



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Derecho de propiedad inmueble y su relacion con el fraude
inmobiliario, Perú – 2022.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Orduña Choy, Esthephany Antuanette (orcid.org/0000-0001-7140-2371)

ASESORA:

Dra. Ordinola Quintana, Nuria Shirley (orcid.org/0000-0002-0086-5384)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad
Civil Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflicto

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

LIMA– PERÚ

2023

Dedicatoria

La presente tesis se dedica a todos los ciudadanos peruanos, especialmente a los que han sufrido la pérdida de su inmueble debido a un caso de fraude inmobiliario. Asimismo, a mi familia, pues son el motor de mi vida.

Agradecimiento

A la Universidad César Vallejo por permitirme continuar con mi formación académica y profesional. Por acogerme y darme la dicha de poder obtener mi titulación.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, ORDINOLA QUINTANA NURIA SHIRLEY, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ATE, asesor de Tesis titulada: "Derecho de Propiedad Inmueble y su relación con el Fraude inmobiliario, Perú - 2022.", cuyo autor es ORDUÑA CHOY ESTHEPHANY ANTUANETTE, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 12.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 22 de Noviembre del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
ORDINOLA QUINTANA NURIA SHIRLEY DNI: 08665392 ORCID: 0000-0002-0086-5384	Firmado electrónicamente por: NURIAORDINOLAQ el 22-11-2023 12:46:01

Código documento Trilce: TRI - 0659452



Declaratoria de Originalidad del Autor

Yo, ORDUÑA CHOY ESTHEPHANY ANTUANETTE estudiante de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ATE, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "Derecho de Propiedad Inmueble y su relación con el Fraude inmobiliario, Perú - 2022.", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. He mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda citatextual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro gradoacadémico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, nicopiados.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Nombres y Apellidos	Firma
ESTHEPHANY ANTUANETTE ORDUÑA CHOY DNI: 75392118 ORCID: 0000-0001-7140-2371	Firmado electrónicamente por: ESORDUNACH el 22- 11-2023 09:34:49

Código documento Trilce: TRI - 0659454

Índice de contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Declaratoria de autenticidad del asesor.....	iv
Declaratoria de autenticidad del autor.....	v
Índice de contenidos.....	vi
Índice de gráficos y figuras.....	viii
Índice de tablas.....	ix
Resumen.....	x
Abstract.....	xi
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	12
3.1 Tipo y diseño de investigación.....	12
3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	13
3.3 Escenario de estudio.....	13
3.4 Participantes.....	14
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	14
3.6 Procedimiento.....	17
3.7 Rigor científico.....	17
3.8 Método de análisis de datos.....	18
3.9 Aspectos éticos.....	18
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	19
V. CONCLUSIONES.....	30
VI. RECOMENDACIONES.....	31

REFERENCIAS.....	32
ANEXOS.....	35

Índice de gráficos y figuras

Figura 01 – Sobre el escenario de estudio.....	14
--	----

Índice de tablas

Tabla 01 – Validación de instrumentos.....	16
--	----

Resumen

La presente tesis, cuyo escenario de estudio es el territorio peruano; parte de la afectación al derecho de propiedad inmueble que se vendría suscitando debido a diversos casos de fraude inmobiliario ocurridos a nivel nacional.

Siendo así, el objetivo general ha sido analizar de qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario en el país de Perú; y los objetivos específicos han sido determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad inmueble y; finalmente, determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita fraudes inmobiliarios. La metodología aplicada es de enfoque cualitativo, teniendo una investigación básica – descriptiva, pues se ha realizado el estudio de algunos casos.

Finalmente, como resultado y a modo de conclusión tenemos que el derecho de propiedad inmueble está viéndose perjudicado notoriamente por casos de fraude inmobiliario en el territorio nacional. Asimismo, que la falta de inscripción registral contribuye en gran manera a la afectación del derecho de propiedad inmueble por casos de fraude inmobiliario.

Palabras clave: propiedad inmueble, fraude inmobiliario, inscripción registral, buena fe registral, seguridad jurídica.

Abstract

The present work that has as spatial delimitation the Peruvian territory; part of the affectation to the right to real estate property that would be arising due to various cases of real estate fraud that occurred at the national level.

Thus, our general objective is to analyze how property rights are being affected by cases of real estate fraud in Peruvian territory; and the specific objectives are to determine how the obligatory nature of the registration of a real property guarantees the right to real property and; finally, to determine how the obligatory nature of the registration of a real estate property prevents real estate fraud. The methodology that has been applied is of a qualitative approach, having a basic - descriptive investigation, since the case study is carried out.

Finally, as a result and conclusion we have that the right to real estate property is being significantly affected by cases of real estate fraud in the national territory. Likewise, that the lack of registration contributes greatly to the affectation of the right to property property due to cases of real estate fraud.

Keywords: real estate property, real estate fraud, registry registration, registry good faith, legal.

I. INTRODUCCIÓN.

La presente tesis ha surgido a consecuencia de la realidad problemática que se ha generado producto de la afectación que estaría sufriendo el derecho de propiedad inmueble por casos de fraude inmobiliario. Por un lado, se analizó qué es lo que se debe entender por propiedad, cuáles son sus atributos, cuál es su clasificación, qué es el derecho de propiedad inmueble, la importancia de su inscripción en la SUNARP, así como cuál es la incidencia de la inscripción registral en la tan anhelada seguridad jurídica y en la buena fe registral. Y, por otro lado, se analizó al fraude inmobiliario, qué es lo que se debe entender por ello, por quien o quienes es cometido, quien o quienes son los sujetos activos y pasivos en casos de fraude inmobiliario, en qué situaciones se comete, cuál es la forma para evitar ser víctima de un fraude inmobiliario, así como cuál es el rol que tiene la inscripción en los Registros Públicos a efectos de evitar casos de fraude inmobiliario. Asimismo, se abordó la problemática de si el derecho de propiedad inmueble de los ciudadanos peruanos se estaría viendo vulnerado por casos de fraudes inmobiliario, y de ser positiva la respuesta, proponer soluciones y/o recomendaciones a fin de amortiguar y/o eliminar los daños. Se debe señalar que la presente tesis tuvo como escenario de estudio al territorio peruano y como tiempo objeto de estudio al año 2022.

Lo mencionado líneas arriba es de vital importancia ya que, en nuestro país, así como en otros, existen muchas personas que lamentablemente se han visto perjudicados por personas (naturales y jurídicas) que, abusando de la desprotección a la propiedad inmueble de muchos ciudadanos, han ido apropiándose y/o despojando a los mismos de sus inmuebles por medio de artimañas y/o estrategias delincuenciales en las que mucho ha tenido que ver la presencia y/o ausencia de la inscripción registral. Siendo así, no resulta extraño que exista vasta jurisprudencia en la que nuestro órgano de justicia se haya pronunciado respecto a casos en los que se haya cometido, en el fondo, casos de fraude inmobiliario. Los casos en los cuales se ventilan situaciones de fraude inmobiliario pueden ir desde un proceso de Desalojo, Nulidad de Acto Jurídico, Otorgamiento de Escritura Pública, entre otros.

Por todo ello, fue trascendental para la tesis hacer la formulación del

problema general que está plasmada en la siguiente pregunta: ¿De qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú -2022? Asimismo, realizar la formulación de los **problemas específicos** que se encuentran plasmados en las dos siguientes interrogantes: ¿de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022?, ¿de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita fraudes inmobiliarios, Perú - 2022? Dichas interrogantes, se espera, han tenido respuestas comprensibles a lo largo del presente trabajo de tesis.

Continuando, se debe hacer mención que la presente tesis tiene una **justificación teórica**, debido a que se ha realizado el análisis de lo que se debe entender respecto al derecho de propiedad inmueble, y como este viene siendo afectado por casos de fraude inmobiliario, así como qué es una inscripción registral y cómo su obligatoriedad garantiza el derecho de propiedad y evita casos de fraude inmobiliario en el territorio peruano.

Asimismo, el trabajo de tesis se **justifica metodológicamente y/o tiene una justificación metodológica** en razón que, a la actualidad, no ha habido y no hay investigaciones y/o trabajos previos que estudien cómo viene siendo afectado el derecho de propiedad inmueble en el territorio peruano y durante el periodo del 2022, producto de casos de fraude inmobiliario. Del mismo modo, la **justificación práctica** se materializa en el sentido que busca incentivar a los a los ciudadanos peruanos en general a que procedan a inscribir su titularidad ante los Registros Públicos, así como puedan estar en constante revisión de su partida registral, optando incluso por inscribirse en la plataforma de “alerta registral” que se encuentra a disposición de todos los ciudadanos. Por otra parte, busca brindar propuestas legislativas (propuesta de ley) que amortigüen y/o eliminen las afectaciones al derecho de propiedad inmueble por casos de fraude inmobiliario.

Como ya se ha podido observar, el **objetivo general** del presente trabajo de tesis fue analizar de qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú - 2022; y los **objetivos específicos** estuvieron vinculados con el hecho de (1) determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza

el derecho de propiedad, Perú – 2022 y; finalmente, (2) determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita fraudes inmobiliarios Perú – 2022. Asimismo, el **supuesto general** fue que el derecho de propiedad si está viéndose afectado por casos de fraude inmobiliario en el territorio peruano durante el año 2022; y los **supuestos específicos** fueron: (1) que la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble si garantiza el derecho de propiedad y, además, (2) que la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble si evita fraudes inmobiliarios.

Como ya se ha señalado anteriormente, existen muchas propiedades inmuebles que aún no tienen una inscripción en los Registros Públicos debido a que en nuestro país ello no es obligatorio, ni mucho es sancionado con nulidad. Respecto a ello, Alvarado, Baldera y Bravo (2018) nos dicen que, si nos encontráramos en la inevitable necesidad de elegir cuál sistema ha adoptado nuestro país entre los dos sistemas expuestos (consensualista y registralista), nos inclinaríamos por el espiritualista o también conocido como consensualista, mas no se podría justificar las consecuencias que este ha ocasionado por su trastocada y deslucida adaptación en el país. Respecto a ello, se debe señalar que la presente tesis no busca hacer un estudio amplio de los sistemas mencionados, sino, únicamente señalar la problemática que existe, en parte, producto del sistema al cual nos hemos inclinado.

El trabajo de tesis, que ha aplicado un diseño no experimental, explicativo y descriptivo, ha estudiado algunos casos que se han suscitado en el territorio peruano durante el año 2022. Para finalizar, el trabajo de tesis ha analizado lo que se debe entender en cuanto a la inscripción registral que se realiza ante los Registros Públicos y/o SUNARP, así como lo que se debe entender respecto a buena fe registral, publicidad registral y seguridad jurídica.

II. MARCO TEÓRICO.

El fraude inmobiliario es un fenómeno que ha ido incrementándose y/o aumentando a lo largo de los años, y consiste en actos que van en contra de la buena fe registral, así como actos que van en contra de las normas legales, a fin de aprovecharse económicamente y/o patrimonialmente de una persona natural y/o jurídica. Este fenómeno, aunque no es reciente, lamentablemente ha ido envolviendo cada vez a más personas no solo en el terreno nacional, sino también en el terreno internacional, por lo que no es novedad que los medios de comunicación transmitan noticias de casos de fraude inmobiliario ocurridos en nuestro país y también en países vecinos. Ahora bien, resulta conveniente hacer mención que dichos fraudes inmobiliarios tienen una íntima relación con la propiedad y, en específico, con el derecho de propiedad inmueble, pues es este derecho el que se vería afectado principalmente en caso de ocurrir un fraude inmobiliario.

Respecto a lo anterior, es conveniente señalar que, en nuestro país, el mismo que está inclinado a un sistema consensualista, no es requisito sine qua non que un contrato de compraventa se inscriba en los Registros Públicos, por lo que mucho tiene que ver la inscripción y la buena fe registral. En cuanto a la inscripción registral, se debe señalar que el mismo es un procedimiento que se realiza ante la SUNARP (también conocido como Registros Públicos), a efectos que un acto o contrato que ha sido emitido por un Notario Público o Servidor Público, sea inscrito ante el mismo. Dicha inscripción, además, es de conocimiento público, configurándose así el principio de publicidad registral, por medio del cual todo ciudadano tiene acceso a los distintos registros. Ante ello, Amado (2011) señala que: “la publicidad registral está diseñada para hacer notorio una relación o una situación jurídica” (p. 158).

