

El fraude inmobiliario y su relación con el derecho de propiedad inmueble

Real estate fraud and its relation to real estate law

Esthephany Antuanette Orduña Choy¹

RESUMEN

Objetivo: Analizar de qué manera el fraude inmobiliario afecta el derecho de propiedad en el territorio peruano. Los objetivos específicos fueron determinar cómo el derecho de propiedad inmueble se garantiza con la obligatoriedad de la inscripción registral y cómo los fraudes inmobiliarios podrían evitarse mediante esta obligatoriedad. **Metodología:** Se utilizó un enfoque cualitativo, de tipo básico y nivel descriptivo, basado en estudios de casos. Como instrumento de recolección de datos se empleó una guía de entrevista. **Resultados:** Los resultados indican que el fraude inmobiliario afecta gravemente el derecho de propiedad, aumentando la desconfianza en las transacciones y ocasionando la nulidad de actos jurídicos debido a títulos falsificados e irregularidades registrales. **Conclusiones:** El derecho de propiedad en Perú está siendo seriamente afectado por el fraude inmobiliario. Esta problemática surge principalmente de la falta de inscripción registral de la propiedad inmueble, lo que expone a los propietarios a diversos riesgos legales y financieros.

Palabras clave: Falta de regulación, funciones específicas, equipo multidisciplinario e interés superior del niño.

ABSTRACT

Objective: To analyze how real estate fraud affects property rights in Peru. The specific objectives were to determine how property rights are guaranteed with the mandatory registration of property and how real estate fraud could be prevented through this obligation. **Methodology:** A qualitative approach was used, of a basic type and descriptive level, based on case studies. The data collection instrument employed was an interview guide. **Results:** The results indicate that real estate fraud seriously affects property rights, increasing distrust in transactions and leading to the nullification of legal acts due to falsified titles and registration irregularities. **Conclusions:** Property rights in Peru are seriously affected by real estate fraud. This issue primarily arises from the lack of property registration, which exposes property owners to various legal and financial risks.

Key words: Lack of regulation, specific functions, multidisciplinary team and best interests of the child.

Recibido 12/11/2023 Aprobado 28/11/2023

Este es un artículo de acceso abierto, distribuido bajo los términos de la Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)



¹Estudiante del Programa de Titulación de la Universidad César Vallejo. Correo Electrónico: esordunach@ucvvirtual.edu.pe / Código ORCID N° 0000-0001-7140-2371.

INTRODUCCIÓN

El fraude inmobiliario en Perú constituye un fenómeno que afecta gravemente las transacciones de bienes inmuebles, generando una creciente incertidumbre jurídica en torno al derecho de propiedad. Este tema se ha convertido en un punto álgido dentro de la comunidad jurídica, ya que persiste una falta de resolución sobre la inseguridad que rodea dicho derecho. Actualmente, muchas personas se ven desplazadas de sus propiedades debido a artimañas y estrategias delincuenciales que ocasionan la pérdida de su derecho de propiedad.

Uno de los principales factores que contribuye a esta problemática es la falta de formalidad en el tráfico inmobiliario, que se ve agravada por el desconocimiento de la seguridad jurídica que podría proporcionarse a través de la inscripción en los Registros Públicos (SUNARP). Esta omisión deja al derecho de propiedad vulnerable a fraudes, lo que pone en evidencia la necesidad de reforzar la seguridad jurídica en el país.

A pesar de los múltiples criterios jurisprudenciales que analizan el derecho de propiedad, la seguridad jurídica y la crisis del tráfico inmobiliario, resulta extraño que aún no se haya zanjado esta incertidumbre jurídica que tienen las personas sobre la protección de su derecho de propiedad. Pues en la práctica se requiere que sea exigible la inscripción de la propiedad inmueble en nuestro país, pese a que la inscripción registral no sea un requisito para tener la titularidad de un bien inmueble; sin embargo, es necesario que dicha inscripción se realice, debido a que con ello se otorgaría al tráfico inmobiliario una mayor seguridad jurídica, que evitaría tantos casos de fraudes sobre el derecho a la propiedad.

