

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: QUÉ ES EL FRAUDE DE TÍTULO Y CÓMO PROTEGERSE DE ESTE DELITO

El fraude de título es un delito grave que, de no detectarse a tiempo, podría dar lugar a que un propietario sufra inadvertidamente la pérdida de su título de propiedad. Estos son los principales puntos que deben tenerse en cuenta sobre esta clase de estafa, el modo en que se produce, quiénes están más expuestos a sufrirla y de qué forma evitar caer en ella.

¿Qué es el fraude de título y en qué se diferencia de otras estafas? El fraude de título, o robo de escritura, tiene lugar cuando alguien de manera ilegal transfiere su [título o escritura](#) sin su conocimiento, usualmente a través de la falsificación de instrumentos y documentos de identidad. El objetivo del estafador es despojarlo de su patrimonio al aparentar que otra persona es dueña de su propiedad o que efectivamente fue usted quien transfirió la propiedad a un tercero. Si no se toman medidas, el fraude de título podría causar la ejecución de la propiedad o el desalojo, incluso si usted vive en la vivienda.

¿Cómo es posible que alguien robe el título de mi vivienda? El estafador podría falsificar su firma para transferirse la propiedad utilizando un documento de identidad falso e inscribir la vivienda a su nombre ante el registro público local. De ese modo, se crea la apariencia de que fue usted quien transfirió el título de su vivienda al estafador, quien se convierte así en su propietario. Otra forma en que estos estafadores operan es publicando la propiedad en listados para su venta o pidiendo un préstamo con la vivienda como garantía, alegando ser sus dueños. No es fácil detectar las inscripciones fraudulentas que se realizan ante los registros públicos, a menos que alguien se ocupe de su estricta vigilancia.

¿A qué debo prestar atención que podría indicar un intento de fraude de título? Si bien los estafadores suelen elegir propiedades deshabitadas o que no tienen una hipoteca, también hay algunos comportamientos que podrían indicar que algo es irregular. Por ejemplo, un caso sería un vendedor que ofrece una [propiedad vacía](#) por un precio significativamente inferior a su valor de mercado, solo se comunica por medios electrónicos, evita las conversaciones telefónicas o las videollamadas o insiste en recurrir a su propio servicio virtual de escribanos para cerrar la venta. Son tácticas diseñadas para evitar que se detecte la estafa y pueden señalar que la operación es fraudulenta e, incluso, que el vendedor está cometiendo el delito de suplantación de identidad. Los agentes [REALTORS®](#) están preparados para asesorarlo de manera de prevenir esta clase de fraudes, ya que trabajan con compañías de títulos de propiedad y de [depósitos en garantía](#), saben cómo orientarlo para proteger la seguridad de las operaciones y lo asisten para asegurarse de que la titularidad de su propiedad quede debidamente inscrita y resguardada.

¿Cómo puedo protegerme de este tipo de fraude, al especial al comprar una vivienda? Si actualmente es titular de una vivienda, consulte en el registro de su condado si ofrecen alertas de fraude para los instrumentos de propiedad, si controlan periódicamente los registros impositivos y de titularidad en línea y si conservan en un lugar seguro los registros de su propiedad. Al adquirir una vivienda, asegúrese de que se realice un estudio de título completo y considere contratar un [seguro de título](#), un paso que se da habitualmente durante el proceso de [adquisición de una vivienda por primera vez](#). Es importante que verifique de manera telefónica las instrucciones para realizar transferencias, a fin de evitar estafas relacionadas con datos falsos para hacer pagos durante el curso de la operación.

¿Qué protección brinda el seguro de título? Es un seguro que brinda protecciones vinculadas con el título de la propiedad, como el intento de compraventa fraudulenta de una vivienda. Una de las protecciones fundamentales que ofrece es la defensa legal y la cobertura en caso de pérdidas derivadas de reclamos vinculados con la falsificación de una escritura. Es por este motivo que, si [financia la compra de una vivienda](#) con una hipoteca, la mayoría de las entidades de crédito van a exigirle que contrate este tipo de seguro, ya que cubre posibles vicios del título y garantiza que los instrumentos sean válidos y ejecutables.

¿Qué señales me indican que podría ser víctima de un fraude de título? Algunas de estas señales podrían ser que no le lleguen los comprobantes de impuestos de la propiedad o empezar a recibir correos electrónicos dirigidos a otra persona. Si alguien está intentando cometer una estafa de esta clase, también podría ocurrir que reciba avisos de bancos o de organismos gubernamentales respecto de operaciones de las que no tenga conocimiento.

¿Qué debo hacer si creo haber sido víctima de un fraude de título? Haga la denuncia al FBI a través de su [Centro Virtual de Denuncia de Delitos](#), comuníquese con su central de policía local y contacte lo antes posible a un abogado especializado en bienes raíces. También, denuncie la estafa al registro de la propiedad de su condado y notifique a su compañía de seguros si tiene una cobertura para este tipo de fraudes. Actuar con rapidez es clave para intentar minimizar los perjuicios. Otra medida recomendable es elevar una alerta de fraude o congelar el crédito en sus cuentas para evitar que se siga utilizando de manera indebida su identidad.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](#) para más información y recursos.