

MODIFICACIÓN A LA LEY 30313 EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA PARA EVITAR EL FRAUDE INMOBILIARIO

MODIFICATION TO LAW 30313 IN PURCHASE AGREEMENTS TO AVOID REAL ESTATE FRAUD IN THE PROVINCE OF PIURA

 Oscar David Madrid Calderón¹



Fecha de recepción: 25/08/2023

Fecha de aprobación: 30/11/2023

DOI: <https://doi.org/10.26495/re.v7i2.2545>

RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo principal es determinar de qué manera se afecta al propietario perjudicado por la falsificación de documentos y suplantación de identidad vulnerando el derecho de propiedad, realizado en la provincia de Piura. En referencia a la interrogante principal se planteó ¿Cómo limitar el ejercicio de la oposición al propietario afectado por la falsificación de documentos y suplantación de identidad se vulnera el derecho de propiedad? En lo referente a la metodología empleada se trata de una investigación de tipo descriptivo bajo un enfoque cualitativo, Complementando el aspecto metodológico las técnicas que se aplicaron fue el análisis documental, observación directa y la entrevista clasificada, realizadas a notarios y dependientes de notarías. Los instrumentos fueron la ficha técnica y el cuestionario de modalidad cerrada, bajo análisis realizado por el software SPSS 28.

Palabras clave: Oposición, propietario perjudicado, buena fe, seguridad jurídica, fraude inmobiliario.

ABSTRACT

The present investigation is called "Modification to Law 30313 to avoid real estate fraud in sales contracts in the province of Piura", the main objective is to determine how the owner affected by the falsification of documents and identity theft is affected. violating the right to property, carried out in the province of Piura. In reference to the main question, how to limit the exercise of opposition to the owner affected by the falsification of documents and identity theft is the property right violated? Regarding the methodology used, it is a descriptive investigation under a qualitative approach, that is, it is observed from the knowledge acquired if a modification in the Law is feasible, to avoid fraudulent actions in the sales contracts. Complementing the methodological aspect, the techniques that were applied were documentary analysis, direct observation and the classified interview, carried out with notaries and notaries' dependents. The instruments were the data sheet and the closed modality questionnaire, analysis performed using the SPSS 28.

Keywords: Opposition, injured owner, good faith, legal certainty, real estate fraud

¹ Egresado de la Maestría en Derecho Notarial y Registral de la Universidad Señor de Sipán. Contacto: mcalderonoscard@crece.uss.edu.pe; ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1904-1171>

1. Introducción

Alrededor del mundo, una de las estafas más comunes es el fraude inmobiliario. En los últimos años se han recogido diversas denuncias de estafas inmobiliarias a nivel internacional, teniendo como las más comunes, a las ventas ficticias, venta de una propiedad más de una vez y anticipo de pagos por ver el inmueble o propiedad. Los delincuentes se valen de diferentes modalidades como, hacerse pasar por propietarios, negociando la propiedad cuando esta no está en venta; o aprovechándose de la premura del comprador, aparentando gran demanda e interés por la propiedad; como también, el verdadero propietario, poniendo su bien en venta, recibe adelantos por varios interesados en su propiedad.

Las estafas más comunes de bienes inmuebles en Barcelona, España; son referidas a la doble venta del inmueble, a través de empresas falsas (agencias inmobiliarias, anuncios falsos, agencias por internet, etc.), las modalidades de fideicomisos por proyectos de viviendas con el propósito de apropiarse del dinero de las personas solicitantes, así como también, vender una propiedad con impuesto que pesan sobre ellas. (Somrie, 2022)

En México, no se encuentran exentos de estos delitos, como el famoso enganche (fideicomiso), por pagos a través de cuotas mensuales en una construcción que nunca es terminada, en algunos casos te dan la propiedad, pero no es lo prometido. Otro tipo de estafa es, ventas sobre otra venta de la propiedad y una de las que más ha tenido aumento en los últimos años son las ventas de inmuebles por internet, ofreciendo propiedades a muy bajo costo especificando que son inmuebles o propiedades retenidos por bancos y que están siendo rematados. Otro de los problemas muy comunes, en México, son la adquisición de terrenos agrarios, cuyas ventas desmedidas se dan sin la mínima comprobación de posesión del quien tiene el dominio y el tiempo de posesión del mismo. (García, 2022)

En el Perú, la defraudación inmobiliaria es una de las particularidades de infracción más frecuentes. La SUNARP, “La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos”, asume como misión y visión el respeto a los derechos humanos como un entorno de cultura de la legitimidad y sociabilidad entre las personas evitando la comisión de delitos y el trato desigual (Sunarp, 2015).

Como es de conocimiento, el Derecho inmobiliario registral son normas estipuladas en el código civil peruano, encargas de regularlos actos de constitución, derechos existentes sobre las propiedades, transmisión y cauciones de algunos derechos en particular o de solvencia a través de los registros de posesión, para que todos los habitantes gocen de seguridad jurídica y el acceso a la justicia que merece cada ciudadano.

