Nueva York E-Filing

No debería ser una sorpresa para nadie que el mundo es cada vez más digitalizado a un ritmo muy rápido. Siguiendo con esta tendencia, Nueva York pronto permitirá el registro electrónico de escrituras inmobiliarias. El 22 de septiembre de 2012, la ley establecerá que escrituras, hipotecas, arrendamientos, comodidades, etc pueden ser grabadas digitalmente lo cual resultará en un notable y esperamos cambio positivo para las transacciones de bienes raíces.

En la actualidad las escrituras originales firmadas y notariadas, junto con todos los documentos correspondientes y pagos deben presentarse físicamente a la Secretaria del Condado. Una vez allí, los documentos son examinados y, si son aceptados, se registran. Estos documentos registrados no son inmediatamente visible para el público, ya que tienen que ser enviados para la imagen electrónica. Como resultado, puede tardar días o semanas para estar disponible para el público.

Con el nuevo sistema, una versión electrónica de la escritura registrada puede ser enviada por correo electrónico a la Secretaría del Condado, junto con todos los documentos pertinentes. Las escrituras deben estar disponibles casi de inmediato al público, porque ya están en formato digital. Curiosamente, sin embargo, un método para el pago electrónico no esta incluido en los nuevos cambios. Sin embargo, teniendo en cuenta la naturaleza de los nuevos cambios que se están implementando, es difícil creer que la logística de los pagos electrónicos podría representar un obstáculo considerable.

Es importante destacar que la escritura se considera que está "entregada" cuando el mensaje se recibe satisfactoriamente durante las horas de atención de la Secretaria del Condado. En otras palabras, si un correo electrónico es enviado durante horas normales de trabajo, la escritura es entregada tan pronto como el correo electrónico es recibido, que se produce casi instantáneamente en circunstancias normales. Sin embargo, si el correo electrónico se envía después de las horas normales de trabajo, será "entregado" en el día hábil siguiente, cuando la Secretaria del condado se abre. Hay otro gran cambio que viene con esta enmienda a la Ley de Propiedad Inmobiliaria. La redacción de la nueva ley establece específicamente:

> Cuando una ley, norma o reglamento exige, como condición para ser registrada, que una escritura que afecta a bienes inmobiliaria sea firmado, el requisito se cumple, cuando la escritura existe como un documento impreso digitalizado, si la imagen digitalizada de la firma de puño y letra de la persona que esta realizando dicha escritura aparece en dicho documento impreso digitalizado o, si la escritura existe como un registro electrónico, si la escritura está firmada mediante el uso de una firma electrónica.

Permitir el uso de los documentos firmados electrónicamente significa que una copia impresa, no necesita existir en lo absoluto. Las transacciones pueden ocurrir completamente a través de correo electrónico y todavía ser registrado con éxito. Aquellos en contra de la tendencia hacia

la presentación digital a menudo citan la facilidad de fraude como una preocupación. Como resultado, la capacidad de firmar digitalmente escrituras registradas no hace más que enviar señales de alarma a través de sus mentes. El estatuto aborda ligeramente estas preocupaciones:

> Un documento en papel o documentos digitalizados se pueden crear utilizando una aplicación de software u otro proceso electrónico que almacene una imagen del documento o documentos originales, y que no permita adiciones, supresiones u otros cambios a la imagen digitalizada, o si las adiciones, supresiones o cambios son permitidos, que exista un rastro de medio de comunicación, que cree un registro electrónico que haga posible identificar estos cambios.

Estas restricciones representan un desafío significativo. Exigir que el documento electrónico sea incapaz de modificación ciertamente tiene sentido. En los casos en que su modificación, sea posible, requerir un archivo de los cambios también tiene sentido. El problema es que no hay formato de archivo que cumpla estos criterios. No hay archivos que sean verdaderamente incapaz de modificación, aunque es cierto que la modificación puede ser más o menos difícil dependiendo del formato. La forma más común de archivo de documentos digitales es Archivos Portal de Documentos o archivos PDF. Los archivos PDF pueden ser fácilmente cambiados y no proporcionan la historia de los cambios que se hicieron, lo que los hace insuficientes para los efectos de los nuevos cambios en el estatuto. Es difícil imaginar qué formato de archivo será 100% seguro. Reconociendo estos problemas, la Oficina del Estado para la Tecnología ha sido designada como Facilitador Electrónico para promulgar normas que garanticen la precisión de los documentos electrónicos.

Los cambios no son obligatorios, y le corresponderá a cada oficina individual de la Secretaria del Condado a decidir si debe o no permitir la presentación electrónica. Teniendo en cuenta los problemas que pueden surgir cuando estos cambios entren en vigor, será interesante ver qué oficina de la Secretaria del Condado tiene el valor de dar el primer paso.

Nuestra firma se mantendra al tanto de este programa y estará seguro de publicar novedades actualizadas.

Keegan & Keegan, Ross & Rosner, LLP
147 N. Ocean Avenue
Patchogue, New York 11772

Teléfono: 631-475-9400
Fax: 631-475-0601
Sitio Web: http://es.keeganlaw.us