



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

EL FRAUDE INMOBILIARIO Y EL REGISTRO DE PREDIOS RURALES EN EL
PERÚ, 2023

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autora

Alonzo Aguilar, Nicole Angela Consuelo

Asesora

Rosas Diaz, Ibett Yuliana

Codigo ORCID 0000-0031328-4770

Jurado:

Vigil Farias, José

Moscoso Torres, Víctor Juber

Mendoza la Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2025



INFORME DE ORIGINALIDAD

28%

INDICE DE SIMILITUD

26%

FUENTES DE INTERNET

6%

PUBLICACIONES

12%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	5%
2	pirhua.udep.edu.pe Fuente de Internet	4%
3	Inweb18.worldbank.org Fuente de Internet	1%
4	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	docplayer.es Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Cientifica del Sur Trabajo del estudiante	1%
7	repositorio.urp.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	1%
9	idoc.pub Fuente de Internet	



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

EL FRAUDE INMOBILIARIO Y EL REGISTRO DE PREDIOS RURALES

EN EL PERÚ, 2023

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar por el Título Profesional de
Abogado

Autora

Alonzo Aguilar, Nicole Angela Consuelo

Asesor:

Rosas Diaz, Ibett Yuliana

ORCID: 0000-0031328-4770

Jurado:

Vigil Farias, José

Moscoso Torres, Víctor Juber

Mendoza la Rosa, Carlos Alfonso

Lima – Perú

2025

Dedicatoria

A Dios por ayudarme a superar todas las adversidades y ser mi guía; a mi señora madre, por enseñarme cada día a ser valiente, fuerte, constante y perseverante, por creer en mí y apoyarme siempre.

ÍNDICE

Dedicatoria.....	1
RESUMEN	4
ABSTRACT.....	5
I. INTRODUCCIÓN.....	6
1.1. Descripción y formulación del problema	6
1.2. Antecedentes.....	8
1.3. Objetivos.....	11
1.3.1. Objetivo general	11
1.3.2. Objetivos específicos	11
1.4. Justificación.....	12
II. MARCO TEÓRICO.....	13
2.1. Bases teóricas sobre el tema de investigación	13
2.1.1. Fraude inmobiliario.....	13
2.1.2. Registro de predios rurales.....	18
III. MÉTODO	26
3.1. Tipo de investigación.....	26
3.2. Ámbito temporal y espacial.....	27
3.3. Variables.....	27
3.4. Población y muestra	28
3.5. Instrumentos	28
3.6. Procedimientos	30
3.7. Análisis de datos.....	30
3.8. Consideraciones éticas.....	31
IV. RESULTADOS	32
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	50
VI. CONCLUSIONES	57
VII. RECOMENDACIONES	59
VIII. REFERENCIAS.....	60
Anexo A: Matriz de consistencia.....	63
Anexo B: Matriz de categorización de las variables.....	64
Anexo C: Instrumentos	65

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Validación del instrumento de recolección de datos	29
Tabla 2 Abogados	32

RESUMEN

El actual estudio tiene como propósito principal evaluar de qué manera se genera el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú en 2023. Por ello, se realizó una investigación de tipo cualitativa, con un diseño fenomenológico, aplicando entrevistas a abogados especialistas en la rama del derecho registral. La muestra incluyó a siete abogados, seleccionados mediante muestreo intencional, y se utilizó una guía de entrevista con preguntas abiertas para recopilar la información. Los resultados mostraron que las modalidades más comunes de fraude inmobiliario en los predios rurales incluyen la falsificación de documentos, la suplantación de identidad y la doble venta. Los participantes señalaron que el sistema registral presenta deficiencias operativas, tales como la falta de actualización y la inadecuada capacitación de los funcionarios, que facilitan la ocurrencia de estos fraudes. Además, la protección efectiva del derecho de propiedad está condicionada por la eficiencia del sistema registral y la implementación de medidas adicionales, especialmente en zonas rurales. En conclusión, se requiere una reforma integral del sistema de registro de predios rurales en el Perú, que incluya la transformación del sistema registral de declarativo a constitutivo, la digitalización de los registros, la capacitación continua de los funcionarios y el fortalecimiento de los mecanismos judiciales y administrativos.

Palabras clave: fraude, registros prediales, falsificación, derecho

ABSTRACT

The current study's main objective is to evaluate how real estate fraud occurs in the rural land registry in Peru in 2023. A qualitative research method was applied, with a phenomenological design, using interviews with lawyers specializing in registry law. The sample included seven lawyers, selected through intentional sampling, using an open-ended interview guide to gather information. The results indicated that the most common types of real estate fraud in rural properties involve document forgery, identity theft, and double selling. Participants highlighted that the registry system suffers from operational deficiencies, such as outdated records and insufficient staff training, which facilitate the occurrence of these frauds. Moreover, the effective protection of property rights is conditioned by the efficiency of the registry system and the implementation of additional measures, especially in rural areas. In conclusion, a comprehensive reform of the rural land registry system in Peru is required, including the shift from a declarative to a constitutive registry system, digitalization of records, continuous staff training, and strengthening of judicial and administrative mechanisms.

Keywords: fraud, land registry, forgery, law

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Descripción y formulación del problema

El fraude inmobiliario en general representa un problema de orden social al afectar, entre otros, la buena fe del individuo y la adquisición de bienes inmuebles, por lo que amerita una especial atención. No hay dudas que la adquisición de propiedades es un factor elemental para el crecimiento de cualquier país, de allí que el Estado debe procurar brindar la mayor seguridad jurídica al momento de la transferencia de la propiedad (Gonzales, 2017).

Así, el registro público es un medio relevante para el reconocimiento de la propiedad y la declaratoria de certeza de la operación, que requieren en especial los compradores. En el caso peruano se procura obtener esta seguridad jurídica mediante la inscripción en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), cuyo fin es proteger y brindar de la destacada seguridad jurídica a la propiedad frente al tráfico inmobiliario. Este órgano informó que para el año 2022 en el Perú se evidenció un considerable flujo de transacciones, creciendo este sector un 57,96% para ese año, de acuerdo a los actos inscritos en el Registro de Predios, registrándose en su total 238.425 inscripciones a nivel nacional, superando en número a la cifra del año anterior para el mismo periodo del 2021 cuando se registró un total de 215.422 actos inscritos en el registro de predios (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2022). Este crecimiento se viene evidenciando en lo que para va del año 2023, lo que evidencia la relevancia de este acto a nivel de registros (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2023).

Ahora bien, cuando el sistema que se emplea para ello es rudimentario, lento, con vacíos legales, entre otras problemáticas, se incrementa la desconfianza por parte de los usuarios del servicio, generándose escenarios problemáticos en el campo de la propiedad inmobiliaria. En otros términos, con este proceder se altera y debilita el sistema de seguridad

jurídica frente a cualquier transferencia de propiedad, tanto para el tercero adquirente quienes depositan su confianza en la información suministrada por Registros Públicos, como para el legítimo y real propietario que pierde la titularidad de su propiedad en un solo acto.

Estos problemas se acentúan cuando se trata de predios rurales, donde se evidencian aún más la pérdida de información, la incapacidad del Estado para responder con eficacia en estos trámites y en definitiva donde existe una gran falta de voluntad del Estado para solventar los problemas que se presentan. Esto se debe principalmente a la existencia de las inscripciones fraudulentas las cuales, particularmente en la inscripción de predios, tienen como sustento principal la defectuosa legislación que lo regula (Mendoza y Aliaga, 2021)

En ese orden de ideas, en este escenario redunda la presencia de funcionarios y sujetos intervinientes inescrupulosos que buscan y logran en muchos casos defraudar la normativa jurídica, despojando y en definitiva afectando de su propiedad a legítimos propietarios. Es claro que este escenario de fraude subsiste en predios urbanos y también rurales, pero en ambos casos se soportan esencialmente en los inexistentes mecanismos de seguridad creados para corroborar la correcta titularidad de los inmuebles (Gonzales, 2018).

No puede dejar de destacarse que el fraude puede devenir de distintas formas como es a través de la falsificación de documentos, inserción malintencionada de cláusulas de mejoras o acuerdos arbitrales en los contratos, suplantación de personas, prescripciones adquisitivas fraudulentas, creación de empresas inexistentes en la realidad, entre otras modalidades, pero que en cualquier caso constituye un delito de gran afectación para el individuo y para la sociedad (Escajadillo, 2017).

Por ello, es imprescindible indagar sobre la problemática existente en el sector que, en consideración de este autor, es uno de los más afectados en este escenario, como son los predios rurales, destacándose en este caso la inmatriculación de predios. En ese sentido, el problema general se concretiza en conocer ¿de qué manera se genera el fraude inmobiliario en el registro

de predios rurales en el Perú, 2023?.

Ante ello, se plantean los siguientes problemas específicos: ¿cuáles son las modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023?, ¿de qué manera se garantiza el derecho de propiedad en el registro de predios rurales en el Perú, 2023? y ¿cuáles son las reformas legales necesarias para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023?.

1.2. Antecedentes

Internacionales

En el ámbito internacional se tiene el estudio de Gonzales (2018), titulado “Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral”, presentado ante la Universidad de Castilla-La Mancha, España con el cual busca evidenciar que el principio de fe pública registral resulta incoherente en ciertos escenarios, particularmente en situaciones de falsificación y usurpación de títulos de propiedad. En estos casos, se despoja injustamente al verdadero dueño sin una base legítima. A través de un examen exhaustivo de la documentación, se concluye que el fraude inmobiliario no solo afecta al propietario, sino que también vulnera derechos fundamentales como la dignidad, la libertad de contratación, el acceso a una vivienda digna y repercute negativamente en la economía social, entre otros aspectos clave.

Carrillo Proaño (2020), presenta su estudio titulado “La auditoría forense como herramienta de control de fraudes en Compañías Inmobiliarias en la zona ocho del Ecuador”, presentado ante la Universidad de Guayaquil Facultad de Ciencias Administrativas, Ecuador, cuyo propósito es demostrar que la auditoría se constituye como una herramienta efectiva para este fin. A través de un estudio documental, se concluye que, aunque las medidas de prevención existentes son adecuadas, su implementación es deficiente en muchos casos. Por ello, es fundamental identificar, evaluar y comprender los riesgos, además de coordinar

acciones que permitan evaluar estos riesgos y destinar los recursos necesarios para garantizar una mitigación eficaz de los fraudes.

Benavides y Casa (2021), presentaron su estudio titulado “La doble venta del mismo bien inmueble por escritura pública por parte del vendedor y el delito de estafa”, ante la Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ecuador, con el objetivo de analizar esta problemática ante la gran cantidad de escrituras públicas sin registrar por desconocimiento. Con el estudio de orden bibliográfico, señala entre sus conclusiones que la doble venta es un problema jurídico que se presenta en la sociedad actual y que, si bien no se encuentra establecida como doble venta en el Código Civil, se habla de la persona que venda un mismo bien a dos personas en dos momentos diferentes; de allí que acentúa la importancia del registro y el adecuado sistema que este aplique. Agrega que la falta de inscripción en el registro correspondiente es una negligencia por parte del comprador ya que no se perfecciona la venta y no se reputa perfecta.

Nacionales

En el contexto nacional se tiene el estudio de Hidalgo Olivares (2019), titulado “Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años”, presentado ante la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión, con el objetivo de indagar sobre el rol de los registros públicos como garantes del derecho a la propiedad inmueble y los problemas que se han suscitados en ese período.

Bajo un estudio de tipo descriptivo y explicativo, diseño no experimental y bajo el estudio de casos, señala entre sus conclusiones que está plenamente acreditado la precariedad existente respecto a la formalización de la propiedad inmueble de acuerdo a la realidad existente en el país, con niveles de desigualdad social y económica afectando el derecho de la propiedad de inmuebles con actos de fraude, en la cual se hallan inmersos funcionarios

públicos de los Municipios, de las Notarías y de algunos miembros de la Policía Nacional. Agrega que falta implementar fuertes programas de formalización de la propiedad inmueble, especialmente en las zonas rurales donde se agrava la problemática, pues su omisión ha conllevado a la devaluación de predios, además de la falta de saneamiento de inmuebles. Destaca que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica en razón de que otorga mayor certeza y seguridad en las transferencias de la propiedad de un inmueble ante los Registros públicos.

Vasquez (2021), en su investigación titulada “Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles”, presentada ante la Universidad César Vallejo, donde realiza su estudio, basado en un enfoque cualitativo con diseño fenomenológico y método inductivo, busca evidenciar el fraude en este contexto. A partir de una muestra no probabilística, se concluye que es necesario proteger a las partes involucradas en la transferencia de un bien inmueble. Más allá del principio de buena fe, se debe salvaguardar el derecho a la propiedad del comprador, quien frecuentemente enfrenta incertidumbre al recibir un bien. La decisión de inscribir la propiedad queda a discreción del adquirente, lo cual puede exponerlo a ser víctima de simulaciones fraudulentas en las transferencias. Además, se destaca la falta de mecanismos de protección para quienes realizan compraventas, lo que pone en riesgo la seguridad jurídica de los compradores frente al sistema registral. La ausencia de un protocolo de seguridad adecuado por parte de Sunarp y la falta de verificación sobre la duplicidad de partidas, deudas pendientes, o la presencia de ocupantes en el inmueble, son factores que agravan esta situación, afectando directamente a quienes buscan adquirir una propiedad. Señala que el Código Civil no establece la obligatoriedad de inscribir un bien inmueble tras su compra, sino que otorga al adquirente la opción de decidir si registra o no la propiedad bajo su nombre. Esta falta de obligatoriedad puede dejar al comprador en una posición vulnerable, especialmente si la otra parte actúa de mala fe y realiza

una segunda transferencia del mismo bien. Por ello, se propone que la inscripción en Sunarp sea obligatoria una vez que se haya celebrado el contrato de compraventa, como una medida preventiva para evitar futuros fraudes en las transferencias de propiedades.