En la Constitución, el artículo 70° trata sobre “la inviolabilidad del derecho de propiedad”, pero además menciona que: “nadie puede ser privado de su propiedad si no, exclusivamente, por procedencia declarada por Ley en caso de seguridad pública y/o seguridad nacional” (Constitución Política del Perú 1993, Artículo 70)

Una de las problemáticas donde se violenta el Derecho inmobiliario es en casos de los contratos de compraventa, cuyas complicaciones nacen con la transferencia de bienes inmuebles, a veces con las confabulaciones del notario o registrador, u otras veces, ellos son

engañados por personas mal intencionado o mafias ya estructuradas que realizan dichas estafas.

Específicamente el problema se presenta cuando una tercera persona actuando de buena fe (adquiriente), depositando su confianza en la publicidad registral, los muchos casos que se pueden dar en este momento sería que, la persona que está ofreciendo el inmueble lo venta a otra persona distinta del primer comprador. Otra modalidad del fraude ocurre cuando en el contrato aparecen causales que no consignaban en el registro. Así mismo, puede ocurrir que el propietario del inmueble ya haya puesto la propiedad en arrendamiento, empeño o usufructo, como también puede encontrarse el inmueble en un problema legal antiguo de prescripción adquisitiva de dominio. (Vargas et al., 2022)

Estos son los problemas donde se batalla para mitigar las estafas y/o fraudes inmobiliarios. La misión de la SUNARP como institución, es publicitar inscribir contratos, actos derechos y titularidades de los usuarios en forma oportuna y eficiente, y tener siempre presente la seguridad jurídica brindada a través del registro. Sin embargo, pese a ser una entidad creada para dar seguridad a los ciudadanos, viene vulnerándose esta seguridad a través de personas que realizan prácticas fraudulentas generando diversas posturas en nuestro sistema registral, considerando que los mecanismos jurídicos están siendo quebrantados, desprotegiendo el bien inmueble del propietario original. “La propiedad es una situación precedente, un establecimiento práctico que se relaciona con la vida de una persona, mostrándose como el lazo o nexo habitual entre el sujeto y los bienes que han sido normados por el derecho” (Rospigliosi, 2019, p. 22).

La dificultad más recurrente que se presenta, es indudablemente la adulteración de documentos y la sustitución o suplantación de identidad; pese a que el notario es el funcionario legitimado para dar fe pública, así como con la ayuda y uso obligatorio de los medios tecnológicos; a pesar de ello, el problema persiste, provocando el denominado el fraude inmobiliario.

Muchas de las personas son despojadas de sus propiedades o bienes inmuebles, sin saber la existencia de muchos títulos fraudulentos existentes. (Tello, 2021)

Los contratos de compraventa realizados en Lima metropolitana, de manera consecutiva simulada, creando varios individuos de buena fe, elaboran que personas o asociaciones delictivas, se aprovechen de los vacíos legales existentes en el sistema de normas jurídicas, para aprovecharse. (Tello, 2020)

Que ante esta problemática, el legislador emitió la Ley 30313, que si bien la SUNARP no puede evitar el ingreso de documentos falsificados o con la suplantación de identidad, así como la ley 30313 y su reglamento cuyo objetivo ha sido el detener y prevenir el fraude, siendo una solución reaccionaria, solución que no termina con el problema; sin embargo la Ley 30313 solo autoriza a determinados funcionarios para solicitar o formular oposición al trámite de inscripción de un documento cuyo contenido sea falso o se halla suplantado la identidad de los otorgantes, funcionarios como el cónsul, el notario, el juez, el árbitro; no contemplando y deslegitimando al afectado, como es el propietario inscrito, al cual mediante la documentación falsa y la suplantación se ve privado de su derecho de propiedad (Aprueban El Reglamento de La Ley N°30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral En Trámite Y Cancelación Del Asiento Registral Por Suplantación de

Identidad O Falsificación de Documentación Y Modificatoria de Los Artículos 2013 Y 2014 Del Código Civil Y de Los Artículos 4 Y 55 Y La Quinta Y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias Y Finales Del Decreto Legislativo 1049-DECRETO SUPREMO-N°010-2016-JUS, 2013).

En Piura, el problema en las transacciones de compraventa de propiedades inmuebles, vienen en aumento, ya sea por factores como el crecimiento demográfico y la falta de mecanismos en la detección de falsificaciones de documentos y suplantaciones de identidades, así como, en la manipulación de terrenos que no han sido regularizados por el Estado.

Cueva, et al., (2021) nos dicen que: El crecimiento demográfico en la ciudad de Piura, está generando la apropiación ilícita de terrenos no urbanizados ni regularizados por el Estado, produciendo que organizaciones con fines de lucro se estén apoderando, ofertando dichos terrenos incrementando informalidad e irregularidades frente a la adquisición de dichas propiedades. Y conjuntamente con el crecimiento económico del país, genera que inmobiliarias, entidades bancarias y empresas inversoras vean en nuestra ciudad un buen nicho de negocios para la compra y venta de inmuebles. (p. 10-11).

