

# PREVENGA EL FRAUDE INMOBILIARIO

Desde la entrada en vigencia de la Ley N° 30813 en el año 2015, es clara la preocupación del Estado por hacer frente a las acciones que buscan privar o despojar el patrimonio de las personas, de manera ilícita o fraudulenta. Este actuar delictivo no solo atenta contra la seguridad jurídica que dota el Registro Público de un determinado acto jurídico inscribible -como una compraventa- sino también contra el tráfico jurídico característico de los bienes inmuebles.

Ante ello, la Sunarp ha ido brindando una serie de mecanismos que pueden dar lucha al fraude inmobiliario, los mismos que a continuación detallaré.

El primero de los mecanismos poco usados por los usuarios es la Alerta Registral, el mismo que se dota del servicio de Internet y los correos electrónicos de los usuarios para informar de los títulos presentados

en la partida electrónica de Interés. Es un servicio gratuito que no requiere acreditar derecho alguno, ni ser titular registral del bien inscrito respecto del cual se solicita la afiliación. Como su nombre lo indica, este mecanismo alerta al usuario de los movimientos en su partida electrónica con la finalidad de que éste tome las medidas necesarias para proteger su derecho.

Otro mecanismo poco empleado es la anotación de bloqueo por falsificación de documentos protocolares,

que se puede solicitar ante el Registro Público en caso de denuncia de una presunta falsificación de instrumentos públicos. Al enterarse de la creación de un nuevo asiento en la partida en mérito a un título aparentemente fraudulento, el interesado puede emplear este mecanismo con la finalidad de impedir la inscripción de actos posteriores, rompiendo así la buena fe registral de un eventual tercer adquirente.

Un mecanismo muy prudente para los titulares de un derecho inscrito en Registros Públicos es la inmovilización temporal de inmuebles. Esta facultad que otorga el Registro

al titular registral de la partida electrónica -luego de un estricto procedimiento especial de

autenticidad -busca proteger su derecho de actos o instrumentos inscribibles que no hayan sido autorizados por éste y que sean posteriores a la implementación de este mecanismo.

Así, el empleo de estos mecanismos que brinda la Sunarp a los usuarios, junto con otras como la identificación a través del sistema de biométrico en notarías, buscan disminuir el fraude inmobiliario y dargarantía y seguridad a los usuarios del Registro.

## LA SUNARP BRINDA UNA SERIE DE MECANISMOS QUE PUEDEN DAR LUCHA AL FRAUDE INMOBILIARIO



**AARON VÁSQUEZ**  
ESPECIALISTA  
EN DERECHO  
ADMINISTRATIVO DEL  
ESTUDIO MUÑOZ PIURA