En cuanto a la buena fe registral, se debe señalar que el mismo se encuentra contemplado en el art. 2014º de nuestro Código Civil, y consiste, más allá de sus peculiaridades, en que un ciudadano se debe guiar de todo lo que se encuentre en los Registros Públicos, teniendo por válido todo lo ahí inscrito.

Siendo así, es evidente que al no ser obligatoria la inscripción de los contratos de compraventa, existirán muchos contratos que no serán inscritos en el Registro correspondiente, generándose así que contemos con una publicidad registral que no refleje una verdad y/o realidad, lo cual es aprovechado por muchas personas naturales y/o jurídicas para poder cometer fraude inmobiliario.

Siguiendo con la ilación del tema planteando, es de fundamental relevancia estudiar diversos conceptos jurídicos tanto en la doctrina como a nivel jurisprudencial del derecho de propiedad inmueble y del fraude inmobiliario, así como hacer una lectura de tesis, revistas, artículos científicos, entre otros, ya sean nacionales como internacionales. En cuanto a los antecedentes nacionales, es oportuno remontarnos a la tesis nacional de los autores Fernández y Núñez (2021) Huancayo - Perú, pues en su tesis denominada “Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo – 2020”, mediante el método general deductivo, concluyeron que es necesario un sistema de transferencia que se adopte a nuestra realidad, pues actualmente contamos con una inseguridad jurídica que está ocasionando que se produzcan casos de tráfico inmobiliario (fraude inmobiliario), así como de defraudación tributaria.

Asimismo, es preciso hacer mención a la tesis de Chanduví (2017) Trujillo, Perú, pues en su tesis “Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica”, utilizando el diseño no experimental, recopiló diversas opiniones de autores, destacando la misma la opinión del abogado y economista Bullard, quien hace referencia a que si bien el sistema consensualista elimina los costos de una inscripción registral, a futuro, genera costos mucho mayores, pues puede darse ocasiones en que una persona compre una propiedad a una persona que figura como propietario registral cuando no lo es, incurriendo próximamente en costos que todo proceso judicial implica. La incertidumbre de saber si el vendedor realmente es un propietario, a decir del citado, también genera una pérdida económica, pues tiene mucho mayor valor económico una propiedad en la cual el vendedor si figura como titular registral, que una casa en la cual el vendedor no figura como titular registral. Por otra parte, Morales (2018) Lima, Perú en su trabajo de tesis “La formalización de

la transferencia del contrato de compraventa de bienes muebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”, haciendo una justificación de su trabajo de manera teórica, práctica, metodológica y legal, recomienda que los contratos de compraventa sean inscritos de manera obligatoria, pues esto generaría mayor seguridad jurídica, predictibilidad y oponibilidad. Lo dicho por el autor es compartido por la presente autora, pues el hecho de que los ciudadanos sepan que la persona que le está cediendo, transfiriendo y/o vendiendo una propiedad, es el titular registral, les genera mucha seguridad y tranquilidad. Asimismo, el hecho que en una partida registral se encuentren inscritos todos los contratos y/o actos, hace que el posible adquirente sepa a lo que se podría afrontar en un futuro.

Igualmente, es conveniente mencionar a Vargas (2019) Lima, Perú, quien en su tesis denominada: “Propuesta para establecer medidas adecuadas y evitar el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado”, con el objeto de establecer medidas adecuadas que se puedan implementar y así impedir los fraudes inmobiliarios, concluyó que, debido a la tecnología, actualmente se podría hacer partícipe de los instrumentos electrónicos que se han puesto a disposición por los Registros Públicos, así como proceder con la inmovilización de partida, utilizando los bloqueos registrales, así como la plataforma de alerta registral, pues estos serían eficaces a fin de brindar protección jurídica sobre los actos que se desean inscribir. Ello, menciona, previene y minimiza el ser blanco fácil de fraude inmobiliario. En cuanto a ello, resulta muy conveniente hacer referencia a la tesis de Melgarje (2022), pues en su tesis: “La alerta registral y seguridad jurídica que brinda los registros públicos en el registro de propiedad inmueble, Huaral - 2021”, a efectos de determinar si SUNARP, a través de la alerta registral, brindaba protección, concluyó que los Registros Públicos no estaba otorgando, de modo eficiente, seguridad jurídica, pues existía carencia de información respecto al sistema por parte de los usuarios. Respecto a ello, es conveniente señalar que no se está de acuerdo con lo señalado por el autor Melgarje, pues, en todo caso, la problemática sería de falta de información y/o difusión del sistema de alerta registral, más no del sistema propiamente dicho.

Por otro lado, siguiendo a Torres (2019) Lima, Perú en su tesis: “El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019”, se tiene la conclusión del mismo en la que señala que se ha demostrado que existiría una verdadera problemática, siendo fundamental alcanzar un mecanismo de protección que pueda tutelar el derecho de propiedad de las personas. Dicho trabajo guarda bastante relación con el presente trabajo, pues también se parte del supuesto que si hay una afectación del derecho a la propiedad inmueble a nivel nacional. Siendo así, es preciso hacer mención que la propiedad y/o el derecho de propiedad tiene bastante raigambre y/o protección constitucional, y comprende cuatro atributos que son el uso, goce o disfrute, disposición y reivindicación. Asimismo, es conveniente señalar que la propiedad se clasifica en dos grandes bloques que son “por el sujeto” o “por la naturaleza del bien”. Por el sujeto, es cuando la propiedad les pertenece a personas particulares (naturales y/o jurídicas) o cuando le pertenece al Estado. Por la naturaleza del bien, en cambio, es cuando se trata de una propiedad mueble, inmueble, corporal o incorporeal, minera o, finalmente, cuando se trata de una propiedad horizontal. El presente trabajo lo que ha estudiado es la propiedad inmueble de un particular.

Por otra parte, en los **antecedentes internacionales**, se tiene a Molina (2012) Barranquilla, Colombia quien en su tesis: “Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles”, señaló que, en su país, los compradores están viéndose afectados por la no inscripción del acto jurídico en la cual se les vende una propiedad. Indica, además, que ello se debe a que su sistema de perfeccionamiento implica la obligatoriedad de inscribir en el Registro correspondiente, siendo un imperativo que todo acto jurídico que implique la transferencia de una propiedad, sea inmediatamente inscrito, lo cual lamentablemente no se está haciendo, provocando que los compradores se vean afectados.

Por otro lado, se tiene a Rossell (2015) Guatemala de la Asunción, Guatemala, quien en su Tesis: “El Derecho Inmobiliario y su Regulación en la Legislación Guatemalteca”, concluye que, ante un elevado aumento del mercado

inmobiliario, en la actualidad se requiere de un ordenamiento jurídico que vaya en sintonía con la realidad y que incluya los intereses de los constructores de proyectos inmobiliarios, inversionistas, y propietarios de bienes inmuebles. Asimismo, tiene la conclusión que es necesario y ayudaría bastante el promover un estudio correcto del Derecho Inmobiliario, entendiéndose a este como una rama dentro del Derecho Privado. Respecto a ello, es conveniente hacer mención a Ojeda (2016) Valdivia, Chile, quien en su tesis *Reforma al Sistema Registral y Seguridad del Tráfico Jurídico Inmobiliario ¿es suficiente el cambio de folio personal a folio real?*, teniendo como objetivo recopilar todas las críticas que ha tenido su sistema registral, a fin de realizar propuestas que puedan subsanar los errores que tendría su actual sistema registral inmobiliario, llegó a diversas conclusiones, siendo la más resaltante su conclusión tercera, pues en la misma se señala que un sistema registral sólido trae consigo una correcta protección al derecho de propiedad.

Asimismo, se tiene a Suárez (2017) Cúcuta, Colombia, quien en su investigación titulada: *“Sistematización del Servicio Público Registral Inmobiliario en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en Colombia”* examinó las modificaciones que tuvieron las oficinas con el sistema del servicio público registral inmobiliario, donde concluyó que los Registros Públicos ofrece a los individuos una gran protección. Ello, debido a que los propietarios tendrían un superior acceso a los datos y a la alerta registral, evitándose así actos de fraude inmobiliario. Respecto a ello, se debe señalar que en nuestro país también existe un sistema de alerta registral, sin embargo, el mismo no ha tenido mucho alcance hacia los ciudadanos, lo cual se debería de procurar a través de campañas que el Estado debe impulsar, lo cual, a la fecha, no lo ha realizado.

Por otra parte, se tiene a Peñafiel (2019) Guayaquil, Ecuador, quien en su investigación titulada *“La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción en los actos y contratos traslaticios de dominio”*, teniendo como objetivo general el analizar su normativa legal y como objetivo específico proponer reformas, llegó a la conclusión que los registradores de propiedad de Ecuador estaban actuando de conformidad con su Ley de Registro, sin embargo, a fin de proteger los derechos contemplados en

su Constitución, los mismos debieran de dar mayor facilidad y flexibilidad para que los usuarios puedan inscribir su acto y/o contrato en el Registro correspondiente.

Siguiendo con la secuencia del trabajo, es conveniente desarrollar la **fundamentación teórica**, la cual está asociada con las **categorías y subcategorías**. Haciendo referencia a la **primera categoría**, tenemos al derecho de propiedad inmueble, entendiéndose a este derecho como aquel que hace posible que una persona pueda usar, disfrutar, disponer y reivindicar su propiedad inmueble. De acuerdo a Varsi (2019), en su artículo denominado “Propiedad y Derechos Reales” que fue publicado en la revista Gaceta Jurídica, el definir lo que se debe entender por derecho de propiedad no es una tarea fácil, pues mucho tiene que ver el análisis que quiera dársele. Siendo así, el autor hace mención al profesor Avendaño (2015), quien indica que la propiedad puede ser objeto de estudio desde distintos ámbitos, no limitándose al jurídico, como puede ser el económico, social, histórico, entre otros. No obstante, ello, se debe señalar que la propiedad inmueble es la que recae sobre los bienes inmuebles, que son los que no pueden movilizarse de un lugar a otro (ej. casas). Los bienes inmuebles se encuentran enumerados en el art. 888 de nuestro Código Civil.

Ahora bien, en cuanto a las **subcategorías**, se tiene a las propiedades inmuebles que cuentan con una inscripción y los que no cuentan con una inscripción en los Registros Públicos. Respecto a los que se encuentran inscritos, se debe hacer la precisión que no todo inmueble que se encuentre inscrito en Registros Públicos refleja una realidad. Ello, debido a que, como se ha señalado reiteradamente, existen muchos actos jurídicos que lamentablemente, sin tener ningún impedimento, no han sido inscritos. Siendo así, puede existir una casa en la cual figura que el dueño es Juan, sin embargo, la realidad sea que Juan le vendió, hace muchos años, su inmueble a José. Ahora bien, respecto a los que no han sido inscritos en Registros Públicos, se debe señalar que actualmente existen muchas propiedades que se encuentran a nombre de COFOPRI y, peor aún, hay propiedades que no se encuentran registrados ante los Registros Públicos, lo cual hace más difícil que haya una debida protección a la propiedad inmueble, pues en los mismos lo único que se maneja son las constancias de

posesión a cargo de las respectivas municipalidades. Se debe señalar que en la actualidad no existe ningún registro que esté a cargo de las municipales, similar a los Registros Públicos, que permita obtener en poco tiempo todos los datos de una propiedad inmueble que no cuenta con inscripción, por lo que urge que el Estado realice las gestiones y/o campañas correspondientes a fin de poder inscribir las propiedades, así como las titularidades de las mismas.

En cuanto a la **segunda categoría**, tenemos a la figura del fraude inmobiliario, la misma que es un fenómeno que lamentablemente ha ido aumentando producto de los años, y consiste en todos aquellos actos que van en contra de la buena fe registral, así como todos aquellos actos que van en contra de las normas legales, a fin de aprovecharse económicamente y/o patrimonialmente de una persona natural y/o jurídica (**subcategorías**). De acuerdo a Hernández y Ramos (2018), el fraude inmobiliario puede ser clasificado en fraude notarial y fraude registral y es cometido tanto por personas naturales como personas jurídicas (mayormente inmobiliarias), aprovechándose muchas veces de la falta de una inscripción registral y, además, aprovechándose del sistema consensualista que nuestro país ha adoptado. Por otra parte, de acuerdo a Valverde (2018), el fraude inmobiliario es una modalidad de estafa que afecta al derecho de propiedad, e implica, en algunos casos, la falsificación de documentos en beneficio del transgresor. Como ya se había señalado anteriormente, en nuestro país no es requisito sine qua non que un contrato de compraventa se inscriba en los Registros Públicos, por lo que mucho tiene que ver la inscripción registral en casos de fraude inmobiliario. Siendo así, se tiene muchas situaciones en las que personas, basándose en una minuta en la cual figura como propietarios, venden la propiedad a una tercera persona que piensa que ello realmente es así, cuando no lo es. Asimismo, se tiene muchas situaciones en las que inmobiliarias desconocidas, hacen contratos “abusivos” a fin de que personas interesadas puedan adquirir un terreno o un departamento a futuro, sin embargo, haciendo uso de dichas cláusulas abusivas, posteriormente proceden a quedarse con todo el dinero obtenido y, de ese modo, cortando con la ilusión de obtener una propiedad inmueble.

