

La publicidad registral y sus implicancias en las transferencias inmobiliarias en el Perú¹

Advertising Registration and Transfers Implications for Real Estate in Peru

Henry Augusto Lavander Merchan²
<http://dx.doi.org/10.21503/lex.v10i9.388>

Resumen

Este trabajo de Investigación tiene por objeto conocer y analizar los factores que influyen en la publicidad registral que en la práctica no otorga seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria, específicamente en las transferencias de bienes inmuebles de la sociedad conyugal cuando uno de los cónyuges realiza un acto de disposición del patrimonio conyugal sin la intervención del otro cónyuge y el tercero adquirente del bien actúa de acuerdo a la publicidad registral y a la buena fe. Este problema da origen a demandas de nulidad de acto jurídico y se ha generado incertidumbre jurídica por el tratamiento diferente del tema en las ejecutorias casatorias.

Palabras clave: *publicidad registral, seguridad jurídica, nulidad judicial, patrimonio conyugal.*

Abstract

This work of Investigation has for object to know and to analyze the factors that influence specifically in the publicity of the register that doesn't grant artificial security in the real estate recruiting in the practice, in the transfers of goods properties of the married society when one of the spouses carries out an act of disposition of the married patrimony without the other spouse's intervention and the third buyer of the good acts according to the publicity of the register and to the good faith. This problem gives origin to demands of nullity of juridical act and artificial uncertainty has been generated by the treatment different from the topic in the actions of cassation.

Key words: *publicity of the register, juridical security, judicial nullity, married patrimony.*

¹ Esta tesis puede ser revisada en la biblioteca de la Universidad Alas Peruanas.

² Título de abogado por la Universidad Alas Peruanas.

Introducción

En la investigación para efectos del presente trabajo, además de elaborar el marco teórico y conceptual y datos obtenidos de las fuentes de la doctrina, se analiza el contenido de doce ejecutorias casatorias, teniendo en cuenta que en ocho de ellas se establece que el tercero que adquiere del bien inmueble de acuerdo a la publicidad registral y con buena fe tiene la garantía de ser propietario, y en cuatro se establece que ante la ausencia de uno de los cónyuges en la transferencia del bien inmueble, el acto jurídico es nulo y, por lo tanto, el bien continua siendo patrimonio conyugal.

Es importante el estudio del tema porque los terceros adquirentes de propiedad inmueble de uno de los cónyuges pierden su propiedad por falta de consentimiento de otro cónyuge, según lo dispuesto en el artículo 315 del Código Civil, no obstante contar con las garantías de publicidad registral del artículo 2014, perjudicándose así a los acreedores. En el supuesto mencionado se contradicen los fines de la publicidad registral, que es otorgar seguridad jurídica, produciéndose lagunas o inconsistencias normativas que se pretende señalar en busca de solución.

Debemos tener una sociedad que confíe en las disposiciones legales relacionadas con la publicidad registral, que garanticen el fluido tráfico inmobiliario evitando nulidades judiciales por disposición de patrimonio conyugal; para que en la disposición del patrimonio conyugal en la contratación inmobiliaria sea necesaria la sola presunción de consentimiento de la pareja como mecanismo para reducir los costos de negociación a favor de terceros y concuerde con los fines garantizadoras de la publicidad registral.

El Derecho Registral en nuestro medio ha adquirido relevancia gracias a los efectos jurídicos de la publicidad registral, en una economía de mercado que permite que los derechos patrimoniales puedan circular libremente con seguridad jurídica, legitimando al titular del derecho inscrito en el Registro. Ello garantiza, a su vez, el libre ejercicio y defensa del derecho de propiedad del titular registral y contribuye al desarrollo económico y social de nuestro país.

La publicidad en el Derecho privado es una necesidad para que determinados actos o negocios jurídicos entre partes puedan ser conocidos por la comunidad o, por lo menos, se faciliten los medios para ello.

Objetivo general

Establecer que la mala aplicación de la publicidad registral afecta la seguridad jurídica del comercio inmobiliario del Perú a través del análisis de la jurisprudencia que se ha producido hasta la fecha con el propósito de facilitar el conocimiento del sistema de transferencia inmobiliaria.

