

## El arma secreta para los atrapados en la hipoteca de subprima: Demanda del título a los bancos

Por: [Ellen Brown](#) and [Matt H.](#)

Globalización, 07 de enero 2009

7 January, 2009

«Si el pueblo americano permitiera alguna vez que los bancos privados controlen la emisión de la moneda circulante, primero a través de la inflación y luego por la deflación, los bancos, y las corporaciones que crecen a su alrededor, despojarán al pueblo de toda propiedad hasta que nuestros hijos despierten un día sin hogar y desamparados en el continente que sus padres conquistaron. La autoridad de emisión se le debe quitar a los bancos y restaurarse al pueblo, a quien propiamente pertenece.»  
- Thomas Jefferson, carta al Secretario del Tesoro, Albert Gallatin (1802)

Jefferson entendía bien el asunto. Se espera que más de 1,5 millones de dueños de casas sufran la ejecución de sus hipotecas este año, y cerca de la mitad vean embargados sus hogares. Si las consecuencias calamitosas que Jefferson advirtió hace 200 años, han llegado lentamente, es porque han sido encubiertas por lo que Jerónimo, en Paris, llama, la enfermedad Anglosajona, «la economía altamente desigual donde los ricos y el sector financiero... capturan la mayor parte de las entradas o ingresos, pero lo ocultan, proporcionando deuda barata a las clases medias para que puedan continuar gastando». Él llama «finanzas» al sector «caníbal» en la economía de hoy. Escribiendo en The European Tribune (La Tribuna Europea) este mes, él indica:

«Una de las características más atractivas del mundo financiero, para sus promotores, es su capacidad de concentrar fortunas enormes en unas pocas manos, y promueven esto como buena cosa (esas pocas manos, se dice, crean la riqueza, al contrario de que la capturan)... Por supuesto, la realidad es que tal concentración de riqueza es creada exprimiendo al resto, como es obvio en el estancamiento de los ingresos para la mayoría en los peldaños medios y más bajos de la sociedad. Ésta no es tanto creación de riqueza como redistribución de la riqueza, de los muchos a los pocos. Pero lo qué ha hecho a esta desigualdad... tolerable es que el mismo mundo financiero pudo proporcionar una cortina de humo conveniente, bajo la forma de deuda barata, proporcionada en abundancia para todos. Los ricos la usaron para agarrar activos verdaderos con dinero de mentiritas, y al resto se le permitió amablemente seguir gastando, comprometiendo sus ingresos futuros a la deuda, en vez de pagar con los insuficientes ingresos presentes. En pocas palabras, la burbuja -de falsa abundancia— creada por la deuda ocultó la guerra de clase emprendida por los ricos contra todos.»<sup>1</sup>

Ahora la burbuja, la imagen de falsa abundancia, creada con la deuda está reventándose debido al desplome anticipado de valores de las propiedades inmobiliarias, la crisis de actividades bancarias, las ejecuciones hipotecarias, y la recesión inevitable. «Los mecanismos de captura de entradas creados durante la burbuja no se han invertido, así que el dolor le está bajando desproporcionadamente al más pobre,» escribe Jerónimo a París. Mientras tanto, se les están ofreciendo garantías y salvavidas a las financieras. ¿Qué debe hacerse? «Los financieros... dirán que más 'reforma' y 'desregulación' y que reducciones de impuestos son necesarios,» dice él, pero «quizá es hora de no escuchar más tonterías que son altamente de autoservicio, y de reposar el agarrón de activos: no son de ellos».

Buena idea, ¿pero cómo? Los financieros poseen los medios comunicativos, y sus agentes muy bien sufragados controlan al congreso norteamericano. ¿Cómo podemos nosotros el pueblo conseguir la influencia necesaria para retar a los gigantes financieros y a las corporaciones? ¿Qué podemos hacer para que los políticos paren y tomen nota?

