

Lima

CONTÁCTENOS ► editorlima@comercio.com.pe

Ofrecen becas de posgrado

El Ministerio de Educación gestiona becas de posgrado en 11 países. Informes en la página: www.minedu.gob.pe/obec/internacionales.php.



Más gas natural para Lima

La empresa Cálida firmará hoy un convenio con el Concejo de San Juan de Lurigancho para distribuir gas natural en ese distrito.

MODALIDADES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD QUE DEBE ADOPTAR

Estafadores apelan a ventas sucesivas o falsas herencias para usurpar casas

■ Sunarp pide revisar figura de comprador de buena fe para que robo no se concrete

■ Ley admite como dueño solo a quien inscribe el bien en Registros Públicos

ELIZABETH SALAZAR VEGA

Incredulidad, desesperación, impotencia. Es difícil resumir en el papel los sentimientos que luchan al interior de una persona al que le ha sido arrebatada su casa, terreno o negocio, producto de una estafa. Una persona como Luigi Bértoli, a quien le resulta imposible creer que por desconocimiento o descuido, propio o de terceros, se puede perder el resultado de años de esfuerzo y ahorro. “Estoy moralmente destruido, económicamente afectado... era el esfuerzo de toda mi vida”, dice Bértoli, de 72 años, quien nunca pensó que iba a caer en una red de estafadores.

Según la Dirincri, los delincuentes eligen propiedades que no son ocupadas por sus dueños, ya sea porque los alquilan por un largo período de tiempo, porque estos se encuentran en el extranjero (más aun si han viajado como ilegales), porque el propietario tiene más de un bien que administrar o son propiedades físicamente abandonadas. También ponen la mira en predios asignados como herencia o aquellos cuyos dueños son ancianos, han fallecido o no han revisado su documentación en Registros Públicos en los últimos años.

1.- LAS VENTAS SUCESIVAS

En 1980 Bértoli compró un terreno de más de mil metros cuadrados en la calle El Paraíso, en La Molina, a los esposos Octavio Monroy Anticona y Yolanda Miranda, según consta en la escritura de compraventa que tiene en su poder. Invertió dinero extra y logró construir una gran casa de dos pisos, pero recién el 2001 se enteró de la gran estafa de que había sido víctima: la pareja con que hicieron la transacción volvió a vender el inmueble a una mujer identificada como Martina Ramos Silva y esta, a su vez, lo transfirió a otras dos empresas. Los esposos Monroy-Miranda fueron sentenciados por defraudación y estelionato, es decir, por vender un bien ajeno; sin embargo, a diferencia de Bértoli, Mar-



PREDIO EN LITIGIO. En el techo de su casa, en La Molina, Bértoli ha colocado carteles para advertir sobre la estafa.

En investigación (Ene-jun 2008)

Modalidad de delitos detectados en Sunarp	Número de casos
Uso de contratos falsos legalizados en notarías	16
Minutas fraudulentas ingresadas en ventanilla	16
Otro tipo de falsificaciones	55

Procesos judiciales (Ene-jun 2008)

Modalidad de delitos detectados en Sunarp	Número de casos
Uso de contratos falsos legalizados en notarías	21
Minutas fraudulentas ingresadas en ventanilla	5
Otro tipo de falsificaciones	56

Fuente: Sunarp EL COMERCIO



SEGURIDAD. Los notarios cuentan con un lector de barras para corroborar la autenticidad del DNI, pero sin un lector de huellas dactilares nada es seguro.

DEL CONSULTOR

CARLOS CARPIO RAMÍREZ Abogado

Desde varios frentes

Este problema tiene que ser atacado desde varios frentes. Los notarios, criticados con razón en muchos casos por no tomar las seguridades elementales para comprobar la identidad de las personas, han respondido con acierto—por lo menos algunos—quienes cuentan con lectores de códigos de barras del DNI; pero les falta cumplir el ofrecimiento de adquisición de 650 lectores de huellas para saber si quien se

presenta ante el notario es quien dice ser.

Sunarp también ha respondido al implementar el sistema Alerta Registral, pero no olvidemos que los propietarios tienen su cuota de responsabilidad, pues deben procurar no abandonar sus bienes, demostrar ante terceros actos reales de posesión, acceder al sistema Alerta Registral y denunciar la pérdida de sus documentos de identidad

apenas ocurra, entre otros.