En la provincia de Piura, muchos terrenos antes agrícolas, y ahora repartidos y lotizados por los herederos, no han sido declarados ante las entidades competentes, dejando a merced de mafias delincuenciales, a aprovecharse de ellos, con distintas modalidades.

Fernández (2019) expresa qué: en los derechos de propiedad de los compradores, estén protegidos, aunque no estén inscritos en el registro, a pesar que el art. 949 del código civil ordena, “estima que es de excepción la declaración de la propiedad y la inscripción en registros”, esto es desglosado de diferentes casaciones entre las cuales podemos citar la Casación N°2696-2014 Lima norte, la Casación N° 298-2007 Lima, cuyas bases sostienen que la propiedad inmueble es adquirida solo por la reciprocidad de consentimiento y conformidad de las partes; así también, así también en la casación N°2760-2014-Lambayeque, la CAS N°2430-07 Lima, la cual dispone establecer que “en presencia de la igualdad de derechos de propiedad sobre la misma terreno o inmueble” confiere como solución del ordenamiento civil optando por el primer lugar de derecho sobre el inmueble, a aquella persona que ha inscrito en los registros públicos tal como lo determina el art. 1135. (p. 18)

Las organizaciones delincuenciales, que realizan fraude inmobiliario, que ocurre en el contexto de compraventa de un bien inmueble, violentando el sistema normativo jurídico, valiéndose de los vacíos legales o grietas existentes, adjudicándose ilegítimamente bienes inscritos a favor de terceros, consiguiendo consignar para sí los bienes y derechos de otros amparados en que la vigente Ley 30313 que no ha previsto en determinados momentos de la inscripción de un título o bien (Quinde, 2019).

Según la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBS), los distritos de Piura, Ica, Ancash y Moquegua, agrupan la mayor cantidad de los terrenos recobrados de las mafias de traficantes. (Quinde, 2020)

Las formas de estafa inmobiliaria son varias, pero en Piura, las más frecuentes son, la llamada “estafa desde afuera”, procurando ser el propietario original, indica estar fuera del país y así pide un adelanto o un pago en su totalidad para dar las llaves o en todo caso la

escritura de un terreno según el caso. Robando datos personales de un propietario que ha puesto en venta su propiedad, suplantando identidades, otorgando préstamos a personas que no lo podrán solventar más adelante poniendo en empeño su propiedad. (Diario Correo, 2016)

Un procedimiento de oposición por parte de la persona o empresa afectada (dueño original), cuando se encuentre ya inscrito en la partida registral o en la calificación del registrador público, como también, en el momento en que se presente en la notaría pública, dando poder al notario a reportar como trámite sospechoso a alguna unidad de inteligencia o despacho de investigación, perteneciente a SUNARP, que se encargue de verificar suplantaciones de identidad, así como, falsificaciones de documentos. (Quinde, 2020)

Estos casos de como anular una inscripción en registros públicos, pueden ser un trámite muy engorroso para el dueño legítimo de dicho inmueble, por cuanto tendría primero que presentar dichos alegatos de legitimidad ante las personas encargadas de realizar la oposición, convirtiéndose en un trámite muy engorroso y burocrático de largo aliento, dando la posibilidad a las personas que han celebrado dicho apto de compraventa, irregular o ilegítima, a seguir lucrando o vendiendo como consiguiente el mismo inmueble.

El objetivo del presente artículo es demostrar que el propietario inscrito afectado tenga legitimidad para formular oposición a la inscripción registral con documentos falsos y la suplantación de identidad.

2. Metodología

La investigación es de tipo descriptivo, a razón que se observa a partir de los conocimientos adquiridos si es factible una modificatoria en la Ley, con el fin de evitar acciones fraudulentas en los contratos de compraventa “investiga los valores y ocurrencias en los que aparecen una o más variables, pintando un cuadro del escenario.” (Hernández et. al, 2003).

En lo que corresponde al diseño se trata de uno no experimental descriptivo, es decir solo se observa el fenómeno en su contexto natural (Kerlinger, F. y Lee H). Y en lo que corresponde al enfoque es cualitativo, que se valida mediante el análisis de los resultados de la información obtenida (Miles, et al. 2014)

En relación a la población estará contemplada por los Notarios de Piura y dependientes de notarias, a los mismos que se les aplica la observación directa y análisis documental.

El muestreo es el no probabilístico intencional con criterios de exclusión (que hayan tenido casos que afecten en cuestión a la seguridad jurídica, que hayan tenido casos en que se afectó a un tercero como dueño original y que tengan dos años de experiencia en su labor) según la conveniencia del investigador. Dicha muestra estuvo integrada por 5 notarías que, por su número de integrantes era representativa.

Para la investigación se aplicará la técnica de la observación directa y el análisis documental, con el objetivo de resumir y clasificar documentos a fines del estudio. Así mismo se aplicaría una entrevista.