¿Qué tal si nos lanzamos en masa a las cortes?. Nuevos casos han establecido en la ley indicaciones que una mayoría de los 750.000 dueños de casas que esperan perder sus hogares este año podrían tener una defensa válida ante la ejecución de sus hipotecas por los bancos acreedores. Tanto como \$2 billones en propiedades inmobiliarias pueden ser vulnerables a esta defensa, lo cual le proporcionaría una palanca muy grande a un grupo de presión de deudores motivados. La movilización de ese grupo, alternadamente, podía encender un fuego debajo de los inversionistas con carteras o productos bursátiles basados en hipotecas — los fondos de jubilación, fondos de cartera diversificada y compañías de seguros que sostienen éstas hipotecas “huérfanas”. Estos inversionistas también manejan una palanca muy grande, bajo la forma de bufetes de abogados bajo contrato. Cuando los bancos en crisis exigen garantías urgentes porque son «demasiado grandes para caer», los contribuyentes de impuestos -la ciudadanía- pueden responder, «ustedes ya han caído. Es hora de intentar algo nuevo».

El arma secreta del deudor:

Haga que el banco demandante produzca título a la hipoteca

Un principio fundamental de la ley de contrato es que un demandante que presenta pleito de ejecución en la corte, basándose en un contrato escrito, debe presentar documentos del contrato original firmado, probando que tiene derecho a mitigación. Si no hay documentos firmados que demuestren título de hipoteca o un registro de la asignación de la hipoteca a otro partido, se prohíbe la ejecución hipotecaria. El demandado hipotecario normalmente debe presentar esta defensa, y la mayoría de los dueños de casa en impago, inconscientes del procedimiento legal y preocupados con el costo de contratar a un abogado, abandonan sus hogares sin pleito. Pero en casos donde se ha desafiado en la corte a demandantes que presentaban la ejecución de una hipoteca subprima, en su mayoría no han podido mostrar los documentos titulares.

¿Y por qué no han podido? Parece ser más que un simple caso de descuido en el archivo. Los bancos que originalmente entraron en estos contratos de alto riesgo efectuando hipotecas de subprima, lo hicieron generalmente sin tener alguna intención de mantener los préstamos en sus libros. Las hipotecas fueron reempaquetadas en grupos como títulos de inversión respaldados por hipotecas (MBS)i, divididas y revendidas inmediatamente a los inversionistas. Los originadores de los préstamos hipotecarios se los vendieron a las

instituciones financieras y a otros bancos, quienes entonces vendieron los derechos de la renta mensual a los inversionistas, mientras que le transferían la responsabilidad de coleccionar los pagos mensuales a compañías especializadas en mantenimiento de hipotecas. El resultado ha sido una división en rebanadas del contrato de la hipoteca, con ningún partido realmente manteniendo propiedad del documento original. Cuando se ha iniciado la acción de ejecución de una hipoteca, el administrador o fideicomisario que actúa como demandante ahora tiene apuro de probar que originó la hipoteca o que posee el título de préstamo. Para que un segundo banco o una institución financiera tenga derecho de traer un pleito de ejecución hipotecaria ante un tribunal, este debe haber asignado título a la hipoteca; y con el derrumbamiento del mercado inmobiliario, muchos de los prestamistas de subprima han quebrado y salido del negocio, cerrando sus oficinas y haciendo imposible entrar en contacto con a la compañía originadora de la hipoteca. Otros documentos simplemente se han perdido en el proceso.<sup>2</sup>

¿Por qué no fueron trasladados los documentos hipotecarios a los poseedores de títulos financieros respaldados por las hipotecas (conocidos como MBS por sus siglas en inglés) cuando primero fueron vendidas? Al parecer porque no emparejan a los inversionistas con las propiedades inmuebles específicas hasta que no ocurre el impago. He ahí cómo funciona el ardid de los títulos respaldados por hipotecas (MBS): cuando las hipotecas primero son liadas por los bancos, todas las hipotecas de subprima entran al mismo conjunto. Las hipotecas liadas son fraccionadas o divididas en “títulos financieros” que se venden a muchos inversionistas — bancos, fondos de cobertura, fondos de mercado de valores, fondos de jubilación — con diferentes “tramos” o niveles de riesgo. Las primeras hipotecas que sufren el impago entonces se asignan al tramo de inversionistas con riesgo elevado de “BBB”. De modo que aumentan los impagos, hipotecas posteriormente embargadas se asignan abajo de la cadena de riesgo a los tramos supuestamente más seguros.<sup>3</sup> Esto significa que los inversionistas recibieron las hipotecas solamente después del impago por los demandados. También significa que los inversionistas no eran parte del acuerdo cuando fue violado, haciendo difícil probar que fueron dañados por la violación.

