

# GUÍA DE SEGURIDAD PATRIMONIAL

MANUAL DE  
BLINDAJE LEGAL  
PARA PROPIETARIOS  
DE TERRENOS EN  
PERÚ

**Autor :**  
José Luis Alcocer





## ESTRUCTURADOR DE NEGOCIOS

Transformar un terreno en un legado rentable requiere más que voluntad; requiere estrategia, gestión financiera y un blindaje legal absoluto.

### **¿QUIÉN SOY?**

Soy Estructurador de Negocios Inmobiliarios. Actúo como el puente estratégico entre familias propietarias y desarrolladores. Mi enfoque es de Gestión Financiera y Comercial: identifico activos con potencial, diseño la arquitectura de negocios para maximizar su rentabilidad y conecto a las partes correctas mediante acuerdos sólidos.

### **MI OBJETIVO**

Rentabilidad para el propietario.  
Certeza para el desarrollador.  
Seguridad para ambos.



## 1. Introducción: Tu propiedad vale más de lo que crees (y los estafadores lo saben)

En el Perú, tener una escritura pública guardada en el cajón o haber pagado el autovalúo puntualmente no es garantía suficiente de que tu propiedad esté segura. El mercado inmobiliario peruano enfrenta dos grandes enemigos: la **informalidad** y las **mafias de tráfico de terrenos**.

Existe una creencia equivocada: "Si está inscrito en Registros Públicos (SUNARP), nadie me lo puede quitar". La realidad jurídica es más compleja. El sistema registral peruano protege a quien compra de "buena fe" guiándose por lo que dice el registro. Esto crea una oportunidad de oro para los delincuentes: si logran engañar al Registro y poner tu casa a nombre de otro, y ese otro la vende rápido a un tercero, podrías perder tu derecho legal sobre el bien.

Esta guía no es para asustarte, sino para darte las herramientas legales ("blindaje jurídico") que usualmente solo conocen las grandes empresas inmobiliarias, explicadas en un lenguaje que todos podamos entender.

## 2. Los Enemigos de tu Propiedad: Principales Modalidades de Estafa

Para defenderte, primero debes conocer cómo atacan. Estas son las modalidades más frecuentes detectadas por la División de Estafas de la PNP y SUNARP en los últimos 5 años.

### A. La Suplantación de Identidad y Falsificación (El "Cambiao")

Es la modalidad más peligrosa.

- **Cómo funciona:** Una mafia consigue tus datos, falsifica tu DNI o crea un **Poder Notarial Falso** donde supuestamente tú le das permiso a un extraño para vender tu casa.
- **El golpe:** Van a una notaría (a veces en provincias lejanas) y venden tu propiedad. Cuando te enteras, ya hay un nuevo dueño inscrito.

## **B. Venta de "Acciones y Derechos" (La Falsa Independización)**

Muy común en las periferias de Lima (Carabayllo, Puente Piedra, Lurín) y en el sur (Cañete, Ica).

- **Cómo funciona:** Te venden un lote de 120 m<sup>2</sup> en un terreno grande, pero no te dan un título exclusivo de ese pedacito. Te venden un "%" de todo el terreno matriz.
- **El riesgo:** Legalmente **no eres dueño de tu lote**, eres "copropietario" junto con otras 100 personas. No podrás sacar licencia de construcción legal, ni préstamos hipotecarios, y si uno de los otros copropietarios tiene una deuda millonaria, podrían embargar todo el terreno, incluida tu parte.

## **C. La Doble Venta (El que corre más rápido gana)**

- **Cómo funciona:** Un vendedor deshonesto vende el mismo terreno a la Persona A (con un contrato privado) y luego a la Persona B (por escritura pública).
- **El golpe:** La Persona B corre a SUNARP e inscribe la propiedad primero. En el Perú, **quien inscribe primero tiene la preferencia**, aunque la Persona A haya pagado antes.

