno de California

Artículo 27388 del Código de Gobierno de California

Artículos 27201, 27203, 27203.5, 27204 del Código de Gobierno de California

Artículos 115, 115.5, 532f del Código Penal de California

Comité de Reglamentos del Senado de California, Capítulo 197 del Proyecto de Ley del Senado 1050 – Secretario del Registro y del Condado de Monterey – nueva declaración de asesoramiento requerida conforme al Proyecto de Ley 1050 del Senado

Informe Anual sobre Fraude en Bienes Raíces para presentación de FY 2013-14 ante el Consejo de Supervisores del Condado de Monterey el 30 de septiembre de 2014 – Expediente Legistar número 14-1060

Informes en los medios de difusión

11 de abril de 2013, Los Estados Luchan Contra el Fraude Hipotecario del Sistema MERS – La Imagen Completa – Blog de Washington.

24 de diciembre de 2013, noticiero del Condado de Santa Bárbara KEYT, KCOY, KKFX

21 de noviembre de 2014 Senka Huskic - Occupy.com

7 de enero de 2015, 16 de diciembre de 2014, 15 de diciembre de 2014 (2), 11 de diciembre de 2014, - WFTV.com – serie noticiosa sobre protección contra ejecuciones hipotecarias

4 de marzo de 2015 - *USAToday* - JPMorgan entrega \$50M en el convenio de ‘firmas de autómatas’ celebrado con el Departamento de Justicia

Dayen, David (24 de agosto de 2014). ¿Usted Pensaba que Había Terminado la Crisis Hipotecaria? Está por Estallar Otra Vez. New Republic. Extraído de <http://www.newrepublic.com/article/119187/mortgage-foreclosures-2015-why-crisis-will-flare-again>.

Documentos referentes a apartados electrónicos de oficinas y registros electrónicos

El apartado electrónico del Secretario del Registro y Secretario del Condado de Monterey: <http://www.co.monterey.ca.us/recorder/default.asp>.

Apartado Electrónico del Fiscal del Condado de Monterey: <http://www.co.monterey.ca.us/da/>.

Los apéndices A y B constituyen una lista de firmantes autómatas conocidos y sólo unos cuantos registros de inmuebles del Condado de Monterey tramitados por dichos firmantes autómatas. Los nombres que aparecen en la lista y sus firmas figuran encerrados en un círculo.

Notas a pie de página:

1 El Condado de Monterey registró 3,875 Escrituras de Fideicomiso en venta por ejecución hipotecaria en el 2008. Consulte la Ilustración 1 para enterarse del patrón de Escrituras del Fideicomisario para 2008-2014.

2 Las firmas de autómatas implican a personas que ofrecen su firma o firman por otras personas los documentos de transferencia de escrituras, jurando su exactitud sin verificar ninguna información.

3 Dayen, David (24 de agosto de 2014). ¿Usted Pensaba que Había Terminado la Crisis Hipotecaria? Está por Estallar Otra Vez. New Republic. Extraído de <http://www.newrepublic.com/article/119187/mortgage-foreclosures-2015-why-crisis-will-flare-again>

4 En un artículo del 3 de marzo de 2015, publicado en USAToday se informó que uno de los bancos más grandes de la nación acordó un arreglo de \$50 millones con el Departamento de Justicia, lo cual hay que reconocer, por presentar declaraciones escritas perjuradas o falsificadas en 25,000 causas de quiebra de EE.UU. en todo el país. Sin embargo, aparentemente a nadie se le acusó de ningún delito.

5 Max Weinstein, Melanie Leslie, David J. Reiss, Joseph W. Singer, y Rebecca Tushnet. “Litigio MERS—Expediente de Amicus Curiae, Centro de Servicios Legales de la Facultad de Derecho de Harvard y Catedráticos de Derecho que apoyan a la Parte a la cual se dirige la Apelación, Condado de Montgomery, Pensilvania, Secretario de Registro de Escrituras, No. 14-4315” 2015, pág. 35

6 El Artículo 2932.5 del Código Civil de California dispone que “Donde la facultad de vender bienes raíces se da a un acreedor hipotecario, u otro acreedor, en un instrumento concebido para garantizar el pago de dinero, el poder es parte de la seguridad e inviste en toda persona que mediante cesión llega a tener el derecho de que se le pague el dinero garantizado por el instrumento. El poder de venta puede ser

ejercido por el cesionario si la cesión es debidamente reconocida y registrada” (se agregan bastardillas para dar énfasis).

7 Con miras de mitigar dichos problemas, el Registro de Escrituras del Distrito Sur de Essex se ha tomado la molestia de notificar a los ciudadanos que ellos presentarán copias de documentos de interés ante la Procuraduría General del Estado para determinar si existe posiblemente una violación del Artículo 35A (b)(4), Capítulo 266 de MGL, de la Ley de Delitos Contra la Propiedad, a fin de garantizar la integridad del sistema de registro de inmuebles. También apoyan a los ciudadanos ofreciendo una declaración escrita que debe dar cuenta de la exactitud de las firmas antes de que éstas puedan ser tramitadas (Apéndice C).

8 Esta obra fue mencionada en Max Weinstein, Melanie Leslie, David J. Reiss, Joseph W. Singer y Rebecca Tushnet. “Litigio MERS—Expediente de Amicus Curiae, Centro de Servicios Legales de la Facultad de Derecho de Harvard y Catedráticos de Derecho que apoyan a la Parte a la cual se dirige la Apelación, Condado de Montgomery, Pensilvania, Secretario de Registro de Escrituras, No. 14-4315” 2015.

9 Para colmo, los mismos abusadores del sistema que ceden el interés beneficioso en un préstamo sin notificación al propietario de la vivienda no contribuyen al Fondo de Fideicomiso para el Enjuiciamiento por Fraude en Bienes Raíces, ya que no se les exige registrar sus Cesiones, lo cual, en otras circunstancias, proveería al Condado rentas para investigar y disuadir dichos abusos.