Por todo ello, se debe visibilizar los beneficios de una inscripción registral, pues la misma se basa en suscribir y publicitar actos, contratos y facultades de individuos de forma adecuada, predecible, eficaz y transparente (García, 2020).

III. METODOLOGÍA

La tesis presente ha sido realizada bajo un enfoque cualitativo, lo cual ha permitido que se utilicen técnicas como es la entrevista, la misma que ha permitido realizar preguntas abiertas. En este tipo de trabajos, el investigador cualitativo es quien acude a una diversidad de herramientas empíricas, experiencias personales, análisis de casos, entrevistas, entre otros. Asimismo, es el investigador el que profundiza y hace suyas las experiencias individuales de algunos y/o todos los participantes, reuniendo los conocimientos y siendo consciente de que ello es parte de desarrollar el objeto estudio y/o investigación (Hernández, Mendoza, Méndez y Cuevas, 2017, p.116).

De acuerdo a Alase, A. (2017) en su artículo denominado “The interpretative phenomenological analysis”, the qualitative research method has an advantage over the exploratory capacity that is needed to explore and investigate. The qualitative methodology makes it possible for researchers to advance and apply their interpersonal and subjectivity skills to their exploratory research processes. As such, it is an approach that has passed into an interpretative analytic tradition. (2). Por otro lado, Tuffour, I. (2017) señala que “contemporary qualitative research approach is very useful in providing a broad view of the experiences of research participants”. (p.2)

Por otra parte, el presente trabajo de tesis es de tipo básica, también conocida como descriptiva, teórica, triangular y hermenéutica, en razón a que la misma no ha sido objeto de experimentos, sino que ha recurrido a la observación, como también a la recolección y análisis de la diversa información, opiniones y casos ocurridos a nivel nacional. Asimismo, es de tipo básica ya que se ha examinado la problemática propuesta con el objetivo de poder ampliar los conocimientos en relación al derecho de propiedad y el fraude inmobiliario (González, Navarrete y Vargas, 2018).

3.1. Tipo y diseño de investigación

El trabajo se encuentra de los parámetros de una investigación de tipo básica en

razón que estudia bases teóricas, la cual vienen a ser el derecho de propiedad y el fraude inmobiliario. Del mismo modo, debido a que se está haciendo uso de otras tesis realizadas en el terreno nacional, como internacional, así como libros, casos, artículos, entre otros.

En cuanto al diseño que se ha aplicado, se puede decir que es uno no experimental en razón de que las variables que se han aplicado no han sufrido ninguna alteración. Asimismo, la investigación se encuentra dentro de un nivel explicativo, puesto que no existe ningún trabajo de investigación que comprenda el tema de estudio que se ha abordado, ni mucho menos que se haya realizado en el mismo escenario ni periodo de estudio (Perú – 2022).

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización

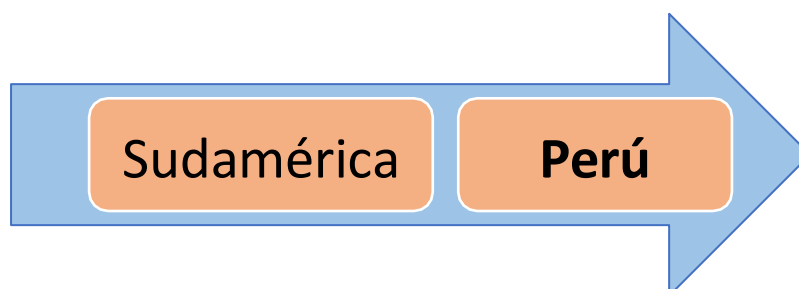
Se han planteado dos categorías que guardan relación entre sí conforme se observará a lo largo del desarrollo del trabajo de tesis. En síntesis, se tiene al derecho de propiedad inmueble y al fraude inmobiliario, las mismas que guardan relación debido a que el derecho de propiedad inmueble estaría viéndose afectado por casos de fraude inmobiliario ocurridos a nivel nacional. Asimismo, se debe señalar que las mismas, a la vez, están conformadas por dos subcategorías. En cuanto a las subcategorías del derecho de propiedad, las mismas se dividen en propiedades inscritas en Registros Públicos y propiedades no inscritas en Registros Públicos. En cuanto al fraude inmobiliario, las mismas se dividen en casos de fraude inmobiliario cometidos por personas naturales y fraudes inmobiliarios cometidos por personas jurídicas.

3.3. Escenario de estudio

Se ha elegido es el territorio peruano. Es conveniente precisar que el escenario de estudio es aquel espacio físico en el que se realizará el objeto de estudio, mismo al que se debe de tener facilidad de acceso. En la presente tesis, la tesista es ciudadana peruana por lo cual tiene accesibilidad al escenario de estudio, así

como a los entrevistados directos. Coy (2019) con relación al escenario de estudio indica que es el sitio seleccionado debido a los beneficios que le pueden brindar a la investigadora

Figura 01 – Escenario



3.4. Participantes

Han sido abogados y ciudadanos peruanos. Respecto a los ciudadanos peruanos, debido a que son los que han tenido contacto directo con la problemática. Según Contreras, Páramo y Rojano (2019) los intervinientes desarrollan un rol fundamental en la investigación, ya sea de modo directo como indirecto.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En el presente trabajo se ha hecho uso de diversas técnicas como la observación, grupos de discusión y/o confrontación de posiciones, entrevistas y análisis de casos que se han producido en el territorio peruano. En cuanto a los instrumentos de recolección de datos que se han aplicado, se tiene a la guía de entrevista, no obstante, también se ha hecho uso de las guías documentales, las cuales han permitido obtener una síntesis de los casos que se han estudiado y/o analizado.

3.5.1. Análisis de casos

Como ya se había mencionado, una de las técnicas de las cuales se ha hecho

uso es el análisis de casos, por medio del cual se señala de manera clara y precisa la problemática suscitada, así como el criterio que ha tenido el órgano jurisdiccional en cada caso particular. En el presente trabajo, se ha analizado casos en los cuales, el fondo, ha ocurrido un fraude inmobiliario que ha afectado el derecho de propiedad inmueble.

3.5.2. Entrevista

Continuando con las técnicas utilizadas, se tiene a la entrevista, por medio de la cual se ha podido extraer información de los participantes directos del trabajo de estudio (abogados y ciudadanos peruanos). La entrevista nos permite recuperar y conservar la información que es fundamental a fin de contar con los “conceptos sensibilizadores” que se utilizarán en la administración de los datos. Por su parte, (Ríos, 2017) indica que la entrevista es aquella que recopila información a raíz de interrogantes orales y escritas; a diferencia del análisis documental que consigue información de los documentos como pueden ser revistas jurídicas y/o expedientes.

Como hincapié, se debe señalar que en la técnica de la entrevista se formulan preguntas ya sean de tipo abiertas y/o generales, esperando que las respuestas obtenidas tengan relación con la problemática planteada. En una entrevista se tiene que buscar una mínima confrontación entre la persona que está entrevistando y la persona que está siendo objeto de la entrevista, tal como acertadamente lo ha precisado Amaya y Troncoso, 2017, p. 330.

3.5.3. Guía de análisis documental

Es un instrumento que hace posible sintetizar la información importante de los casos que se han ido recolectando a lo largo de la investigación. Las guías de análisis documental elaboradas en el presente trabajo han contribuido a la obtención de información de manera sintetizada de los diversos casos que han

sido estudiados, con el fin de realizar el ponderamiento correspondiente, resaltando los casos de fraude inmobiliario que han afectado el derecho a la propiedad inmueble de los ciudadanos peruanos (Arboleda, 2017, p. 14).

3.5.4. Guía de entrevistas

Respecto a ellas, se debe señalar que son instrumentos cuya composición está formada por todo un listado de preguntas, las cuales tiene relación directa con el tema que se está estudiando, la problemática formulada y los objetivos que se persiguen. Se debe resaltar que las guías de entrevistas son de mucha utilidad para el investigador, pues permite saber cuál es la opinión de los participantes, con lo cual, posteriormente, se pueden formular las conclusiones y las recomendaciones. En la presente tesis, las guías de entrevistas que se han realizado, han sido presenciales y han sido dirigidas a abogados y a ciudadanos peruanos en general, buscando siempre que las mismas tengan vinculo o estén planteados conforme a lo que busca el trabajo.

Tabla 01:
Validación de instrumento

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS		
(Guía de entrevista)		
DATOS GENERALES	EXPERTO	PORCENTAJE
Castillo Aliaga, Vanessa	Doctora en Derecho	95%
Matos Quesada, Julio Cesar	Doctor en Derecho	95%
Rodríguez Herrera, Lucy Margoth	Doctora en Derecho	95%
Promedio		95%

Elaboración propia

3.6. Procedimiento

La presente tesis, al tener un enfoque cualitativo, ha realizado el análisis de diversa jurisprudencia respecto a casos fraude inmobiliario que han afectado el derecho de propiedad inmueble de los ciudadanos peruanos. Lo que se elaboró, a nivel inicial, fue el proyecto de investigación, en el que se incluyó, como correspondía, la matriz de categorización y subcategorización, con lo cual se pudo hacer el desarrollo de todo el proyecto de investigación, así como la presente tesis. Acto seguido, se hizo la revisión de diversos materiales documentarios (doctrina, jurisprudencia, artículos y tesis), ya sean nacionales como internacionales, procurando siempre que en los mismos se encuentren materiales de estudios similares. Posteriormente, se seleccionaron los casos a analizar y desarrollar en el presente trabajo, los cuales, además, fueron de utilidad a fin de poder realizar las guías de entrevistas a efectos de saber cuáles son las opiniones y conocimientos de los entrevistados. Finalmente, habiendo seleccionado y filtrado toda la información obtenida, se pudo brindar conclusiones y recomendaciones que serán de mucha utilidad para los ciudadanos en general, debido a que la problemática, como ya se señaló, es a nivel nacional.

3.7. Rigor científico

De acuerdo a Casadevall y Fang (2016) “El rigor científico tiene diversos conceptos; sin embargo, no hay un solo criterio que sea capaz de definirlo” (p.8). No obstante ello, se debe señalar que el mismo busca encontrar y brindar datos que sean verídicos a fin de poder conclusiones y recomendaciones que también sean verídicas. Siendo así, podemos señalar que el presente trabajo, ha utilizado una metodología que ha permitido contar con información que es auténtica y verídica; más aún si se ha contado con todas las medidas respectivas y pertinentes para poder obtener fuentes que sean confiables, sin sufrir ninguna clase de modificación.

3.8. Método de análisis de datos

El método, al ser básico, triangular, descriptivo, inductivo, interpretativo y hermenéutico, hizo posible realizar el estudio de casos, así como de las entrevistas, con los cuales se ha podido realizar un análisis minucioso con el fin de obtener criterios personales. Este método ha permitido sistematizar la información que se ha ido obteniendo.

3.9. Aspectos éticos

La presente tesis ha sido elaborada de acuerdo a los parámetros éticos, procurando siempre conservar la reserva de la información, así como aplicando la buena fe, razón por la cual la data que se ha extraído a raíz de las diversas entrevistas y del estudio de los casos solo han sido plasmados con una finalidad estrictamente académica. Del mismo modo, se ha respetado la propiedad intelectual de los autores que han servido de guía y referencias, por lo cual se ha citado conforme al estilo APA, con lo que se puede llegar a la conclusión que toda información que contiene la presente tesis es verificable, no teniendo información apócrifa y/o ilusoria. Por otra parte, y haciendo énfasis al aspecto ético, se debe hacer mención que las entrevistas que han sido elaboradas han sido respetando siempre a los entrevistados, sus datos personales, así como sus opiniones, criterios y/o respuestas. Finalmente, se debe hacer mención que el presente trabajo ha tenido respeto de todos los derechos del que son merecedores todos los autores citados, por lo cual previamente a la correspondiente sustentación del trabajo, se han superado todos los filtros del turnitin, lo que da fe que la tesis está en condiciones para ser sustentada por la tesista, más aún si se ha seguido los lineamientos de la Resolución de Vicerrectorado de Investigación N° 062-2023-VI-UCV.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.