## **D. La Usurpación y la "Prescripción Adquisitiva" Irregular**

- **Cómo funciona:** Dejas tu terreno abandonado, sin cerco ni vigilancia. Alguien se mete (invasor).
- **El golpe:** Si no los sacas en los primeros 15 días (Defensa Posesoria), se quedan. Luego, fabrican pruebas (recibos de luz, constancias de posesión falsas) para decir que viven ahí hace 10 años y piden la propiedad por "Prescripción Adquisitiva" (se quedan con el bien por el paso del tiempo).

## **E. El Fraude de la Deuda Simulada y el Embargo Heredado (Acción Pauliana)**

- **Cómo funciona:** La inmobiliaria o el dueño original del terreno "fabrica" una deuda ficticia con un cómplice (firman un pagaré, mutuo o letra de cambio por un préstamo que nunca existió). Usando este documento, el cómplice demanda y logra inscribir **un Embargo o Medida Cautelar en la Partida Matriz** (la partida registral del terreno general, antes de que se divida en departamentos o lotes).

- **El golpe:** Tú compras tu propiedad de buena fe. Cuando la inmobiliaria finalmente realiza la independización (crea las partidas individuales para cada departamento), **el embargo de la Partida Matriz se copia automáticamente a todas las partidas individuales.**
- **Resultado:** De la noche a la mañana, tu casa nueva aparece con una deuda millonaria ajena inscrita. El cómplice amenaza con rematar tu casa si no pagas. Para defenderte, te obligan a iniciar un juicio largo y costoso (llamado Acción Pauliana) para probar ante un juez que esa deuda original era falsa.

### ⚠ **MITO: ¿La Huella Digital (Biometría) me protege al 100%?**

**NO.** Aunque el sistema biométrico de RENIEC en las notarías evita que un extraño te suplante directamente, las mafias han evolucionado para evadirlo mediante "**Partes Falsos**" (fabrican documentos fuera de la notaría para ir directo a SUNARP, saltándose la notaría y el lector biométrico); "**Poderes Falsos**" (el estafador pone su propia huella, el sistema lo valida a él, no la veracidad del documento de representación que utiliza); o "**Colusión o Falla de Sistema**" (en casos de corrupción, malos elementos dentro de una notaría pueden simular "fallas de conexión" con RENIEC para forzar el uso del método manual antiguo o validar operaciones irregularmente desde adentro). **Por eso, la Alerta Registral sigue siendo indispensable.**

## **3. Prevención Activa: Cómo levantar un muro alrededor de tu inversión**

No esperes a tener un problema legal para actuar. El 90% de los fraudes se evitan con prevención.

### **3.1. La Regla de Oro: Alerta Registral (Obligatorio)**

Es el "sistema de alarma" de tu casa, pero a nivel legal. Es un servicio gratuito de SUNARP.

- **Qué hace:** Te llega un correo electrónico o SMS al instante si alguien intenta pedir una copia de tu partida o ingresar un título (venta, hipoteca, poder) sobre tu propiedad.
- **Por qué es vital:** Te avisa antes de que se consuma el fraude, dándote tiempo para bloquearlo.

### 3.2. Verificación de Títulos Archivados (Due Diligence)

No te conformes con ver la "Copia Literal" (la foto actual de la casa).

- **El consejo del abogado:** Antes de comprar, pide a un especialista que revise los Títulos Archivados. Ahí está la historia completa: quién vendió a quién, qué notario intervino, si hubo poderes dudosos. Ahí es donde se esconden las estafas.

### 3.3. Posesión Física y Visible

El papel (título) es importante, pero la realidad (posesión) manda.

- **Acción:** Cerca tu terreno. Pon un cartel que diga "Propiedad Privada – No está en venta". Visítalo constantemente.
- **Nota Legal:** Si compras un departamento en planos o construcción (bien futuro) y la constructora quiebra o tiene problemas, **toma posesión física** (múdate) lo antes posible, incluso si faltan acabados. La Ley (DL. 1568) y la jurisprudencia protegen al poseedor frente a embargos de la constructora.