El problema general se plantea en los siguientes términos: ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta el derecho de propiedad en el territorio peruano?, Los problemas específicos abordan la importancia de la inscripción registral para garantizar el derecho de propiedad y evitar fraudes inmobiliarios: ¿Determinar cómo el derecho de propiedad inmueble se garantiza con la obligatoriedad de la inscripción registral?; y, ¿Determinar como los fraudes inmobiliarios se evitarían con la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble?. Como justificación teórica de la investigación, se ha realizado un análisis sobre el derecho de propiedad, y como se viene afectando este derecho en nuestra comunidad debido al fraude inmobiliario; como justificación práctica se buscará informar a los ciudadanos general de la importancia que existe en que las propiedades sean inscritas en registros de la propiedad inmueble en el territorio peruano, para evitar los fraudes inmobiliarios.

La problemática del fraude inmobiliario en Perú cuenta con antecedentes nacionales relevantes, Hernández & Ramos (2018) nos dice que, en nuestro país no asimilamos que existe una mafia que cada día crece, que genera que nos enfrentemos a un nuevo fraude inmobiliario, que suele organizarse ante el descuido que

tienen las personas sobre su derecho de propiedad, realizando ventas simuladas a precios totalmente fuera de lugar. Claramente, este descuido es motivado en su mayoría por la inexigibilidad que tiene el derecho de propiedad en el registro de propiedad inmueble. Sobre lo mencionado, Fernández & Nuñez (2021) afirman que “es necesario que el sistema de transferencia se adopte a la realidad, debido a que estamos frente a una constante inseguridad jurídica que provoca que en el tráfico inmobiliario, exista situaciones de fraude, como también defraudación tributaria”.

Por su parte, Renzo (2018) precisa que:

El fraude inmobiliario constituye una forma de estada que implica una afectación al derecho de la propiedad, el cual tiene como un elemento fundamental la falsificación de documentos, que afecta directamente la voluntad del propietario del inmueble, lo que produce un beneficio económico a favor del defraudador.

Como señala Chanduví (2017) existe incertidumbre jurídica cuando se va realizar una compraventa de bienes, pues no se sabe si realmente es el verdadero propietario, pues con ello se generará una pérdida económica, debido a que es más valorable cuando un vendedor figura como titular registral, a una que no tiene registro (Chanduví, 2017). Este argumento, es respaldado por Morales (2018), quien enfatiza que si las personas saben que el vendedor está cediendo una propiedad, es el titular registral, brinda una mayor seguridad y tranquilidad. El hecho que una partida registral este inscrito los contratos y/o actos, hace que el posible adquiriente sepa lo que se le viene en el futuro. Como se aprecia, existe mucha incertidumbre jurídica en la actualidad, el derecho de propiedad viene siendo vulnerado mediante fraudes inmobiliarios, que han tomado fuerza con los índices de informalidad que registra las propiedades en nuestro país.

Ante ello, Vargas (2019) precisa:

En la actualidad se podría hacer uso de los instrumentos electrónicos que existen en 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.

Melgarje (2022) afirma que los Registros Públicos no brindan en forma eficiente seguridad jurídica, existe carencia de información respecto al sistema por parte de los usuarios. Sobre esta postura, no la compartimos debido a que la problemática en todo caso estaría dirigido a la falta de información y/o difusión del sistema de alerta registral, más no del sistema propiamente dicho. Ahora bien, respecto al fraude en el tráfico inmobiliario ocasionado por la falta de inscripción de la propiedad, investigaciones a nivel internacional, tratan sobre este

punto. Molina (2012) mencionó que los compradores en su país, se encuentran afectados por la no inscripción de su propiedad, debido a que el sistema de perfeccionamiento implica obligatoriedad de registro en el registro correspondiente, siendo un imperativo que todo acto jurídico implique la transferencia de una propiedad, sea inmediatamente inscrito.

Rossell (2015) nos menciona:

“que existe un elevado crecimiento del mercado inmobiliario, en la actualidad se requiere de un ordenamiento jurídico que camine a corde de la actualidad”. Para ello, sería viable recibir las críticas sobre el sistema registral, y obtener propuestas para la solución de las deficiencias, a fin de tener un sistema sólido para la protección del derecho a la propiedad.

Suárez (2017) por su parte, indica que los Registro Públicos ofrece a los individuos protección al derecho de propiedad, debido a que los propietarios tendrían un superior acceso a los datos y a la alerta registral, evitándose así actos de fraude inmobiliario. En Ecuador estaban actuando de conformidad con la ley de su registro. No obstante, 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 (Peñafla, 2019).