Objetivos específicos

- Determinar la relación entre la buena fe con la disposición de bienes sociales, con el propósito de apoyar a los terceros que adquieren bienes inmuebles de buena fe.
- Demostrar la influencia de las decisiones *casatorias* sobre los actos de disposición del *patrimonio conyugal* de inmuebles inscritos y su coherencia con la legislación vigente, con la finalidad de mejorar el proceso.

Problema principal

¿De qué manera la mala aplicación de la publicidad registral afecta la seguridad jurídica del comercio inmobiliario del Perú en los actos de disposición del patrimonio conyugal de inmuebles inscritos?

Problemas secundarios

1. ¿De qué manera la buena fe (Artículo 2014° del Código Civil) se relaciona con la disposición de bienes sociales (Art. 315° del Código Civil)?

2. ¿De qué manera las decisiones casatorias influyen sobre los actos de disposición del patrimonio conyugal en inmuebles inscritos en los Registros Públicos?

Hipótesis general

La mala aplicación de la *publicidad registral* afectaría la *seguridad jurídica* del comercio inmobiliario del Perú, en los actos de disposición del patrimonio conyugal.

Hipótesis secundarias

- La buena fe se relacionaría directamente con la disposición de bienes sociales.
- Las decisiones casatorias influirían directamente sobre los actos de disposición del patrimonio conyugal de inmuebles inscritos y su coherencia con la legislación vigente.

Conceptos importantes

Publicidad registral. En virtud de este principio, se presume que toda persona está enterada del contenido de las inscripciones; es decir, nadie puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los asientos de inscripción.

Buena fe registral. Por este principio, se busca proteger los actos jurídicos que se hayan producido en el contenido del registro; es decir, ampara a los terceros adquirentes de derechos, en base a la información contenida en los Registros.

Decisiones casatorias. El *recurso de casación* es un *recurso* extraordinario que tiene por objeto anular una sentencia judicial que contiene una incorrecta interpretación o aplicación de la *ley* o que ha sido dictada en un *procedimiento* que no ha cumplido las solemnidades legales, es decir, por un *error in iudicando* o bien *error in procedendo* respectivamente. Su fallo le corresponde a la Corte Suprema de Justicia, aunque en ocasiones también puede encargarse del recurso un órgano jurisdiccional jerárquicamente inferior o específico.

Seguridad jurídica. La *seguridad jurídica* es un principio del Derecho universalmente reconocido que se entiende y se basa en la certeza del Derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público. La seguridad jurídica es una garantía otorgada por el Estado al individuo con el fin de proteger su persona, bienes y derechos, y en caso estos sean violentados, garantizar su reparación

Disposición de bienes sociales. Transferencia de los bienes que son parte del patrimonio de la sociedad conyugal.

Patrimonio conyugal. El patrimonio conyugal es una figura utilizada en el Derecho Civil para referirse a los bienes y/o derechos que pertenecen a ambos cónyuges.

Metodología

Tipo de la investigación

Aplicativo. Porque se darán medidas correctivas frente a aplicación de la publicidad registral afectando la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias.

Nivel de investigación

Descriptivo. El presente estudio es del tipo descriptivo porque se realiza el estudio de casos que buscan desarrollar una imagen o fiel representación (descripción) del fenómeno estudiado a partir de sus características. Describir en este caso es sinónimo de medir. Se miden variables o conceptos con el fin de especificar las propiedades importantes de comunidades, personas, grupos o fenómeno bajo análisis. El énfasis está en el estudio independiente de cada característica, y es posible que de alguna manera se integren las mediciones de dos o más características con el fin de determinar cómo es o cómo se manifiesta el fenómeno. Pero en ningún momento se pretende establecer la forma de relación entre estas características. En algunos casos los resultados pueden ser usados para predecir la elección del modelo más adecuado que nos permita conocer la realidad de una manera más imparcial, ya que se recogen y analizan los datos a través de los conceptos y variables.

Correlacional. Porque existe una relación entre la publicidad registral y la seguridad jurídica, lo que da lugar a evaluar y analizar las transferencias inmobiliarias.

Diseño de la investigación

Por el procedimiento es no experimental. Porque la seguridad jurídica y la publicidad registral se comprueban en la realidad, es decir, por ser una forma observable o demostrable por sí solas, sin la necesidad de realizar las pruebas científicas para su comprobación.