Chancafe (2022) con el estudio titulado “El fraude en las inscripciones de bienes inmobiliarios y la alerta registral” presentado ante la Universidad Ricardo Palma, el estudio tiene como objetivo demostrar que la inclusión de un domicilio electrónico en el Código Civil puede garantizar un sistema eficiente de notificación y alerta registral, ayudando a prevenir fraudes inmobiliarios en predios urbanos a través de la Sunarp. Con un enfoque cuantitativo y una investigación analítica de nivel descriptivo, basada en una muestra de 300 personas de una población de 800, se concluye que es necesaria una reforma del Código Civil. Esta reforma debería incluir la implementación de mecanismos como las casillas electrónicas en la Sunarp, con el fin de lograr un sistema registral más eficaz y seguro.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Evaluar de qué manera se genera el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023.

1.3.2. Objetivos específicos

- Determinar cuáles son las modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023.
- Analizar de qué manera se garantiza el derecho de propiedad en el registro de predios rurales en el Perú, 2023.
- Determinar cuáles son las reformas legales necesarias para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023.

1.4. Justificación

La justificación de la investigación es crucial para establecer con claridad el propósito que se busca alcanzar, además, esta sección permite identificar los aportes que el estudio puede ofrecer tanto en el ámbito teórico, enriqueciendo el conocimiento existente, como en el práctico, proponiendo soluciones o mejoras aplicables a problemas concretos. De acuerdo a ello, justificar una investigación es exponer los motivos por los cuales es importante llevar a cabo el respectivo estudio (Maya, 2014). En ese sentido, este estudio resulta de suma importancia, por cuanto el fraude inmobiliario es un delito que constantemente afecta la seguridad de las transacciones inmobiliarias y que se encuentra latente aún en los actuales momentos en el escenario peruano, generando desconfianza por parte de los sujetos partícipes de la operación, no solo frente a la otra parte, sino también frente al sistema empleado por el Estado para proteger el derecho a la propiedad.

Así, los derechos involucrados son esenciales, pues no solo se encuentra inmerso el derecho a la propiedad sino también el derecho a la dignidad del individuo. En este contexto, el estudio es esencial para seguir profundizando sobre esta problemática de gran arraigo en el Estado peruano. El estudio tiene como objetivo no solo enriquecer las discusiones y corrientes académicas, sino también fomentar el desarrollo de nuevas posturas doctrinarias y reflexiones críticas, a través del análisis de teorías existentes, se busca generar debates académicos que permitan contrastar resultados y explorar los factores que influyen en el problema planteado. Al centrarse en un aporte teórico-científico, el estudio contribuye de manera significativa al avance del conocimiento y al desarrollo de la ciencia, promoviendo una comprensión más profunda y fundamentada del tema (Carrasco, 2017), así como también al mismo Estado para impulsar sistemas realmente confiables, además de procurar la capacitación de los funcionarios encargados de estos procesos, y finalmente brindarle certeza a los usuarios para propiciar el registro de estas transacciones especialmente en las zonas rurales.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Bases teóricas sobre el tema de investigación

2.1.1. *Fraude inmobiliario*

El fraude inmobiliario es catalogado como un problema de orden social por cuanto afecta, entre otros, la buena fe del individuo y la adquisición de bienes inmuebles. Desde una perspectiva amplia, se entiende que la transferencia del dominio de un bien implica la realización de un acto jurídico. Este acto puede materializarse a través de diferentes modalidades, como la compraventa, permuta, dación en pago o donación, entre otras. Estas transacciones permiten que una o más personas adquieran la titularidad de derechos de propiedad, así como acciones relacionadas con un bien inmueble específico. Aunque estas personas pueden ejercer su derecho de propiedad de manera legítima, esta legalidad se fortalece al estar inscritas en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), lo que les otorga una mayor seguridad jurídica respecto a sus derechos, no es menos cierto que dicha legalidad ostenta la posibilidad de ser aparente (Santos, 2021).

Esto se debe al hecho de que al momento de llevar a cabo el acto de transferencia de dominio se cometió una causal de nulidad, ineficacia o anulabilidad de acto jurídico; y de acuerdo al asunto del cual se trate puede incluso tener trascendencia penal, sea por ejemplo porque se sume el delito de suplantación de identidad, actos de corrupción, falsificación de documentos (Santos, 2021).

Así, en términos simples, la finalidad del fraude inmobiliario es que un sujeto se apodere de un bien inmueble que no le pertenece, formalizando dicho hecho con la inscripción de su supuesta titularidad ante registros públicos, y posterior a ello llevar a cabo un negocio jurídico con un tercero, en principio puede ser de buena fe, que le permita trasladarle la propiedad del bien. No obstante, el tercero siempre que haya actuado de buena fe se encontrará

a salvo, pero el real el propietario se quedará sin propiedad y bajo este hecho fraudulento el que comete el fraude obtiene un beneficio económico (Aliaga, 2016).

En ese sentido, el accipiens celebra el negocio jurídico bajo la confianza que en principio estima que le brinda el registro, aunque en definitiva solo tiene un objetivo fraudulento con la consecuencia de que existe un perjuicio patrimonial, por cuanto se le priva de su propiedad. Uno de los modus operandi más comunes es que se ingresa al registro público un documento falsificado o suplantado en la identidad de los otorgantes, este título inverosímilmente se logra inscribir, pues a veces existe el apoyo de otro tercero dentro del registro, se crea la situación de apariencia y finalmente se transfiere a un tercero, cuarto o quinto de buena fe. Así, la situación se vuelve más compleja y estos terceros no son parte de la actuación fraudulenta y lógicamente, ante el hecho de detectarse el delito, reclaman su derecho, por lo que se tiene por una parte al real propietario que exige no ser vulnerado en su derecho y por otra parte se encuentra el tercero quien ha actuado de buena fe confiado en la respuesta del registro público (Aliaga, 2016).

En el caso peruano, mediante el artículo 2014 del Código Civil se protege a los terceros adquirentes de bienes inscritos, aun cuando éstos tengan inexactitudes o irregularidades en los trámites anteriores en su tracto sucesivo; ello teniendo en consideración que el último titular haya adquirido su derecho con buena fe, es decir, sin que haya tenido conocimiento de las posibles inexactitudes o irregularidades anteriores (Código Civil, 1984). Ello se confirma en la sentencia del Tribunal Constitucional, dictada en el expediente 0018-2015-PI/TC, de fecha 05 de marzo de 2020, esto es, se legitima la protección del tercero de buena fe, soportando su fundamentación tanto en el hecho de la seguridad jurídica en el tráfico comercial de bienes como también en el deber de diligencia de los propietarios, vinculado con el derecho de propiedad; con el fin de que ellos mismos asuman una actitud vigilante (Expediente N° 0018-2015-PI/TC, 2020).

En todo caso, debe tenerse en cuenta que, por medio del fraude inmobiliario, cuando no se cuente con la participación voluntaria del registrador, se logra inducir a un error al registrador para que actúe en rogativa de un requirente en base a títulos falsificados que sin embargo lo acreditan como propietario o persona legitimada para disponer de aquel bien. En virtud de ello, con base a estos títulos falsificados esa persona logra ser reconocida como propietaria y/o persona legitimada, de tal modo que se le otorga publicidad al negocio que desea realizar (Gonzales, 2016).

2.1.1.1. Elementos que distinguen al fraude

Un elemento de suma importancia para la materialización ideal del registro inmobiliario es la buena fe de las partes involucradas, la buena fe de sus actuaciones, al faltar este elemento es muy factible que se esté en presencia de un fraude inmobiliario, donde una de las partes omite o transforma información con el fin de beneficiarse, actuando en detrimento de los órganos de la administración pública competentes en este ámbito, generándose una vulneración de las normas, dispositivos y contenido del procedimiento registral (Hegel, 2021) .

Adicional a ello, entre los factores que caracterizan al fraude inmobiliarios, y a los efectos del estudio se tienen:

- Modalidades

El fraude puede manifestarse de distintas maneras, como por ejemplo mediante la falsificación de documentos, inclusión maliciosa de cláusulas de mejoras o pactos arbitrarios en los contratos, suplantación de personas, prescripciones adquisitivas fraudulentas, creación de empresas inexistentes en la realidad y en cualquier caso constituye un delito de gran afectación para el individuo y para la sociedad (Escajadillo, 2017).

En específico se pueden señalar algunos tipos de fraudes inmobiliarios, particularmente detectados en el Estado peruano, como son (Hegel, I., 2021):

- i. La apropiación de datos personales, conforme a lo cual una persona, con la supuesta intención de compra, contacta a un vendedor real con la convicción de obtener o apropiarse de todos sus datos con el fin de apoderarse de manera gratuita del bien inmueble objeto de venta.
- ii. El anuncio falso, es otra de las modalidades y ocurre cuando un sujeto se hace pasar por un vendedor de un bien inmueble determinado, sobre el cual no tiene derecho alguno, con el fin de obtener de una persona, con intenciones de compra, el dinero del valor del bien.
- iii. La adjudicación de propietario, es una de las modalidades más empleadas en el Perú y en este caso el estafador se hace pasar por el propietario de un inmueble, robándose o usurpando la identidad de aquel, con la intención de vender la propiedad que realmente existe, a un tercero que actúa de buena o mala fe, afectando los derechos de ese propietario original.
- iv. Estafa desde otro país. Esta modalidad se materializa cuando un falso propietario aduce estar fuera del país con la intención de no mostrar el bien inmueble, pero logra materializar la venta con un adelanto económico y comprometiéndose a entregar las llaves una vez que llegue al país.
- v. Préstamos con intereses elevados. En esos casos también forma parte de las modalidades de fraude, es decir, el hecho de prestar dinero, especialmente a las personas de pocos recursos, con el fin de que obtengan la propiedad de un inmueble, pero a cambio de altos interés e hipotecando sus bienes inmuebles.

En todo caso, se debe destacar que la suplantación de identidad y la falsificación de documentos son las principales modalidades mediante las cuales se cometen los fraudes

inmobiliarios en el Estado peruano, en perjuicio del verdadero propietario, siendo estos mecanismos el modelo mediante se logra traspasar la propiedad del inmueble a un tercero de buena fe, quien en la práctica será protegido según disposiciones legales de acuerdo a las normas y a los criterios jurisprudenciales antes descritos (Álvarez, 2006).

- Derecho de propiedad

No hay dudas que la adquisición de propiedades es un factor elemental para el crecimiento de cualquier país, de allí que el Estado debe procurar brindar la mayor seguridad jurídica al momento de la transferencia de la propiedad (Gonzales, 2017). La propiedad es un elemento esencial en este tipo de fraudes por cuanto es precisamente el objeto de este delito; fraude inmobiliario que puede cometerse como se indicó con anterioridad mediante distintas formas, pero siempre encontrándose el derecho de propiedad presente.

En este contexto amplio del derecho de propiedad, cabe señalar que, en este sistema de transmisión de la propiedad, el proceso adquisitivo de ésta se materializa principalmente en dos fases; la primera, como consecuencia del título, en virtud de lo cual el adquirente recibe un derecho de crédito para que el futuro transmitente le transfiera el derecho real; y la otra, el transmitente cumple con su obligación y realiza el acto transitorio del derecho real (Aliaga, 2016).

En este orden de ideas, para que se materialice la transmisión del bien es necesario que concurren dos elementos fundamentales, como son el contrato y la tradición. En el caso del contrato, no corresponde a cualquier acto sino a aquellos contratos que son hábiles o idóneos para transferir el dominio, como el de compraventa, permuta, aportación social, entre otros, el cual es sometido al sistema registral. Es de tener en cuenta que estos contratos además no son exclusivas o meras obligaciones, sino que se soportan en el supuesto de hecho normativo para que tenga lugar la transmisión del derecho (Sánchez, 2008).

En este sentido, el contrato es el título mediante el cual se transmite el bien, sin embargo, por sí solo no es suficiente para que la transmisión de dominio adquiera total eficacia; es decir, para que se produzca la transmisión se requiere, además, la tradición de la cosa, sea mueble o inmueble. En esta perspectiva, la tradición se configura como el momento determinante de la transmisión del bien y en ese contexto, el título pertenece a aquellos contratos aptos a través de los cuales se perfecciona la transferencia de propiedad (Sánchez, 2008).

Por su parte, el modo corresponde a la tradición, la cual se configura con la entrega de la cosa y toma de posesión de la misma, con ánimo, que es el elemento subjetivo, de transmitir y de adquirir la propiedad. Así, a través del modo surge un suceso que altera el mundo jurídico en cuanto a la titularidad de un derecho, en este caso de propiedad, pero debe estar precedido por un contrato, debido a que es con ese documento que se transfiere el derecho de propiedad (Sánchez, 2008).