Es sabido que el derecho de propiedad inmueble, es aquel que permite a una persona use, disfrute, disponga y reivindique su propiedad inmueble. Por su parte, Varsi (2019) nos dice que este derecho es difícil definirlo, pues depende del análisis que se le quiere dar a dicho concepto.

González (2012) precisa que:

El derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes (p.332).

El derecho de propiedad presenta distintas características: la primera es un derecho real de excelencia. Este es un derecho real típico, pese a que primero se dio la posesión, la propiedad se vincula con la posesión como *factum* (Ramírez, 2004, p. 88). La propiedad también presenta otra característica, es exclusiva, es decir un bien solo puede pertenecer exclusiva y simultáneamente a una sola persona, no pueden ejercer dominio los terceros (Varsi, 2019, p. 72). Otra característica que presenta es que es absoluta; se ejerce un señorío pleno sobre el bien, es decir es oponible a terceros. Así también, el derecho de propiedad es inviolable, ergo, no puede ser quebrantada, vulnerada o infringida en sus aspectos de uso, goce y disposición (García, 1998, p. 133).

En nuestro país, existen cada día más supuestos de

fraudes inmobiliarios: como la suplantación de identidad y la falsificación de documentos, sea notarial o judicial. Sin embargo, esto ha sido combatido mediante medidas legislativas, o administrativas, pese a que no se ha presentado mucha atención a la regulación de patologías negociales en estos casos (Sevillano, 2018, p. 40). La figura del fraude inmobiliario, es un fenómeno que lamentablemente en nuestro país 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.

Si bien la doctrina nacional ha propuesto diversas estrategias para combatir el fraude inmobiliario, estas no se centran en prevenir el acto fraudulento ni en evitar que dicho acto derive en una adquisición que permita la aparición de un tercero registral. En cambio, la mayoría de las propuestas se enfocan en contraponer al tercero de buena fe la tutela del propietario legítimo. En otras palabras, la protección del propietario legítimo implica negar la tutela del tercero, incluso cuando se cumplan a cabalidad los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. El objetivo es sacrificar al tercero de buena fe para evitar que el propietario legítimo pierda su derecho de propiedad debido a un acto fraudulento (Pasco, 2018, p. 137).

Ahora bien, Hernández & Gonzales (2018) nos dice que el fraude inmobiliario está clasificado en dos modos, el notarial y el registral, estos son cometidos por persona sea natural o jurídica, las últimas mayormente inmobiliarias, las cuales se aprovechan de la falta de inscripción registral y del sistema consensualista que existe en nuestro país. Esto es una modalidad de estafa que afecta el derecho de propiedad de las personas, la cual implica en algunos casos la falsificación de documentos que beneficia al estafador (Valverde, 2018). En Argentina el fraude inmobiliario, es una modalidad típica de la estafa, mediante la inscripción registral con vicios, apoyados en documentación fraudulenta de imperceptible percepción por su alto nivel de manejo técnico, documentos inscribibles, portantes de falsificación, o contenido ilícito (Ruiz, 2016).

En Costa Rica el fraude registral inmobiliario implica la suplantación de identidad del propietario, con la cual se le arrebató su bien. Esta transferencia ilegal se realiza en algunos casos confabulados con los notarios públicos, y otras veces los mismos notarios son engañados por sujetos inescrupulosos organizados y especializados en este tipo de delito, pese a la seguridad que existe en los mecanismos de los Registros Públicos (Jiménez, 2011).

En nuestro país, esta problemática se ve reflejada, en razón que no es un requisito de la compra venta la inscripción en los Registros Públicos, a razón de ello es el creciente problema de fraude inmobiliario, ya que, en muchas ocasiones, se presentan situaciones en donde las 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. Existen muchas situaciones en donde inmobiliarias desconocidas, hacen contratos abusivos para que las personas puedan adquirir un terreno o departamento a futuro, no obstante, 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.

Como sabemos el objeto de la publicidad, es aquello que es materia de publicación, en principio, cualquier acontecimiento, su divulgación busca principalmente producir un conocimiento efectivo entre las personas hacia quienes va dirigida, por su parte, a la publicidad en sentido jurídico y dentro de esta a la publicidad registral, le corresponde un concepto muchos menos estricto y delimitado (Pasco, 2018, p. 25). La publicidad registral es entendida como una declaración de voluntad destinada a un número indeterminado de personas; si bien no está dirigida a una persona determinada, deja de ser recepticia en tanto está destinada a la generalidad de las personas y produce sus efectos contra todas las personas (Corrado, 1947, p. 44).