Por el recojo de datos es de tipo cualitativo. Estando a los motivos que dan origen a la inseguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias ante la nulidad de derechos inscritos por disposición de patrimonio conyugal sin la intervención de ambos cónyuges.

Por el tiempo es de corte longitudinal. El estudio tiene como referencia temporal desde 1998 hasta 2010, y teniendo en cuenta la competencia jurisdiccional de la Corte Suprema abarca procesos casatorios que corresponden a las Cortes Superiores de Lambayeque, Ucayali, La Libertad, Lima, Cono Norte de Lima, Callao, Moquegua y Puno.

Método de la investigación

Inductivo. Con este método se recogerán datos y hechos que se dan en la práctica.

Deductivo. En el presente caso, la utilización de este método va a dar lugar a reconocer la inseguridad jurídica en los casos de transferencias inmobiliarias sobre disposición de patrimonio conyugal.

Analítico-sintético. Recogidos los datos de los efectos de los procedimientos, recurrimos a la tecnología para estudiar y dar el basamento teórico a través del análisis y de la síntesis. La fundamentación teórica del presente estudio es el producto del análisis y de la síntesis.

Estadístico. Porque nos permite utilizar porcentajes y cantidad de elementos sobre la inseguridad jurídica en los casos de disposición de patrimonio conyugal.

Población y muestra

Población - unidad de Análisis. La unidad de análisis está constituida por las sentencias casatorias expedidas por la Corte Suprema de la República entre los años 1998 y 2010 que se refieren a procesos de nulidad de acto jurídico que provienen de las Cortes Superiores de Lambayeque, Ucayali, La Libertad, Lima, Cono Norte de Lima, Callao, Moquegua y Puno.

Entrevista a funcionario del Ministerio de Justicia que respalda los planteamientos expuestos en la presente tesis.

Muestra. En la medida que existen doce sentencias casatorias con las características exigidas, se han estudiado la totalidad de ellas, de las que:

- Ocho (08) sentencias casatorias han sido resueltas con el Art. 2014 del Código Civil
- Cuatro (04) sentencias casatorias han sido resueltas con el art. 315 del Código Civil.

Forma parte también un (01) funcionario del Ministerio de Justicia.

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas. Se utilizaron en esta investigación las siguientes técnicas:

- Análisis documental
- Entrevista
- Estadística

Instrumentos. Se utilizaron:

- Guía de análisis documental
- Guía de entrevista
- Excel

Confiabilidad y validez del instrumento

Validez. Para validar la lista de chequeo, se utilizará la validez por contenido.

Confiabilidad. Para demostrar la confiabilidad de la muestra, se ha utilizado la prueba estadística de Fisher, pues los datos para el análisis se encuentran clasificados en forma categórica o cualitativa, clasificados en la escala de medición nominal, como la presente investigación.

Finalmente se estableció que el instrumento tiene una confiabilidad aceptable, con lo cual se garantiza la medición objetiva de las características de interés.

Prueba de Fisher:

$$p(f) = \frac{(A+B)!(C+D)!(A+C)! (B+D)!}{n! A! B! C! D!}$$

H_0 : La mala aplicación de la publicidad registral *no afectaría* la seguridad jurídica del comercio inmobiliario del Perú.

H_1 : La mala aplicación de la publicidad registral *afectaría* la seguridad jurídica del comercio inmobiliario del Perú.

Aplica la publicidad registral	Existe seguridad jurídica del comercio inmobiliario		Total
	Sí	No	
Sí	8	0	8
No	0	4	4
Total	8	4	12

Análisis y discusión de resultados

Contrastación de hipótesis. En la contrastación de las hipótesis planteadas se usó la probabilidad exacta de Fisher , pues los datos para el análisis se encuentran clasificados en forma categórica o cualitativa, clasificados en la escala de medición nominal, como la presente investigación.

Hipótesis a

H_0 : La buena fe no se relacionaría directamente con la disposición de bienes sociales.

H_1 : La buena fe se relacionaría directamente con la disposición de bienes sociales.