Pero hay una arista pendiente: las operaciones realizadas con poderes consulares legalizados. Los registradores carecen de información respecto a los cónsules, su identidad es casi un misterio para ellos, pero se confía en sus escritos. Se requiere, pues, un registro de dichos funcionarios que cruce información con Reniec y Registros Públicos.

PARA TENER EN CUENTA

Predios no registrados

El pago de arbitrios acredita la posesión pero no la propiedad. Si se trata de un bien ocupado durante 5 años (creyendo que se contaba con un título verdadero) o 10 años de mala fe (sabiendo que era ajeno pero sin que nadie lo haya reclamado), se puede pedir la prescripción adquisitiva y obtener el predio legalmente.

Locales comerciales

Si compra un local o negocio asegúrese que la asociación que se lo vende (persona jurídica) esté inscrita en el Registro Mercantil y Registro de Comerciantes—ambos los coteja en Sunarp—para asegurarse que no le venden un bien ajeno. Una vez comprado regístrelo.

Aza Riva explica que por más que el Poder Judicial dé la razón al verdadero dueño, este solo podrá aspirar a una indemnización de parte del estafador, pero no podrá quitarle la casa al nuevo ocupante. En este sentido Cambursano informó que su entidad planteará mejorar esta norma para que al menos el bien se restituya si se comprueba que el “tercero de buena fe” era en realidad parte de la banda.

3.- FALSOS HEREDEROS

Los delincuentes usan minutas o escrituras completamente falsas e intentan registrar el fraude en la Sunarp, y si bien en la mayoría de las veces esto es frenado a tiempo porque el registrador tiene cómo cotejar las firmas y sellos de los notarios, no ocurre lo mismo con las legalizaciones hechas por los cónsules en el extranjero o documentos judiciales de sucesión, pues no cuentan con una base de datos de estos funcionarios. Por ello, la modalidad de las falsas herencias se está extendiendo.

Sofía Ode, representante del Colegio de Notarios de Lima, dice que los notarios realizan una serie de verificaciones para constatar la identidad de la persona, pero reconoce que la suplantación y la falsificación de títulos de propiedad sigue siendo la clave de estos robos. Las bandas logran legalizar contratos de compraventa, sea por descuido o corrupción de los notarios a cargo, y así, el contrato (de transferencia, compraventa, hipoteca, etc.) se convierte en ‘auténtico’ y se inscribe en Sunarp sin problemas.

4.- EL INQUILINO

Otra de las artimañas usadas para hacerse de un inmueble es engatusar a inquilinos con fuertes deudas económicas para que sean parte de la estafa o hacer que uno de los miembros de la banda arriende el predio con el fin de acceder a recibos de luz, agua, correspondencia, y tramitar documentos consignando la dirección del predio. Todo ello le servirá al estafador para presentarse a terceros como el verdadero dueño, pues el mismo será quien reciba a los futuros compradores.

Apelando a la figura del comprador de buena fe, la papa caliente queda en manos del verdadero dueño y del incauto; mientras que la banda desaparece con el dinero. La División de Estafas recomienda indagar los antecedentes de la persona a quien se le va a arrendar la casa y visitar el bien periódicamente. ■

tina Ramos sí inscribió el predio en Registros Públicos (Sunarp), lo que, según la ley, la reconoce como dueña, pese a que también ha sido denunciada como integrante de la red.

“Un aspecto muy importante para evitar las estafas inmobiliarias es inscribir el predio en Registros Públicos. Hay una incongruencia en el Código Civil que es aprovechada por los estafadores, pues el artículo 949 dice que la propiedad se transfiere y acredita con un contrato de compraventa, pero en los artículos 20 y 22 se da validez solo a la inscripción registral. La ley no lo dice, pero debe ser obligatoria la inscripción, pues las minutas o contratos por sí solos no valen”, advierte el abogado Arturo Aza.