Otros consideran que la publicidad registral puede incluirse en la categoría de las notificaciones genéricas al público equivaldría a una notificación pública dirigida a un conjunto global de destinatarios, no determinables pero sí determinables, en cuanto que serán los afectados por el acto que no se perfecciona con dicha publicidad (Pasco, 2018, p. 25). Así también, otros asimilan la publicidad registral con la formalidad jurídica. mientras que, la función de la forma es la de ser instrumento de la manifestación del querer interno, la publicidad se concreta en un procedimiento constituido por una serie de actos, cada uno de los cuales tiene su forma, siendo dicho procedimiento autónomo respecto a los actos o hechos que por medio de él se hacen públicos (Pasco, 2018, p. 25). En conclusión, la publicidad registral consiste en la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto a otros, a fin de brindar seguridad, tutelar el tráfico de los mismos (Carretero, 1974, p. 35).

El crecimiento económico de los últimos años, ha incrementado el tráfico inmobiliario en nuestro país, consecuentemente existe un grado mayor de seguridad en las transferencias inmobiliarias, cuya herramienta pertinente sería la seguridad jurídica que otorga el Principio de fe pública registral (Avendaño & Del Risco, 2012).

La buena fe registral consiste en desconocer la información inexacta existente en registros públicos. Desde un criterio objetivo, se entiende como solo la información que existe en los registros, no interesa si el adquirente conoce una realidad distinta. Es suficiente con que el vicio o la inexactitud no conste en el registro para que se dé la figura del tercero de buena fe; el subjetivo, implica que se le dé realce a la realidad extra

registral, fuera de lo contenido en registros públicos, el que adquiere la propiedad debe ignorar que lo publicado es inexacto (Avendaño & Del Risco, 2012).

Gómez & Del Pozo (2000) precisa que:

La buena fe es un presupuesto de la protección registral, dado que el tercero resulta protegido en la medida en que ha contratado confiando en el Registro. La protección registral es una protección a la fe pública registral, es decir, a la confianza en que la titularidad que el registro publica es la verdadera titularidad (...) Por este motivo, un adquirente que conozca la inexactitud del Registro no ha de gozar de ninguna especial protección. Si conoce la discordancia entre el Registro y la realidad jurídica, y conoce además cuál es la realidad jurídica, es esta realidad la que debe valer para él.

La buena fe pública registral debe centrarse a la información contenida en los asientos registrales. Es decir, para la protección de su derecho, debería bastar lo contenido en los asientos registrales; y no exigir la revisión de los títulos archivados que den lugar a la inscripción registral aparente; si la inexactitud aparece en los asientos no se cumple el requisito contenido en el artículo 2014 del Código Civil, que estipula que las causas no deben constar en los registros. En ese caso, el adquirente tendría mala fe (Avendaño & Del Risco, 2012).

METODOLOGÍA

El enfoque utilizado en esta investigación es cualitativo, centrado en la experiencia de los participantes y en la recopilación de información relevante. Este enfoque ha permitido analizar el fenómeno del fraude inmobiliario en Perú y cómo afecta el derecho de propiedad de las personas. El tipo de investigación es básica, orientada a la obtención de conocimientos profundos sobre el problema planteado. A través de este enfoque, se busca generar una comprensión detallada sobre las dinámicas del fraude inmobiliario y su impacto en la seguridad jurídica del derecho de propiedad en el contexto peruano.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

A través del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista), se logró analizar cómo el fraude inmobiliario afecta el derecho de propiedad en Perú. En relación con el objetivo general, los entrevistados señalaron que el derecho de propiedad se ve seriamente afectado debido a las prácticas fraudulentas, donde las personas involucradas engañan a terceros para beneficiarse de la ineficiencia del Estado. A pesar del incremento en la actividad constructiva, muchas personas se aprovechan del deseo de tener una vivienda propia, lo que da lugar a fraudes inmobiliarios.

Un hallazgo relevante fue que, en muchos casos, los actos registrales relacionados con títulos falsificados son calificados de igual manera que aquellos con documentos legítimos. Esto permite que los inmuebles

sean traspasados a terceros de buena fe, lo que genera que los bienes sean irrecuperables.