Para poder desarrollar el capítulo presente, es de suma importancia que se haga un análisis detenido de los diversos resultados que se han obtenido producto de las técnicas y recolección de datos que han sido empleados en el presente trabajo. Siendo así, se plasmará cuáles han sido las respuestas que nos han brindado cada uno de los entrevistados a las siguientes preguntas que se encuentran relacionadas con el objetivo general que es el señalado a continuación: **“Analizar de qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú - 2022”**.

Como interrogante 1 de la guía de entrevista se tuvo a: **“¿de qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú 2022?”** A lo que Barrantes (2023) señaló que el derecho de propiedad de las personas se ve afectado desde el momento que algunas de las partes involucradas miente con el fin de beneficiarse en detrimento de otra. Asimismo, señala que esto se ha vuelto muy común en nuestro país, teniendo múltiples ejemplos que se ven en los medios de comunicación. Por su parte, Lozano (2023) menciona que actualmente se ha incrementado la actividad de la construcción, lo cual es aprovechado por gente inescrupulosa que aprovecha el sueño de la casa propia. Zapatero (2023), en cambio, señala que ahora que tiene más conocimiento, se da cuenta que el derecho de propiedad se ve afectado por casos de fraude inmobiliario y debido a que las autoridades no pueden ir más allá por más que quieran. Asimismo, Obando (2023) refiere que se ve perjudicado en la medida que el acto registral va ser calificado de igual manera a pesar de que la presentación e inscripción se hace en merito a títulos falsificados y estos a ser traspasados a terceros de buena fe generan que dentro de la práctica se vuelva irrecoverable el inmueble objeto de inscripción. Por otra parte, Reyna (2023) señala que a raíz de la pandemia muchas personas ahorraron dinero para la compra de bienes inmuebles, por lo que se incrementó su demanda, sin embargo, también aumentaron los casos afectados por casos de fraude inmobiliario, lo que genero desconfianza al no permitirle a estas personas hacer uso y disfrute del bien que buscaban adquirir. Asimismo, Cavero (2023) indica

que en la actualidad el derecho de propiedad es algo que no se respeta y viene siendo vulnerado constantemente, claramente podemos verlo reflejado en el gran aumento de casos de nulidad de acto jurídico. A su vez, Tello (2023) señala que se genera debido a que genera apropiación y venta ilegal de inmuebles, haciéndolo muchas veces irrecuperables. Finalmente, Valencia (2023) refiere que el derecho de propiedad inmueble se está viendo afectado debido a que hay muchas personas que están perdiendo su propiedad o grandes sumas de dinero debido a casos de fraude inmobiliario que ocurren a nivel nacional.

Por otra parte, se tiene la interrogante 2 que es la señalada a continuación: **“De acuerdo a su experiencia, ¿cuáles son las consecuencias que originan la falta de inscripción de la transferencia de propiedad ante los Registros Públicos?”**.

Ante ello, Valencia (2023) indica que, las consecuencias más comunes son la pérdida de una propiedad o el inicio de largas batallas judiciales con terceros adquirentes que pueden alegar buena fe registral. A su vez, Tello (2023) señala que cabe la posibilidad de que a través de actos de mala fe la propiedad de inscriba a favor de un tercero y quedar aquel que no la inscribió oportunamente totalmente desprotegido o en desventaja para tomar acciones legales. Además, puede quedar privado del beneficio de acceso a créditos. Asimismo, Cavero (2023) refiere que las consecuencias que originan la falta de inscripción principalmente son los fraudes inmobiliarios o las estafas que vemos constantemente en el día a día, donde los afectados ya sea por falta de información o tiempo no lograron inscribir su predio. Por su parte, Reyna y Obando (2023) indican que muchas veces por desconocimiento o desinterés, las personas no inscriben la transferencia de propiedad ante los Registros Públicos, lo que generalmente principalmente inseguridad jurídica. Zapatero (2023), por su lado, señala que las consecuencias que se originan son principalmente fraudes inmobiliarios, estafas, gran aumento de procesos judiciales y mucha gente sin un lugar para vivir. Asimismo, Barrantes (2023) refiere que la consecuencia que se genera es que la partida registral no verá reflejado el nombre del verdadero titular registral, lo cual es algo que sucede en abundancia en la actualidad.

Continuando, se tiene a la interrogante 3 que es la formulada a continuación: **“En su opinión, ¿usted considera que la inscripción registral de titularidad de un predio debe ser obligatoria? ¿por qué?”**. Frente a ello, se han tenido respuestas positivas, pues la totalidad de los entrevistados indicaron que están de acuerdo con ello, ya que, como dice Barrantes (2023) ello ocasionaría que ninguna persona pueda reclamar el predio como suyo cuando no lo es. A su vez Lozano y Zapatero (2023) indican que ello protegería el derecho de propiedad y sería la única forma de demostrar que se es propietario conforme a la ley. Asimismo, Obando (2023) indica que habría muchas ventajas como son el hecho de poder aplicar la buena fe, de tener legitimidad y posibilidad de oponibilidad. Por su parte, Reyna (2023) señala que su respuesta es positiva debido a que se tendría un mayor control, pues se tendría un sistema actualizado y completo. Finalmente, Tello y Valencia (2023) indican que habría mayor seguridad y protección legal, lo cual disminuiría en gran manera los casos de fraude inmobiliario y/o estafa.

Posteriormente, se procedió a formular las preguntas del **primer objetivo específico** que es el **“determinar de qué manera, la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022”**. Para ello, se tuvo la primera pregunta **“En su opinión ¿de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022? Detalle su respuesta”**. Frente a ello, se tuvieron las siguientes respuestas:

Valencia (2023) señaló que garantiza en gran manera debido a que los titulares de una propiedad tendrían la seguridad de que su titularidad es de conocimiento público debido a la publicidad registral que brinda los Registros Públicos. Tello y Zapatero (2023), a su vez, indican que la inscripción tendría efecto ante terceros. Por su parte, Caveró (2023) señala que el derecho de propiedad quería protegido y salvaguardado ante cualquier conflicto o procesos para definir quién es el titular registral del mismo, por lo que se recomienda inscribir nuestra propiedad. Asimismo, Reyna, Barrantes, Lozano y Obando (2023) señalan que la

obligatoriedad permitiría que las personas cuenten con seguridad jurídica al momento de adquirir un bien.

En cuanto a la siguiente interrogante, se tiene a: **“En su opinión, ¿qué documentos respaldan el derecho de propiedad?”** A lo que Barrantes (2023) señaló que son el título de propiedad, recibo de luz y teléfono de los últimos años y la identificación oficial persona. Lozano (2023), en cambio, señaló que lo principal es la copia literal, escritura pública y minuta. Zapatero (2023), por su parte, indico que el título de propiedad inscrito en Registros Públicos y la compraventa. Asimismo, Obando (2022) indicó que el título de propiedad o escritura pública, contrato privado de compraventa, contrato o convenio de cesión de derechos, contrato de donación, adjudicación de herencia o legado, entre otros. Por otro lado, Reyna (2023) señala que los documentos son las escrituras públicas, el título de propiedad y la inscripción ante los Registros Públicos. Cavero (202), en cambio, señala que los documentos son el título de propiedad, escritura pública, minuta y contratos privados. Tello (2022, por su lado, indica que es el título de propiedad y los contratos de compraventa. Finalmente, Valencia (2023) señala que principalmente es una inscripción registral, es decir, la copia literal de una partida registral.

Continuando con las interrogantes, se tiene la interrogante **“¿sabe cuál es el trámite para comprar una propiedad? De ser afirmativo, detalle el procedimiento”**. A lo cual Barrantes (2023) señaló que no sabe cuál es el trámite exacto, sin embargo, Lozano (2023) indico que es recabar información del predio en SUNARP y verificar que no existan gravámenes y/o hipotecas. Zapatero (2023), por su parte, señaló que el trámite es realizar el contrato de compraventa, llevarlo a una notaría para suscribir las firmas y posteriormente que se inscriba ante los Registros Públicos. Por otro lado, Obando (2023) señala que se debe verificar de manera física el inmueble y también su estado legal dentro de los Registros Públicos mediante una copia literal, acercarse a una notaría con los documentos necesarios para la redacción de la escritura pública y por último presentarla ante SUNARP para su inscripción. Asimismo, Reyna, Cavero, Tello y Valencia (2023) señalan que primero se debe verificar la situación jurídica de

la propiedad en los Registros Públicos. Luego, se elabora el contrato de compraventa (minuta), se lleva el mismo ante un Notario y se solicita el bloqueo registral del bien, para finalmente inscribirlo ante los Registros Públicos.

Continuando con las interrogantes, y teniendo como **segundo objetivo específico el “analizar de qué manera, la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita los fraudes inmobiliarios, Perú - 2022”**, se tiene la pregunta **“En su opinión, ¿de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita los fraudes inmobiliarios, Perú - 2022? Detalle su respuesta”**. Ante ello, se tiene las siguientes respuestas de Barrantes, Lozano, Zapatero, Obando, Reyna, Cavero, Tello y Valencia (2023), quienes indican que se evita en el sentido que primero se podrá conocer quién es el verdadero propietario, así como se podrá conocer toda la situación jurídica de una propiedad.

Por otro lado, se tiene la interrogante **“En su opinión, ¿de qué manera los fraudes inmobiliarios han generado incertidumbre en los ciudadanos que desean adquirir un bien inmueble?”** Ante ello, Barrantes, Lozano, Zapatero, Obando, Reyna, Cavero, Tello y Valencia (2023), indican que genera incertidumbre, pues se tiene el miedo constante de que uno también puede ser víctima de fraude inmobiliario, perdiendo así todo el dinero invertido que ha sido producto de mucho sacrificio, y que ha sido juntado con la ilusión de poder contar con una propiedad.

Finalizando con las interrogantes de las guías de entrevistas, se tiene a la siguiente pregunta: **“¿tiene conocimiento de algún caso de fraude inmobiliario? De ser afirmativo, explique del caso que tiene conocimiento”**, a lo cual Barrantes (2023) refirió que conoce los casos que han salido en los medios de comunicación, en los cuales se informaban de modalidades como son la compra futura, mismas que no se concretizaron. Lozano (2023), por su parte, indica que a un familiar lo estafaron con el sueño de la casa propia, por la modalidad de la preventa, en la cual realizó diversos pagos por adelantado y nunca se realizó la entrega del bien. A su vez, Zapatero (2023) señala que ella

lastimosamente fue víctima de fraude inmobiliario pues al momento que quiso adquirir una propiedad no tenía conocimiento que se debía inscribir la misma, celebrando únicamente un contrato privado, percatándose después que la propiedad no solo se le había vendido a la misma, sino también a otras personas. Asimismo, Obando (2023) señala que en el lugar en el que trabaja llegan personas víctimas de fraude inmobiliario con una situación similar a la señalada por Zapatero. Por su parte, Reyna (2023) indica que hace meses, cuando intentó mudarse al distrito de SMP, casi es víctima de estafa, pues la persona con la que se contactó por un aviso, y quien además le había asegurado que era el propietario, le estaba engañando pues el mismo no era el propietario ya que verifico en la partida registral y figuraba otra persona. Por otro lado, Cavero (2023) indica que tiene conocimiento de una persona que adquirió un departamento dentro de un condominio con la promesa de entrega en el plazo de seis meses, sin embargo, luego de tres años, no puede vivir en dicho inmueble pues existe un proceso judicial por el suelo donde se encuentra ubicado dicho departamento. Asimismo, Tello (2023) señala que conoce un caso que se encuentra ventilando en el cuarto juzgado civil. Finalmente, Valencia (2023) indica que, debido a su profesión, tiene conocimiento de diversos casos como pueden ser Otorgamiento de Escritura Pública, Desalojos, Nulidad de Acto Jurídico, entre otros.