2.- TERCERO DE BUENA FE

De acuerdo con los datos de la Sunarp, las ventas sucesivas de predios para ‘blanquear’ la propiedad y las falsas sucesiones (herencias) son las modalidades más comunes que vienen usando los delincuentes. La primera de estas se concreta debido a que la ley protege al tercero que adquiere el bien y lo registra, por más que tras un juicio se demuestre que la propiedad fue vendida irregularmente. “La ley supone que el comprador desconocía los hechos. Es un elemento de seguridad jurídica aunque las denuncias policiales demuestran que este en realidad es el segundo en la cadena de embaucadores”, dice la superintendente de la Sunarp, María Delia Cambursano.

SUNARP CUENTA CON EL SISTEMA ALERTA REGISTRAL

Si es alertado de intento de estafa tiene siete días para evitarlo

1 Registre toda compra, transferencia, hipoteca u otro acto realizado en su propiedad, en cualquiera de las 58 oficinas registrales que la Sunarp tiene en el país. Hacerlo es sencillo, solo llene la solicitud de inscripción, adjunte una copia de su DNI, el contrato de compraventa legalizado (que incluye las condiciones de pago del predio), y abone los derechos registrales.

2 Si el documento que acredita la transacción es una escritura pública, no se preocupe; desde junio, tras la publicación de la nueva Ley del Notariado, toda minuta suscrita

en una notaría deberá ser presentada a Registros Públicos por el mismo profesional y ya no por los compradores, precisamente, para evitar intermediarios que podrían ser estafadores. Yasea en el caso 1 o 2, deberán pasar siete días para que el trámite registral quede anotado en la Sunarp.

3 Inscríbese gratis en el servicio de Alerta Registral de la Sunarp, pues este le avisará mediante un correo electrónico cualquier intento de modificación registral de su propiedad (solicitudes de transferencia, compraventa, etc.). Para hacerlo ingrese a www.sunarp.gob.pe

luego al ícono Alerta Registral, consigne sus datos personales y el número de la partida electrónica de su propiedad (aparece en el documento que Sunarp le entregó cuando inscribió el bien). El sistema le enviará un correo para confirmar la activación.

4 Revise periódicamente su correo electrónico. En caso de llegar una alerta de la Sunarp informándole que un tercero, sin su conocimiento, ha presentado un pedido para alterar su propiedad, contacte de inmediato a su abogado y acuda a la Sunarp. No intente solucionar este impasse solo pues si la solici-

tud para bloquear la inscripción fraudulenta va dirigido a la persona u oficina equivocada podría perder tiempo valioso y se concretaría la estafa. Recuerde que solo tiene 7 días hábiles (antes de que el trámite siga su curso regular) para frenar el intento de modificación de la partida, pues, una vez realizada la inscripción, solo se podrá anular por vía judicial.

5 Denuncie el hecho ante la División de Estafas de la PNP. Si el bloqueo se realiza a tiempo, la estafa no se concretará. El Colegio de Notarios de Lima recomienda efectuar visitas periódicas a predios no habitados, cercar los terrenos o lotes no construidos y estar al día en el pago de tributos. Si tiene dudas, puede enviar un correo a postmast@sunarp.gob.pe o llamar al 0801-15000. ■

DELITOS VINCULADOS A ROBO DE INMUEBLES

El año pasado fiscalía recibió 432 denuncias

Es difícil precisar el número real de casos y víctimas de los estafadores de inmuebles, pues los delincuentes que cometen estos actos son denunciados por más de un delito: apropiación ilícita, estafa, defraudación, falsificación de documentos, usurpación (si el despojo ha sido violento) u otros. No obstante, según las estadísticas que maneja el Ministerio Público se puede determinar que durante el año pasado solo en Lima se denunciaron 432 hechos vinculados a estos delitos, 179 de los cuales son por estelionato, es decir, por vender un bien ajeno.

En el mismo período, personal de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp)

detectó 259 intentos de fraude en el registro de propiedades inmuebles de Lima, y aunque la cifra represente solo el 0,05% de los registros prediales realizados en el país, el impacto que tiene en los afectados es enorme.

JUICIO AL MENSAJERO

Para el personal de la División de Estafas resulta difícil dar con los cabecillas de estas organizaciones, pues en la mayoría de los casos la Sunarp solo logra detectar y denunciar a quienes llevan el escrito fraudulento a mesa de partes. Estos en la mayoría de los casos no pertenecen a las bandas y por unos pocos soles acceden a realizar el trámite. ■