Tras la pandemia, muchas personas comenzaron a ahorrar para la compra de inmuebles, lo que incrementó la demanda en el sector. Sin embargo, este aumento en la demanda también trajo consigo un incremento de los fraudes inmobiliarios, generando desconfianza en los compradores. Muchos no pueden hacer uso ni disfrute de las propiedades que desean adquirir, ya que el derecho de propiedad, hoy en día, es frecuentemente vulnerado. Este fenómeno se refleja en el aumento de casos de nulidad de actos jurídicos derivados de la venta ilegal de inmuebles, lo que contribuye a que estos bienes sean irrecuperables.

En relación con las consecuencias de la falta de inscripción de la transferencia de propiedad ante los Registros Públicos; los entrevistados indican que lo más común es la pérdida de la propiedad o los largos procesos judiciales que se entablan contra los terceros de buena fe registral; no obstante, existe la posibilidad de que a través de actos de mala fe la propiedad se inscriba a favor de un tercero, lo que ocasiona una desprotección a la persona que no inscribió su derecho de manera oportuna, ocasionando una desventaja en las acciones legales que desee tomar. También se indicó que los fraudes inmobiliarios son originados, en su mayoría, por la falta de inscripción o el desconocimiento sobre los actos de inscripción, lo que genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Con respecto al primer objetivo específico, que busca determinar cómo la obligatoriedad de la inscripción registral garantiza el derecho de propiedad inmueble, los entrevistados destacaron que esta obligatoriedad ofrece una mayor seguridad jurídica a los titulares de la propiedad, protegiéndolos ante conflictos o procesos legales sobre la titularidad. La inscripción registral permitiría salvaguardar el derecho de propiedad frente a terceros, brindando mayor certeza al momento de adquirir un bien inmueble. En cuanto a los documentos que respaldarían el derecho de propiedad, los entrevistados mencionaron una variedad de opciones. Algunos destacaron documentos como los recibos de luz, teléfono y la identificación oficial de la persona; otros señalaron la copia literal, escritura pública y minuta, así como documentos adicionales como el contrato de compraventa, convenio de cesión de derechos o donación. Sin embargo, la mayoría coincidió en que el documento más relevante sería la inscripción registral, es decir, la copia literal de una partida registral.

RESULTADOS

En relación con el conocimiento del procedimiento para la compra de una propiedad, los entrevistados indicaron que, en su mayoría, no están familiarizados con el trámite exacto. Algunos indican que lo correcto es recolectar información de SUNARP y verificar que no exista gravámenes y/o hipotecas; como también, mencionan que el trámite sería realizar el contrato de compraventa, llevarlo a la notaría para la suscripción de firmas y

posteriormente inscribirlos en Registros Públicos; agregan que sería idóneo verificar de forma física el inmueble o el estado legal que este tiene en registros públicos mediante una copia literal; es decir, verificar la situación jurídica de propiedad en la SUNARP.

Por otro lado, en relación al segundo objetivo que buscó analizar de qué manera, la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita los fraudes inmobiliarios; ante la interrogante de qué manera la obligatoriedad de la inscripción registral de una propiedad inmueble evita los fraudes inmobiliarios; los entrevistados mencionaron que se evita el fraude inmobiliario debido a que se podrá conocer quien es el verdadero propietario, así como se podrá conocer toda la situación jurídica de una propiedad. Por otra parte, ante la pregunta de qué manera los fraudes inmobiliarios han generado incertidumbre en los ciudadanos que desean adquirir un bien inmueble; los entrevistados indicaron que esta incertidumbre, ocasiona un miedo latente de que uno podría ser víctima de fraude inmobiliario, en donde el dinero invertido que ha sido producto de sacrificio, esfuerzo se ve frustrado por el fraude, que termina con la ilusión de tener una propiedad.

Finalmente, ante la interrogante si tiene conocimiento de algún caso de fraude inmobiliario; los entrevistados indican que en los medios de comunicación han informado de las modalidades de compra futura, otros mencionan que a familiares lo estafaron con el sueño de la casa propia, por lo que la compraventa que se realizó con pagos adelantados nunca se entregó el bien; una entrevistada menciona que fue víctima de fraude inmobiliario al momento de adquirir la propiedad no tenía conocimiento que el contrato de compra venta, debía inscribirse en registros, por lo que después pudo constatar que la propiedad fue vendida a distintas personas. Los entrevistados, mencionan que en el lugar donde laboran existen personas víctimas de fraude inmobiliario, hace meses intentó mudarse a un distrito en donde casi fue víctima de estafa, debido a que una persona le manifestó que era propietario; sin embargo, de la búsqueda en registros no aparecía como propietario. Otro entrevistado finalmente, indica que tiene conocimiento de una persona que adquirió una propiedad en un condominio que luego de tres años no le entregó la propiedad.