Por otro lado, y de igual modo, se plasmará la información que ha sido obtenida en la guía de análisis documental, para lo cual es bueno reiterar que el objetivo general fue **“analizar de qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú - 2022”**. Siendo así, se tiene a la Casación 800-2015 – Huánuco (Nulidad de Acto Jurídico), donde se pudo apreciar que había un conflicto en cuanto a la aplicación del principio de buena fe registral, pues mientras algunos jueces indicaban que no basta con alegar ello, pues se debe realizar gestiones adicionales; hay otros que indicaban que el tercero que adquiere una propiedad en base a una inscripción registral, si está amparado por el principio de buena fe. Dicha última decisión fue ratificada por la Corte Suprema, por lo que se pudo apreciar que los hermanos Humberto, Guillermo, Laudina y Elvia vieron afectado su derecho de propiedad inmueble

pese a que era evidente que habían sido víctimas de actos ilícitos por parte de su propio hermano. Por ello, se pudo concluir que los hermanos Humberto, Guillermo, Laudina y Elvia vieron afectado su derecho de propiedad inmueble pese a que era evidente que habían sido víctimas de actos ilícitos por parte de su propio hermano. Dicha afectación al derecho de propiedad fue debido a que primó el principio de buena fe registral que señalaron unos terceros adquirentes (esposos), por lo que se puede apreciar que la inscripción registral es muy importante en medio de un proceso judicial. Asimismo, se tiene a la Casación 1099- 2017 de la Corte Suprema de Justicia de la República – Sala Transitoria de Lima, donde mediante un proceso de Cumplimiento de Contrato, se ha podido apreciar que una persona jurídica (Constructora Continente Sociedad Anónima) realizó una compraventa en el distrito de San Martín de Porres, sin embargo, no fue cuidadoso pues no realizó una inspección en el lugar para verificar el área que realmente medía el terreno que estaba comprando y pagando, siendo víctima de un fraude inmobiliario, pues había pagado por un terreno que en realidad medía mucho menos de lo que se había indicado y pagado. Por todo ello, es que, en cuanto al objetivo general, se pudo apreciar que el derecho de propiedad si está viéndose afectado por casos de fraude inmobiliario en el territorio nacional, pues lamentablemente las personas (naturales y jurídicas) realizan compras sin realizar las diligencias adicionales necesarias, así como existen personas que abusan de la confianza de otros. Así, en el primer caso, se pudo observar que unos hermanos se vieron afectados por actos ilícitos de su propio hermano quien posteriormente procedió a vender la propiedad a unos terceros que luego posteriormente alegaron buena fe registral. Por otro lado, y haciendo referencia al segundo caso, se puede apreciar que la Constructora realizó una compraventa a una persona natural, sin embargo, no realizó las visitas previas en el terreno, no percatándose que el terreno en realidad medía mucho menos de lo que él había comprado y pagado, lo cual fue una gran negligencia, pues antes de realizar una compra, además de revisar los documentos registrales, se debe realizar diligencias adicionales.

Por otra parte, y pasando al **primer objetivo específico** que es el “**determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una**

propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022”, se tiene al Exp. 2313-2020 del Tercer Juzgado Civil de Lima Este – Sede Chimú (desalojo por ocupación precaria), mediante la cual, el señor Guillermo Suxo Chambilla interpuso una demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de su hermano Basilio, pues indicaba que hace años compró mediante una minuta un inmueble a una Cooperativa (que años después se inscribió) y, debido a problemas personales que afrontaba su hermano, le cedió al mismo para que pueda vivir durante un tiempo, no pensando que el mismo se negaría a devolver el inmueble; a lo cual el hermano contestó que dicho inmueble fue vendido a otra persona y no a su hermano. Asimismo, indica que dicha persona que le compró a la Cooperativa posteriormente le procedió a vender al mismo, por lo que cuenta con una minuta. Por todo ello, en la sentencia de primera instancia el juez declaró infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, pues señaló que el señor Basilio cuenta con un título que justifica su permanencia. A pesar de ello, dejó a salvo el derecho del señor Guillermo a iniciar otro proceso en la vía de conocimiento y no en la sumarísima, pues el desalojo se tramita bajo esa vía. Siendo así, se puede concluir que la Cooperativa se aprovechó que era el titular registral para vender la propiedad a más de una persona, lo cual está generando un perjuicio al señor Guillermo, a pesar que actualmente si figura como titular registral. Asimismo, se puede apreciar que, si el señor Guillermo Suxo Chambilla hubiese comprado e inscrito su titularidad desde un inicio, la situación hubiese variado. Por otra parte, se tiene al Exp. 631-2021 del Juzgado Civil Transitorio – Sede Villa Marina (desalojo), mediante el cual se pudo apreciar que existía una contienda respecto al inmueble Sub Lote B del Lote 10 – Chorrillos, pues hay unos propietarios registrales que están reclamando su propiedad, mientras que otros están señalando que son los propietarios en base a una minuta. Como se ve, ambos procesos judiciales tienen en común que la falta de inscripción registral ha ocasionado problemas a los ciudadanos peruanos, pues los que figuraban como titulares registrales, aprovechándose de dicha situación, vendieron la propiedad a terceros que si procedieron a inscribir su titularidad ante los Registros Públicos, originando que los ciudadanos que contaban solo con minuta vean afectado su derecho de propiedad pese a contar con minutas y/o contratos privados; y pese a vivir en los inmuebles varios años. Siendo así, se

puede ver la inscripción registral garantiza en gran manera el derecho de propiedad.

Continuando con el **segundo objetivo específico** que es el “**determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita fraudes inmobiliarios Perú – 2022**”, se tiene al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, mediante la cual se dejó establecido que la buena fe registral y la inscripción registral son de mucha utilidad a fin de proteger el derecho de propiedad y evitar casos de fraude inmobiliario, sin embargo, los mismos deben ser convalidados con otras diligencias, lo cual protege aún más a los propietarios registrales que son blancos de estafadores. Por todo ello, se puede señalar que no existe un criterio uniforme respecto a lo que se debe entender respecto a la buena fe, pues como se puede apreciar hay algunos jueces que indican que no basta con alegar buena fe, pues se debe analizar si el tercero comprador realizó gestiones adicionales que realmente garanticen que se actuó con buena fe; así como también hay otros que consideran que un tercero que compra a un propietario con inscripción registral, ya está actuando con buena fe, no siendo necesario que realice gestiones adicionales. Ante ello, es que en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil se señaló que la buena fe registral y la inscripción registral son de mucha utilidad a fin de proteger el derecho de propiedad y evitar casos de fraude inmobiliario, sin embargo, los mismos deben ser convalidados con otras diligencias, lo cual protege aún más a los propietarios registrales que son blancos de estafadores. Siendo así, se debe tener mucho cuidado al momento de celebrar una compraventa, pues el principio de buena fe puede ser de mucha utilidad para una persona que actúa de buena, pero, en otros casos, también puede ser de utilidad para personas que actúan de mala fe y que están acostumbrados a tramar toda una estrategia delincencial para obtener un provecho económico y patrimonial. Finalmente, se tiene al Exp. 65-2022 del Juzgado Civil – Sede Central de VMT (materia desalojo), mediante los cuales los señores Jesús Sánchez y Santos Sánchez interpusieron demanda de desalojo en contra de la señora Gregory Coaquera, pues la misma estaba viviendo en su domicilio pese a que no era la propietaria y pese a distintos requerimientos a fin

de que desocupe el inmueble sublitis. Por su parte, la señora Gregory Coaquera contesta la demanda e indica que la misma no estaba viviendo en el domicilio sublitis, sino, que la misma estaba viviendo en el inmueble colindante que si bien antes era de los demandantes, ahora era suyo por un trámite de prescripción adquisitiva que, si bien está siendo cuestionado por un proceso de Nulidad de Acto Jurídico, aún sigue siendo suyo. Siendo así, el Despacho, luego de revisar la copia literal, así como demás documentos, pudo apreciar que la demandada si estaba viviendo en el inmueble sublitis, por lo que ordenó que la misma proceda a restituir el inmueble a los propietarios – demandantes. Con ello, se puede concluir que la inscripción registral favoreció en mucho a que los demandantes puedan recuperar su inmueble y de esta manera evitar que la demandada se pueda apropiar del mismo como lo hizo con el inmueble colindante mediante un trámite de prescripción adquisitiva que actualmente está siendo objeto de un proceso de Nulidad de Acto Jurídico, pues el mismo se realizó de manera ilícita. Por todo ello, se puede apreciar que la inscripción registral es muy importante debido a que evita que las personas puedan ver afectado su derecho de propiedad por parte de personas inescrupulosas. Asimismo, se puede apreciar que la buena fe registral y la inscripción registral son de mucha utilidad a fin de proteger el derecho de propiedad y evitar casos de fraude inmobiliario, sin embargo, los mismos deben ser convalidados con otras diligencias, lo cual protege aún más a los propietarios registrales que son blancos de estafadores y/o de personas que se dedican a cometer fraude inmobiliario.

Por otra parte, y luego de un estudio y análisis de la información obtenida, se puede señalar que el **supuesto general** que era que **el derecho de propiedad está viéndose afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú – 2022**, si se encuentra corroborado, pues luego de haber realizado las entrevistas a diversos ciudadanos, así como habiendo analizado los resultados de la guía documental, si está habiendo una afectación al derecho de propiedad en el territorio peruano, pues lamentablemente existe gente inescrupulosa que se aprovecha de la buena fe de personas que desean adquirir una vivienda propia. Asimismo, debido a que existe una falta de supervisión y/o control por parte de nuestras autoridades, lo

cual ha permitido que los casos de fraude inmobiliario cada vez más vayan en aumento.

Por otro lado, y en cuanto al **primer supuesto específico** que es **que la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022**, se debe señalar que dicho supuesto tiene sustento y ha sido corroborado, pues en los casos en los cuales los ciudadanos no han procedido con realizar una compra que se haya inscrito en Registros Públicos, los mismos se han visto envueltos en un proceso judicial en los cuales terceras personas que posteriormente han adquirido la propiedad y si inscribieron su compra en los Registros Públicos, estaban alegando la buena fe registral, perjudicando su derecho de propiedad. Asimismo, se pudo apreciar que en los casos en los cuales las personas habían adquirido una propiedad y si habían inscrito dicha compra en los Registros Públicos, los mismos han protegido en mejor manera su derecho de propiedad, logrando sentencias favorables en caso de ser envueltos en un proceso judicial.

Ahora bien, en cuanto al **segundo supuesto específico**, se tiene que **la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita fraudes inmobiliarios, Perú – 2022**, a lo cual se debe señalar que efectivamente, la inscripción registral, de ser obligatoria, si evitaría casos de fraude inmobiliario, pues actualmente en nuestro país, al no ser un requisito sine qua non que un contrato de compraventa se inscriba en los Registros Públicos, hay muchas compraventas que únicamente han quedado en minutas y/o en contratos privados, lo que ha originado que se cometan muchos casos de fraude inmobiliario por parte de personas naturales y/o jurídicas que se aprovechan de dicha situación para poder vender una propiedad a más de una persona, situación que no se originaría de ser obligatoria la inscripción registral de las transferencias de propiedades inmuebles ante los Registros Públicos.

V. CONCLUSIONES

Primero.- Se ha evidenciado que el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario a nivel nacional, pues lamentablemente existe gente inescrupulosa que se aprovecha de la confianza y de la buena fe de personas que desean adquirir una vivienda propia, así como también hay personas naturales y/o jurídicas que se aprovechan que en nuestro país no sea requisito sine qua non una inscripción registral.

Segundo.- La inscripción registral de un bien inmueble en los Registros Públicos garantiza y protege totalmente el derecho de propiedad de un titular registral; pues el mismo puede usar, disfrutar y disponer de su bien sin el temor de que su propiedad pueda ser transferida a otra persona, si es que fuera su voluntad. Asimismo, la inscripción registral de un bien inmueble en los Registros Públicos hace posible que se pueda aplicar el principio de la buena registral, según el cual lo que figura en una copia literal y/o en una partida registral, es lo que refleja una realidad, aunque actualmente no siempre es así, pues existen muchas compraventas que no se han llegado a inscribir en los Registros Públicos, pese a no tener ningún impedimento para realizar ello.

Tercero.- La inscripción registral tiene una fuerte incidencia en el derecho de propiedad inmueble y en los casos de fraude inmobiliario, pues el no contar con una inscripción registral a pesar de tener la posesión o incluso la titularidad mediante contratos privados y/o minutas, hace posible que se puedan cometer actos delincuenciales (fraude inmobiliario y/o estafas), como son el hecho de transferir la propiedad a más de una persona que, de inscribir su compraventa en los Registros Públicos, podría optar por aplicar los mecanismos legales para poder desalojar a los legítimos propietarios que han vivido toda su vida en el inmueble sublitis.

