



*Facultad de Ciencias Sociales y Humanísticas
Departamento de Derecho*

*Trabajo de Diploma en opción al título de
Licenciatura en Derecho*

*Título: Actualización e inscripción del título
de propiedad de las viviendas de ocupación
permanente en el Registro de la Propiedad en
Cuba*

Autora: Yaímara Alcaína Roque

Tutor: MsC: Katiúska Hernández Fraga

Consultante: Líc: Josefa Corcho Jiménez

Cienfuegos, 2013

“Año 55 de la Revolución”

Hago constar que el presente trabajo fue realizado en la Universidad de Cienfuegos "Carlos Rafael Rodríguez", como parte de la culminación de estudios en la especialidad de Derecho, autorizando que el mismo sea utilizado por la institución para los fines que estime conveniente, tanto de forma parcial como total y que además no podrá ser presentado en eventos ni publicado sin la aprobación de la Universidad.

Firma del autor

Los abajo firmantes, certifican que el presente trabajo ha sido realizado según acuerdos de la dirección de nuestro centro y el mismo cumple con los requisitos que debe tener un trabajo de esta envergadura, referido a la temática señalada.

Firma del Tutor

Información Científico Técnica

Nombre y Apellidos

Firma

Computación

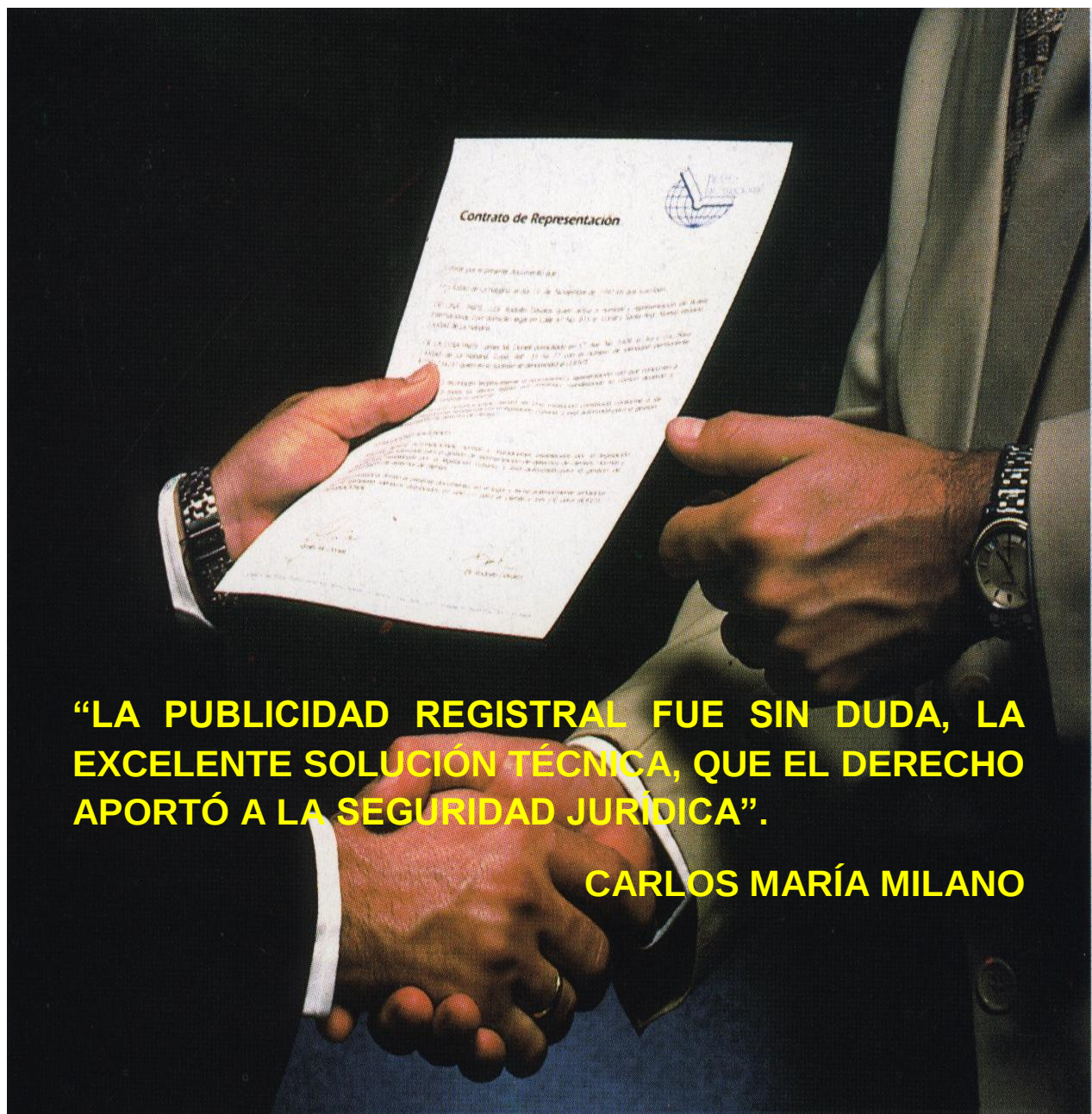
Nombre y Apellidos

Firma



PENSAMIENTO





“LA PUBLICIDAD REGISTRAL FUE SIN DUDA, LA EXCELENTE SOLUCIÓN TÉCNICA, QUE EL DERECHO APORTÓ A LA SEGURIDAD JURÍDICA”.

CARLOS MARÍA MILANO



DEDICATORIA



A ustedes les dedico este trabajo porque además de ser fruto de mis esfuerzos es también parte de mis sueños:

- A la memoria de mi padre por ser el hombre más correcto que haya conocido en mi vida y por formar en mí el ser humano que soy hoy.
- A mi abuela Tata que aunque no están físicamente, su ejemplo perdura en mí
- A mi mamá que me dio la vida, me supo guiar por lo bueno, a ella le debo todavía mucho.
- Y a la Revolución Cubana por sembrar en mí el profesional que soy hoy.



AGRADECIMIENTOS



La gratitud es el más legítimo sentimiento para el esfuerzo ajeno, es reconocer que todo lo que somos es una suma del sudor de los demás, es tener conciencia de que un hombre solo no vale nada y de la dependencia humana, además de obligada, es hermosa, por tanto deseo expresar mi más sincera gratitud y profundo agradecimiento a todas las personas que de una forma u otra han hecho posible la realización de este trabajo.

- A mi mamá por ser el elemento más esencial en mi vida, por siempre estar a mi lado y por enseñarme que en la vida las cosas se logran con sacrificio y esfuerzo. ¡Gracias por acompañarme en todo momento y por compartir conmigo este éxito!