Aplica el principio registral de buena fe	Se presenta la disposición de bienes sociales		Total
	Sí	No	
Sí	10	0	10
No	0	2	2
Total	10	2	12

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

1. *Estadística de prueba.* Para esta prueba primero se unen las filas o columnas cuyas características son similares, y como el valor n es “pequeño”, se seleccionó la prueba de Fisher:

$$P(f) = \frac{(A+B)(C+D)(A+C)(B+D)}{N!A!B!C!D!}$$

2. *Nivel de significancia.* $\alpha = 0,05$ y $n=12$
3. *Distribución muestral.* La probabilidad de ocurrencia conforme a H_0 de un conjunto observado de valores en una tabla de 2×2 puede encontrarse usando la fórmula anterior (prueba de Fisher).
4. *Cálculo de la estadística de prueba.* Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$p(f) = \frac{(10+0)!(0+2)!(10+0)!(0+2)!}{12! 10! 0! 0! 2!} = 0,0152$$

5. *Decisión estadística.* Dado que $0,0152 < 0,05$, se rechaza H_0 .
6. *Conclusión.* La buena fe se relacionaría directamente con la disposición de bienes sociales.

Hipótesis b

H_0 : Si las *decisiones casatorias* establecieran los precedentes necesarios, entonces no se reducirían los procesos de nulidad de acto jurídico sobre los actos de disposición del *patrimonio conyugal*.

H_1 : Si las *decisiones casatorias* establecieran los precedentes necesarios, entonces se reducirían los procesos de nulidad de acto jurídico sobre los actos de disposición del *patrimonio conyugal*.

Si las decisiones casatorias establecieran precedentes	Se reducirían los procesos de nulidad de acto jurídico sobre los actos de disposición del patrimonio conyugal		Total
	Sí	No	
Sí	10	0	10
No	0	2	2
Total	10	2	12

Para probar la hipótesis planteada, seguiremos el siguiente procedimiento:

1. *Estadística de prueba.* Para esta prueba primero se unen las filas o columnas cuyas características son similares y como el valor n es “pequeño” se seleccionó la prueba de Fisher:

$$p(f) = \frac{(A+B)!(C+D)!(A+C)! (B+D)!}{n! A! B! C! D!}$$

2. *Nivel de significancia.* $\alpha = 0,05$ y $n=12$

3. *Distribución muestral.* La probabilidad de ocurrencia conforme a H_0 de un conjunto observado de valores en una tabla de 2×2 puede encontrarse usando la fórmula anterior (prueba de Fisher)

4. *Cálculo de la estadística de prueba.* Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$p(f) = \frac{(10+0)!(0+2)!(10+0)! (0+2)!}{12! 10! 0! 0! 2!} = 0,0152$$

5. *Decisión estadística.* Dado que $0,0152 < 0,05$, se rechaza H_0 .

6. *Conclusión.* Si las decisiones casatorias se establecieran los precedentes necesarios entonces se reducirían los procesos de nulidad de acto jurídico sobre los actos de disposición del patrimonio conyugal.

Hipótesis principal

H_0 : La mala aplicación de la publicidad registral no afectaría la seguridad jurídica del comercio inmobiliario del Perú.

H_1 : La mala aplicación de la publicidad registral afectaría la seguridad jurídica del comercio inmobiliario del Perú.

Aplica la publicidad registral	Existe seguridad jurídica del comercio inmobiliario		Total
	Sí	No	
Sí	8	0	8
No	0	4	4
Total	8	4	12

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

1. *Suposiciones.* La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. *Estadística de prueba.* Ya que las medidas son nominales y como el valor n es “pequeño”, se seleccionó la prueba de Fisher:

$$p(f) = \frac{(A+B)!(C+D)!(A+C)! (B+D)!}{n! A! B! C! D!}$$

3. *Nivel de significancia.* $\alpha = 0,05$ y $n=12$
4. *Distribución muestral.* La probabilidad de ocurrencia conforme a H_0 de un conjunto observado de valores en una tabla de 2×2 puede encontrarse usando la fórmula anterior (prueba de Fisher).
5. *Cálculo de la estadística de prueba.* Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$p(f) = \frac{(8+0)!(0+4)!(8+0)! (0+4)!}{12! 8! 0! 0! 4!} = 0,0020$$

6. *Decisión estadística.* Dado que $0,0020 < 0,05$, se rechaza H_0 .
7. *Conclusión.* La mala aplicación de la publicidad registral afectaría la seguridad jurídica del comercio inmobiliario del Perú.