## 4. Medidas de Blindaje Legal Avanzado

Si tienes un terreno que no vas a usar por un tiempo, o vas a viajar al extranjero, usa estas herramientas:

### A. Inmovilización Temporal de Partidas

Es como ponerle un candado de acero a tu registro en SUNARP.

- **Qué es:** Un trámite notarial donde declaras voluntariamente que "cierras" tu partida registral por un tiempo (hasta 10 años).
- **Efecto:** Nadie puede vender, hipotecar ni tocar esa propiedad, ni siquiera tú mismo (salvo que levantes la inmovilización). Es la defensa definitiva contra la suplantación.

## C. Revocatoria de Poderes Antiguos

¿Le diste un poder a un familiar o abogado hace 5 años para hacer un trámite? Revócalo. Los poderes antiguos inscritos son armas peligrosas si caen en manos equivocadas o si la relación de confianza se rompe.

## 5. Protocolo de Emergencia: Qué hacer si detectas un riesgo

Si recibes una Alerta Registral o llegas a tu terreno y ves gente extraña:

### ESCENARIO 1: Intento de Inscripción Fraudulenta (Aún en trámite)

1. **Acción Inmediata:** Acude a la Notaría o funcionario que supuestamente emitió el documento falso.
2. **Herramienta:** Presenta una **Oposición al procedimiento de inscripción** (según Ley 30313). El notario debe comunicar a SUNARP la tacha del título falso.

### ESCENARIO 2: Invasión Física (Usurpación)

1. **La "Defensa Posesoria Extrajudicial" (Art. 920 Código Civil):** Tienes **15 días** desde que te enteras de la invasión para sacarlos por la fuerza (sin armas de fuego, pero con apoyo policial y personal).
2. **Importante:** No necesitas un juicio ni un fiscal para esto, pero debes actuar dentro del plazo de 15 días. Pasado ese tiempo, tendrás que ir a un juicio de desalojo que puede durar años.

### ESCENARIO 3: El Fraude ya se inscribió (Ya aparece otro dueño)

1. **Vía Administrativa:** Solicita la **Cancelación del Asiento Registral** por falsedad (Ley 30313). Tienes plazos cortos, ¡actúa rápido!
2. **Vía Penal:** Denuncia por Estafa Agravada y Falsedad Ideológica.
3. **Vía Civil:** Demanda de Nulidad de Acto Jurídico. Solicita una **Medida Cautelar de Anotación de Demanda** inmediatamente para que el estafador no pueda volver a vender la propiedad a un tercero de "buena fe".

## 6. Checklist de Seguridad

Proteger tu patrimonio es una tarea activa. No basta con comprar y olvidar. La ley peruana premia al propietario diligente y castiga al descuidado.

### ☒ Checklist del Propietario Seguro:

☐ ¿Tienes activa la Alerta Registral? (Hazlo hoy en [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe), es gratis).

☐ ¿Tu DNI está actualizado? Verifica que tu dirección actual coincida.

☐ ¿Has visitado tu terreno en los últimos 3 meses? Toma fotos y videos con fecha para probar tu posesión.

☐ ¿Tu predio está cercado? Un cerco claro evita confusiones y dificulta invasiones.

☐ ¿Pagaste tus arbitrios y predial? Estar al día en la Municipalidad refuerza tu calidad de propietario público.

**Nota de Interpretación Legal:** Ten presente que en Perú existe una "zona gris" respecto a la **Fe Pública Registral (Art. 2014 CC)**. Si un tercero compra tu propiedad robada y la inscribe, y demuestra que no sabía del fraude (buena fe), la ley podría preferirlo a él sobre ti. Por eso, mecanismos preventivos como la **Inmovilización de Partidas** o la **Anotación de Demanda** rápida son tu única salvación real para romper esa "buena fe" del tercero.

**IMPORTANTE:** La información contenida en esta guía es de carácter informativo y educativo. Para casos específicos y complejos, te recomendamos encarecidamente que te asesores con un abogado especialista.



[grupoaldeco.com](http://grupoaldeco.com)

HAS CLICK PARA  
PONERTE EN CONTACTO:

[WHATSAPP](#)

[LINKEDIN](#)