- A mi tutora Katiuska Hernández Fraga, por compartir conmigo sus conocimientos, guiarme en todo momento y enseñarme a vencer los obstáculos.
- A Fefa Corcho, consultante de este trabajo, por la revisión minuciosa del informe de investigación.
- A Bárbara Bermúdez Monteagudo por su dedicación, inteligencia y profesionalidad.
- A los profesionales Marita, Renato, Made, Gloria, Alicia, Yerkis y Lutgarda que aportaron su parecer en el tema de investigación.
- A mis profesores del Departamento de Derecho, que a lo largo de estos seis años me ofrecieron con sus excelentes clases toda su sabiduría para formarme como profesional.
- A mi hermana Yahima por estar siempre a mi lado, brindándome todo su amor y cariño.
- A mi padrastro Raúl por ayudarme en todo momento en la confección y edición de la presente investigación, ya que sin su apoyo no la hubiera podido realizar.
- A mis sobrinos Dianita, Luisito, Beliza y Belice por tenerlos y porque los quiero.
- A mi abuelito Papi por estar siempre a mi lado.
- A mis amigas Maibel y Yenisbel, por darme aliento y creer en mí y demostrarme su verdadera amistad en los momentos que más las necesité.
- A Pedro y a su familia por estar siempre pendientes de mis estudios.

A todas las personas que han contribuido en la realización de esta investigación; a toda mi familia; mis amigos, mis vecinos, que se interesaron cada día por mí, los que he mencionado y a los que no pude mencionar pues el listado sería interminable. Para todos simplemente: MUCHÍSIMAS GRACIAS.



RESUMEN



El trabajo que se presenta constituye un estudio descriptivo de la actualización e inscripción del título de propiedad de las viviendas de ocupación permanente. Dadas las recientes modificaciones formuladas a la Ley No.65 de 23 de diciembre de 1988: “Ley General de la Vivienda”, para perfeccionar la inscripción de los actos de transmisión de dominio, en este caso el contrato de compraventa, se plantea un problema científico relacionado con las incongruencias que limitan la agilidad del procedimiento. Por lo tanto, con la utilización de métodos teóricos y empíricos propios de la investigación jurídica, se realizó un análisis exegético de la normativa referente al tema, tales como, la Resolución 114/07 del MINJUS, la Resolución 342/11 del INV y el Decreto-Ley 288/11 del INV, para identificar lagunas que complejizan los trámites a la población.