En el Código Civil peruano el tema de la transferencia de la propiedad inmueble se encuentra regulado en el artículo 949, el cual tiene como antecesor al artículo 1172 del código civil de 1936.

2.1.2. Registro de predios rurales

En principio corresponde señalar que el registro público constituye un medio de significativa importancia para el reconocimiento de la propiedad y la subsecuente declaratoria de certeza de la operación de compra venta, especialmente para la garantía de los compradores. Así, a los efectos del derecho registral inmobiliario, el registro de inmuebles es una de las principales instituciones, representado en un procedimiento administrativo a través del cual una persona inscribe la propiedad de un bien inmueble.

Específicamente el registro de predios rurales y urbanos tiene como finalidad dar a

conocer quién es el propietario de un predio y qué derechos recaen sobre él, procurándose blindar de seguridad y transferencia la información que se busca. Para el caso del Perú se procura obtener esta seguridad jurídica mediante la inscripción en la SUNARP, cuyo fin es proteger y brindar seguridad jurídica a la propiedad frente al tráfico inmobiliario (Hernández, 2022).

Este órgano informó que para el año 2022 en el Perú se evidenció un considerable flujo de transacciones, y este crecimiento se viene evidenciando en lo que para va del año 2023, lo que evidencia la relevancia de este acto a nivel de registros (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2023). Específicamente, la inmatriculación del predio rural constituye el acto a través del cual se incorpora los datos de un predio al sistema registral y se realiza con la primera inscripción de dominio.

Entre otros requisitos, como el título mediante el cual se acredite la titularidad del propietario, se requiere del informe técnico del área de catastro en el que se determine que el predio a inmatricular no se superpone a otro ya inscrito, teniendo en consideración lo previsto en los artículos 17, 18 y 20 del Reglamento del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

De manera particular se tiene que el 13 de septiembre de 1991, en el Perú se dictó la Ley del Registro de Predios Rurales, mediante el Decreto Legislativo N° 667, ello ante la necesidad que se vislumbraba frente a la creciente inversión del sector agrario, por lo que a los fines de motivar y propender dichas inversiones se planteó la necesidad de contar con un procedimiento ágil y eficaz tanto de titulación como de inscripción registral de predios rústicos, además en lo que refiere a la posesión y a la propiedad de las edificaciones que allí se construyan (Ley de Registro de Predios Rurales, 1991). Un antecedente de esta normativa fue el Decreto Legislativo N° 495, del 14 de noviembre de 1988, a través del cual se creó el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares y el Decreto Legislativo N°

496, de la misma fecha, que reguló orgánicamente ese Registro.

No obstante a ello, se destaca que el Registro de Predios Rurales se rige por las normas del Código Civil en todo lo que no ha sido modificado por su legislación, de acuerdo a lo previsto en el artículo 7 del Decreto Legislativo N° 495, aplicable a ese Registro por mandato del artículo 3 del Decreto Legislativo N° 667.

Así, se creó el Registro de Predios Rurales, regido por las normas y principios aplicables al registro predial. De acuerdo a esta Ley se entiende por predio rural toda porción de tierra ubicada en un área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible que se encuentre dedicada al uso pecuario, forestal o agrícola. De igual manera, forman parte de los predios rurales los terrenos calificados para fines agrícolas (Ley de Registro de Predios Rurales, 1991).

Cabe destacar aquí que por su parte, que la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones definió como terreno rústico a aquella unidad inmobiliaria que se encuentre constituida por una superficie de terreno que no está habilitada para uso urbano, y consecuentemente no cuenta con accesibilidad, servicio de energía eléctrica, abastecimiento de agua, desagües, redes de iluminación pública, pistas ni veredas; se agrega que en su generalidad este tipo de predios suele tener una mayor extensión frente a un terreno urbano y el área se expresa comúnmente en hectáreas e identificarse mediante códigos de referencia o unidades catastrales que den cuenta de su ubicación (Norma Técnica G.040, 2016).

Asimismo, la Ley de Registro de Predios Rurales indicó que de acuerdo a estas normas, son títulos inscribibles a) el derecho de propiedad de predios rurales y de la edificación que se hubiese construido en ellos; b) El derecho de propiedad de los predios rurales inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble y el de la edificación que se hubiese construido sobre ellos; c) El derecho de posesión de predios rurales y la propiedad de las edificaciones que se hubiesen construido en ellos; d) Los actos y contratos que constituyan,

declaren, transmitan, modifiquen, limiten o extingan los derechos que son objeto de la inscripción; y e) las resoluciones judiciales o administrativas relativas a derechos inscritos (Ley de Registro de Predios Rurales, 1991).

Se destaca en todo caso que con el Decreto Legislativo N° 667, Ley de Registro de Predios Rurales, se privilegia por un periodo mayor a cinco (5) años si se trata de propiedad privada y mayor a un (1) año si es propiedad del estado la posesión de la propiedad en forma libre pública y pacífica. En este contexto, se permite la inscripción del derecho de posesión, posteriormente la inscripción definitiva y luego el otorgamiento del título de la propiedad, contenido el proceso en un expediente que debe cumplir con los requisitos, entre los que se encuentran el certificado catastral y el formulario de inscripción registral firmado por un fedatario legal y técnico. Todo ello ha simplificado significativamente el proceso de la formalización de la propiedad rural.

Posteriormente se dictó el Decreto Legislativo N° 889, mediante el cual se modifica el artículo 26 del Decreto Legislativo N° 667; se dictó la Ley N° 26838, Ley Modificatoria del artículo 23 y Capítulo V de Ley del Registro de Predios Rurales y la Ley N° 27161, Ley Modificatoria y Ampliatoria de la Ley del Registro de Predios Rurales. Asimismo, el 23 de mayo de 1996, se dictó el Reglamento de inscripciones de la sección especial de predios rurales del registro de propiedad inmueble.

2.1.2.1. Características

- Sistema registral

En principio cabe señalar que el registro juega un rol fundamental en los trámites de la contratación inmobiliaria, por cuanto a través de este se procura otorgar publicidad a los actos que los ciudadanos realizan, especialmente cuando se trata de la adquisición y transferencia de los bienes inmuebles. A través de este sistema jurídico se busca proteger los

actos que en él se inscribe, pasando a ser de conocimiento público y, en consecuencia, oponible erga omnes. En tal sentido, la protección que brinda el registro se soporta en la confianza de que lo inscrito, es decir, coincide con la realidad (Domínguez y Pérez, 2018).

Por parte, la inmatriculación de predios, en este caso rurales, se trata de la incorporación de una finca o área similar, a una hoja registral mediante la cual se determina e individualiza el inmueble, teniendo en cuenta consideraciones técnicas y legales que requieren de precisión y consistencia con la realidad extra registral (Salazar, 2017).

Ahora bien, el sistema que se emplea para el registro de predios rurales presenta distintas problemáticas, como el hecho de que es rudimentario, lento y con vacíos legales, lo cual incrementa la desconfianza por parte de los usuarios del servicio, generándose escenarios vulnerables en el campo de la propiedad inmobiliaria (Mendoza y Aliaga, 2021).

Todas estas debilidades alteran y debilitan el sistema de seguridad jurídica frente a cualquier transferencia de propiedad, tanto para el tercero adquirente, quienes depositan su confianza en la información suministrada por Registros Públicos, como para el legítimo y real propietario que pierde la titularidad de su propiedad en un solo acto.

Especialmente en el sistema de registro de predios rurales, se evidencia aún más la pérdida de información, la incapacidad del Estado para responder con eficacia en estos trámites y una gran falta de voluntad del Estado para solventar los problemas que se presentan. Esto se debe principalmente a la existencia de las inscripciones fraudulentas las cuales, particularmente en la inscripción de predios, tienen como sustento principal la defectuosa legislación que lo regula (Mendoza y Aliaga, 2021).

Ahora bien, como se aludió, mediante el Decreto Legislativo N° 667, se creó el Registro de Predios Rurales y se establecieron las normas para la inmatriculación efectiva de predios rústicos en el referido registro, no obstante, mediante el Decreto Legislativo N° 889, la Ley N° 26838 y la Ley N° 27161 se modificó el sistema y se procuró la rectificación de

áreas de predios rústicos, mediante un procedimiento administrativo, rápido y gratuito.

- Responsabilidad del ente

Es un escenario muy común que se evidencia en el caso del registro la presencia de funcionarios y sujetos intervinientes inescrupulosos que buscan y logran en muchos casos defraudar la normativa jurídica, despojando y en definitiva afectando de su propiedad a legítimos propietarios. En esos casos se evidencia la falta de mecanismos de seguridad creados para verificar la efectiva titularidad de los inmuebles (Gonzales, 2018).

En todo caso, es importante que la institución responsable de la ejecución del proceso de formalización de la propiedad sea sólida y que brinde confianza, preferentemente con autonomía técnica, económica y administrativa y con una estructura orgánica básica para que pueda brindarse una información confiable de las inscripciones de predios rurales y que permita el logro de los objetivos del proyecto.

Por otra parte, es importante la selección del personal directivo, técnico y operativo con alta capacitación, designado mediante concursos públicos de méritos, según el perfil para el cargo, evitando improvisaciones y focos de corrupción. También resulta esencial crear alianzas estratégicas con las entidades involucradas en el proceso de formalización de la propiedad, y establecer programas de capacitación e intercambio de experiencias entre técnicos y profesionales de distintas zonas de trabajo y de darse el caso con experiencias de otros países (Mendoza y Aliaga, 2021).

En todo caso, no cabe dudas que el registro es el medio técnico adecuado, perfecto, para lograr la publicidad de las relaciones inmobiliarias, y a través de la información que de él emana se procura alcanzar la seguridad del tráfico jurídico al momento de celebrar las negociaciones. Resulta esencial en todo Estado de Derecho para coadyuvar con el desarrollo económico del país y ante el significado social de propiedad. No obstante, la deficiencia que

subsiste en este sistema, por distintos motivos como falta de herramientas tecnológicas, problemas estructurales, personal inmerso en corrupción, entre otros, induce a error a los registradores de tal modo que, se procede a inscribir títulos apócrifos, ocasionando ello una afectación patrimonial en los legítimos propietarios; de allí que, actualmente subsiste el sentimiento de inseguridad por parte de los ciudadanos ante el temor por los riesgos de pérdida de sus derechos por maniobras o entuertos legales (Torrealba, 2007).

No puede dejar de señalarse que en el ejercicio de la facultad que se le ha atribuido Superintendencia Nacional de Registros Públicos, ésta ha implementado una serie de herramientas con el fin de frenar la comisión de actos que generen un perjuicio en los propietarios en las transferencias de predios, particularmente cuando se realiza de manera fraudulenta, amparándose en documentación falsa o suplantada en la identidad de los otorgantes. Entre las herramientas o mecanismos de protección implementadas se encuentran la de alerta de publicidad, inmovilización de partidas, bloqueo por presunta falsificación de documentos, los cuales en parte han brindado resultados positivos.

Por otra parte, no puede dejar de señalarse en este punto que el ordenamiento jurídico contempla el principio de legitimación en distintos dispositivos normativos, esto es, se tiene la Ley No. 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia de los Registros Públicos en su artículo 3 literal b) que regula la intangibilidad del contenido de los asientos registrales como una de las garantías del Sistema Nacional de Registros Públicos, señalando como salvedad el título modificatorio posterior o sentencia judicial firme (Ley N° 26366, 1994).

Asimismo, en el TUO del Reglamento General de Registros Públicos en el artículo VII del Título Preliminar señala que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, y en ese sentido, producen todos sus efectos y legitiman al titular que registra para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento

o se declare judicialmente su invalidez (Reglamento General de Registros Públicos , 2012).

Por su parte, de manera similar, el Código Civil en su artículo 2013 regula el principio de legitimación señalando que el contenido del asiento se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. Se agrega que el asiento registral será cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria; además que la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes (Código Civil, 1984).

III. MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

El propósito de la investigación es básica o pura. En ese sentido, la finalidad del estudio es ahondar sobre lo teórico y práctico en cuanto a un aspecto que puede conllevar a contrastar lo desarrollado con las bases doctrinarias, sin que se espere generar una transformación inmediata de la realidad. Ello así, a través de esta investigación se procurará analizar de qué manera se genera el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, con la intención de contribuir en los distintos estudios que sobre estas variables se genera constantemente en la doctrina y en las áreas académicas considerando que constituye un tema de interés al encontrarse inmersos derechos fundamentales, como el derecho a la propiedad.

Bajo ese contexto, el enfoque es cualitativo, ante lo cual corresponde indicar que los investigadores cualitativos se sustentan en los registros narrativos de los fenómenos que son estudiados, aplicando entre otras técnicas, la observación participante y las entrevistas no estructuradas e identifican la naturaleza profunda de las realidades, su estructura dinámica y su sistema de relaciones (Carrasco, 2017).

Por su parte, el diseño de la investigación adoptará un enfoque fenomenológico, orientándose hacia la exploración de las interconexiones que surgen entre las categorías de las variables en estudio. Este enfoque buscará comprender el fenómeno en cuestión a través de las experiencias vividas por los participantes, permitiendo identificar y analizar términos y conceptos comunes en sus percepciones. A través de este proceso, se espera establecer relaciones significativas que enriquezcan la comprensión del fenómeno investigado, aportando una perspectiva más profunda y matizada a los hallazgos del estudio. (Hernández et al., 2014).