3. Resultados

La información recopilada a través de entrevistas realizadas a personas que son directamente involucradas en el tema de investigación, analizado por el software SPSS Estadístico 28, elaborándose las siguientes tablas y figuras:

Tabla 1

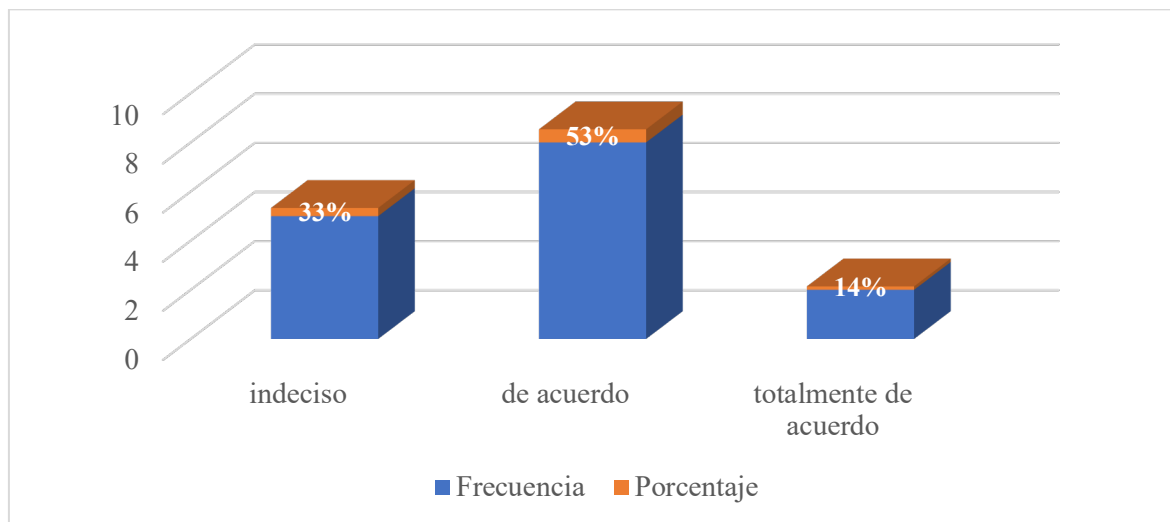
¿Existe un grado de manipulación de los archivos de predios en los registros públicos?

Valores	Frecuencia	Porcentaje (%)
Indeciso	5	33
De acuerdo	8	53
Totalmente de acuerdo	2	14
Total	15	100

Nota: La tabla muestra con respecto a la existencia del grado de manipulación de los archivos de predios en los registros públicos, el grado de aceptación es un 53.3% de los entrevistados.

Figura 1

¿Existe un grado de manipulación de los archivos de predios en los registros públicos?



Nota: En el histograma de la figura, observamos indica que aproximadamente un 86% de los entrevistados, están de acuerdo e indecisos en cuanto a la existencia del grado de manipulación.

Tabla 2

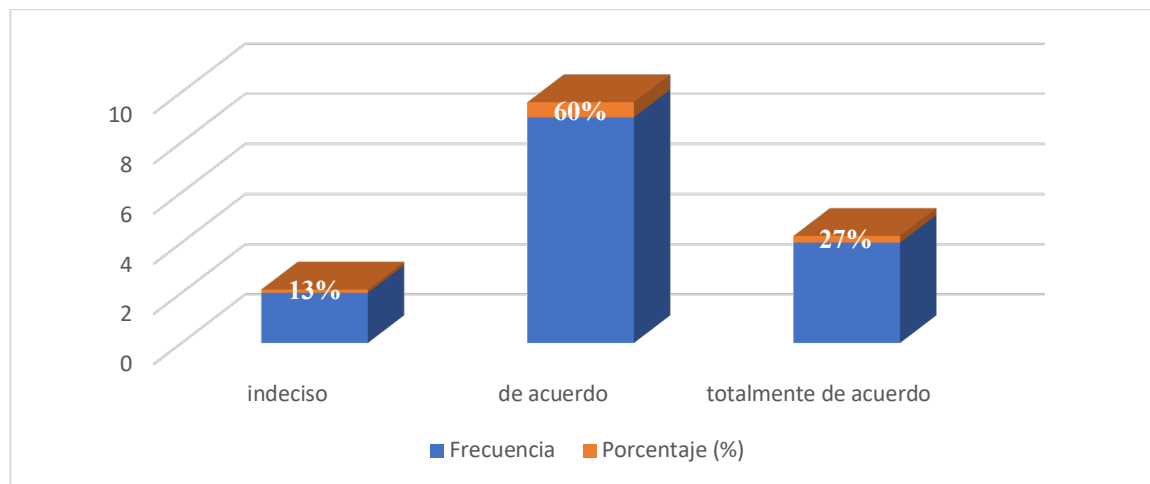
¿El Notario desempeña su función con valores y principios en cumplimiento, con un grado de demostración de fe, en el otorgamiento de documentos?

Valores	Frecuencia	Porcentaje (%)
Indeciso	2	13
De acuerdo	9	60
Totalmente de acuerdo	4	27
Total	15	100

Nota: El 60% y 27 % de los entrevistados, afirma estar de acuerdo y totalmente de acuerdo respectivamente en que el Notario desempeña su función con valores y principios.