Conclusiones

Primera. Los datos obtenidos como producto de la recopilación de la información y posterior contrastación han permitido determinar que la buena fe se relaciona directamente con la disposición de bienes sociales, cuando se trata de la adquisición de bienes inmuebles.

Por lo tanto, los artículos 315 y 2014 del Código Civil sobre disposición de patrimonio conyugal no son coherentes y sistemáticos, generan alto costo de transacción en la contratación inmobiliaria, por la pérdida de propiedad de los titulares registrales por acciones judiciales de nulidad.

Sí bien el artículo 315 del anotado Código precisa que para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer, esta disposición debe armonizarse con los principios contractuales antes referidos, operando la nulidad del acto de disposición de cualquiera de los cónyuges siempre y cuando los adquirentes tengan pleno conocimiento de que el bien por adquirir ostente la calidad de un bien de la sociedad de gananciales, conocimiento previo que importaría la mala fe de estos últimos.

El contenido del artículo 141 del Código Civil establece: “La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se formula oralmente, por escrito o por cualquier otro medio directo. Es tácita, cuando la voluntad se infiere indudablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia”. En la venta de un bien inmueble social para cumplir la exigencia establecida en el artículo 315 del Código Civil en el sentido de que marido y mujer consientan la transacción según la orientación de ocho de las ejecutorias, no es indispensable la firma de los dos cónyuges en el contrato, si la voluntad de ambos es demostrada por otros medios, ya sea la recepción conjunta del dinero a cuenta del precio pactado u otros indicios que conllevan al consentimiento de los titulares del bien social. Si el bien social se encuentra registrado, consideramos que prima la publicidad registral y la fe pública registral. De tal manera, quien contrata con la fe del registro contrata válidamente, y si se contrató un bien individual que posteriormente se conoce que es bien social, primaría solo la fe del registro.

Segunda. En cuanto a los factores que inciden en las decisiones casatorias, si se establecieran los precedentes necesarios entonces se reducirían los procesos de nulidad de acto jurídico sobre los actos de disposición del patrimonio conyugal.

En la teoría y en la práctica procesal civil no se han esbozado criterios sobre las relaciones e implicancias de la nulidad de actos jurídicos dispuesta en proceso de conocimiento.

Existen vacíos que no permitan concordar las normas contenidas en los artículos 315 y 2014 del Código Civil sobre disposición de patrimonio conyugal y la buena fe registral, y

esto genera un alto costo de transacción en la contratación inmobiliaria, por la pérdida de propiedad de los titulares registrales por acciones judiciales de nulidad.

El Registro tiene por objeto publicitar la situación jurídica de los inmuebles en general, toda vez que “es la institución jurídica creada por el Estado, en el cual se inscriben o anotan todos aquellos actos o contratos que, habiendo cumplido con la formalidad (instrumento notarial - escritura pública) establecida por la ley o la naturaleza del acto o contrato, o instrumento privado (determinado por la ley), buscan garantizar sus derechos frente a terceros”.

Según cuatro de las sentencias casatorias, el criterio que se maneja es que la disposición de inmuebles a cargo de una sociedad conyugal debe perfeccionarse con la firma de los cónyuges adquirentes, en aplicación del artículo 315 del Código Civil, pero esta apreciación de la norma referida unida a otros dispositivos de menor rango ocasionan un enorme costo de transacción en el comercio inmobiliario.

Tercera. Se concluye que la mala aplicación de la publicidad registral afectaría la seguridad jurídica del comercio inmobiliario del Perú.

En la jurisprudencia y la doctrina nacionales no se ha comprendido ni precisado la situación jurídica del tercero adquirente frente a la nulidad de los actos jurídicos anotados, lo que ha determinado la existencia de criterios arbitrarios al respecto.