Por su parte, el alcance de la investigación será exploratoria, descriptiva, procurando indagar un poco más sobre la proporcionalidad y la ponderación de la pena. En cuanto al nivel

descriptivo, este se utiliza para caracterizar un fenómeno, un hecho, un individuo o un grupo, con el objetivo de analizar su estructura y comportamiento. Esta aproximación permite obtener una comprensión más clara de las experiencias de los especialistas en derecho registral en relación con el tema en estudio.

En lo que concierne al nivel exploratorio, se indica que consiste en que ante la presencia de un fenómeno que debe ser analizado, este análisis se fundamenta en la opinión de expertos la doctrina dominante (Hernández et al., 2014).

3.2. Ámbito temporal y espacial

El ámbito a estudiar se concentra al año 2023 para todo el territorio del Estado peruano, considerando que es un tema que concierne a toda la sociedad al tratarse de un acto jurídico de vital importancia y cotidianidad para los peruanos.

3.3. Variables

La primera variable es fraude inmobiliario, entendido desde su concepción más amplia presupone la existencia de un acto jurídico mediante el cual se traslada el dominio de un bien, sea a través de una compraventa, permuta, dación en pago, donación u otros, que conlleva a que una o varias personas ostenten la titularidad del derecho de propiedad o acciones y derechos en un determinado bien inmueble; quienes si bien gozan de legalidad, en la medida en que se encuentran inscritos ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), no es menos cierto que dicha legalidad ostenta la posibilidad de ser aparente (Santos, 2021).

Sus dimensiones son: modalidades y derecho de propiedad.

La segunda variable es el registro de predios rurales, cuyo fin es dar a conocer quién es el propietario de un predio y qué derechos recaen sobre él, procurándose blindar de

seguridad y transferencia la información que se busca. Para el caso del Perú se procura obtener esta seguridad jurídica a través de la inscripción en la SUNARP, con la finalidad de brindar seguridad jurídica a la propiedad frente al tráfico inmobiliario (Hernández, 2022).

Sus dimensiones son: sistema registral y responsabilidad del ente.

3.4. Población y muestra

La población o universo será representada por el conjunto total de los sujetos que concuerdan con determinadas características, es decir, la población representa todo el fenómeno a estudiar, donde las entidades de la población tienen una particularidad común que se estudia y origina los datos de la investigación (Hernández et al., 2014).

El marco poblacional sujeto a estudio tiene como principales características ser abogados especialistas en derecho registral; que posean conocimientos sobre la problemática sujeta a estudio; y que pudieran suministrar datos e información relevante para vislumbrar el problema planteado.

En este orden de ideas, la muestra representa a un subgrupo de la población, (Hernández et al., 2014). En este contexto, la muestra para el estudio estará compuesta por siete (7) abogados especialistas en derecho registral o con un profundo conocimiento del tema en cuestión, específicamente el fraude inmobiliario y el registro de predios rurales. Se llevará a cabo un muestreo no probabilístico de tipo intencional, seleccionado por conveniencia. La relevancia de esta muestra radica en que estos profesionales podrán compartir sus experiencias y opiniones desde una perspectiva jurídica, lo que facilitará la identificación de posibles vulneraciones legales y constitucionales. Asimismo, su aporte ayudará a señalar los elementos que podrían necesitar modificaciones legislativas, enriqueciendo así el análisis y las conclusiones del estudio.

3.5. Instrumentos

En la presente investigación, las técnicas para la recolección a emplear será la entrevista dirigida. En virtud de ello, es preciso conocer la opinión de la muestra antes referida en la materia que profundizarán el estudio además del análisis documental, para analizar minuciosamente la casuística vinculante en la problemática planteada. Así, el instrumento será la guía de entrevista, con preguntas abiertas, que permitirán recopilar información detallada, siendo que la operatividad de la comunicación con la persona a entrevistar se fundamentará en la oralidad directamente con el investigador y sobre la información referente al tema específico o evento acaecido en su experiencia. Este modelo se caracteriza por ser flexible y facilita adaptar el evento a las necesidades de la investigación y a las características de los sujetos (Trindade, 2016). Es necesario precisar que, ante los posibles rezagos de la pandemia, las técnicas y los instrumentos pudieran ser virtuales según sea necesario.

Debe igualmente señalarse que la validación es esencial para consolidar que los resultados sean certeros y ajustados a la realidad, para evitar consecuencias fatales en estudios robustos. En tal sentido, ante la existencia de diversas maneras de realizar la validación de los instrumentos, el investigador puede usar la que considere más ajustada, siempre que cumpla con todo el rigor científico necesario (López Roldán, 2015). En el presente estudio, que adopta un enfoque cualitativo, se llevará a cabo una validación de contenido del instrumento de recolección de datos. Esta validación será realizada por profesionales altamente calificados en investigación y con experiencia en el área relacionada con el problema estudiado, es decir, a través del juicio de expertos.

Se consultará a especialistas en metodología, quienes se encargarán de revisar y formular observaciones sobre aspectos formales y gramaticales, en lugar de centrarse en el contenido del instrumento. Esto permitirá al investigador utilizar la herramienta diseñada con plena confianza y seguridad. Los resultados de esta validación se presentarán en su momento, garantizando la rigurosidad del proceso investigativo.

Tabla 1*Validación del instrumento de recolección de datos*

N°	Nombre del experto	Institución	Aceptación
1			
2			
3			

Nota: Se indica la validación que los expertos le brindan al instrumento de recolección de datos.

3.6. Procedimientos

Para el análisis y procesamiento de la información, ello será realizado conforme a los pasos establecidos por Hernández et al. (2014):

- Realizar una revisión general de todos los datos, con la intención de disponer un panorama general de los materiales. Ejecutando de cada uno de ellos, un análisis doctrinario, analizando todo lo referido a la consulta previa, artículos y tesis referidas a la temática.
- Implementar un proceso de organización de datos e información, para lo cual se aplicarán los criterios de información obtenidos del panorama general.
- Realizar las entrevistas, se grabará el audio o video para garantizar la veracidad y confiabilidad de la información, mediante los programas tecnológicos que puedan ser aplicables.

3.7. Análisis de datos

El procesamiento y análisis de datos se desarrollará a partir del análisis de las entrevistas y se realizará con ayuda de una matriz de categorización, donde se van registrando las respuestas de cada uno de los informantes y resumiendo las principales tendencias de estas, las relaciones entre las categorías, así como la comparación con estudios previos y la normativa legal (Hernández et al., 2014). Esto involucra lo siguiente:

- Realizar una preparación de los datos para el análisis, lo cual consiste en limpiar las grabaciones de ruidos, digitalizar los materiales y revisar los videos, para luego efectuar la transcripción de datos verbales a texto; todo ello en caso de que la entrevista sea levantada por medio de alguna herramienta digital.
- Proceder con el proceso de categorización.
- Determinar las relaciones entre las categorías.
- Comparación con estudios previos y la normativa legal.

3.8. Consideraciones éticas

Los resultados de la presente investigación, obtenidos a través de diversas técnicas de recolección de datos, se utilizarán exclusivamente con fines académicos, garantizando que no causen ningún tipo de perjuicio o daño. Las entrevistas se llevarán a cabo de manera planificada y contarán con el consentimiento previo de los participantes. Además, esta investigación será realizada íntegramente por la autora, y toda la información extraída de otros autores será citada con rigor siguiendo las normas APA, respetando así los derechos de autor correspondientes.

En este sentido, se tendrán en cuenta principios éticos fundamentales, como el respeto a la dignidad humana, asegurando el derecho a la autodeterminación y el acceso irrestricto a la información; el principio de beneficencia, garantizando que los participantes no sufran daños; el principio de justicia, que implica un trato equitativo hacia todos los sujetos involucrados en el estudio; así como el derecho a la intimidad, asegurando que no se divulgará información privada sin el consentimiento explícito de los participantes. Asimismo, se resguardarán el derecho al anonimato y la confidencialidad de los datos proporcionados.

IV. RESULTADOS

En el contexto de esta investigación, se realizaron entrevistas a diferentes actores clave, de profesión abogados, con la finalidad de recopilar información crucial para el análisis del fenómeno investigado. Entre los participantes se encontraban abogados especialistas en derecho registral. Estas entrevistas aportaron una perspectiva completa y fundamentada, lo que enriqueció el proceso de investigación.

Tabla 2

Abogados

Nombre y Apellido	Especialidad	Codificación
José Luis Valdivia	Derecho	1
Michael Acuña Peralta	Derecho	2
Santiago Miguel Yupanqui Rivera	Derecho	3
Yovanna Vera Lozano	Derecho	4
Ernesto Villarroel Olazabal	Derecho	5
Henry Valdiviezo Vásquez	Derecho	6
Walter Valdivia Vargas	Derecho	7

Objetivo General: Evaluar de qué manera se genera el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023.

Análisis de la pregunta 1: ¿Cuáles considera que son las principales modalidades o categorías de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú y cuál es su causa?

A través del análisis de las respuestas de los diferentes participantes, se puede observar una coincidencia significativa en cuanto a las modalidades más comunes de fraude, tales como la falsificación de documentos, la suplantación de identidad, y la doble venta de inmuebles.

El participante 1 destaca la problemática de la duplicidad de partidas registrales, vinculándola a deficiencias en el área de catastro de SUNARP, lo cual evidencia una carencia en la actualización y publicación oportuna de la información. Esta posición es relevante porque aborda una causa estructural dentro del sistema de registros. De igual forma, participantes como el 2, 3, y 4 también mencionan la falsificación de documentos y la suplantación de identidad como prácticas fraudulentas, pero profundizan en la idea de que las causas incluyen fallas en la verificación documental y la protección inadecuada de la identidad de los propietarios.

Otro punto recurrente entre los participantes es la doble venta de inmuebles. El participante 6, por ejemplo, expone una modalidad de fraude vinculada a la prescripción adquisitiva de dominio obtenida de forma fraudulenta. Además, enfatiza la falta de información accesible en zonas rurales como un factor determinante. Esta apreciación es coherente con lo señalado por el participante 7, quien atribuye el fraude a la falta de actualización en los sistemas de registro y la corrupción en las instituciones encargadas.

Análisis de la pregunta 3: ¿Estas modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú son debidamente castigados como delitos?

Todos reconocen que las acciones fraudulentas en este ámbito son tipificadas y sancionadas bajo el Código Penal peruano, aunque con matices sobre la efectividad y aplicación de estas sanciones.

El participante 1 expresa que, en algunos casos, no se configura un delito de manera automática, especialmente cuando hay duplicidad registral. Aquí, el vendedor podría alegar desconocimiento de la situación, complicando la configuración de un delito de estafa, y dejando al agraviado en la tarea difícil de probar que hubo engaño intencional. Esta postura es

interesante ya que subraya las dificultades probatorias en ciertos casos de fraude, pero no cuestiona que, una vez probados los hechos, la sanción se impone.

Por su parte, los participantes 2, 3, 4 y 5 coinciden en que las modalidades de fraude inmobiliario, como la falsificación de documentos, la suplantación de identidad y la estafa, están claramente sancionadas por el Código Penal. Estos delitos pueden acarrear penas privativas de libertad, multas e incluso inhabilitaciones para ejercer funciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria. El participante 5, en particular, destaca la aplicación de los artículos 427 y 438 del Código Penal, que sancionan la falsificación de documentos y la suplantación de identidad, respectivamente. Estas intervenciones reafirman que el marco legal penal ya contempla estas conductas como punibles.

No obstante, el participante 6 agrega un punto importante, destacando que, aunque las modalidades delictivas pueden encuadrarse en delitos como la estafa o la usurpación, no existe una figura penal específica de "fraude inmobiliario". Esto sugiere que, aunque las acciones sean castigadas, hay una posible falta de tipificación más detallada que pueda abordar de forma directa y específica este tipo de fraudes.

El participante 7 coincide en que el fraude inmobiliario es sancionado mediante delitos como la estafa o la usurpación, pero también introduce la preocupación compartida sobre la efectividad de las sanciones, ya que depende en gran medida de la capacidad del sistema judicial para detectar, procesar y sancionar estos delitos.

Análisis de la pregunta 9: ¿Existen herramientas actuales (tecnológicas y/o jurídicas) en el sistema registral de predios rurales en el Perú que permitan detectar con antelación cualquier fraude inmobiliario?

Los participantes 1, 2, 4, 5 y 7 destacan las ventajas de las herramientas tecnológicas como la georreferenciación, las plataformas virtuales de SUNARP, los sistemas de información geográfica (SIG), y la alerta registral, que permiten a los usuarios obtener información precisa

sobre la propiedad y el estado de los títulos. En particular, el participante 1 menciona que la correcta ubicación georreferencial de los predios mediante coordenadas UTM ayuda a evitar errores de superposición, mientras que el participante 2 enfatiza que las plataformas permiten al comprador acceder a información relevante, incluyendo la verificación biométrica del propietario inscrito, lo que fortalece la seguridad jurídica.