DISCUSIÓN

Con base a los resultados obtenidos y considerando que la investigación cuenta con un diseño descriptivo, la discusión de resultados se realizó en dicho parámetro; sobre el objetivo general; se advierte que en la actualidad en nuestro país existe una afectación grave al derecho de propiedad ocasionado por el fraude inmobiliario, pues debido a la buena fe de las personas en adquirir una propiedad, ante la falta de políticas que garanticen y salvaguarden el derecho de propiedad, los fraudes inmobiliarios van en aumento en nuestro país; un factor que ocasiona esta vulneración es la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en los Registros

Públicos, pues ante la mala fe de las personas, existe la posibilidad que inscriban la propiedad a favor de terceros, lo que ocasiona una desventaja en las acciones legales que pueda tomar a futuro; otro hecho que motiva el fraude inmobiliario, es la falta de información sobre los actos de inscripción, aspectos que no brindan seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Ahora bien, con relación a la discusión de resultados sobre el segundo objetivo, referido a la obligatoriedad de la inscripción registral para garantizar el derecho de propiedad; se aprecia que en su mayoría los casos en donde las personas se han visto inmersas en un proceso judicial en defensa de su propiedad, ha sido ocasionado por la falta de inscripción de su propiedad en registros públicos; debido a que terceras personas han adquirido su propiedad y lo han registrado como si fuera suyo, en algunos casos alegando buena fe, vulnerando así el derecho de propiedad del propietario legítimo; caso que no sucede con las personas que si inscribieron su propiedad, y luego de ellos se vieron afectados por terceros de mala fe, empero, mediante sentencia judicial favorable, recuperaron su derecho de propiedad.

Finalmente, en relación a la discusión del segundo objetivo, relacionado a si la obligatoriedad de la inscripción registral evita fraudes inmobiliarios; se logra advertir de los resultados obtenidos en la investigación, que la inscripción registral del derecho de propiedad al no ser un requisito para la compraventa de un bien inmueble, origina que los actos de compraventa solo se queden en minutas o contratos privado; sin embargo, si se estableciera como obligación su inscripción, se evitaría que se cometan muchos casos de fraude inmobiliario en nuestro país; debido a que las personas naturales o jurídica que suelen aprovecharse de este tipo de informalidad, se les dificultaría la transferencia de la propiedad a terceros.

CONCLUSIONES

Se concluye que el fraude inmobiliario en Perú constituye una problemática creciente que afecta gravemente el tráfico inmobiliario. El derecho de propiedad de las personas se ha visto vulnerado por diversas prácticas inescrupulosas desarrolladas para aprovecharse de la confianza de los propietarios. Actualmente, existen tanto personas naturales como jurídicas que se aprovechan de la informalidad en el país, la falta de un marco legal que obligue a las personas inscribir el derecho de propiedad en Registros Públicos. Esta carencia normativa ha generado un aumento en la informalidad, lo que, a su vez, ha incrementado los casos de fraude inmobiliario, frustrando el deseo de muchas personas de acceder a una vivienda propia.

Se concluye que el derecho de propiedad, como derecho fundamental es nuestro país, permite a la persona usar, disfrutar y disponer del bien. Sin embargo, frente a los crecientes índices de fraude inmobiliario, el goce y disfrute efectivos de la propiedad, solo puede garantizarse mediante la inscripción registral en los Registros Públicos. Esta medida permitiría aplicar el

principio de buena fe registral, protegiendo a los propietarios frente a posibles fraudes. No obstante, persiste una alta informalidad en el sector, a pesar de que no existen impedimentos legales para realizar el registro de la propiedad, lo que sigue favoreciendo el aumento de fraudes inmobiliarios.

Finalmente, se concluye que la inscripción de la propiedad en nuestro país, debería ser una obligatoriedad en el tráfico inmobiliario, debido a que con ello se garantizaría mejor el derecho de propiedad; pues no resulta suficiente la posesión, o la celebración de actos de contratos privados y/o minutas, para el ostentar el derecho de propiedad con seguridad jurídica, debido a la creciente incertidumbre que existe en el tráfico inmobiliario.

