

## **CONCLUSIONES TEMA 2: FRAUDE INMOBILIARIO**

1. El Estado de Derecho está relacionado desde sus orígenes con la garantía de la propiedad, la libertad y la igualdad jurídica. El registro de la propiedad está estrechamente ligado a la construcción del Estado de Derecho. Los sistemas registrales, cualquiera que sea el modelo, suponen que el poder público asume la protección y aplicación de los derechos de propiedad.
2. El Registro es el instrumento del poder público para proteger los derechos de propiedad porque los hace seguros y facilita el proceso de su negociación.
3. La configuración del Registro que mejor sirve a esta función pública y en consecuencia a la prevención del fraude inmobiliario, es la del Registro de derechos, con calificación plena (de fondo y forma) y llevada por el sistema de folio real, porque sólo con esta configuración puede el registro crear titularidades inatacables, lo cual es factible de manera inmediata, si el sistema tiene fe pública, o por el lapso de tiempo, si se apoya en la usucapión. Asimismo, el registro de derechos facilita la negociación, simplificando la prueba de los derechos (proof of tittle), al no ser necesarias ni las investigaciones retrospectivas ni los estudios de títulos.
4. El Registro de la Propiedad de este modo configurado se convierte en un mecanismo para adquirir sin riesgos, no una simple base de datos. Por ello, en los Registros que opten por asociar datos extrarregistrales, deben adoptarse las cautelas necesarias para no enturbiar el Registro con datos extraños a los necesarios para facilitar la negociación y de cuya fiabilidad no puede responder el Registro por ser ajenos a su competencia, lo cual puede disminuir la confianza en los datos propiamente registrales (identificación del titular y de la finca y clarificación del derecho y sus cargas) y reducir la seguridad del mercado inmobiliario.
5. La implantación de los modernos sistemas registrales se ha vinculado siempre no sólo a un fin económico o utilitario, favorecer los mercados de crédito hipotecario, sino también a otro "moral", impedir todo tipo de fraudes y simulaciones y para ello es necesario dar "firmeza, robustez y precisión a la propiedad". Ahora bien, el Registro no es sólo un medio que evita el fraude, sino que también es necesario impedir que sea utilizado como un instrumento para el fraude. Por ello debe exigirse, para que los derechos inscritos adquieran el carácter de inatacable, el requisito ético que la legislación de los diferentes países ha llamado buena fe/notice/ lack or proper care.

6. Es necesario que todos los Registros implementen medidas preventivas del fraude inmobiliario acordes a sus necesidades, haciendo uso de la tecnología a su alcance, tales como la comunicación entre los que autorizan o redactan documentos y el Registro a través de un canal seguro que acredite la autenticidad, invariabilidad e integridad del documento y su autoría; cotejo de los documentos presentados en papel a través de códigos seguros de verificación online; avisos o alertas \_vía correo electrónico, mensaje de texto, tecnología biométrica...\_ de la presentación de documentos a la autoridad que los autorizó y a los titulares registrales de las fincas afectadas (como medio para prevenir la suplantación de identidad y otras modalidades de fraude inmobiliario); bloqueo de las inscripciones relativas a fincas determinadas a solicitud del titular registral que teme la comisión de un fraude y en general cualquier otra que se revele útil para prevenir el fraude inmobiliario sin suponer un obstáculo al tráfico jurídico.
  
7. En este sentido, para la prevención del fraude documental y de identidad, debe acudirse a las nuevas tecnologías \_entre ellas la firma electrónica\_ y la cooperación con las administraciones públicas. Al mismo tiempo deben suscribirse convenios de confidencialidad con las personas que utilizan claves de acceso al sistema electrónico del Registro y adoptar las cautelas tecnológicamente accesibles para prevenir la manipulación de la base de datos. Con el mismo fin, deben celebrarse convenios con las instituciones públicas para el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el desempeño de las funciones registrales.
  
8. El Registro debe ser confiable por los ciudadanos. Condición de esta confiabilidad es la transparencia. Por ello, deben ponerse a disposición de los ciudadanos la información registral, dejando a salvo la legislación de cada país sobre protección de datos personales. En materia de créditos hipotecarios y titulación de los mismos \_cuando se han identificado en el Registro los créditos que respaldan la emisión\_ la transparencia del Registro beneficia no sólo a los consumidores y usuarios sino también a los inversores y es garantía de solvencia de las entidades financieras. Asimismo, la transparencia redundará en beneficio de las administraciones y poderes públicos, al permitirles utilizar los datos del Registro para prevenir diversas modalidades de fraude, como el fraude fiscal y el blanqueo de capitales.
  
9. Deben incrementarse los esfuerzos para dar a conocer la función registral, lo cual redundará en el incremento de la confianza en el Registro.