Los inversionistas tienen otro problema: el retraso en la asignación de determinadas hipotecas a determinados inversionistas significa que allí no ocurrió alguna “venta verdadera” del activo (la vivienda) como título financiero al momento de su derivación. Una venta verdadera del colateral es un requisito legal para formar un título financiero válido (un interés asegurado en la propiedad colateral en contraste a simplemente una obligación de deuda apoyada por el colateral). Consecuentemente, los inversionistas pueden tener dificultad probando que tienen algún interés en la propiedad, con o sin garantía.<sup>4</sup>

La defensa de «El perro se comió mi documento»

Cuando los bancos que emitieron los títulos financieros, y que actúan de administrador fiduciario por el inversionista, no pueden presentar la prueba de propiedad por escrito en el momento que les daría derecho a ejecutar una hipoteca, archivan con la corte lo que típicamente se llama una declaración jurada (affidavit) de «documento perdido». April Charney es una abogada que trabaja con la *Ayuda de Abogacía* del estado de la Florida y que está bien familiarizada con estas cuestiones, habiendo conseguido el rechazo en la corte de procedimientos de ejecución para 300 clientes en el pasado año. En un artículo de febrero del 2008 en la revista *Bloomberg*, citan que cerca del 80 por ciento de estos casos implicaban affidavits de documentos perdidos. «Los affidavits de documento perdido forman un patrón de práctica en la industria», A lo que ella respondió: «No son excepciones. Son la

regla». 5

En el pasado, los jueces han permitido proseguir estas ejecuciones de hipoteca; pero en octubre de 2007, un intrépido juez federal en Cleveland puso un alto a la práctica. El juez de corte del Distrito Federal, Christopher Boyko declaró que Deutsche Bank no había presentado la documentación apropiada a la corte para establecer su derecho a ejecutar el embargo que pretendía aplicar en catorce hogares<sup>6</sup>. Ahí comenzó la batida y ya para febrero de 2008, jueces en otros cinco estados habían emitido declaraciones similares. En Los Ángeles en enero, el juez de bancarrota federal Samuel L. Bufford publicó un aviso a demandantes en casos de ejecución hipotecaria a fin de traer los documentos originales de hipoteca a la corte y no someter copias. En el estado de Ohio, donde en 2007 las ejecuciones de hipoteca han subido un 88 por ciento, el procurador general del estado, Marc Dann ha declarado el desafío a documentos de hipoteca en cuarenta casos de ejecución.<sup>7</sup>

Pocos demandados, sin embargo, son lo afortunados de tener abogados como Charney y Dann en su esquina, y la mayoría de los deudores de impago abandonan sus hogares ante las demandas. Un sencillo desafío se puede presentar ante la demanda aun sin un abogado, y algunos prestatarios de subprima se han defendido con éxito ante acciones de ejecución de sus hipotecas; pero la contrata de un abogado se recomienda fuertemente. Personas que se representan a sí mismas en la corte no son tomadas seriamente a menudo, y muchas veces no saben y omiten los requisitos locales de la ley de viviendas y pierden su caso. Con esa advertencia, he aquí información de carácter general sobre el desafío al derecho a ejecución del demandante.

Algunos estados son estados de ejecución hipotecaria judicial y otros estados no lo son. En un estado de ejecución hipotecaria judicial (que significa: el caso se escucha ante un juez) si un pagaré o una asignación certificada que nombra al demandante no está unida a la demanda, el demandado puede presentar a la corte una respuesta que indica que el demandante no ha podido establecer la reclamación. Esto se puede seguir con una moción llamada una excepción perentoria. Diversas variedades de objeciones por excepción perentoria se pueden encontrar en libros de formularios jurídicos en cualquier biblioteca de leyes. Esencialmente la objeción indica que incluso si todo en la demanda fuera verdad, la demanda carece de sustancia porque fracasa en la presentación de una copia original del documento/contrato de hipoteca, y debe por lo tanto ser rechazada. Ordinariamente no hay necesidad de citar mucho en manera de estatutos o anales de jurisprudencia con excepción de la autoridad legal recitando la necesidad de presentar los documentos que prueban el derecho a mitigación del demandante.