Figura 2

Valores y principios. ¿El Notario desempeña su función con valores y principios en cumplimiento, con un grado de demostración de fe, en el otorgamiento de documentos?



Nota: En el histograma de la figura, en base a la desviación típica, se reafirma el nivel de concordancia con tendencia a una total concordancia de los entrevistados, con respecto que el Notario desempeña su función con valores y principios en cumplimiento, con un grado de demostración de fe, en el otorgamiento de documento.

Tabla 3

Responsabilidad directa. ¿Los fraudes inmobiliarios surgen desde las notarías y por ende tener responsabilidad directa en este tipo de actos?

Valores	Frecuencia	Porcentaje (%)
Totalmente en desacuerdo	5	33

En desacuerdo	6	40
Indeciso	4	27
Total	15	100

Nota: Una gran mayoría está en desacuerdo que, los fraudes inmobiliarios surgen desde las notarías y por ende tener responsabilidad directa en este tipo de actos, siendo este el 40%, un rotundo total desacuerdo con 33% y solo un 27% está indeciso.

Tabla 4

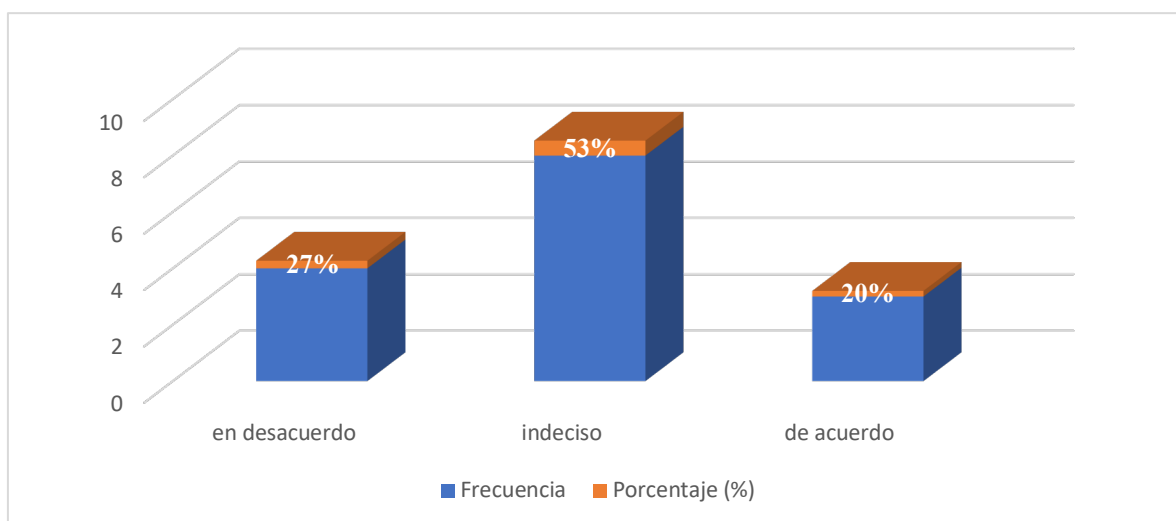
Sobre las transferencias de propiedades inmuebles, ¿es posible que se estén vulnerando la seguridad jurídica?

valores	Frecuencia	Porcentaje (%)
En desacuerdo	4	27
Indeciso	8	53
De acuerdo	3	20
Total	15	100

Nota: Sobre las transferencias de propiedades inmuebles, un 53% está indeciso que sea posible que se estén vulnerando la seguridad jurídica sobre la transferencia de propiedad inmueble.

Figura 3

Sobre las transferencias de propiedades inmuebles, ¿es posible que se estén vulnerando la seguridad jurídica?



Nota: En la figura, el 53% de los entrevistados muestran una indecisión con respecto a la vulneración de la seguridad jurídica, se manifiesta esta indecisión en gran medida.

Tabla 5

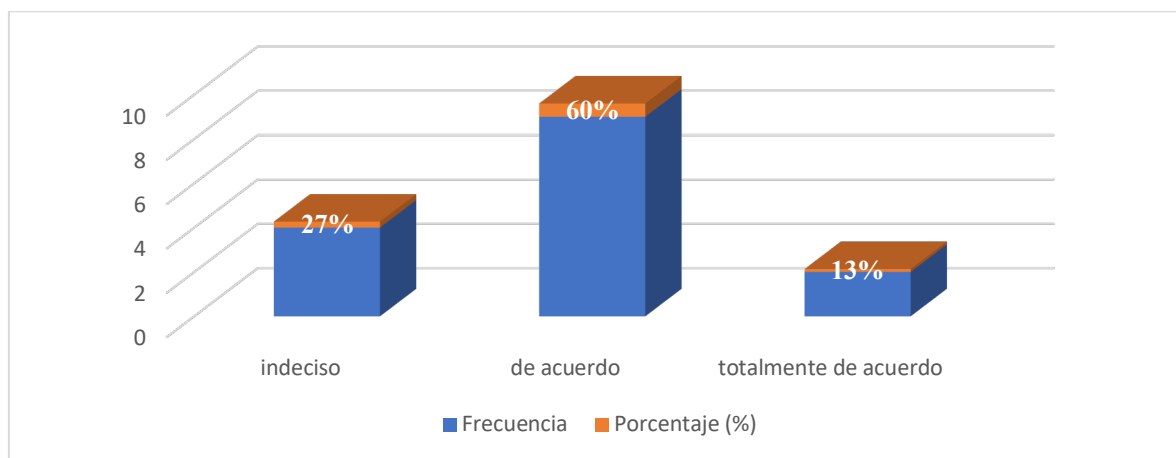
El artículo 949 del Código Civil, ¿otorga seguridad jurídica a la transferencia de propiedad inmueble?

