

La estafa de los inmuebles baratos

Autor: Lic. Ricardo Julian Schlesinger

Ricarod es Contador Público Nacional, Lic. en Sistemas de Información y ha realizado cursos de Seguridad Informática y Auditoría de Sistemas en la Administración Pública Argentina.

Edición y Corrección de este artículo: Lic. Cristian Borghello, CISSP

Fecha Publicación: 20 de noviembre de 2010

Publicado en [Segu-Info](http://www.segu-info.com.ar)

Introducción

Muchas veces se nos cruza por la mente, al recibir un correo de un remitente extraño o desconocido, ¡Nuevamente alguien está por caer en el engaño!

Todos aquellos que hemos sido preparados en seguridad informática estamos, (creo) preparados ante estas eventualidades pero, ¿Qué sucede cuando se está en la búsqueda de un producto o servicio y, en pos de su búsqueda, arribamos a portales reconocidos para proveernos de ese bien?

He aquí una experiencia personal que puede hacer que nos mantengamos alertas en estos casos.

El engaño

Unas semanas atrás estaba ingresando en el buscador la localización e identificación genérica de un inmueble en una zona geográfica puntual, cuando el buscador arroja 4 o 5 publicaciones iguales de un excelente terreno en una ciudad de Córdoba, Argentina. Al principio me relajé creyendo que era una publicación genuina.

Me contacté con los oferentes pidiendo ampliación de la información, la cual no tardo en llegar al día siguiente. Luego hice varias preguntas muy directas y sólo obtuve respuestas de escasa relevancia, entre ella una no menor la cual era que en realidad estas personas no vendían el terreno sino el "Derecho posesorio" del mismo.

Al principio dude ¿Qué cuento del tío intentan venderme? y comencé a averiguar y mi abogado me informó que efectivamente primero se procede

a adquirir ese derecho y luego se realiza un juicio de "[Usucapión](#)" para adquirir el derecho definitivo que el Código Civil Argentino determina "por prescripción adquisitiva" luego de veinte años de abonar dicho derecho.

Continué solicitando más información, pero siempre había alguna pregunta con la cual diluían la parte neurálgica de mis consultas. En uno de los correos se me permite, en forma casual, obtener los datos del primitivo adquirente, del cual termino averiguando su ubicación pero sobre todo que el mismo había fallecido y que existía una sucesión en trámite o finalizada.

En correos sucesivos solicito todos los datos personales de los vendedores y estas personas hacen que se ofenden y yo, en consecuencia decido interrumpir la negociación, aduciendo que sin información no es posible seguir dicho trámite.

Clasificados **GRATIS**

Volver a resultados | Estás aquí: Inicio > Clasificados Trevelin > Inmuebles > Terrenos-Lotes-Quintas

vendo terreno en villa general belgrano **AR\$70.000** Me gusta

800 m² | AR\$70.000 | Particular

Republished: 05/10/2010 en Terrenos-Lotes-Quintas Villa General Belgrano > Córdoba

Contactá via email | Tel: 03546-XXXXXX

ID 2726 | Descripción | Fotos | Contactar | Agregar a favoritos

vendo terreno en villa general belgrano (a 86 km de cordoba capital)

800mts2, alambrado, excelente ubicacion.

Escucho ofertas

tel: 03546-XXXXXX ó XXXXXX

Enlace patrocinado: [Lotes Bariloche en Cuotas](#)
Cerro Ventana. Sin Expensas! Desde 600m2. Exclusiva financiación
www.bullrichpatagonia.com

Descripción		
Área	Oferta tipo	Publicado por
Córdoba	Particular Oferta	
Villa General	Precio	Usuario desde
Belgrano	AR\$70.000	18/08/2010
	m²	Imprimir este clasificado
	800 m²	Enviar a un amigo

A los pocas semanas decido, por curiosidad, llamar a la viuda, la mujer del causante, que me cuenta que ella estaba al tanto de esas situaciones de ofrecimiento con intención de fraude y que ya se había enterado de ofrecimientos directos de su propiedad, pero que no conocía de dicha situación en Internet. Se debe tener en cuenta que se trata de una persona mayor de edad para quien la "informática es un misterio".

Consejos para evitar caer en el engaño

Luego de esta breve crónica sería bueno tener en cuenta esta nueva versión del **Cuento del Tío**, realizada para estafar a personas interesadas en comprar inmuebles o terrenos:

Los vendedores se presentan frecuentemente como un matrimonio que tiene que viajar por razones laborales a otra jurisdicción y que les urge vender.

- De esa forma justifican una parte del precio muy económico.
- Luego cambian su versión y dicen que lo que ellos venden no es una propiedad con escritura sino que sólo ceden los derechos de posesión.
- Luego dicen que esos derechos se lo adquirieron a una persona que tuvo más de 20 años la propiedad y argumentan tener la documentación asociada.

- Evaden suministrar cualquier otro tipo de información adicional.
- No dicen ni dan información lógica como ser conocer al antiguo dueño de la propiedad.
- Siempre buscan terrenos de personas fallecidas.
- Nunca piden dinero a cuenta, pero sí aceptan bajar el precio muy por debajo del valor solicitado originalmente, teniendo que cuenta que el valor de publicación ya era muy bajo y conveniente.
- Lo importante es que si se compra ese derecho no se sabe a ciencia cierta qué es lo que está adquiriendo, la calidad de ese derecho y menos aún la posibilidad cierta de su ejercicio.
- Buscan siempre candidatos que no viven en la localidad dónde se vende el inmueble.
- Siempre argumentan que se está en igualdad de condiciones y que ellos también podrían ser estafados por nosotros.
- Se niegan a enviar información por fax o por correo postal argumentando que la información enviada podría ser utilizada para falsificar su derecho y cometer un fraude contra ellos.

Por último algo que deberemos tener a la hora de querer adquirir un crédito posesorio:

- Asegurarnos que quien tiene el título la tenencia haya ejercido la posesión del bien en forma efectiva.
- No alcanza con haber pagado los impuestos por algún tiempo, si bien es indicio de la voluntad de poseerla.
- Haber vivido en el bien o haber hecho uso del mismo durante todo el periodo que establece la ley (20 años) es fundamental y hay que demostrarlo.
- El pago de los impuestos debe ser contemporáneo al vencimiento establecido (no es admitido por la ley que se paguen varios años juntos) a fin de cumplir el plazo de posesión fijado por ley.
- Existen leyes provinciales y nacionales de "Regularización de Títulos" que son aplicables a quienes pueden demostrar que viven en la tierra.
- La letra de las normas es un tanto ambigua y por eso quien no conoce de leyes puede creer otra cosa y ser engañado.
- Las mejoras existentes, cercos o viviendas construidas son elementos de prueba, pero **no** contundentes.

Como corolario, si alguien quiere venderles un derecho posesorio pero dice que se lo adquirió a un tercero, sugiero NUNCA contratar sin la intervención de un abogado de la zona o escribano que pueda asesorarlos correctamente sobre los riesgos porque, más allá de adquirir un derecho, ese derecho es siempre litigioso.