En un estado de ejecución hipotecaria no-judicial tal como California, la ejecución es efectuada por un administrador fiduciario sin una audiencia judicial, así que el procedimiento puede tener sus trucos; con todo y eso, el derecho a la ejecución puede ser desafiado. Si el dueño de una casa ha registrado la bancarrota, los procedimientos se prorrogan automáticamente, requiriendo al prestamista presentar una moción para mitigar la prórroga antes de que pueda seguir el caso adelante. El deudor puede entonces desafiar el derecho del prestamista al título (la casa) exigiendo la prueba de un interés legal o equitativo en él.<sup>8</sup> Un propietario de vivienda enfrentando una ejecución de una hipoteca puede conseguir que el caso sea visto en corte sin tener que presentar la bancarrota registrando una demanda y mandato preliminar prorrogando así el procedimiento, pendiente la prueba de derecho a ejecución. Un juez entonces tendría que determinar los méritos del caso. Una demanda de alivio declamatorio se puede también presentar contra el administrador fiduciario, buscando declarar sus derechos como inválidos.

## Un acuerdo justo para todos

Estas defensas pueden ayudar a personas que están a punto de perder sus hogares, pero hay otra clase de víctimas en la crisis de la hipoteca subprima: inversionistas en los títulos financieros respaldados por hipotecas (MBS), incluyendo los fondos de jubilación y 401K's de los cuales mucha gente depende para su retiro. Si los administradores fiduciarios que representan a los inversionistas no pueden ejecutar, los deudores afortunados pueden permanecer en sus hogares sin pagar. Sin embargo, los inversionistas infortunados quedan con el bolso vacío. Si los inversionistas consiguen trasladar la responsabilidad de nuevo a los bancos, por la otra parte, los bancos podrían ir abajo y llevarse la economía con ellos. ¿Cómo se pueden resolver estos asuntos difíciles de una manera que sea justa para todos? Esta cuestión será tratada en un próximo artículo. Manténganse en sintonía.

*Ellen Brown, J.D., desarrolló sus destrezas de investigación como abogada en la práctica civil en la ciudad de Los Ángeles. En su reciente libro Telaraña de deuda (Web of Debt), ella retorna a sus análisis para examinar la Reserva Federal y «el dinero fiduciario». Ella demuestra como este grupo privado de cartel ha usurpado el poder del mismo pueblo de crear el dinero y como nosotros, el pueblo, podemos recuperar lo perdido.*

**Sus sitios web son:** [www.webofdebt.com](http://www.webofdebt.com) y [www.ellenbrown.com](http://www.ellenbrown.com)

La fuente original de este artículo es Globalización

Derechos de autor © [Ellen Brown](#) and [Matt H.](#), Globalización, 2009

[Comentario sobre artículos de Globalización en nuestra página de Facebook](#)  
[Conviértase en miembro de Globalización](#)

Artículos de: [Ellen Brown](#) and [Matt H.](#)

**Disclaimer:** The contents of this article are of sole responsibility of the author(s). The Centre for Research on Globalization will not be responsible for any inaccurate or incorrect statement in this article. The Center of Research on Globalization grants permission to cross-post original Global Research articles on community internet sites as long as the text & title are not modified. The source and the author's copyright must be displayed. For publication of Global Research articles in print or other forms including commercial internet sites, contact: [publications@globalresearch.ca](mailto:publications@globalresearch.ca)

[www.globalresearch.ca](http://www.globalresearch.ca) contains copyrighted material the use of which has not always been specifically authorized by the copyright owner. We are making such material available to our readers under the provisions of "fair use" in an effort to advance a better understanding of political, economic and social issues. The material on this site is distributed without profit to those who have expressed a prior interest in receiving it for research and educational purposes. If you wish to use copyrighted material for purposes other than "fair use" you must request permission from the copyright owner.

For media inquiries: [publications@globalresearch.ca](mailto:publications@globalresearch.ca)