valores	Frecuencia	Porcentaje (%)
Indeciso	4	27
De acuerdo	9	60
Totalmente de acuerdo	2	13
Total	15	100

Nota: En base al artículo 949 del Código Civil, el 60% de los entrevistados manifiesta, que está de acuerdo con que otorga seguridad jurídica a la transferencia de propiedad inmueble, como se muestra en la Tabla.

Figura 4

El artículo 949 del Código Civil, ¿otorga seguridad jurídica a la transferencia de propiedad inmueble?



Nota: En la figura, se observa que los entrevistados, tienen un mayor nivel en estar de acuerdo que si se otorga seguridad jurídica a la transferencia de propiedad inmueble, se manifiesta esta concordancia sobre la seguridad jurídica que otorga el artículo 949 del C.C., con una ligera tendencia a lo indeciso.

Tabla 6

¿Un sistema constitutivo mitigaría el problema del fraude inmobiliario?

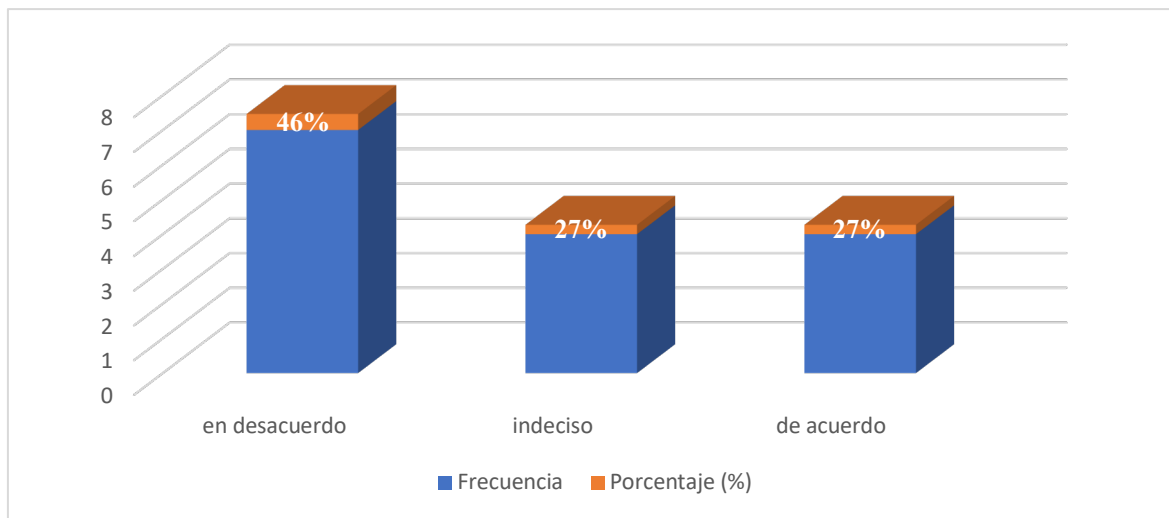
valores	Frecuencia	Porcentaje (%)
En desacuerdo	7	46

Indeciso	4	27
De acuerdo	4	27
Total	15	100

Nota: Según en la consulta si un sistema constitutivo mitigaría el problema del fraude inmobiliario, un 46% estuvo en desacuerdo, indecisos y de acuerdo 27% respectivamente.

Figura 5

¿Un sistema constitutivo mitigaría el problema del fraude inmobiliario?



Nota: En la figura se muestra que el 46% tiene una ventaja superior con respecto a los entrevistados que se encuentran indecisos o de acuerdo con un sistema constitutivo.