El participante 3 expone de manera más detallada tanto las herramientas tecnológicas como jurídicas que contribuyen a la detección de fraudes. Menciona la importancia de los sistemas de registro electrónico, las bases de datos integradas, y el uso de firma digital y certificados electrónicos para garantizar la autenticidad y veracidad de los documentos. Además, subraya el valor de leyes de formalización de la propiedad y los procedimientos de verificación legal como mecanismos complementarios para prevenir y corregir fraudes. Esto refleja un enfoque integral que combina la tecnología con las normativas legales para combatir las irregularidades.

Sin embargo, tanto el participante 3 como el participante 6 resaltan la necesidad de mayor capacitación y accesibilidad en zonas rurales, donde los recursos tecnológicos y jurídicos aún no llegan de manera efectiva. El participante 6 enfatiza que, aunque herramientas como la alerta registral y la publicidad en línea han sido implementadas, estas no tienen suficiente alcance en los pueblos rurales, lo que dificulta su utilidad en áreas alejadas.

En conjunto, la mayoría de los abogados coinciden en que las herramientas tecnológicas y jurídicas actuales han mejorado la capacidad para detectar fraudes en los registros de predios rurales. Estas herramientas permiten mayor transparencia y seguridad, como lo señala el participante 7, quien reconoce la adopción de tecnologías avanzadas que mejoran la eficiencia del sistema registral. No obstante, persiste la preocupación sobre las brechas en la implementación y el acceso limitado en áreas rurales, lo cual sugiere que aún existen desafíos significativos en la distribución equitativa de estos recursos.

Análisis de la pregunta 12: ¿Conoce si existen las reformas legales necesarias para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú?

El análisis de las respuestas proporcionadas sobre las reformas legales necesarias para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú revela tanto coincidencias como algunas propuestas divergentes entre los participantes, aunque todos reconocen la necesidad de reformas adicionales y mejoras en el sistema actual.

En primer lugar, los participantes 1, 2, 3, 4, 5 y 7 coinciden en la importancia de reformas que mejoren la coordinación y la integración entre las distintas instituciones responsables del registro de predios, particularmente la falta de interconexión entre los catastros rurales administrados por diferentes entidades, como SUNARP y los gobiernos regionales, lo que permite la duplicidad de registros. El participante 1 pone de relieve este problema al señalar que el mismo predio puede estar registrado de manera diferente en las distintas instituciones, lo que facilita el fraude.

El participante 2 se enfoca en la necesidad de reforzar los mecanismos de protección existentes y hacer que la población tenga mayor acceso a la información jurídica sobre la protección contra fraudes. Este enfoque en la difusión del contenido legal es relevante, ya que destaca la falta de conocimiento como una de las causas que agrava el problema del fraude. Este mismo participante también enfatiza la importancia de proteger tanto a los compradores de buena fe como a los propietarios que pierden su propiedad sin compensación.

Por su parte, los participantes 3, 4 y 5 mencionan reformas y leyes ya implementadas, como la Ley de Formalización y Regularización de la Propiedad y la Ley de Seguridad Jurídica en el Registro de Predios, que buscan facilitar el acceso al registro, la actualización de títulos y la seguridad jurídica en general. Sin embargo, estos participantes reconocen que si bien estas leyes son un avance, su efectividad depende de una implementación adecuada. El participante 4, además, sugiere que deben seguir implementándose más reformas para consolidar los

avances ya logrados.

En una línea distinta, el participante 6 propone una reforma más profunda: tipificar el delito de fraude inmobiliario y cambiar el sistema registral de predios de un sistema meramente declarativo a uno constitutivo de derechos. Este cambio estructural implicaría que la inscripción en el registro no solo declare la propiedad, sino que constituya formalmente el derecho de propiedad, lo cual reduciría las disputas y el riesgo de fraude. Esta idea aporta una nueva dimensión al debate, sugiriendo una transformación del modelo registral para prevenir fraudes desde su raíz.

El participante 7 menciona las reformas legales relacionadas con la corrupción y la protección del consumidor, y también subraya que la efectividad de las reformas legales depende del fortalecimiento de los mecanismos de supervisión, capacitación y recursos. Esto refleja una visión pragmática en la que, además de las reformas, es crucial mejorar las capacidades de control y ejecución para garantizar la efectividad del sistema.

Conclusión del objetivo general

En conclusión, la evaluación general evidencia un consenso sobre las principales modalidades de fraude y las fallas en el sistema que lo permiten, así como la necesidad de reformas legales y mejoras tecnológicas para combatir eficazmente este fenómeno. Aunque las reformas y herramientas actuales han avanzado en el fortalecimiento del sistema, aún quedan desafíos significativos en términos de implementación, capacitación, y acceso igualitario, que deben ser abordados para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú.

Objetivo específico 1: Determinar cuáles son las modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023.

Análisis de la pregunta 2: ¿Conoce usted si en todas estas modalidades siempre

se encuentra presente un tercero de buena fe, de existir, conoce los medios de protección de este tercero?

El análisis de las respuestas proporcionadas sobre la presencia de un tercero de buena fe en las modalidades de fraude inmobiliario y los mecanismos de protección para dicho tercero revela un consenso general entre los abogados participantes, aunque con matices en cuanto a la efectividad de las protecciones disponibles.

En primer lugar, todos los participantes coinciden en que, en la mayoría de los casos de fraude inmobiliario, es común que un tercero de buena fe esté involucrado, especialmente en situaciones donde este ha adquirido o intenta adquirir un bien sin conocimiento del fraude subyacente. Tanto el participante 3 como el participante 7 resaltan que este tercero puede ser un comprador, acreedor, prestamista, o cualquier persona que haya actuado con diligencia razonable y sin intención fraudulenta. El fraude inmobiliario suele aprovechar la confianza en la autenticidad de los documentos presentados o en los registros de propiedad.

En cuanto a los mecanismos de protección, varios abogados sugieren que el Registro de Predios y las consultas en registros públicos son medios esenciales para que un tercero de buena fe pueda protegerse, tal como lo mencionan los participantes 3, 4, 5 y 7. Estos medios permiten verificar la titularidad legal del predio y cualquier carga o gravamen existente sobre el terreno, ofreciendo una primera línea de defensa ante posibles fraudes. Sin embargo, el participante 1 introduce una perspectiva crítica, señalando que, en casos de duplicidad registral, los mecanismos actuales no brindan una protección suficiente al tercero de buena fe. Este participante destaca que, incluso realizando todas las diligencias requeridas, como solicitar búsquedas catastrales o revisar títulos archivados, el sistema no garantiza seguridad absoluta debido a la constante actualización de los registros catastrales, lo que puede generar vulnerabilidades.

Por su parte, el participante 2 sostiene que la protección brindada a los terceros de buena

fe está limitada a aquellos que adquieren el bien a título oneroso e inscriben su derecho en el registro, aunque posteriormente se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente. Este enfoque subraya la importancia de la inscripción registral como medio de protección, aunque reconoce las limitaciones en casos donde el título del transferente resulta defectuoso.

Algunos participantes también mencionan otras formas de protección complementarias, como la contratación de un seguro de título, que ofrece una cobertura adicional ante situaciones de fraude o litigios sobre la propiedad, tal como lo menciona el participante 3. Sin embargo, esta opción no es destacada por todos, lo que refleja una posible falta de implementación generalizada o conocimiento sobre esta medida en el contexto peruano.

Conclusión del objetivo específico 1

En conclusión, el estudio refleja un consenso claro entre los abogados participantes respecto a las principales modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú. Las respuestas destacan tanto las prácticas fraudulentas más comunes como las deficiencias estructurales y operativas del sistema registral que facilitan su ocurrencia. Para mitigar estos problemas, es imperativo que se implementen reformas legales que fortalezcan la interconexión entre catastros, se promueva la actualización constante de los registros y se incremente la capacitación de los funcionarios encargados. Además, es esencial mejorar la accesibilidad a herramientas tecnológicas avanzadas en zonas rurales y considerar la tipificación específica del fraude inmobiliario para optimizar la respuesta del sistema judicial. Estas medidas son fundamentales para fortalecer la seguridad jurídica y reducir la incidencia del fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú.

Objetivo específico 2: Analizar de qué manera se garantiza el derecho de propiedad en el registro de predios rurales en el Perú, 2023.

Análisis de la pregunta 4: ¿ De qué manera se garantiza el derecho de propiedad en el registro de predios rurales en el Perú?

El análisis de las respuestas proporcionadas por los abogados participantes sobre cómo se garantiza el derecho de propiedad en el registro de predios rurales en el Perú revela un acuerdo general respecto a la existencia de un marco legal robusto que, en teoría, protege este derecho, aunque con ciertos matices sobre su efectividad en la práctica.

La mayoría de los participantes coinciden en que el derecho de propiedad está garantizado legalmente por el marco normativo peruano, el cual incluye la Constitución Política del Perú, el Código Civil, y diversas normas registrales. Tanto el participante 2 como el participante 5 destacan que este derecho está protegido y formalizado a través del registro de predios rurales, lo que le otorga al propietario seguridad jurídica y titularidad formal.

Sin embargo, varios participantes subrayan que la efectividad de esta garantía puede verse comprometida por ciertos desafíos prácticos. El participante 3 señala que, a pesar de la existencia de los registros públicos, factores como la falsificación de documentos, la suplantación de identidad y la falta de acceso a recursos judiciales eficientes, especialmente en zonas rurales, pueden debilitar la protección efectiva del derecho de propiedad. Este punto es reforzado por el participante 7, quien agrega que la burocracia, la falta de actualización en los registros y, en algunos casos, la corrupción, pueden afectar la seguridad jurídica y la transparencia en la administración del sistema registral, disminuyendo su efectividad en la práctica.

Por su parte, los participantes 1, 4 y 6 destacan la importancia de medidas adicionales, más allá del marco legal, para garantizar la propiedad. El participante 1 menciona la creación de alertas registrales y la posibilidad de solicitar la inmovilización temporal de la partida registral como medidas preventivas para fortalecer la protección del derecho de propiedad. El participante 4 coincide en que una persona que investiga adecuadamente y se inscribe para recibir alertas registrales puede reducir el riesgo de ser víctima de fraude. Además, el participante 6 resalta el valor de la publicidad registral, ya que permite conocer no solo al

titular del predio, sino también las anotaciones relevantes como compraventas, hipotecas y otros derechos que afecten la propiedad.

Análisis de la pregunta 5: ¿Conoce usted si en las modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales existe siempre un contrato y se presenta un título?

El análisis de las respuestas proporcionadas por los abogados participantes sobre el papel de los contratos y títulos en las modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en Perú revela un acuerdo general respecto a la presencia de contratos y títulos, aunque con ciertos matices sobre su forma y validez en situaciones fraudulentas.

La mayoría de los participantes coincide en que, en los casos de transferencia de bienes dentro de las modalidades de fraude, generalmente se desarrolla un contrato y se presenta un título, tal como lo señalan los participantes 1, 2, 5, y 6. En estos escenarios, se observa que el contrato puede ser un contrato de compraventa o de cesión, y la presentación de un título de propiedad se realiza ante los registros públicos para legitimar la transacción. El participante 2 agrega que, aunque en teoría estos contratos deben cumplir con los requisitos exigidos por SUNARP, como la legalización de firmas y la revisión del estado del predio y del vendedor, en la práctica los compradores no siempre verifican adecuadamente esta información, lo que puede permitir que el título sea observado o tachado posteriormente.

El participante 1 también señala que incluso en casos de duplicidad registral, los trámites notariales y registrales pueden desarrollarse de manera formal, y tanto el contrato como el título se protocolizan sin impedimentos, lo que evidencia las fallas estructurales del sistema registral, ya que la duplicidad no es detectada hasta etapas posteriores o judiciales. Esto refuerza la vulnerabilidad del sistema frente a estos fraudes.

Sin embargo, varios participantes, como el 3 y el 7, advierten que, aunque suelen presentarse contratos y títulos en los fraudes inmobiliarios, estos pueden ser falsificados o

manipulados para engañar a las autoridades registrales. En este sentido, el contrato actúa como un instrumento para legitimar fraudulentamente la transacción, mientras que el título, también falsificado, se utiliza para formalizar el cambio de titularidad. Ambos participantes también mencionan que no todas las modalidades de fraude requieren necesariamente la existencia de un contrato formal o título. Por ejemplo, en los casos de suplantación de identidad, los defraudadores pueden simplemente manipular los registros sin recurrir a la formalización contractual, lo que demuestra la diversidad de estrategias empleadas en estos fraudes.

El participante 4 introduce un matiz adicional al indicar que no todos los contratos son necesariamente escritos, ya que pueden ser acuerdos verbales, lo que podría dificultar aún más la identificación y rastreo de estas transacciones en un contexto fraudulento. Además, sugiere que no siempre se inscribe la propiedad, dependiendo de la voluntad de las partes, lo cual también puede ser aprovechado por los defraudadores para evitar el registro formal.

Análisis de la pregunta 6: ¿Cuáles son los efectos de la vulneración del derecho de propiedad mediante un fraude inmobiliario en el propietario de un predio rural?

El análisis de las respuestas proporcionadas por los abogados participantes sobre los efectos de la vulneración del derecho de propiedad mediante un fraude inmobiliario en el real propietario de un predio rural muestra una coincidencia general en cuanto a las graves consecuencias que esta situación genera.

