

INSTITUTO EARL CARL DE LA  
POLITICA, SOCIAL Y LEGAL, INC.

GRUPO DE TRABAJO DE RIQUEZAS E  
IMPUESTOS

**Carlton Perkins, Chair**  
**Gabriel Aitsebaomo**  
**Valex Amos (3L)**  
**James W. Beard, Jr.**  
**Marguerite Butler**  
**McKen Carrington**  
**Clyde Miller**

Director, Interim

**Sarah R. Guidry, Center for Civil Advocacy**

Associate Directors

**Lucinda Daniels, Special Projects  
& Publications**

**Leonard Spearman Jr., Government Law Center**  
**Anthony Haughton, Center for Criminal Justice**

Staff

**Addie Johnson, Staff Attorney, OMLPPP**  
**Yvonne Taylor, Staff Attorney, Juvenile Justice &  
Foreclosure**  
**Olimpia Sacaciu, Paralegal, OMLPPP**  
**Andreience Hines, Sr. Admin. Assistant**



Earl Carl Institute for Legal & Social Policy, Inc.  
Thurgood Marshall School of Law  
3100 Cleburne Street  
Houston, Texas 77004

TEXAS SOUTHERN UNIVERSITY

INSTITUTO EARL CARL  
DE LA POLÍTICA SOCIAL  
Y LEGAL, INC

PROYECTO PARA LA  
CONSERVACIÓN DE  
INMUEBLES, OPAL MITCHELL  
LEE



TEXAS SOUTHERN UNIVERSITY

THURGOOD  
MARSHALL  
SCHOOL OF LAW

Un proyecto del Grupo de Trabajo  
de Riquezas e Impuestos del  
Instituto Earl Carl, Carlton Perkins,  
Director.

Phone: (713)313-1139  
Fax: (713)313-1153

## PRESENTANDO EL PROYECTO PARA LA CONSERVACIÓN DE BIENES INMBUEBLES, OPAL MITCHELL LEE

El Instituto Earl Carl de Política Legal y Social, Inc. empezó el Proyecto para la Conservación de Inmuebles en el otoño del 2007 para proveer servicios legales a residents de Texas con ingresos bajos. El propósito del proyecto, es ayudar a aquellas comunidades que estan en desventaja económica a retener, y hacer crecer sus riquezas a travez de la prevención de la perdida de tierras como resultado de la falta de planeación, la ejecución de hipotecas, problemas con las escrituras de sus bienes inmuebles y problemas generales que surgen con las herencias. Estudiantes de derecho, supervisados por abogados, trabajaran a través de este proyecto para proveer ayuda legal gratuita para aquellos clientes que califiquen para este servicio debido a sus bajos ingresos económicos. El proyecto también proveerá apoyo y servicios educativos. Nuestras areas de trabajo incluyen:

- ◇ Directivas anticipadas
- ◇ Testamentos y Fideicomisos
- ◇ Acuerdos para fraccionar
- ◇ Cooperativas
- ◇ Patrimonios
- ◇ Revisión de documentos de bienes raíces
- ◇ Regularizar escrituras
- ◇ Prevención de ejecución de hipotecas
- ◇ Otros temas en cuanto a la prevención de pérdida de bienes inmuebles

**Por favor llame al número siguiente  
para una entrevista  
(713)313-1139**

### **NUESTRA MISIÓN**

El propósito del Instituto Earl Carl es ayudar a resolver los problemas legales y sociales que la comunidad urbana enfrenta hoy en día.

### **¿A Quién Ayudamos?**

Este proyecto tiene el objetivo de ayudar a individuos y familias que corren el riesgo de perder sus bienes inmuebles y que califiquen para este servicio debido a sus bajos ingresos económicos.

### **La Necesidad que Existe por el Programa:**

La Oficina del Censo de los Estados Unidos mide la riqueza de una persona o familia calculando sus activos menos sus deudas. Los activos incluyen bienes raíces, su carro, cuentas bancarias, y otras propiedades con valor. Una persona acumula más riquezas a través de sus bienes inmuebles. En los últimos 100 años, el número de propietarios pertenecientes a una minoría, ha declinado. Para Afro-Americanos, el número de propietarios incrementó despues de la Guerra Civil en 1920 pero poco a poco, ha continuado declinando. Despues de los 1920s propietarios Afro-Americanos perdieron casi 14 millones de acres. Esta pérdida tuvo un gran impacto en sus riquezas. La mayoría de esa perdida fue y aun es, debido a lo inaccesible de la ayuda legal la cual es necesaria para defender en contra de la ejecución de hipotecas.

Otro catalizador para la perdida de inmuebles es debido al crónico proceso intestamentario por el cual, muchas veces es imposible localizar a los herederos. Esto muchas veces facilita a otras personas, sin relación alguna con el propietario, de adquirir estos inmuebles a travez de juicios de usucapión o prescripción adquisitiva.

### **OPAL MITCHELL LEE**

En los 50's Opal Mitchell Lee adquiso un terreno con derechos minerals y mantuvo las escrituras a este terreno en conjunto con otros herederos. No fue posible localizar a todos los herederos para dividir los pagos de impuestos gravamen, y fue así que perdió el inmueble a una ejecución de hipoteca. Los problemas legales que la señorita Lee enfrentó en esta situación, son comunes en las comunidades a desventaja. Es nuestra meta el reducir la perdida de bienes inmuebles de este tipo y más. Su historia fue la que inspiró la creación de este proyecto y puede ser leida en [www.earlcarl.org](http://www.earlcarl.org).

### **Hechos y Estadísticas de la Riqueza en América:**

- ◇ El 1% de las familias Americanas mas ricas, son dueñas de aproximadamente 34.3% del valor neto y el primer 10% de las familias Americanas, son dueñas de mas de 71%.
- ◇ Solo 40% de las familias Americanas menos ricas, son dueñas de menos de 1% de las riquezas en América.
- ◇ En el 2004, el valor de riqueza promedio para los Afro-Americanos fue de \$7,500 y de \$9,750 para Hispano-Americanos mientras que el promedio para Anglos fue de \$79,000.
- ◇ Solo 48-49% de Afro e Hispano Americanos son propietarios.
- ◇ En el sector agrario, los Afro-Americanos son propietarios de menos de 1% de bienes inmuebles rurales.
- ◇ En un estudio nacional de ejecución de hipotecas del 2005-2006, Texas fue el estado con más ejecuciones de hipoteca que cualquier otro estado con 36,362. El condado de Harris, tuvo 6,119 lo cual seria en promedio, 510 por mes.