VI. RECOMENDACIONES

Primero .- Se recomienda a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a que realice campañas en las cuales se les informe e incentive a los ciudadanos peruanos a que protejan su propiedad inmueble de casos de fraude inmobiliario, promoviendo la aplicación del sistema de “alerta registral” que se encuentra a disposición de todos los ciudadanos y que ha sido creado a fin de evitar que personas inescrupulosas puedan disponer de una propiedad que no es suya. Asimismo, se recomienda a la misma SUNARP a que pueda regularizar y/o realice las gestiones necesarias a fin de poder inscribir la titularidad registral de muchas personas que tienen su propiedad a nombre de terceras personas o incluso a nombre del propio Estado peruano y/o entidades estatales, a pesar de vivir muchos años en un inmueble.

Segundo.- Se recomienda a los ciudadanos peruanos a que puedan proteger su propiedad inmueble mediante documentos idóneos, como son el tener una inscripción registral. Asimismo, se recomienda a que los abogados, en ejercicio de su profesión, puedan incentivar y recomendar a los ciudadanos que toda transferencia que se realice respecto a un bien, se realice mediante un correcto procedimiento. Además, se recomienda a que los Notarios Públicos puedan inscribir ante la SUNARP todas las Escrituras Públicas de compraventa que se celebren en su Notaría, en un plazo no mayor de 24 horas.

Tercero.- Se recomienda al Poder Legislativo que modifique el art. 949º del Código Civil, en el cual se consigne la obligatoriedad de inscribir toda compraventa ante los Registros Públicos, bajo sanción de nulidad. Asimismo, se recomienda a que a dicha modificatoria se pueda añadir un plazo de 12 meses a efectos de que todos los ciudadanos puedan regularizar la inscripción de sus Escrituras Públicas ante los Registros Públicos.

REFERENCIAS

Alase, A. (2017). *The interpretative phenomenological analysis (IPA): A Guide to a Good Qualitative Research Approach. Educating for the Future. Vol. 5, Num. 2.* <https://doi.org/10.7575/aiac.ijels.v.5n.2p.9>

Alvarado, J. V., Baldera, L. A. y Bravo, K. L. (2018). *El sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble en el Código Civil vigente: Una investigación sobre su seguridad jurídica al adquirente de buena fe, Huánuco – 2017.* Huánuco, Perú.

Amado, E. (2011). *La publicidad registral en el Perú.* Lima, Perú.

Amaya, A. y Troncoso, C. (2017). *Entrevista: guía práctica para la recolección de datos cualitativos en investigación de salud. Vol. 65, Num. 2.* <https://doi.org/10.15446/revfacmed.v65n2.60235>.

Arboleda, D. (2017). *Ficha de análisis especializada para manuales de aprendizaje de español.* Murcia, España.

Casadevall, A. y Fang, F. C. (2016). *Rigorous Science: a How-To Guide. mBio [online]. Vol. 7, Num. 6.* <https://doi.org/10.1128/mBio.01902-16>

Chanduví, D. B. (2017). *Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica.* Trujillo, Perú.

Contreras, M. M., Páramo, D y Rojano, Y. N. (2019). *La teoría fundamentada como metodología de construcción teórica.* Barranquilla, Colombia.

Fernández, J. F. y Nuñez, M. (2021). *Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble. Huancayo – 2020.* Huancayo, Perú.

García, F. (2020). *El urbanismo y la seguridad jurídica*. Dykinson.
<https://doi.org/10.2307/j.ctv102bibr>

González, Navarrete y Vargas (2018). *Metodología activa en el Estudio de Caso para desarrollo del pensamiento crítico y sentido ético*. Vol. 15, Num. 3.
<https://doi.org/10.22201/eneo.23958421e.2018.3.65988>

Hernández, R., Méndez, S., Mendoza, C. P., y Cuevas, A. (2017). *Fundamentos de investigación*. Guanajuato, México.

Hernández, P. M. y Ramos, M. A. (2018). *El fraude inmobiliario en los Registros Públicos*. Lima, Perú.

Melgarje, R. F. (2022). *La alerta registral y seguridad jurídica que brinda los registros públicos en el registro de propiedad inmueble, Huaral – 2021*. Lima, Perú.

Molina, M. C. (2012). *Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles. Análisis en el Derecho Colombiano*. Barranquilla, Colombia.

Morales, N. I. (2018). *La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente*. Lima, Perú.

Peñañiel, N. I. (2019). *La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio*. Guayaquil, Ecuador.

Rossel, H. Y. (2015). *El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca*. Guatemala de la Asunción, Guatemala.

- Suárez, G. (2017). *Sistematización del servicio público registral inmobiliario en las oficinas del Registro de Instrumentos Públicos en Colombia*. San José de Cúcuta, Colombia.
- Torres, T. (2019). *El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019*. Lima, Perú.
- Tuffour, I. (2017). *A Critical Overview of Interpretative Phenomenological Analysis: A Contemporary Qualitative Research Approach*. *Prime Scholars*. Vo. 2, Num. 4. doi: 10.4172/2472-1654.100093
- Valverde, R. H. (2018). *El fraude inmobiliario como operación sospechosa que el notario debe reportar a la Unidad de Inteligencia Inmobiliaria (UIN)*. Lima, Perú.
- Vargas, J. A. (2019). *Propuesta para establecer medidas adecuadas y evitar el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado*. Madre de Dios, Perú.
- Varsi, E. (2019). *Propiedad y Derechos Reales. Análisis Jurídico*. Gaceta Jurídica: Lima, Perú.

ANEXO Nº 01:

“MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN”

TÍTULO	
Derecho de Propiedad Inmueble y su relación con el Fraude Inmobiliario, Perú, 2022.	
PROBLEMA	
Problema General	¿De qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú -2022?
Primer Problema Específico	¿De qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022?
Segundo Problema Específico	¿De qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita fraudes inmobiliarios, Perú - 2022?
OBJETIVOS	
Objetivo General	Analizar de qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú - 2022.
Primer Objetivo Específico	Determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022.
Segundo Objetivo Específico	Determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita fraudes inmobiliarios Perú – 2022.
SUPUESTOS	
Supuesto General	El derecho de propiedad está viéndose afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú – 2022.
Primer Supuesto Específico	La obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022
Segundo Supuesto Específico	La obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita fraudes inmobiliarios, Perú – 2022.
DELIMITACIÓN	
Delimitación Temporal	La investigación ha tenido como periodo de estudio el año 2022.
Delimitación Espacial – Escenario de Estudio	Se ha llevado a cabo en el territorio peruano.

Delimitación Social - Participantes	Se ha efectuado con la participación de abogados y ciudadanos en general.		
JUSTIFICACIÓN			
Justificación Teórica	Debido a que analiza el derecho de propiedad y cómo este viene siendo afectado por casos de fraude inmobiliario.		
Justificación Metodológica	Debido que, a la fecha, no hay investigaciones previas que hagan un estudio del tema materia de investigación.		
Justificación Práctica	Debido a que busca amortiguar y/o eliminar la afectación al derecho de propiedad a causa de fraudes inmobiliarios.		
Justificación Social	Debido a que busca que los ciudadanos no puedan ver afectado su derecho de propiedad debido a casos de fraude inmobiliario.		
METODOLOGÍA			
Enfoque	Cualitativo		
Tipo	Básica		
Diseño	No experimental – explicativo		
Técnicas	Observación, entrevista, grupo de discusión y análisis de casos.		
Instrumentos	Guías de entrevistas, guías documentales y análisis de entrevistados.		
CATEGORÍAS			
El derecho de propiedad inmueble		Fraude Inmobiliario	
SUBCATEGORÍAS			
De inmuebles inscritos en Registros Públicos	De inmuebles no inscritos en Registros Públicos	De personas naturales	De personas jurídicas

ANEXO Nº 02:

“GUIA DE ENTREVISTA”

Título: Derecho de Propiedad Inmueble y su relación con el Fraude Inmobiliario, Perú 2022.

Entrevistado(a):

Registro de Colegiatura y/o D.N.I. Nº

Cargo y/o institución:

Objetivo General: Determinar de qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú - 2022.

Pregunta 1: Explique usted, ¿De qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú - 2022?

.....
.....
.....
.....
.....

Pregunta 2: De acuerdo a su experiencia, ¿Cuáles son las consecuencias que originan la falta de inscripción de la transferencia de propiedad ante los Registros Públicos?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Pregunta 3: En su opinión, ¿Usted considera que la inscripción registral de titularidad de un predio debe ser obligatoria? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....

Primer Objetivo Específico: Determinar de qué manera, la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022.

Pregunta 4: En su opinión ¿De qué manera, la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022? Detalle su respuesta.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Pregunta 5: En su opinión, ¿Qué documentos respaldan el derecho de propiedad?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Pregunta 6: ¿Sabe cuál es el trámite para comprar una propiedad? De ser afirmativo, detalle el procedimiento.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Segundo Objetivo Específico: Analizar de qué manera, la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita los fraudes inmobiliarios, Perú - 2022.

Pregunta 7: En su opinión, ¿De qué manera, la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita los fraudes inmobiliarios, Perú - 2022? Detalle su respuesta.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Pregunta 8: En su opinión, ¿De qué manera los fraudes inmobiliarios han generado incertidumbre en los ciudadanos que desean adquirir un bien inmueble?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Pregunta 9: ¿Tiene conocimiento de algún caso de fraude inmobiliario? De ser afirmativo, explique del caso que tiene conocimiento.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Lima, dedel 2023.

Firma

ANEXO N° 03:

GUÍA DE ANALISIS DOCUMENTAL

“Objetivo general: Analizar de qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú – 2022”.

Fuente documental	Primer contenido de la fuente a analizar	Segundo contenido de la fuente a analizar	Síntesis	Conclusión
<p>Casación N° 800-2015 – Huánuco.</p> <p>Materia: Nulidad de Acto Jurídico (NAJ)</p>	<p>Es el caso que los hermanos Humberto, Guillermo, Laudina y Elvia interpusieron una demanda de NAJ en contra de una compraventa que supuestamente habían hecho en favor de su hermano Alejandro. Asimismo, interpusieron demanda de NAJ con la finalidad de que se declare nulo el contrato de compraventa que había realizado el hermano Alejandro en favor de unos esposos (terceros) que ahora alegaban buena fe registral.</p>	<p>Luego de interpuesta la demanda, se dictó la sentencia mediante la cual se declaró fundada la demanda en el extremo que declaró nula la supuesta venta entre hermanos, sin embargo, declaro infundada la demanda en cuanto a que se declare nula la compraventa del hermano Alejandro a favor de los esposos, pues los mismos estaban amparados por el principio de buena fe. Ante ello, se apeló y se revocó dicha sentencia, declarándose fundada en todos sus extremos, pues a decir del Despacho, no se puede perjudicar a unas personas (hermanos) a sabiendas que todo se originó en base a un contrato ilícito. Asimismo, los terceros no pueden indicar buena fe, pues debieron realizar gestiones adicionales como revisar el historial del inmueble, así como preguntar a los vecinos colindantes. Ante esa situación los esposos que alegan</p>	<p>En síntesis, se aprecia que había un conflicto en cuanto al principio de buena fe registral, pues mientras algunos jueces indicaban que no basta con alegar ello, pues se debe realizar gestiones adicionales; hay otros que indicaban que el tercero que adquiere una propiedad en base a una inscripción registral, si está amparado por el principio de buena fe. Dicha última decisión fue ratificada por la Corte Suprema, por lo que se pudo apreciar que los hermanos Humberto, Guillermo, Laudina y Elvia vieron afectado su derecho de propiedad inmueble pese a que era evidente que habían sido víctimas de actos ilícitos por parte de su propio hermano.</p>	<p>En este caso se puede apreciar que los hermanos Humberto, Guillermo, Laudina y Elvia vieron afectado su derecho de propiedad inmueble pese a que era evidente que habían sido víctimas de actos ilícitos por parte de su propio hermano. Dicha afectación al derecho de propiedad fue debido a que primó el principio de buena fe registral que señalaron unos terceros adquirentes (esposos), por lo que se puede apreciar que la inscripción registral es muy importante en medio de un proceso judicial.</p>

		buena fe casaron y la Corte les dio la razón, pues indicaron que si actuaron bajo el principio de buena fe, pues había una inscripción registral.		
<p>Casación N° 1099-2017 de la Corte Suprema de Justicia de la República – Sala Transitoria de Lima.</p> <p>Materia: Cumplimiento de Contrato</p>	<p>La Constructora Continente Sociedad Anónima interpuso una demanda de cumplimiento de contrato en contra del señor Gerardo Chiclla Torres, pues refiere que, al realizarse os planos aprobados por la municipalidad de San Martín de Porres, se constató y verificó que el área que le compró al señor Chiclla tenía una extensión superficial de 29,680.60 m2, por lo que existe un área faltante de 1,319.40 m2, que no se ha cumplido con entregar pese a que si fue cancelado.</p>	<p>Posteriormente, el demandado contesta y plantea excepción de caducidad, la misma que fue declara infundada y dio origen a que luego se expida la Sentencia que declaró infundada la demanda, pues en el contrato de compraventa existía una cláusula que indicaba que entre el precio y la cosa que se vende, existía una equivalencia que era justa y perfecta, haciéndose una donación en caso de existir una diferencia.</p> <p>Ante ello, el demandado apeló la resolución que declaró infundada su excepción, la misma que posteriormente fue declarada fundada y declaró nulo todo el proceso (incluida la sentencia), dando origen a que el demandante interponga recurso de casación que fue declarado fundado, ordenándose que se expida una nueva resolución que resuelva la excepción conforme a ley.</p>	<p>En síntesis, se tiene que existe una controversia debido a que existe un contrato de compraventa cuyas cláusulas no guardan coherencia con la realidad. Ello, en atención a que se vendió un metraje que en los hechos mide mucho menos de lo que figura en el contrato.</p>	<p>Se puede apreciar que en este caso la Constructora Continente Sociedad Anónima realizó una compraventa en el distrito de San Martín de Porres, sin embargo, no fue cuidadoso pues no realizó una inspección en el lugar para verificar el área que realmente medía el terreno que estaba comprando y pagando. Peor aún, acepto una cláusula que indicaba que ante cualquier diferencia entre lo pactado y la realidad, se hacía una donación.</p>