En primer lugar, la mayoría de los abogados coinciden en que el efecto principal de la vulneración del derecho de propiedad es la pérdida del predio por parte del propietario legítimo. Tanto los participantes 1, 2, 3, 6 y 7 destacan que, como consecuencia del fraude, el propietario puede perder su derecho de propiedad, especialmente si el predio es transferido o vendido a un tercero de buena fe. En estos casos, el propietario legítimo se verá obligado a enfrentar un proceso judicial para acreditar su mejor derecho de propiedad, lo que no siempre garantiza un resultado favorable, como señala el participante 1, quien indica que, en un escenario adverso,

el propietario podría perder definitivamente el bien.

Además de la pérdida de propiedad, los efectos de un fraude inmobiliario se extienden a otros aspectos legales y económicos. El participante 3 subraya que el propietario legítimo puede enfrentar complicaciones legales significativas, lo que implica procesos judiciales largos y costosos para intentar recuperar el bien, así como la necesidad de demostrar la nulidad de los actos fraudulentos. Estos procesos no solo conllevan costos legales elevados, sino que también pueden resultar en una pérdida económica sustancial, especialmente si el predio es una fuente de ingresos para el propietario, una preocupación también reflejada por el participante 7, quien destaca los gastos asociados al proceso de recuperación, incluyendo tasas de registro y otras despesas.

Asimismo, varios participantes mencionan la inseguridad jurídica que surge como resultado de la vulneración del derecho de propiedad. Tanto los participantes 3, 4 y 7 señalan que un fraude inmobiliario genera desconfianza en el sistema de registro y en la protección jurídica del derecho de propiedad. Esta falta de certeza jurídica afecta no solo al propietario afectado, sino también a otros actores dentro del sistema, erosionando la confianza en las instituciones encargadas de proteger los derechos de los propietarios.

Por otro lado, el perjuicio económico es otro efecto clave resaltado por varios participantes, como los participantes 4, 5 y 7, quienes coinciden en que la pérdida del bien implica un daño económico directo al propietario, que puede extenderse también a un daño moral, dado el impacto personal que supone la pérdida de una propiedad y la posible interrupción de su uso y aprovechamiento.

Conclusión objetivo específico 2

El derecho de propiedad en el registro de predios rurales en el Perú está formalmente garantizado, pero su protección efectiva está condicionada por la eficiencia del sistema registral y la implementación adecuada de medidas adicionales. Las debilidades estructurales, la falta

de actualización, y la corrupción son los principales obstáculos que debilitan esta garantía, especialmente en zonas rurales. Aunque existen herramientas preventivas que pueden mitigar algunos riesgos, la diversidad de tácticas empleadas en el fraude inmobiliario y las deficiencias en la detección temprana de irregularidades continúan afectando la seguridad jurídica y exponen a los propietarios a graves perjuicios económicos y personales. Por tanto, es necesario seguir fortaleciendo tanto el marco legal como el sistema registral y su gestión para garantizar de manera efectiva el derecho de propiedad en las zonas rurales del Perú.

Objetivo específico 3: Determinar cuáles son las reformas legales necesarias para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023.

Análisis de la pregunta 7: ¿Cómo se caracteriza un registro de predios rurales en el Perú?

El análisis de las respuestas proporcionadas por los abogados participantes sobre la caracterización del registro de predios rurales en el Perú revela un consenso general sobre sus principales funciones y características, aunque con algunos matices en cuanto a su naturaleza constitutiva o declarativa de derechos.

En primer lugar, todos los participantes coinciden en que el registro de predios rurales en el Perú tiene como objetivo central brindar seguridad jurídica y garantizar la publicidad registral. Esto significa que el registro permite hacer públicos los derechos de propiedad y otros gravámenes sobre los predios rurales, otorgando certeza jurídica sobre la titularidad y el estado de los bienes inscritos. Los participantes 2, 4, 5 y 6 destacan que el registro confiere oponibilidad erga omnes, lo que significa que los derechos inscritos en el registro son oponibles frente a terceros, protegiendo al propietario inscrito en caso de conflictos sobre la propiedad.

Un punto clave que varios participantes subrayan es la naturaleza declarativa del registro, y no constitutiva de derechos. Esto es enfatizado por los participantes 1 y 4, quienes explican que, aunque el registro dota de publicidad al derecho de propiedad, no es necesario

para la existencia del derecho en sí. En otras palabras, un propietario puede no inscribir su predio y seguir siendo considerado propietario, aunque con el riesgo de que la falta de inscripción lo exponga a posibles fraudes, como que otra persona inscriba la propiedad y transfiera o grabe el bien sin su consentimiento. Esta diferencia entre un sistema declarativo y constitutivo es relevante para entender el nivel de protección que el registro ofrece.

Además, el participante 3 resalta que el registro de predios rurales en el Perú también incluye la inscripción de derechos de posesión y otros gravámenes que pueden afectar la propiedad, lo que agrega un nivel de detalle y control sobre los bienes inscritos. El participante 7 complementa esta idea, mencionando que el registro no solo garantiza la seguridad jurídica, sino que también es crucial para el ordenamiento territorial, pues organiza la información sobre la propiedad y los derechos relacionados con las tierras rurales.

Análisis de la pregunta 8: ¿Considera que los registros de predios rurales en el Perú generan confianza y seguridad jurídica en los usuarios?

El análisis de las respuestas proporcionadas por los abogados sobre la capacidad de la estructura actual de los registros de predios rurales en el Perú para generar confianza y seguridad jurídica en los usuarios revela un consenso general en cuanto a las potencialidades del sistema, aunque también se identifican importantes limitaciones que afectan su efectividad.

En primer lugar, varios participantes, como los abogados 2, 3, 4 y 7, coinciden en que la estructura de los registros de predios rurales busca generar confianza y seguridad jurídica al proporcionar un marco formal que permite la inscripción y protección de los derechos de propiedad. La publicidad registral y la accesibilidad de la información sobre los predios rurales son factores clave que contribuyen a aumentar la confianza de los usuarios, ya que les permite verificar la titularidad y la existencia de cargas o gravámenes antes de proceder con una transacción. El participante 2 destaca que la información publicada es "real y fidedigna", lo que otorga seguridad al realizar transacciones inmobiliarias.

No obstante, otros abogados introducen una visión crítica sobre la capacidad real del sistema para generar confianza. El participante 1 sostiene que, si bien la publicidad registral es un primer paso en la investigación, por sí sola no es suficiente para garantizar plena confianza o seguridad jurídica. Esta opinión es compartida por el participante 5, quien señala que, aunque el sistema cuenta con mecanismos adecuados, la falta de capacitación del personal que maneja los registros puede limitar la confianza de los usuarios, afectando la percepción de seguridad. El participante 6 refuerza esta crítica al afirmar que la estructura actual no genera suficiente confianza, argumentando que si el sistema fuera realmente efectivo, no existirían tantos predios sin inscribir en la actualidad.

Por otro lado, el participante 7 reconoce que, aunque el marco legal del sistema registral es sólido y proporciona una base para la seguridad jurídica, factores como la burocracia, la corrupción, y la falta de actualización afectan negativamente la confianza que los usuarios depositan en el sistema. Sin embargo, este abogado ve con optimismo las iniciativas de digitalización y las reformas legales que se están implementando, sugiriendo que estas mejoras tienen el potencial de aumentar la confianza de los usuarios en el futuro.

Análisis de la pregunta 10: ¿Considera que los funcionarios de los registros de predios en zonas rurales en el Perú se encuentran debidamente capacitados para detectar y actuar frente a un posible fraude inmobiliario?

El análisis de las respuestas sobre la capacitación de los funcionarios de los registros de predios rurales en el Perú para detectar y actuar frente a un posible fraude inmobiliario revela una coincidencia general entre los abogados participantes en cuanto a la importancia de la capacitación, aunque con diferencias en la evaluación de su efectividad y consistencia en el contexto actual.

Varios abogados, como los participantes 1, 2 y 6, coinciden en que los funcionarios de los registros cuentan con herramientas legales y reglamentarias que les permiten detectar

fraudes. El participante 1 señala que las herramientas implementadas por SUNARP, como los requisitos de planos y evaluaciones catastrales, ayudan a los funcionarios a detectar posibles irregularidades, como la duplicidad registral. El participante 2, por su parte, subraya que los requisitos de experiencia y capacitación en diversas áreas, como la civil, notarial y registral, son esenciales para garantizar que los funcionarios puedan desempeñar sus funciones adecuadamente. Igualmente, el participante 6 insiste en que no solo existen las herramientas, sino que también es fundamental continuar con capacitaciones constantes para prevenir fraudes.

Sin embargo, otros abogados, como los participantes 3, 4, 5 y 7, señalan que la efectividad de la capacitación y la capacidad de los funcionarios para detectar fraudes varía según factores regionales y la disponibilidad de recursos tecnológicos. El participante 3 menciona que la capacitación de los funcionarios puede variar significativamente dependiendo de su ubicación geográfica. Los participantes 4 y 5 refuerzan esta idea al destacar que el acceso limitado a tecnología e internet en ciertas zonas rurales puede afectar la capacidad de los funcionarios para realizar su trabajo de manera efectiva. Esta disparidad regional genera un desafío en la detección de fraudes, ya que la infraestructura tecnológica y los recursos no están distribuidos equitativamente.

El participante 7 añade un matiz importante al señalar que, aunque existen programas de capacitación, los problemas estructurales como la corrupción y la falta de recursos suficientes también afectan la eficacia de estos programas. Si bien se reconoce la importancia de la capacitación, también se resalta la necesidad de mejorar los recursos y la supervisión para fortalecer la capacidad de los funcionarios en la lucha contra el fraude inmobiliario.

Análisis de la pregunta 11: ¿Se cuenta en la actualidad con los adecuados los mecanismos de protección para las víctimas de fraude inmobiliario en los registros de predios rurales?

El análisis de las respuestas proporcionadas sobre la efectividad de los mecanismos de protección para las víctimas de fraude inmobiliario en los registros de predios rurales en el Perú revela consenso parcial entre los abogados participantes, quienes reconocen la existencia de mecanismos de protección, pero coinciden en que su efectividad es limitada o insuficiente, debido a una serie de factores estructurales y operativos.

En primer lugar, los participantes 1, 5 y 7 coinciden en que SUNARP ha implementado mecanismos de seguridad, tales como la posibilidad de intervención de terceros en casos de suplantación de identidad o falsificación de firmas. Estos mecanismos permiten que se detecten irregularidades antes de que los derechos fraudulentos se inscriban formalmente, lo que ayuda a ahorrar tiempo y costos judiciales al evitar litigios para anular asientos registrales. El participante 7 agrega que las víctimas pueden acudir al Poder Judicial para denunciar fraudes y solicitar la nulidad de actos fraudulentos, así como la restitución de sus derechos de propiedad. Sin embargo, aunque se reconoce que existen mecanismos legales y administrativos, varios participantes señalan que su efectividad es variable.

Los abogados participantes 3, 4, 5 y 7 coinciden en que la efectividad de los mecanismos de protección es limitada, en gran medida debido a la ineficiencia del sistema judicial peruano. El participante 4 menciona que, aunque las víctimas pueden denunciar el fraude, los procesos judiciales son lentos y pueden tardar muchos años, lo que en la práctica impide que las víctimas recuperen su propiedad de manera oportuna o efectiva. Además, el participante 5 sugiere que los mecanismos de protección, aunque presentes, enfrentan desafíos importantes, como la burocracia, la corrupción y la desigualdad regional, lo que agrava la situación para las víctimas que buscan justicia.

El participante 2 introduce un enfoque crítico al señalar que los mecanismos de protección no solo deberían estar orientados a proteger a los terceros adquirentes de buena fe, sino también al propietario original que pierde su propiedad debido al fraude. Este participante

subraya la necesidad de reformas legales que refuercen los mecanismos de protección ya existentes y aseguren una mayor protección para el propietario afectado.

El participante 6 adopta una perspectiva más optimista al destacar que SUNARP está trabajando constantemente para mejorar las herramientas de protección y evitar el fraude en la vía administrativa desde las primeras instancias. Sin embargo, esta afirmación se contrasta con las preocupaciones expresadas por otros abogados sobre las limitaciones y desafíos que enfrenta el sistema en su implementación práctica.

Conclusión objetivo específico 3

En conclusión, las reformas legales necesarias para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú deben centrarse en: 1) transformar el sistema registral de declarativo a constitutivo para reforzar la seguridad jurídica; 2) digitalizar y actualizar los registros para mejorar el acceso a la información y la transparencia; 3) capacitar de manera continua a los funcionarios y mejorar la infraestructura tecnológica en zonas rurales; y 4) fortalecer los mecanismos judiciales y administrativos para proteger de manera efectiva a las víctimas de fraude inmobiliario. Estas reformas son fundamentales para asegurar un sistema registral más confiable, eficiente y seguro.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El objetivo general de este estudio es evaluar de qué manera se genera el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023. El resultado obtenido revela que, aunque las reformas legales y herramientas tecnológicas actuales han contribuido a fortalecer el sistema registral, persisten modalidades comunes de fraude inmobiliario, las cuales son facilitadas por deficiencias en la implementación de las normativas, la capacitación insuficiente, y el acceso desigual a los recursos. Se concluye que es necesaria una reforma integral y mejoras tecnológicas más avanzadas para combatir eficazmente este fenómeno, además de abordar los desafíos aún no resueltos en términos de implementación y acceso.