Tabla 7

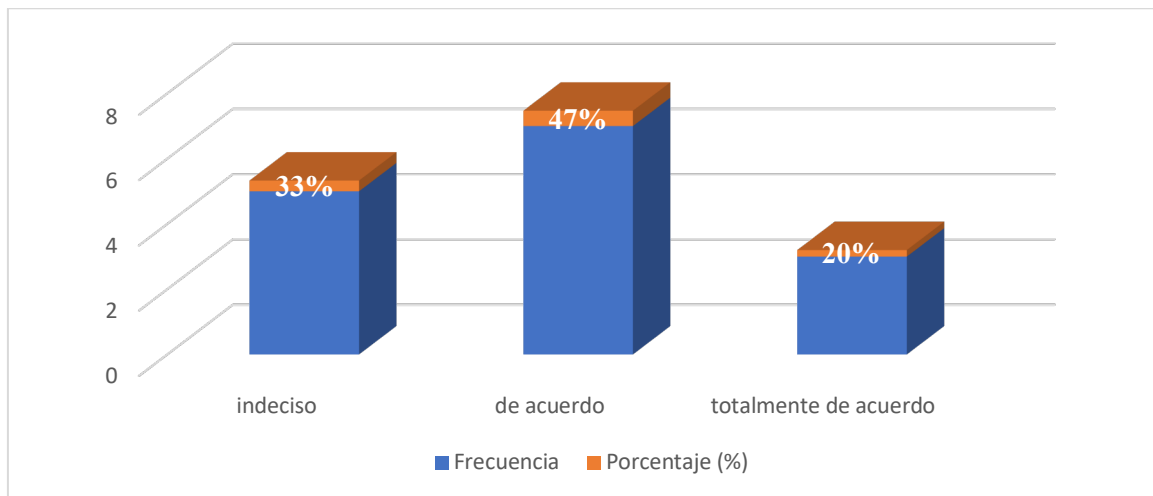
¿Una reforma legislativa mitigaría el problema del fraude inmobiliario?

Valores	Frecuencia	Porcentaje (%)
Indeciso	5	33
De acuerdo	7	47
Totalmente de acuerdo	3	20
Total	15	100

Nota: Un 47% de los entrevistados se encuentran de acuerdo con respecto a una reforma legislativa con respecto a mitigar el problema del fraude inmobiliario.

Figura 6

¿Una reforma legislativa mitigaría el problema del fraude inmobiliario?



Nota: la figura muestra que el 33% de entrevistados se encuentran indecisos con respecto a la reforma legislativa, pero el 47 % y 20 % se encuentran de acuerdo y totalmente de acuerdo respectivamente.

En lo referente al objetivo general: Determinar de qué manera se afecta al propietario perjudicado por la falsificación de documentos y suplantación de identidad vulnera el derecho de propiedad. En base a la revisión de documentos se tiene que la inclusión del propietario perjudicado por la falsificación de documentos y suplantación de identidad en el procedimiento registral, tal como lo establece la Ley N° 30133 en el Perú, no vulnera el derecho de propiedad. Al contrario, esta ley busca proteger el derecho de propiedad y garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que el ejercicio de la oposición por parte del propietario perjudicado debe ser limitado en cierta medida para evitar que se vulnere el derecho de propiedad de terceros de buena fe que hayan adquirido el bien inmueble de manera legítima.

Para limitar el ejercicio de la oposición del propietario perjudicado, la Ley N° 30133 establece que debe presentar su solicitud de cancelación de la inscripción fraudulenta ante un juez competente y seguir un procedimiento que garantice la protección del derecho de propiedad de todos los involucrados.

4. Discusión

Con respecto a los resultados obtenidos a través de las entrevistas clasificadas y realizadas a notarios y dependientes de notarías, en base a los distintos factores que están involucrados en un fraude inmobiliario, hemos creído necesario basarnos en las estadísticas para obtener un mejor valor en criterios con respecto del propósito de los actos jurídicos fraudulentos que es evitar el cumplimiento de una obligación previamente contraída con un tercero, o en oposición. Por tanto, es imperativo que los datos proporcionados por la Superintendencia del

Registro Nacional (SUNARP), las notarías y entes involucrados con el fin de combatir este tipo de fraude.

En relación a:

Calificación eficiente en el trámite, lo más resaltante es las respuestas al grado de manipulación existente de archivos en los registros públicos, manifestándolos entrevistados que si existe dicha manipulación. Declarando, además, que la duplicidad de las partidas existentes está afectando la transferencia e independización de predios en las distintas áreas, urbanas y rurales, concordando que es mayor el problema en el área rural.

Buena fe, es un principio que rige la actuación de los notarios en el Perú, y que implica que estos deben cumplir con sus funciones con honestidad, diligencia y lealtad, lo cual es indicado por los participantes como un hecho que se viene cumpliendo en su mayoría. La buena fe notarial se encuentra reconocida en el artículo 2 de la Ley del Notariado, que establece que los notarios deben ejercer su función pública con independencia, imparcialidad y veracidad, respetando los derechos e intereses legítimos de las partes, la buena fe notarial es un elemento esencial para garantizar la seguridad jurídica y la confianza pública en el sistema notarial peruano, lo cual muy pocos de los entrevistados estuvieron de acuerdo con esta afirmación, procurado en su mayoría estar en un punto indeciso bajo esta afirmación.

La seguridad Jurídica, en cuestión a la transferencia de propiedades inmuebles, y su posibilidad que exista vulnerabilidad en ello, se percibió una indecisión por parte de la mayoría de entrevistados. El artículo 949 del C.C. fue distinguido por los notarios y dependientes entrevistados por ofrecer seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble y el artículo 2014 del C.C. salvaguarda la seguridad jurídica de los contratantes ante un fraude inmobiliario; además, el modelo normativo si protege a un tercero de buena fe que adquiere una propiedad, en cuyos contratos inmobiliarios está acorde el cumplimiento y protección del derecho de propiedad que brinda el Código Civil.