Conclusión: El derecho de propiedad está viéndose afectado por casos de fraude inmobiliario, pues lamentablemente existen personas inescrupulosas que abusan de la confianza que se deposita en ellos. En el primer caso se pudo apreciar que el señor Alejandro cometió un acto ilícito en contra de sus propios hermanos, lo cual posteriormente fue avalado por el principio de buena registral que alegaron los terceros adquirientes, demostrándose así la importancia de la inscripción registral. En el segundo caso, se pudo apreciar que el exceso de confianza por parte del comprador, al no realizar gestiones adicionales como una inspección en el terreno, hizo que sea víctima de fraude inmobiliario, pues se le vendió un terreno que medía mucho menos de lo que figuraba en los Registros Públicos y demás documentos.

“Objetivo específico Nº 01: Determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú – 2022”.

Fuente documental	Primer contenido de la fuente a analizar	Segundo contenido de la fuente a analizar	Síntesis	Conclusión
Exp. 2313-2020 del Tercer Juzgado Civil de Lima Este – Sede Chimú. Materia: Desalojo por Ocupación Precaria	El señor Guillermo Suxo Chambilla interpone demanda de Desalojo en contra de su hermano Basilio, pues indica que hace años compró mediante minuta un inmueble a una Cooperativa (años después se inscribió) y, debido a problemas personales que afrontaba su hermano, le cedió al mismo para que pueda vivir durante un tiempo, no pensando que el mismo se negaría a devolver el inmueble.	El señor Basilio contesta la demanda e indica que la Cooperativa en realidad le vendió la propiedad a una tercera persona mediante una minuta, quien después le vendió a su persona, por lo que cuenta con un contrato privado que es un documento suficiente para que no se le desaloje. Señala que, si bien su hermano actualmente figura en la copia literal, eso fue después de muchos años y nunca debió darse ello, pues la Cooperativa no debió vender la propiedad cuando ya había un dueño.	En la sentencia de primera instancia (actualmente está en plazo para impugnar) el juez declaró infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, pues señala que el señor Basilio cuenta con un título que justifica su permanencia. A pesar de ello, deja salvo el derecho del señor Guillermo a iniciar otro proceso en la vía de conocimiento y no en la sumarísima, pues el desalojo se tramita bajo esa vía.	Se puede apreciar que la Cooperativa se aprovechó que era el titular registral para vender la propiedad a más de una persona , lo cual está generando un perjuicio al señor Guillermo, a pesar que actualmente si figura como titular registral. Asimismo, se puede apreciar que, si el señor Guillermo Suxo Chambilla hubiese comprado e inscrito su titularidad desde un inicio, la situación hubiese variado.
Exp. 631-2021 del Juzgado Civil Transitorio – Sede Villa Marina. Materia: Desalojo	Los señores Juan Sedano y Jovita Montes interpusieron una demanda de desalojo en contra de los hermanos Antonio y Bernabé Bravo, a fin de que desalojen el inmueble	Posteriormente, el señor Bernabé Bravo contesta la demanda y plantea una excepción, pues el mismo no se encontraba viviendo en el inmueble sub litis. Asimismo, el señor Antonio Bravo contesta la	Como se puede apreciar, existe una contienda respecto al inmueble Sub Lote B del Lote 10 – Chorrillos, pues hay unos propietarios registrales	Se puede apreciar que existe una contienda debido a que hay más de una persona que reclama la titularidad de un inmueble. Asimismo, se puede apreciar que el

	Sub Lote B del Lote 10 – Chorrillos, pues indican que ellos compraron dicha propiedad a la Asociación de Propietarios de la Quinta Santa Rosa, tal como se puede apreciar en la partida registral.	demanda indicando que el mismo le compro el inmueble a la Asociación de Propietarios de la Quinta Santa Rosa, por lo que cuenta con una minuta.	que están reclamando su propiedad, mientras que otros están señalando que son los propietarios en base a una minuta.	problema radica en que el señor Antonio Bravo no protegió su inmueble inscribiendo su titularidad en los Registros Públicos, teniendo únicamente una minuta.
--	--	---	--	--

Conclusión: Ambos procesos judiciales tienen en común que la falta de inscripción registral ha ocasionado problemas a los ciudadanos peruanos, pues los que figuraban como titulares registrales, aprovechándose de dicha situación, vendieron la propiedad a terceros que si procedieron a inscribir su titularidad ante los Registros Públicos, originando que los ciudadanos que contaban solo con minuta vean afectado su derecho de propiedad pese a contar con minutas y/o contratos privados; y pese a vivir en los inmuebles varios años.

“Objetivo específico Nº 02: Determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita fraudes inmobiliarios Perú – 2022”.

Fuente documental	Primer contenido de la fuente a analizar	Segundo contenido de la fuente a analizar	Síntesis	Conclusión
Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil	En el pleno se hizo referencia a que la protección que brinda la fe pública registral (art. 2014º de nuestro Código Civil), tiene que ser interpretada y entendida objetivamente; siendo así, no es suficiente su sola creencia y/o alegación, sino que es necesario que se desvirtúe toda sospecha respecto a la inexactitud del registro.	Asimismo, en el pleno se hizo referencia a que un adquirente que alega buena fe debe actuar con diligencia antes de celebrar un negocio y/o acto en el que se disponga de un bien, como son el hecho de hacer indagaciones o averiguaciones en la SUNARP sobre la situación jurídica subjetiva y objetiva, como puede ser acudir al predio objeto de compraventa, averiguar si el inmueble está siendo, así como recoger toda información que se encuentra al alcance.	En síntesis, se tiene que el principio de buena fe registral es aplicado teniendo en consideración otros puntos como el hecho de realizar diligencias extras además de verificar una inscripción registral.	La buena fe registral y la inscripción registral son de mucha utilidad a fin de proteger el derecho de propiedad y evitar casos de fraude inmobiliario, sin embargo, los mismos deben ser convalidados con otras diligencias, lo cual protege aún más a los propietarios registrales que son blancos de estafadores.

<p>Exp. 65-2022 del Juzgado Civil – Sede Central de VMT</p> <p>Materia: Desalojo</p>	<p>Los señores Jesús Sánchez y Santos Sánchez interpusieron demanda de desalojo en contra de la señora Gregory Coaquera, pues la misma estaba viviendo en su domicilio pese a que no era la propietaria y pese a distintos requerimientos a fin de que desocupe el inmueble sublitis.</p>	<p>La señora Gregory Coaquera contesta la demanda e indica que la misma no estaba viviendo en el domicilio sublitis, sino, que la misma estaba viviendo en el inmueble colindante que si bien antes era de los demandantes, ahora era suyo por un trámite de prescripción adquisitiva que, si bien está siendo cuestionado por un proceso de Nulidad de Acto Jurídico, aún sigue siendo suyo.</p>	<p>El Despacho luego de revisar la copia literal, así como demás documentos, pudo apreciar que la demandada si estaba viviendo en el inmueble sublitis, por lo que ordenó que la misma proceda a restituir el inmueble a los propietarios – demandantes.</p>	<p>En este proceso se puede concluir que la inscripción registral favoreció en mucho a que los demandantes puedan recuperar su inmueble y de esta manera evitar que la demandada se pueda apropiar del mismo como lo hizo con el inmueble colindante mediante un trámite de prescripción adquisitiva que actualmente está siendo objeto de un proceso de Nulidad de Acto Jurídico, pues el mismo se realizó de manera ilícita.</p>
--	---	---	--	---

Conclusión: Se puede apreciar que la inscripción registral es muy importante debido a que evita que las personas puedan ver afectado su derecho de propiedad por parte de personas inescrupulosas. Asimismo, se puede apreciar que la buena fe registral y la inscripción registral son de mucha utilidad a fin de proteger el derecho de propiedad y evitar casos de fraude inmobiliario, sin embargo, los mismos deben ser convalidados con otras diligencias, lo cual protege aún más a los propietarios registrales que son blancos de estafadores y/o de personas que se dedican a cometer fraude inmobiliario.

ANEXO N° 04:

“FOTOGRAFÍAS DE INMUEBLES EN CONFLICTO EN EL TERRITORIO PERUANO”









ANEXO Nº 05:**EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS**

Respetada Doctora: Usted ha sido seleccionada para evaluar el instrumento "Guía de entrevista". La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer jurídico. Agradecemos su valiosa colaboración.

1. Datos generales del validador:

Nombre:	Dra. Vanessa Joanna Aliaga Castillo		
Grado profesional:	Maestría ()	Doctor	(X)
Área de formación académica:	Clínica ()	Social	()
	Educativa (X)	Organizacional	()
Áreas de experiencia profesional:	Derecho Penal y Procesal Penal		
Institución donde labora:	Poder Judicial		
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ()	Más de 5 años	(X)
Experiencia en Investigación Jurídica:			

2. **Propósito de la evaluación:** Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala:

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor:	Esthephany Antuanette Orduña Choy
Procedencia:	Lima – Perú
Administración:	Propia
Tiempo de aplicación:	60 minutos

Ámbito de aplicación:	Lima
Significación:	La investigación tiene como primera categoría, el derecho de propiedad inmueble; y, como subcategorías: Inmuebles inscritos en Registros Públicos e Inmuebles No Inscritos en Registros Públicos. Asimismo, tiene como segunda categoría, el fraude inmobiliario con sus respectivas subcategorías: de Personas Naturales y de Personas Jurídicas; cuyo objetivo general es determinar de qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú - 2022.

4. Soporte teórico:

Escala / ÁREA	Sub Categorías	Definición
El derecho de propiedad inmueble	<ul style="list-style-type: none"> - De Inmuebles Inscritos en Registros Públicos - De Inmuebles No Inscritos en Registros Públicos 	El derecho de propiedad inmueble es aquel derecho que permite que una persona pueda usar, disfrutar, disponer y reivindicar su propiedad inmueble, sin que nadie perturbe su paz y su tranquilidad. El derecho de propiedad inmueble se extiende tanto para inmuebles que se encuentran inscritos en Registros Públicos, así como los que no cuentan con una inscripción registral.
El fraude inmobiliario	<ul style="list-style-type: none"> - De Personas Naturales - De Personas Jurídicas 	De acuerdo a Hernández y Ramos (2018), el fraude inmobiliario puede ser clasificado en fraude notarial y fraude registral y es cometido tanto por personas naturales como personas jurídicas (mayormente inmobiliarias), aprovechándose muchas veces de la falta de una inscripción registral y, además, aprovechándose del sistema consensualista que nuestro país ha adoptado.