Al contrastar estos resultados con los antecedentes revisados, se observa que Gonzales (2018) en su estudio coincide plenamente con el presente trabajo al señalar que el principio de fe pública, en su estado actual, es ineficaz para proteger los derechos de los propietarios legítimos, ya que permite vulneraciones derivadas de la falsificación y suplantación de documentos. Gonzales destaca que estas deficiencias despojan al propietario sin una base legal sólida, lo que está en línea con los hallazgos que subrayan la necesidad de reformas legales para mitigar este tipo de fraudes. Por otro lado, el estudio de Carrillo (2020), aporta una perspectiva complementaria al coincidir en que las medidas preventivas actuales son teóricamente adecuadas, pero su aplicación es deficiente. Este punto refuerza la conclusión de que, aunque las herramientas tecnológicas y normativas existen, el problema radica en su implementación efectiva, un desafío que también se identifica en el contexto peruano, especialmente en el registro de predios rurales.

Benavides y Casa (2021), también coincide en que la falta de un sistema de inscripción eficiente es un factor clave que facilita el fraude. La conclusión de que la inscripción es un paso crucial para la protección de los derechos de propiedad resuena con el presente estudio, que igualmente destaca la importancia de un sistema registral adecuado para prevenir fraudes en la

compraventa de predios rurales. Hidalgo (2019), sin embargo, aporta una visión distinta al enfocar la problemática desde una perspectiva socioeconómica más amplia, señalando que la falta de formalización y la corrupción de los funcionarios públicos agravan la vulnerabilidad de los propietarios en las zonas rurales. Mientras que su enfoque en la corrupción no es el tema central del presente estudio, ambos coinciden en que la precariedad del sistema registral es una de las principales causas del fraude inmobiliario.

Vázquez (2021) y Chancafe (2022) también coinciden con los resultados del presente estudio al identificar la necesidad de proteger a los adquirentes de buena fe y mejorar los mecanismos tecnológicos, como la Alerta Registral, para prevenir fraudes. Chancafe, en particular, subraya la importancia de reformas legales que implementen soluciones tecnológicas más eficientes, una recomendación que se alinea con la conclusión del presente trabajo sobre la necesidad de mejorar el acceso a herramientas tecnológicas para combatir el fraude en las zonas rurales.

En cuanto a la legislación peruana, si bien la Ley N.º 30313 de la SUNARP ha introducido avances como la Alerta Registral, el marco legal actual presenta vacíos significativos, especialmente en lo que respecta a la obligatoriedad de la inscripción registral y la falta de un sistema de control robusto en las zonas rurales. La jurisprudencia peruana, en algunos casos, ha protegido a los adquirentes de buena fe, pero existe una falta de uniformidad en los fallos, lo que genera incertidumbre jurídica. Se concluye que, aunque hay herramientas legales para combatir el fraude inmobiliario, su implementación es insuficiente y la reforma del sistema es urgente para asegurar una protección efectiva de los derechos de propiedad en los predios rurales del Perú.

En cuanto al objetivo específico 1 del presente estudio el cual fue determinar cuáles son las modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023. Los resultados obtenidos revelan un consenso claro entre los abogados participantes respecto a las

principales modalidades de fraude inmobiliario, tales como la suplantación de identidades, la falsificación de títulos y la doble venta de inmuebles. También destacan las deficiencias estructurales y operativas del sistema registral, que facilitan la ocurrencia de estos fraudes. La propuesta para mitigar estos problemas incluye reformas legales, mejoras en la interconexión de catastros y una mayor capacitación de los funcionarios encargados, así como la implementación de herramientas tecnológicas avanzadas en zonas rurales.

En comparación con los antecedentes, Gonzales (2018), en su estudio, coincide plenamente con los resultados obtenidos en este trabajo al señalar que el principio de fe pública en su aplicación actual no brinda suficiente protección contra fraudes como la falsificación y suplantación de documentos. Gonzales identifica claramente cómo estas prácticas afectan derechos fundamentales como la dignidad y la propiedad, lo que está en sintonía con el presente estudio, que también subraya la necesidad de reformas legales más estrictas para combatir estas modalidades de fraude.

Por otro lado, el estudio de Carrillo (2020), complementa los hallazgos de este estudio al señalar que las medidas de prevención contra el fraude, aunque adecuadas en teoría, no siempre se aplican correctamente. Esto refuerza la idea de que, en el ámbito rural peruano, la capacitación de los funcionarios y la correcta implementación de las herramientas legales y tecnológicas son claves para mitigar el fraude.

Benavides y Casa (2021) concuerdan con los resultados de este trabajo al identificar esta modalidad como una de las más comunes en el fraude inmobiliario. Su estudio señala que la falta de inscripción en los registros públicos facilita este tipo de fraude, lo cual coincide con la conclusión de que la actualización constante de los registros y la interconexión con catastros son esenciales para evitar la duplicidad de ventas y proteger los derechos de los adquirentes.

Hidalgo (2019) resalta la participación de funcionarios corruptos como un factor que facilita estas modalidades de fraude, lo cual complementa el enfoque del presente estudio al

destacar las fallas estructurales del sistema registral rural. Vásquez (2021) señala que la falta de obligatoriedad en la inscripción de inmuebles deja al adquirente en una situación de vulnerabilidad, ya que las propiedades pueden ser objeto de simulaciones de transferencias fraudulentas. Este punto coincide con los resultados del presente estudio, que también abogan por la obligatoriedad de la inscripción registral como una medida fundamental para prevenir fraudes en las zonas rurales.

En cuanto a la legislación peruana, la normativa actual presenta vacíos importantes en relación con la obligatoriedad de la inscripción de inmuebles, lo cual es uno de los factores que facilita las modalidades de fraude inmobiliario, especialmente en las zonas rurales. La Ley N.º 30313 de la SUNARP introduce avances como la Alerta Registral, pero aún no aborda de manera integral las deficiencias estructurales y tecnológicas del sistema registral, lo que deja espacio para la ocurrencia de fraudes. La jurisprudencia peruana ha emitido fallos protectores en algunos casos, pero no existe una uniformidad en la aplicación de criterios para defender los derechos de los adquirentes de buena fe, lo que genera inseguridad jurídica. Doctrinalmente, se reconoce la importancia de la inscripción como un mecanismo de protección, pero la falta de obligatoriedad en su aplicación, como señala Vásquez, crea un vacío legal que debilita el sistema de registro y facilita los fraudes.

El objetivo específico 2 de este estudio se centró en analizar de qué manera se garantiza el derecho de propiedad en el registro de predios rurales en el Perú, 2023. El resultado revela que, si bien el derecho de propiedad está formalmente garantizado, su protección efectiva depende en gran medida de la eficiencia del sistema registral y de la adecuada implementación de medidas adicionales. Se identifica que las principales debilidades del sistema incluyen fallas estructurales, falta de actualización, y corrupción, que afectan gravemente la seguridad jurídica de los propietarios en las zonas rurales, exponiéndolos a fraudes y perjuicios económicos.

Al contrastar estos resultados con los antecedentes revisados, encontramos una

concordancia clara con varios estudios previos. Gonzales (2018), en su investigación coincide con el presente estudio al señalar que la suplantación y falsificación de documentos son prácticas comunes que afectan el derecho de propiedad. Gonzales sostiene que el principio de fe pública registral, en su forma actual, no protege adecuadamente al propietario legítimo, lo cual se alinea con la conclusión de que las deficiencias estructurales del sistema registral impiden una protección efectiva del derecho de propiedad.

Hidalgo (2019), coincide con los resultados obtenidos, destacando la precariedad del sistema de formalización de la propiedad inmueble en las zonas rurales del Perú. Hidalgo señala que la falta de formalización y la participación de funcionarios corruptos debilitan gravemente la protección del derecho de propiedad. Este análisis es coherente con el resultado del presente estudio, que identifica la corrupción como uno de los principales obstáculos para garantizar la seguridad jurídica en el registro de predios rurales.

Por otro lado, Vázquez (2021), señala que la facultad del adquirente de optar por inscribir o no un bien es un grave vacío en la legislación que permite la existencia de fraudes como la doble venta o la simulación de transferencias. Este aspecto refuerza los hallazgos del presente estudio sobre la necesidad de reformas que fortalezcan la obligatoriedad de la inscripción para mejorar la protección del derecho de propiedad. Por otro lado, el estudio de Carrillo (2020) apoya la idea de que las medidas preventivas actuales son insuficientes debido a su implementación inadecuada. Esto coincide con la conclusión de que, aunque existen herramientas preventivas en el sistema registral peruano, la falta de una aplicación eficiente y el escaso control sobre la actualización de los registros impiden la efectiva protección del derecho de propiedad.

En cuanto al marco legal peruano, aunque la Ley N.º 30313 de la SUNARP introduce mecanismos como la Alerta Registral, existen vacíos significativos en la normativa. La legislación peruana no establece la obligatoriedad de la inscripción registral, lo que permite

que los propietarios queden expuestos a fraudes como la doble venta. Este vacío legal es especialmente perjudicial en las zonas rurales, donde la informalidad y la falta de acceso a herramientas tecnológicas avanzadas son más evidentes. La doctrina peruana ha señalado la importancia de la inscripción registral para la protección del derecho de propiedad, pero la falta de reformas que fortalezcan la obligatoriedad de la inscripción debilita la seguridad jurídica de los propietarios.

El objetivo específico 3 de este estudio se centra en determinar cuáles son las reformas legales necesarias para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023. Los resultados muestran que estas reformas deben incluir la transformación del sistema registral de declarativo a constitutivo, la digitalización y actualización continua de los registros, la capacitación de los funcionarios, y el fortalecimiento de los mecanismos judiciales y administrativos. Estas medidas son vistas como esenciales para asegurar un sistema registral más confiable y eficiente, particularmente en las zonas rurales del país.

Al realizar la triangulación de estos resultados con los antecedentes, encontramos que Gonzales (2018) coincide plenamente con la necesidad de reformas legales para mitigar el fraude inmobiliario, señala que la suplantación de identidades y la falsificación de títulos pueden despojar a los propietarios legítimos sin una adecuada protección legal, lo cual se alinea con la propuesta de transformar el sistema registral en uno de carácter constitutivo. Esta reforma, sugerida también en el presente estudio, permitiría una mayor seguridad jurídica y evitaría que los fraudes prosperen bajo el manto de la fe pública.

Carrillo (2020), resalta la necesidad de capacitación continua de los funcionarios y una actualización constante de los registros como parte de las reformas legales. Benavides y Casa (2021) también coinciden con el presente estudio al identificar que la doble venta de inmuebles es un problema que se podría minimizar mediante la inscripción obligatoria de los títulos en un sistema constitutivo. Su investigación sugiere que la falta de inscripción en los registros

públicos es una de las causas más comunes de este tipo de fraude, lo cual respalda la recomendación de este estudio de hacer obligatoria la inscripción y de digitalizar los registros para evitar irregularidades y mejorar el acceso a la información.

Hidalgo (2019) coincide en gran medida con los resultados del presente estudio, ya que también sugiere que la formalización y digitalización del sistema registral, así como la capacitación de los funcionarios, son claves para reducir las vulnerabilidades que existen en el sistema. Hidalgo, sin embargo, pone mayor énfasis en la necesidad de formalización de propiedades rurales, lo que no es el foco principal del presente estudio, pero complementa la discusión sobre las reformas necesarias.

Vasquez (2021) señala la falta de un adecuado protocolo de seguridad en la SUNARP, lo cual refuerza la necesidad de digitalización y actualización de los registros como una medida preventiva esencial. Chancafe (2022), coincide con las propuestas del presente estudio para fortalecer la infraestructura tecnológica en el sistema registral peruano. La mejora de estas herramientas no solo facilitaría la detección temprana de fraudes, sino que también mejoraría la transparencia y el acceso a la información, particularmente en las zonas rurales donde el sistema es más vulnerable.

En cuanto al marco legal peruano, la Ley N.º 30313 de la SUNARP introduce algunas medidas importantes, como la Alerta Registral, que buscan mitigar el fraude, pero estas son insuficientes para abordar los problemas estructurales y operativos que persisten. El sistema registral en el Perú es mayormente declarativo, lo que implica que el registro de una propiedad no es constitutivo del derecho de propiedad, lo que abre la puerta a fraudes como la doble venta. Este vacío legal en la obligatoriedad de la inscripción es un aspecto que la jurisprudencia peruana ha tratado de abordar en algunos casos, pero no de manera consistente.