REFERENCIAS

- Avendaño, J., & Del Risco, L. (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Revista Ius Et Veritas*, 1(45), 201. Obtenido de [file:///C:/Users/josel/Downloads/11997-Texto%20del%20art%C3%ADculo-47737-1-10-20150426%20\(8\).pdf](file:///C:/Users/josel/Downloads/11997-Texto%20del%20art%C3%ADculo-47737-1-10-20150426%20(8).pdf)
- Carretero, T. (1974). Los principios hipotecarios y el Derecho Comparado. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1(500), 31-46. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=866551>
- Chanduví, D. (2017). Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica. Universidad Privada del Norte. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/10610>
- Corrado, R. (1947). *La pubblicità nel Diritto Privato*. Turín.
- Fernández, J., & Nuñez, M. (2021). Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo - 2020. Universidad Peruana Los Andes. Obtenido de <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3904/TESIS%20%281%29%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- García, V. (1998). Análisis sistemático de la Constitución peruana de 1993. Universidad de Lima.
- Gómez, F., & Del Pozo, P. (2000). *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Lecciones de Derecho Hipotecario.
- Gonzáles, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial*. Derechos reales. Jurista.
- Hernández, P., & Gonzales, M. (2018). El fraude inmobiliario en los Registros Públicos. Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/461>
- Hernández, P., & Ramos, M. (2018). El fraude inmobiliario en los registros públicos. Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/461>

- e/20.500.13067/461/TESIS%20%20%28HERNANDEZ%20Y%20RAMOS%20%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Jiménez, J. (2011). Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia. *Revista de Ciencias Jurídicas*, 1(125), 79-116. Obtenido de <file:///C:/Users/josel/Downloads/13270-Texto%20del%20art%C3%ADculo-22285-1-10-20140131.pdf>
- Melgarje, R. (2022). La alerta registral y seguridad jurídica que brinda los registros públicos en el Registro de Propiedad Inmueble, Huaral - 2021. Universidad Privada del Norte. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/31327/Melgarje%20Gaslac%2c%20Renzo%20Fabbian.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Molina, M. (2012). Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles. Universidad del Norte. Obtenido de <https://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Morales, A. (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. Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/614/NORA%20ISABEL%20MORALES%20ANTON.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Pasco, A. (2018). Fraude Inmobiliario Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad. Gaceta Jurídica S.A.
- Peñañiel, N. (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. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/13816>
- Renzo, J. (2018). El fraude inmobiliario como operación sospechosa que el notario debe reportar a la unidad de inteligencia inmobiliaria. Universidad San Martín de Porres. Obtenido de https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/4802/valverde_srhj.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Rossell, H. (2015). El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación Guatemalteca. Universidad Rafael Landívar. Obtenido de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2015/07/01/Rossell-Helia.pdf>
- Ruiz, A. (2016). Fraude Inmobiliario. Utilización de la Inscripción. La defensa, 1(1). Obtenido de <https://www.ladefensa.com.ar/La%20Defensa%2013/fraude-inmobiliario.-utilizacion-de-la-inscripcion-registral,-procedimiento-de-solucion.--por-alberto-f.-ruiz-de-erenchun.html>
- Sevillano, R. (2018). Fraude en el Registro de Propiedad Inmueble del Perú. Universidad Tecnológica del Perú. Obtenido de https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/1508/Rossana%20Sevillano_Trabajo%20de%20Suficiencia%20Profesional_Titulo%20Profesional_2018.pdf
- Suárez, G. (2017). Sistematización del servicio público registral inmobiliario en las oficinas de registro de instrumentos públicos en Colombia. Universidad Nacional Abierta y a Distancia. Obtenido de <https://repository.unad.edu.co/bitstream/handle/10596/13526/60289812.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Valverde, R. (2018). El fraude inmobiliario como operación sospechosa que el notario debe reportar a la Unidad de Inteligencia. Universidad de San Martín de Porres. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/4802>
- Vargas, J. (2019). Propuesta para establecer medidas adecuadas y evitar el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado. Universidad Andina del Cusco. Obtenido de https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4425/Jos%c3%a9_Tesis_bachiller_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 1(68), 71-79. Obtenido de González Linares, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales*. Lima: Jurista
- Varsi, E. (2019). Propiedad y Derechos Reales. Análisis Jurídico. Gaceta Jurídica S.A.