El trabajo abarca una sistematización de la evolución histórica del Registro de la Propiedad, los principios hipotecarios y los elementos personales, reales y formales del contrato de compraventa; el comportamiento de la publicidad registral en otros ordenamientos jurídicos y el estado de las diferentes normas que rigen la materia registral y la compraventa de viviendas en el Ordenamiento Jurídico cubano.

Se concluye con la identificación de las contradicciones más puntuales que se suscitan en la práctica derivadas de la aplicación del vigente procedimiento. Se sugiere que los elementos contradictorios aportados sean remediados a fin de lograr homogeneidad en el desempeño práctico dirigido a alcanzar la deseada flexibilización en los trámites a la población.



ÍNDICE



CONTENIDO.	PÁG.
Resumen.	
Introducción.	1
Capítulo I. Fundamentos teóricos-jurídicos referentes al Derecho Inmobiliario. Los principios registrales y los elementos personales, reales y formales del contrato de compraventa de vivienda de propiedad personal	10
1.1. Evolución histórica del Derecho Inmobiliario. El Sistema Registral cubano.	10
1.1.1. Sistema Registral cubano.	13
1.2. Principios generales del Derecho. Principios registrales e hipotecarios.	15
1.2.1. Principios registrales e hipotecarios.	20
1.3. Tratamiento del principio de publicidad registral en otras legislaciones.	26
1.3.1. Publicidad en el Sistema Registral francés.	26
1.3.2. Publicidad en el Sistema Registral español.	27
1.3.3. Publicidad en el Sistema Registral australiano.	27
1.3.4. Publicidad en el Sistema Registral venezolano.	28
1.3.5. Publicidad en el Sistema Registral alemán.	28
1.3.6. Publicidad en el Sistema Registral cubano.	29
1.4. Evolución de la publicidad registral en Cuba. Efectos.	32
1.4.1. Efectos de la Publicidad.	35
Capítulo II. Causas que inciden en la aplicación del procedimiento para la actualización e inscripción en el Registro de la Propiedad en Cuba, del título de propiedad adquirido por compraventa de viviendas de ocupación permanente.	38
2.1. La formación del concepto de contrato.	38
2.1.1. Concepto de contrato.	41
2.2. Contrato de compraventa. Evolución histórica, concepto, características, naturaleza jurídica, y elementos personales, reales y formales.	42
2.3. Formalización del contrato de compraventa de viviendas de propiedad personal en Cuba.	50
2.4. Análisis de las disposiciones jurídicas que establecen aspectos esenciales en el procedimiento de actualización e inscripción de los títulos de propiedad de viviendas de ocupación permanente como consecuencia de un contrato de compraventa.	55
2.4.1. Evolución del procedimiento para la inscripción y actualización	55

de los títulos de propiedad en el Registro correspondiente.	
2.4.2. Análisis de la Resolución 114/07 del MINJUS.	58
2.4.3. Resolución 114/07 del MINJUS en relación con la Resolución 270/11 del MINJUS.	60
2.4.4. Críticas en torno a la Resolución 342 de 31 de octubre de 2011.	63
2.4.5. Problemas vinculados al vacío legal o a la interpretación del Decreto-Ley No. 288 de fecha 28 de octubre de 2011 y su implicación en el Registro.	70
2.4.6. Dificultades vinculadas a la relación de trabajo del Registro de la Propiedad con el Instituto Nacional de la Vivienda.	70
2.4.7. Problemas vinculados a la relación de trabajo del Registro con el Banco Central de Cuba.	72
2.4.8. Problemas vinculados a la relación de trabajo del Registro con el Tribunal Supremo Popular.	73
Conclusiones.	75
Recomendaciones.	76
Bibliografía.	77



INTRODUCCIÓN



El Registro de la Propiedad se hizo extensivo a Cuba en 1880 por las leyes de la Metrópoli Española. Surge con el propósito de facilitar el auge del crédito territorial para el fomento de la agricultura y del comercio, lo cual requería de un Registro riguroso y público de los bienes inmuebles, como garantía para la realización de los préstamos hipotecarios. En el año 1959 existían en nuestro país 82 Registros de la Propiedad que se correspondían con los partidos judiciales de la época. A partir de ese momento ocurren cambios determinados por la necesidad de rescatar el patrimonio de la nación y sentar las bases para el logro de la justicia social, objetivo proclamado por el líder de la Revolución en el Programa del Moncada que tendrían un impacto decisivo en las legislaciones jurídicas y en el sistema legal a desarrollar. (García Henríquez, 2006, pág. 35)