VI. CONCLUSIONES

- De acuerdo al objetivo general, se concluye que El fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en Perú se genera debido a fallas estructurales y operativas en el sistema registral, a pesar de los avances en reformas y tecnología. Aún existen vacíos legales y desafíos en la implementación efectiva de herramientas de control. Se requiere una reforma integral que aborde aspectos legales y operativos, mejorando la capacitación de los funcionarios y el acceso equitativo a herramientas tecnológicas. Solo con estas reformas será posible reducir la incidencia del fraude inmobiliario y fortalecer la protección de los derechos de propiedad en las zonas rurales.
- En relación con el objetivo específico 1, las principales modalidades de fraude inmobiliario en los predios rurales incluyen la suplantación de identidades y la doble venta, facilitadas por deficiencias en la actualización de los registros y la capacitación de funcionarios. Para mitigar estos problemas, se proponen reformas que fortalezcan la interconexión de catastros, la actualización de registros y la tipificación del fraude. Además, se debe mejorar la accesibilidad a herramientas tecnológicas avanzadas en zonas rurales, lo que contribuirá a reforzar la seguridad jurídica y reducir la incidencia del fraude inmobiliario.
- En el contexto del objetivo específico 2, aunque el derecho de propiedad en el registro de predios rurales en Perú está formalmente garantizado, su protección efectiva se ve limitada por la ineficiencia del sistema registral, corrupción y falta de actualización. Existen herramientas preventivas, pero la falta de detección temprana de irregularidades sigue afectando la seguridad jurídica. Es necesario mejorar el marco legal y optimizar la gestión del sistema registral para garantizar una protección efectiva del derecho de propiedad, especialmente en las zonas rurales, mediante una inscripción registral obligatoria y mejoras en los mecanismos de control.
- En relación al objetivo específico 3, las reformas legales necesarias para minimizar el

fraude inmobiliario incluyen transformar el sistema registral de declarativo a constitutivo, digitalizar y actualizar los registros, y mejorar la capacitación de funcionarios en zonas rurales. También es fundamental fortalecer los mecanismos judiciales y administrativos para proteger a las víctimas de fraude. Aunque existen avances normativos como la Alerta Registral, persisten vacíos legales y deficiencias operativas que requieren una reforma integral para garantizar un sistema registral más confiable y seguro.

VII. RECOMENDACIONES

- Se recomienda una reforma integral del sistema registral, priorizando la capacitación de los funcionarios y la mejora tecnológica para garantizar un sistema eficiente. Se debe avanzar en la actualización constante de los registros y fortalecer los mecanismos de control en zonas rurales. Además, es esencial cerrar vacíos legales mediante normativas específicas que regulen y sancionen el fraude inmobiliario.
- Se recomienda fortalecer la interconexión entre catastros y registros, asegurando una actualización constante de los predios rurales. Implementar programas de capacitación continua para funcionarios y tipificar el fraude inmobiliario de manera específica. Estas acciones mejorarán la seguridad jurídica y reducirán la incidencia de fraudes en zonas rurales.
- Se recomienda establecer la obligatoriedad de la inscripción registral, junto con la digitalización y actualización constante del sistema. Implementar un sistema de monitoreo continuo para la detección temprana de fraudes y fortalecer los controles en zonas rurales, especialmente para combatir la corrupción y proteger los derechos de propiedad.
- Se recomienda transformar el sistema registral de declarativo a constitutivo para fortalecer la seguridad jurídica. Digitalizar los registros y capacitar continuamente a los funcionarios en zonas rurales. Además, mejorar los mecanismos judiciales y administrativos para ofrecer respuestas más eficientes a las víctimas de fraude inmobiliario.

VIII. REFERENCIAS

- Aliaga, L. (2016). *La lucha contra el fraude inmobiliario y un “nudo gordiano” que subsiste. A propósito de la reforma registral incorporada por la Ley No. 30313.* . En G. Mendoza del Maestro (Ed.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. Praeter Legem.
- Álvarez, J. (2006). *Derecho Inmobiliario Registral*. Comares.
- Benavides, M., y Casa, E. (2021). *La doble venta del mismo bien inmueble por escritura pública por parte del vendedor y el delito de estafa*. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/13575>
- Carrasco, S. (2017). *Metodología de investigación científica*. Lima: Editorial San Marcos.
- Carrillo Proaño, A. D. (2020). *La auditoría forense como herramienta de control de fraudes en Compañías Inmobiliarias en la zona ocho del Ecuador*. <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/50103>
- Chancafe, P. (2022). *El fraude en las inscripciones de bienes inmobiliarios y la alerta registral*. <https://repositorio.urp.edu.pe/handle/20.500.14138/5681>
- Código Civil. (1984). *Decreto Legislativo N° 295*. Recuperado el 19 de febrero de 2021. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Domínguez, M., y Pérez, C. (2018). *Anotaciones sobre la publicidad registral*. <http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2019/01/RVLJ-11-241-292.pdf>
- Escajadillo, F. (2017). *¿Sacrilégio del derecho de propiedad? fe pública registral y falsificación de documentos*. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, ISSN 1812-6804, Volumen 33, N° 1. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6058752>
- Gonzales, G. (2016). *Sistema Registral y contratación inmobiliaria en la Ley 30313*. Gonzales Barrón, G.
- Gonzales, G. (2017). *El fraude inmobiliario. Problemas y Soluciones*. Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el Derecho peruano*. <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>
- Hegel, I. (2021). *Cómo detectar y actuar ante un fraude inmobiliario en el Perú*. <https://hegel.edu.pe/blog/como-detectar-y-actuar-ante-un-fraude-inmobiliario-en-el-peru/>
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6ª ed.). McGraw-Hill Education.
- Hernández, S. (2022). *El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles*. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-43662022000100147

- Hidalgo Olivares, P. M. (2019). *Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años*. <http://45.177.23.200/handle/undac/1031>
- Ley de Registro de Predios Rurales. *Decreto Legislativo N° 667*. (12 de setiembre de 1991). <https://faolex.fao.org/docs/pdf/per9218.pdf>
- Ley N° 26366. *Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia de los Registros Públicos*. (14 de octubre de 1994). <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>
- López Roldán, P. (2015). *Metodología de la investigación social cuantitativa*. https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2016/163567/metinvsocua_a2016_cap2-3.pdf
- Maya, E. (2014). *Métodos y técnicas de la investigación* (1ª ed., ed. electrónica). Universidad Nacional Autónoma de México. <https://librosoa.unam.mx/handle/123456789/2418>
- Mendoza, G. y Aliaga, L. (2021). *Principio de la fe pública registral. Código Civil Comentado. Lima: Gaceta Jurídica. Tomo X*.
- Norma Técnica G.040. (2016). *Reglamento Nacional de Edificaciones*. <https://lexsoluciones.com/wp-content/uploads/2021/01/Norma-Tecnica-R.-M.-029-2021-Vivienda.pdf>
- Reglamento General de Registros Públicos*. (2012). <https://www.sunarp.gob.pe/qinstitucional.asp?ID=4225>
- Salazar, A. (2017). *La inmatriculación de predios rurales en el Perú*. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/8598>
- Sánchez, J. (2008). *La teoría general de la transmisión de bienes y el registro de la propiedad en España*. *Revista de Derecho*.
- Santos, P. (2021). *Publicidad de oficio de las demandas que cuestionan un fraude inmobiliario*. <https://lpderecho.pe/publicidad-oficio-demandas-cuestionan-fraude-inmobiliario/>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2022). *Estadística SUNARP*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/colecciones/2048-estadisticas-sunarp>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2023). *Registro de propiedad inmueble (OGPP)*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1433948-1-registro-de-propiedad-inmueble-ogpp>
- Torrealba, F. (2007). *El fraude inmobiliario y otros riesgos transaccionales en el Derecho Costarricense. Revista de Ciencias económicas*. <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/economicas/>
- Expediente N° 0018-2015-PI/TC. (05 de marzo de 2020). <https://gacetaconstitucional.com.pe/index.php/2020/07/14/tc-en-los-casos-de-falsificacion-de-documentos-y-o-suplantacion-de-identidad-del-propietario-la-configuracion-de-la-buena-fe-del-tercero-requiere-una-conducta-diligente-y-prudente/#:~:text=N%C2%B0%2>

Trindade, V. (2016). *Entrevistando en investigación cualitativa y los imprevistos en el trabajo de campo: de la entrevista semiestructurada a la entrevista no estructurada*. Recuperado el 19 de agosto de 2020. http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/53686/Documento_completo___-%20Cortazzo%20CATEDRA%20.pdf-PDFA.pdf?sequence=1

Vasquez Pillaca, L. (2021). *Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles*. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/104056>

IX. ANEXOS

Anexo A: Matriz de consistencia

TÍTULO: EL FRAUDE INMOBILIARIO Y EL REGISTRO DE PREDIOS RURALES EN EL PERÚ, 2023			
PROBLEMA	OBJETIVOS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>PROBLEMA GENERAL ¿De qué manera se genera el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <ol style="list-style-type: none"> ¿Cuáles son las modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023?, ¿De qué manera se garantiza el derecho de propiedad en el registro de predios rurales en el Perú, 2023? ¿Cuáles son las reformas legales necesarias para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023? 	<p>OBJETIVO GENERAL Evaluar de qué manera se genera el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023.</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <ol style="list-style-type: none"> Determinar cuáles son las modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023. Analizar de qué manera se garantiza el derecho de propiedad en el registro de predios rurales en el Perú, 2023. Determinar cuáles son las reformas legales necesarias para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú, 2023. 	<p>Variable 1 V1 = Fraude inmobiliario</p> <p>Dimensiones V1.1 Modalidades V1.2. Derecho de propiedad</p> <p>Variable 2 V2= Registro de predios rurales</p> <p>Dimensiones V2.1. Sistema registral V2.2 Responsabilidad del ente</p>	<p>Diseño metodológico Enfoque cualitativo Diseño fenomenológico</p> <p>Diseño muestral Población y muestra: siete (7) abogados especialistas en derecho registral o altamente involucrados con el tema en desarrollo</p> <p>Técnicas e instrumentos de recolección de datos: entrevista</p>

Fuente: Elaboración propia (2023).

Anexo B: Matriz de categorización de las variables

Variable	Definición conceptual	Dimensiones	Indicadores
Fraude inmobiliario	Entendido desde su concepción más amplia presupone la existencia de un acto jurídico mediante el cual se traslada el dominio de un bien, sea a través de una compraventa, permuta, dación en pago, donación u otros, que conlleva a que una o varias personas ostenten la titularidad del derecho de propiedad o acciones y derechos en un determinado bien inmueble; quienes si bien gozan de legalidad, en la medida en que se encuentran inscritos ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), no es menos cierto que dicha legalidad ostenta la posibilidad de ser aparente (Santos, 2021).	Modalidades	<ul style="list-style-type: none"> • Categorías • Terceros de buena fe • Delitos
		Derecho de propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • Contrato • Tradición • Efectos
Registro de predios rurales	Tiene como finalidad dar a conocer quién es el propietario de un predio y qué derechos recaen sobre él, procurándose blindar de seguridad y transferencia la información que se busca. Para el caso del Perú se procura obtener esta seguridad jurídica mediante la inscripción en la SUNARP, cuyo fin es proteger y brindar seguridad jurídica a la propiedad frente al tráfico inmobiliario (Hernández, 2022).	Sistema registral	<ul style="list-style-type: none"> • Características • Estructura • Herramientas
		Responsabilidad del ente	<ul style="list-style-type: none"> • Formación y capacitación • Mecanismo de protección • Sanciones

Anexo C: Instrumentos



Universidad Nacional
Federico Villarreal

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL FACULTAD DE DERECHO

GUÍA DE PREGUNTAS

La presente entrevista se realiza con el propósito de analizar el fraude inmobiliario y el registro de predios rurales en el Perú, 2023. Se señala que las respuestas suministradas por usted, solo se utilizarán con fines académicos para la elaboración de mi tesis para optar al título de Abogado en la Universidad Nacional Federico Villarreal. En este contexto, se considerarán todos los principios éticos a los fines de resguardar los datos suministrados.

Instrucciones: Para cada planteamiento, agradecemos fundamentar sus respuestas.

Profesión: _____

FRAUDE INMOBILIARIO	
<ul style="list-style-type: none"> • Criterio 1. Modalidades 	
1.	¿Cuáles considera que son las principales modalidades o categorías de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú y cuál es su causa? _____ _____ _____
2.	¿Conoce usted si en todas estas modalidades siempre se encuentra presente un tercero de buena fe, de existir, conoce los medios de protección de este tercero? _____ _____
3.	¿Estas modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú son debidamente castigados como delitos? _____ _____ _____
Criterio 2. Derecho de propiedad	
4.	¿De qué manera se garantiza el derecho de propiedad en el registro de predios rurales en el Perú? _____ _____
5.	¿Conoce usted si en las modalidades de fraude inmobiliario en el registro de predios rurales existe siempre un contrato y se presenta un título? _____ _____

6. ¿Cuáles son los efectos de la vulneración del derecho de propiedad mediante un fraude inmobiliario en el propietario de un predio rural?

REGISTRO DE PREDIOS RURALES

- Criterio 3. Sistema registral

7. ¿Cómo se caracteriza un registro de predios rurales en el Perú?

8. ¿Considera que los registros de predios rurales en el Perú generan confianza y seguridad jurídica en los usuarios?

9. ¿Existen herramientas actuales (tecnológicas y/o jurídicas) en el sistema registral de predios rurales en el Perú que permitan detectar con antelación cualquier fraude inmobiliario?

- Criterio 4. Responsabilidad del ente

10. ¿Considera que los funcionarios de los registros de predios en zonas rurales en el Perú se encuentran debidamente capacitados para detectar y actuar frente a un posible fraude inmobiliario?

11. ¿Se cuenta en la actualidad con los adecuados los mecanismos de protección para las víctimas de fraude inmobiliario en los registros de predios rurales?

12. ¿Conoce si existen las reformas legales necesarias para minimizar el fraude inmobiliario en el registro de predios rurales en el Perú??