La publicidad registral de los derechos reales es ante todo una cuestión de seguridad jurídica y económica ante las operaciones sobre inmuebles. Obviamente la importancia de la publicidad en la constitución y transferencia de los derechos reales sobre bienes inmuebles es evidente. La menor o mayor seguridad del tráfico está precisamente en función de su publicidad, dando lugar al desarrollo de la riqueza y el fomento del crédito, que son objetivos económicos deseables en un país, ello en función de la seguridad jurídica del tráfico que se observa en la transmisión de bienes inmuebles.

A nivel judicial, en el período 1998 al 2010 se han conocido cuatro ejecutorias supremas que declaran nulas las compraventas por transgredir el artículo 315, que es de orden público. Con ello se ha perjudicado a terceros contratantes, dando un mensaje negativo a los potenciales contratantes con personas solteras que aparecen en los Registros Públicos con todas las garantías de seguridad jurídica. Sin embargo, acreditado que los solteros en realidad eran casados, sus cónyuges, que no han intervenido en la contratación, son protegidos por el artículo en mención.

Estas ejecutorias ocasionan altos costos de transacción en el mercado, desincentivan a los potenciales adquirentes de inmuebles ante la incertidumbre de la probabilidad de no excluir a todos del derecho de propiedad.

El exceso que pueda cometer un cónyuge en perjuicio del otro, con ocasión de la disposición o gravamen del patrimonio social, se constituiría en abuso del derecho.

Por otra parte, debemos señalar que el sistema de justicia peruana no siempre ha aplicado estrictamente esta norma de orden público, contenida en el artículo 315, en la disposición a cargo de ambos cónyuges. Así, identificamos ocho ejecutorias judiciales supremas entre 1998 y 2010 en las que se ampara la fe pública registral, e inclusive se ampara a los terceros adquirentes al haberse demostrado por otros medios que el cónyuge no interviniente se benefició de la disposición del patrimonio social. Para estas ejecutorias bastaba que los adquirentes conocieran de la exactitud registral, por ejemplo cuando se contrataba con una persona que en los asientos registrales aparecía como soltero, sin importar que fuera de los registros haya tenido la condición de casado, dándose mayor prioridad al principio de legitimidad o presunción de exactitud consagrada en el artículo 2013, si la adquisición o constitución se suscribía a título oneroso y de buena fe registral, en aplicación del artículo 2014. En un análisis sistemático entre esta norma y el artículo 315 del Código Civil, se observa que existe mayor número de ejecutorias que se pronuncian protegiendo los derechos de los terceros adquirentes en el comercio inmobiliario con patrimonio social de los cónyuges.

Recomendaciones

Primera (propuesta de Lege Ferenda). Consideramos que aun existiendo incertidumbre que otorga derecho de legitimidad al cónyuge para pretender la nulidad relativa, los resultados en el mercado para los terceros adquirentes son ineficientes cuando contrata con patrimonio conyugal, por lo que optamos por una solución óptima, proponiendo que se excluya el carácter de norma de orden público del artículo 315 del Código Civil, reemplazándolo por el carácter de norma dispositiva que respete solo el interés patrimonial de los cónyuges, y para el mercado se presume el consentimiento de la pareja conyugal cuando se trata de disposición o de gravamen de patrimonio autónomo de bienes sea muebles e inmuebles, quedando redactado el artículo 315 de la siguiente manera. “En la disposición o gravamen de los bienes sociales, cualquiera de los cónyuges puede efectuar actos de disposición, presumiéndose el consentimiento del no interviniente, salvo pacto en contrario. Procede indemnización de daños por abuso del derecho de propiedad, en vía sumarísima, pudiendo solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar provisionalmente el abuso”.

Con esta propuesta normativa, los terceros adquirentes de propiedad inmueble no se verán perjudicados con la incertidumbre de perder judicialmente su propiedad si contratan bienes del patrimonio conyugal.

Segunda. Resulta de imperiosa necesidad que se modifique la estructura de las tasas registrales que vienen cobrando los Registros Públicos, máxime si el monto de estas tasas excede largamente el costo real del servicio, constituyéndose en un importante sobrecosto que impide a los agentes económicos acceder a los beneficios de la publicidad registral, ya que se traba innecesariamente la contratación y se impide la formalización de las titularidades de que gozan los peruanos.