Fraude, respecto a las opiniones de notarios y dependientes, muchos de ellos dieron a entender que un sistema constitutivo no mitigaría el fraude inmobiliario, pero que una reforma legislativa sí lo haría y adicionando que la implementación de nuevas tecnologías ayudaría a la mitigación en el problema de fraude inmobiliario.

5. Conclusiones

La falsificación de documentos y la suplantación de identidad pueden perjudicar gravemente al propietario legítimo de un inmueble, sin embargo, la inclusión del propietario perjudicado en el procedimiento registral no vulnera su derecho de propiedad, sino que busca protegerlo y garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Tener en cuenta que, en el ejercicio de la oposición del propietario perjudicado, debe ser limitado para proteger el derecho de propiedad de terceros de buena fe, en tanto, la Ley N° 30133 establece un procedimiento que busca equilibrar los intereses de todas las partes involucradas y garantizar la protección del derecho de propiedad de todos los afectados por la inscripción fraudulenta en el Registro de Propiedad Inmueble.

Referencias

- Cueva, J. y Solís, A. (2021). El sistema de alerta registral como prevención de la afectación al fraude inmobiliario en los olivos. 2015 – 2021. [Tesis pregrado, Universidad Privada del Norte]. <https://bit.ly/3psZg8U>
- D.L. 1049, 2010. [Ministerio de Justicia]. Decreto legislativo del notariado.
- D.L. 295, 1984. [Presidencia de la República]. Código Civil Peruano. 24 de julio de 1984
- D.L. N°1232, 2016. Que modifica diversos artículos y Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado-. El peruano.pe. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-modifica-diversos-articulos-y-dispos-decreto-legislativo-n-1232-1292707-2>
- Diario correo. (27 de enero de 2016). Los 5 fraudes inmobiliarios más comunes. Correo; Correo. <https://diariocorreo.pe/economia/los-5-fraudes-inmobiliarios-mas-comunes-649555/?ref=dcr>
- Fernández, F. (2019). Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica. [tesis pregrado, Universidad Nacional de Piura]. Repositorio Institucional – Universidad Nacional de Piura.
- García, J. (9 de mayo, 2022). El fraude inmobiliario. Real Estate Market & Lifestyle. <https://bit.ly/3GzLefx>
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (Ed.). (2003). Metodología de la investigación. (3^{ra} ed.). McGraw-Hill Interamericana.
- Kerlinger, F. y Lee H. (s.f.). Investigación del comportamiento. <https://padron.entretemas.com.ve/INICC2018-2/lecturas/u2/kerlinger-investigacion.pdf>
- Ley 30313 de 2015. Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049 (25 de marzo 2015).
- Medel, J. (2014). Deontología y Ética Profesional en los Registradores. <https://www.radoctores.es/doc/1V6N2-lopezmedel-registradores.pdf>
- Miles, M. y Huberman, M. (Ed.). (1994). Data management and análisis methods. Handbook of qualitative research. Londres.
- Quinde, B. y Quinde, B. (19 de marzo de 2020). Conozca cómo evitar estafas al comprar y vender terrenos. Perú Construye. <https://bit.ly/3GhnfBq>
- Quinde, K. (2019). Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿son estos mecanismos efectivos? [Tesis pregrado, Universidad de Piura]. <https://bit.ly/3JZfdwZ>
- Resolución del superintendente nacional de los registros públicos 126.2012-SUNARP-SN. De 2012. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. 18 de mayo de 2012.
- Resolución N°548-2011-SUNARP-TR-A de 2011. Incompatibilidad de Títulos. 16 de agosto de 2011.

- SOMRIE (4 de febrero, 2022). Las estafas inmobiliarias más recurrentes en Barcelona. Somrie. <https://www.somrie.com/las-estafas-inmobiliarias-mas-recurrentes-en-barcelona/>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2015). Sunarp.gob.pe. <https://bit.ly/3WfND4j>
- Tello, A. (2020). Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa en Lima Metropolitana, año 2020. [tesis de pregrado, Universidad peruana de las Américas]. <https://bit.ly/3Ah32rA>
- Tello, A. (2021). Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa, 2020. [Tesis de postgrado, Universidad peruana de las Américas]. <https://bit.ly/3Avy3sc>
- Tribunal Constitucional. Expediente N°00008-2003-AI/T.C. 11 de noviembre de 2003.
- Tribunal Constitucional. Expediente N°00030-2004-PI/T.C. 21 de enero de 2014.
- Tribunal Constitucional. Expediente N°00043-2007-AA/T.C. 19 de diciembre de 2014.
- Vargas, L., Asesor, S., Profesor, Antonio, J. y Ortiz, M. (n.d.). (2022). La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: un análisis de la jurisprudencia de la corte suprema. [tesis de grado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://bit.ly/3X2c2uy>
- Varsi Rospigliosi, E. (Ed.). (2019). Tratado de Derecho Reales. (Tomo 2). Universidad de Lima. <https://bit.ly/3Qy4egt>

Conflictos de interés

El autor declara no tener conflicto de interés.