5. Presentación de instrucciones para el validador:

A continuación, se le presenta la guía de entrevista elaborada por Esthephany Antuanette Orduña Choy, en el año 2023, a fin de que califique cada uno de los ítems según corresponda:

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. Totalmente en desacuerdo	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de acuerdo	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir, debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

A continuación, lea con detenimiento los ítems y califique en una escala del 1 a 4 conforme al cuadro detallado posteriormente, así como brinde las observaciones que considere pertinente:

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categorías del instrumento:

- **Primera Categoría:** El derecho de propiedad inmueble.
- **Objetivos de la categoría:** Recolectar información pertinente al estudio.

Categorías / Subcategorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones / Recomendaciones
De Inmuebles Inscritos en Registros Públicos	1	4	4	4	
De Inmuebles No Inscritos en Registros Públicos	2	4	4	4	

- **Segunda Categoría:** El fraude inmobiliario.
- **Objetivos de la Categoría:** Recolectar información pertinente al estudio.

Categorías / Subcategorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones / Recomendaciones
De Personas Jurídicas	1	4	4	4	
De Personas Naturales	2	4	4	4	

Observaciones: Cuenta con suficiencia.

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del validador: Dra. Vanessa Aliaga Castillo Joanna.

Especialidad del validador: Derecho Penal y Procesal Penal.

Lima, 07 de mayo del 2023.

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Validador

EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado Doctor: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento "Guía de entrevista". La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer jurídico. Agradecemos su valiosa colaboración.

1. Datos generales del validador:

Nombre:	Dr. Julio César Matos Quesada
Grado profesional:	Maestría () Doctor (X)
Área de formación académica:	Clínica () Social () Educativa (X) Organizacional ()
Áreas de experiencia profesional:	Derecho Penal / Docente Universitario
Institución donde labora:	Universidad Cesar Vallejo (Huaraz)
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años () Más de 5 años (X)
Experiencia en Investigación Jurídica:	

2. Propósito de la evaluación: Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala:

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor:	Esthephany Antuanette Orduña Choy
Procedencia:	Lima – Perú
Administración:	Propia
Tiempo de aplicación:	60 minutos
Ámbito de aplicación:	Lima

Significación:	La investigación tiene como primera categoría, el derecho de propiedad inmueble; y, como subcategorías: Inmuebles inscritos en Registros Públicos e Inmuebles No Inscritos en Registros Públicos. Asimismo, tiene como segunda categoría, el fraude inmobiliario con sus respectivas subcategorías: de Personas Naturales y de Personas Jurídicas; cuyo objetivo general es analizar si el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú - 2022.
-----------------------	--

4. Soporte teórico:

Escala / ÁREA	Sub Categorías	Definición
El derecho de propiedad inmueble	<ul style="list-style-type: none"> - De Inmuebles Inscritos en Registros Públicos - De Inmuebles No Inscritos en Registros Públicos 	El derecho de propiedad inmueble es aquel derecho que permite que una persona pueda usar, disfrutar, disponer y reivindicar su propiedad inmueble, sin que nadie perturbe su paz y su tranquilidad. El derecho de propiedad inmueble se extiende tanto para inmuebles que se encuentran inscritos en Registros Públicos, así como los que no cuentan con una inscripción registral.
El fraude inmobiliario	<ul style="list-style-type: none"> - De Personas Naturales - De Personas Jurídicas 	De acuerdo a Hernández y Ramos (2018), el fraude inmobiliario puede ser clasificado en fraude notarial y fraude registral y es cometido tanto por personas naturales como personas jurídicas (mayormente inmobiliarias), aprovechándose muchas veces de la falta de una inscripción registral y, además, aprovechándose del sistema consensualista que nuestro país ha adoptado.

5. Presentación de instrucciones para el validador:

A continuación, se le presenta la guía de entrevista elaborada por Esthephany Antuanette Orduña Choy, en el año 2023, a fin de que califique cada uno de los ítems según corresponda:

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. Totalmente en desacuerdo	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de acuerdo	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir, debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

A continuación, lea con detenimiento los ítems y califique en una escala del 1 a 4 conforme al cuadro detallado posteriormente, así como brinde las observaciones que considere pertinente:

5. No cumple con el criterio
6. Bajo Nivel
7. Moderado nivel
8. Alto nivel

Categorías del instrumento:

- **Primera Categoría:** El derecho de propiedad inmueble.
- **Objetivos de la categoría:** Recolectar información pertinente al estudio.

Categorías / Subcategorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones / Recomendaciones
De Inmuebles Inscritos en Registros Públicos	1	4	4	4	
De Inmuebles No Inscritos en Registros Públicos	2	4	4	4	

- **Segunda Categoría:** El fraude inmobiliario.
- **Objetivos de la Categoría:** Recolectar información pertinente al estudio.

Categorías / Subcategorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones / Recomendaciones
De Personas Jurídicas	1	4	4	4	
De Personas Naturales	2	4	4	4	

Observaciones: Cuenta con suficiencia.

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del validador: Dr. Julio César Matos Quesada.

Especialidad del validador: Derecho Penal.

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Lima, 07 de mayo del 2023.



Firma del Experto Validador

EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetada Doctora: Usted ha sido seleccionada para evaluar el instrumento "Guía de entrevista". La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer jurídico. Agradecemos su valiosa colaboración.

1. Datos generales del validador:

Nombre:	Dra. Lucy Margoth Rodríguez Herrera
Grado profesional:	Maestría () Doctor (X)
Área de formación académica:	Clínica () Social () Educativa (X) Organizacional ()
Áreas de experiencia profesional:	Derecho Penal y Procesal Penal.
Institución donde labora:	Ministerio Público
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años () Más de 5 años (X)
Experiencia en Investigación Jurídica:	

2. Propósito de la evaluación: Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala:

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor:	Esthephany Antuanette Orduña Choy
Procedencia:	Lima – Perú
Administración:	Propia
Tiempo de aplicación:	60 minutos
Ámbito de aplicación:	Lima

Significación:	La investigación tiene como primera categoría, el derecho de propiedad inmueble; y, como subcategorías: Inmuebles inscritos en Registros Públicos e Inmuebles No Inscritos en Registros Públicos. Asimismo, tiene como segunda categoría, el fraude inmobiliario con sus respectivas subcategorías: de Personas Naturales y de Personas Jurídicas; cuyo objetivo general es analizar si el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú - 2022.
-----------------------	--

4. Soporte teórico:

Escala / ÁREA	Sub Categorías	Definición
El derecho de propiedad inmueble	<ul style="list-style-type: none"> - De Inmuebles Inscritos en Registros Públicos - De Inmuebles No Inscritos en Registros Públicos 	El derecho de propiedad inmueble es aquel derecho que permite que una persona pueda usar, disfrutar, disponer y reivindicar su propiedad inmueble, sin que nadie perturbe su paz y su tranquilidad. El derecho de propiedad inmueble se extiende tanto para inmuebles que se encuentran inscritos en Registros Públicos, así como los que no cuentan con una inscripción registral.
El fraude inmobiliario	<ul style="list-style-type: none"> - De Personas Naturales - De Personas Jurídicas 	De acuerdo a Hernández y Ramos (2018), el fraude inmobiliario puede ser clasificado en fraude notarial y fraude registral y es cometido tanto por personas naturales como personas jurídicas (mayormente inmobiliarias), aprovechándose muchas veces de la falta de una inscripción registral y, además, aprovechándose del sistema consensualista que nuestro país ha adoptado.

5. Presentación de instrucciones para el validador:

A continuación, se le presenta la guía de entrevista elaborada por Esthephany Antuanette Orduña Choy, en el año 2023, a fin de que califique cada uno de los ítems según corresponda:

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. Totalmente en desacuerdo	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de acuerdo	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial importante, es decir, debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

A continuación, lea con detenimiento los ítems y califique en una escala del 1 a 4 conforme al cuadro detallado posteriormente, así como brinde las observaciones que considere pertinente:

9. No cumple con el criterio
10. Bajo Nivel
11. Moderado nivel
12. Alto nivel

Categorías del instrumento:

- **Primera Categoría:** El derecho de propiedad inmueble.
- **Objetivos de la categoría:** Recolectar información pertinente al estudio.

Categorías / Subcategorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones / Recomendaciones
De Inmuebles Inscritos en Registros Públicos	1	4	4	4	
De Inmuebles No Inscritos en Registros Públicos	2	4	4	4	

- **Segunda Categoría:** El fraude inmobiliario.
- **Objetivos de la Categoría:** Recolectar información pertinente al estudio.

Categorías / Subcategorías	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones / Recomendaciones
De Personas Jurídicas	1	4	4	4	
De Personas Naturales	2	4	4	4	

Observaciones: Cuenta con suficiencia.

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del validador: Dra. Lucy Margoth Rodríguez Herrera.

Especialidad del validador: Derecho Penal y Procesal Penal.

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Lima, 07 de mayo del 2023.



Firma del Experto

Firma del Experto Validador

OBJETIVO GENERAL	CONCLUSIONES	RECOMENDACIONES
<p>Analizar de qué manera el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario, Perú - 2022</p>	<p>Se ha evidenciado que el derecho de propiedad se está viendo afectado por casos de fraude inmobiliario a nivel nacional, pues lamentablemente existe gente inescrupulosa que se aprovecha de la confianza y de la buena fe de personas que desean adquirir una vivienda propia, así como también hay personas naturales y/o jurídicas que se aprovechan que en nuestro país no sea requisito sine qua non una inscripción registral.</p>	<p>Se recomienda a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a que realice campañas en las cuales se les informe e incentive a los ciudadanos peruanos a que protejan su propiedad inmueble de casos de fraude inmobiliario, promoviendo la aplicación del sistema de “alerta registral” que se encuentra a disposición de todos los ciudadanos y que ha sido creado a fin de evitar que personas inescrupulosas puedan disponer de una propiedad que no es suya. Asimismo, se recomienda a la misma SUNARP, a que pueda regularizar y/o realice las gestiones necesarias a fin de poder inscribir la titularidad registral de muchas personas que tienen su propiedad a nombre de terceras personas o incluso a nombre del propio Estado peruano y/o entidades estatales, a pesar de vivir muchos años en un inmueble.</p>
<p>Determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble garantiza el derecho de propiedad, Perú - 2022</p>	<p>La inscripción registral de un bien inmueble en los Registros Públicos garantiza y protege totalmente el derecho de propiedad de un titular registral; pues el mismo puede usar, disfrutar y disponer de su bien sin el temor de que su propiedad pueda ser transferida a otra persona, si es que fuera su voluntad. Asimismo, la inscripción registral de un bien inmueble en los Registros Públicos hace posible que se pueda aplicar el principio de la buena fe registral, según el cual lo que figura en una copia literal y/o en una partida registral, es lo que refleja una realidad, aunque actualmente no siempre es así, pues existen muchas compraventas que no se han llegado a inscribir en los Registros Públicos, pese a no tener ningún impedimento para realizar ello.</p>	<p>Se recomienda a los ciudadanos peruanos a que puedan proteger su propiedad inmueble mediante documentos idóneos, como son el tener una inscripción registral. Asimismo, se recomienda a que los abogados, en ejercicio de su profesión, puedan incentivar y recomendar a los ciudadanos que toda transferencia que se realice respecto a un bien, se realice mediante un correcto procedimiento. Además, se recomienda a que los Notarios Públicos puedan inscribir ante la Sunarp todas las Escrituras Públicas de compraventa que se celebren en su notaria, en un plazo no mayor de 24 horas.</p>
<p>Determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita fraudes inmobiliarios Perú – 2022</p>	<p>La inscripción registral tiene una fuerte incidencia en el derecho de propiedad inmueble y en los casos de fraude inmobiliario, pues el no contar con una inscripción registral a pesar de tener la posesión o incluso la titularidad mediante contratos privados y/o minutas, hace posible que se puedan cometer actos delincuenciales (fraude inmobiliario y/o estafas), como son el hecho de transferir la propiedad a más de una persona que, de inscribir su compraventa en los Registros Públicos, podría optar por aplicar los mecanismos legales para poder desalojar a los legítimos propietarios que han vivido toda su vida en el inmueble sublitis.</p>	<p>Se recomienda al Poder Legislativo que modifique el art. 949° del Código Civil, en el cual se consigne la obligatoriedad de inscribir toda compraventa ante los Registros Públicos, bajo sanción de nulidad. Asimismo, se recomienda a que dicha modificatoria se pueda añadir un plazo de 12 meses a efectos de que todos los ciudadanos puedan regularizar la inscripción de sus Escrituras Públicas ante los Registros Públicos.</p>