Tercera. Es necesario que el Estado y el Poder Judicial otorguen la seguridad jurídica en las contrataciones inmobiliarias mediante la realización del Pleno Casatorio que establezca los precedentes necesarios para evitar los procesos de nulidad y posterior solicitud de casación en las disposiciones de patrimonio conyugal.

Se deben implementar programas o cursos de capacitación en el Poder Judicial a fin de capacitar a sus miembros, entre otros aspectos, en el conocimiento y manejo de la institución materia de análisis. A su vez, las facultades de Derecho de las universidades deben implementar, entre sus materias de enseñanza, mecanismos orientados a resolver el conflicto creado por la carencia de seguridad jurídica en los casos de disposición de bienes conyugales sin intervención de uno de los cónyuges.

Referencias

- Amorós Guardiola, M. (1998). “La teoría de la publicidad registral y su evolución”. (Discurso leído el día 30 de noviembre de 1998 en su recepción pública como académico de número y contestación de Luis Diez- Picazo y Ponce de León). Madrid, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación,
- Balarezo Forttini, J. (1998). La publicidad registral como mecanismo de seguridad jurídica. Concepto y características. Presunción de conocimiento y producción de efectos jurídicos. Artículo publicado en *Derecho Registral*. Primeras Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral. Segunda edición. Lima, Perú. Gaceta Jurídica Editores.
- De Espanés, L., y Vaccarelli, H. (1994). *Sistema Registral Inmobiliario*. Argentina- Paraguay. Buenos Aires, Argentina: Editorial Zavalia S.A.
- De los Mozos, J. (1965). *El principio de la buena fe. Sus aplicaciones prácticas en Derecho civil español*. Barcelona: Bosch.
- Diez-Picazo, L. (1986) *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Volumen II, 2da. edición, 1ra. reimpresión. Madrid: Editorial Tecnos S.A.
- Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2001). *Sistema de Derecho Civil*. Vol. III., 7a. ed. Madrid: Ed. Tecnos.
- Ferreira Rubio, D. (1984). *La buena fe, el principio general en el Derecho Civil*. Madrid
- García García, J. (1993). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo II. Madrid: Editorial Civitas S.A.
- Garrigues, J. (1976). *Curso de Derecho Mercantil*. Tomo I. Madrid.
- Gonzales Loli, J. (1998). Seguridad Jurídica y Registros Inmobiliarios: un enfoque desde el análisis económico del Derecho. Artículo publicado en *Derecho Registral*. Primeras Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral. Segunda Edición. Lima, Perú. Gaceta Jurídica Editores.
- Hernández Gil, F. (1963). *Introducción al Derecho Hipotecario*. Madrid: Ed. R.D.P.
- Hitters, J. (1998). La casación civil en el Perú. *Revista Peruana de Derecho Procesal*, Volumen II, Industrial Gráfica.

- Lacruz Berdejo, J. L. (1957). Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. En colaboración con Sancho Rebullida. Zaragoza.
- Lasarte Álvarez, C., (2004). *Principios de Derecho Civil*. Tomo II. Obligaciones. Madrid: Editorial Trivium.
- Roca Sastre R. (1965). *El problema de la relación que respecto del Artículo 34 de la Ley Hipotecaria guarda el Artículo 32*.
- Roca Sastre, R. (1948). Estudios de Derecho Privado. Volumen II. *Revista de Derecho Privado*. Madrid.
- Sánchez-Palacios, M. (2009) Comentarios a modificaciones de la Ley N° 29364. Suplemento Jurídica, *Diario El Peruano*.

Tesis

- Esteban, E. (2000). *Celeridad y seguridad jurídica en la ejecución de garantías inmobiliarias*. Tesis, Universidad ESAN.
- Jardim, M. (2005). *La seguridad jurídica generada por la publicidad registral en Portugal y los acreedores que obtienen un registro de un embargo ejecutivo, de un embargo preventivo o de una hipoteca judicial*. Tesis.
- Mc Hugh, J. (2011). *Protección de la propiedad inmueble en Costa Rica: implementación de sistemas virtuales que coadyuvan a la protección registral de la propiedad*. Tesis, Universidad de Costa Rica.
- Morales (2009). *Nulidad e inoponibilidad del contrato vs. el principio de la fe pública registral*. Tesis, Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