Las leyes de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959 y la del 3 de octubre de 1963, así como la Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960 se pronunciaron por crear en los Registros las sesiones urbana y rural para la inscripción de los títulos de propiedad entregados a los campesinos sobre las tierras, a los obreros y otros sectores sobre la vivienda. Sin embargo, las secciones no se crearon y a partir de los años 60 comenzó un proceso de desactualización de los asientos del Registro y de pérdida o subestimación de su importancia en las nuevas condiciones. Lo anterior se encontraba en gran medida determinado por el hecho de que ambas disposiciones legales, en cumplimiento de lo proclamado en el artículo 93 de la Ley Fundamental del 7 de febrero de 1959,¹proscribieron los gravámenes perpetuos sobre la propiedad, al mirar las bases del crédito hipotecario que servía de soporte al funcionamiento de los Registros de la Propiedad.(García Henríquez, 2006, pág. 35)

La importancia del Registro de la Propiedad se basa en dar a conocer los derechos ya existentes y refrendar los otorgados por la Revolución. En virtud de la Ley No. 1180, de 1ro de julio de 1965, se encomendó por primera vez, al Ministerio de Justicia (MINJUS) la atención a los Registros de la Propiedad. No obstante, la práctica se encaminó a la creación de los Registros administrativos para el control de

¹ Artículo 93. No se podrán imponer gravámenes perpetuos sobre la propiedad del carácter de los censos, y otros de naturaleza análoga y en tal virtud queda prohibido su establecimiento. El Consejo de Ministros aprobará una Ley regulando la liquidación de los existentes.(Asamblea, Ley Fundamental, 1959)

los recursos asignados a los diferentes organismos, perdiéndose la concepción de un Registro de la Propiedad integral de los bienes inmuebles. El control de los locales estatales se le atribuyó al MINJUS por la Ley No. 1028 de 1962.

Con posterioridad, se dicta la Resolución No. 375 del 29 de septiembre de 1975, que estableció el procedimiento para formalizar, por parte de la dirección de patrimonio del MINJUS, la asignación a las empresas y entidades estatales de los inmuebles nacionalizados y confiscados. El control del Registro del fondo de tierra estatal, colectiva e individual, así como del fondo de tierra agropecuario destinado a la producción agrícola no cañera, ganadera y forestal, se asignó al Ministerio de la Agricultura en cumplimiento del Decreto Ley No. 79, del 28 de marzo de 1984, que con posterioridad, mediante la Resolución No. 597 del 27 de marzo de 1987, da lugar a la creación del Registro de Tenencia de la Tierra. El control del fondo de viviendas estatales fue encargado por la Ley No. 48, del 27 de diciembre de 1984, al Instituto Nacional de la Vivienda, creándose el Registro de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos. (García Henríquez, 2006, pág. 36)

Lo anterior evidencia que los Registros Públicos de carácter jurídico quedan relegados u olvidados ante el surgimiento de Registros administrativos donde se pretende unir el control de la propiedad con la administración directa de los recursos, no definiéndose con precisión las funciones jurídicas, de control o administración que debían desempeñar los mismos. Mediante el Acuerdo No. 3312 para el control administrativo, del Consejo de Estado y el Consejo de Ministro, adoptado el 23 de julio de 1998, se encomendó al MINJUS la dirección y control de los Registros Públicos y regular su funcionamiento; objetivo que se considera insuficiente en la actualidad.

El Sistema de Publicidad Registral Inmobiliario implantado en nuestro país a finales del siglo XIX había perdido en la década de los años 70 del siglo XX toda eficacia práctica, no solo por su posible y probable obsolescencia sino también al ser sustituido por un sistema imperfecto de control administrativo. El tráfico jurídico mundial en pleno siglo XXI, amenazado por la mala utilización de los recursos y un mercado despiadado, tiene como aspecto vulnerable, la confianza en la eficacia del procedimiento que articule a los operadores del Derecho que en él actúan, para

lograr la seguridad jurídica. Una gran cantidad de sistemas registrales internacionales, persiguen el objetivo de la garantía y eficacia de su ordenamiento territorial, de acuerdo a la formación económica social en que se desarrollan.

En medio de todo el contexto internacional, Cuba no está excluida, por lo que se generan múltiples iniciativas en el ordenamiento jurídico en busca de la necesidad de la organización territorial de los inmuebles y la consolidación de sus efectos y eficacia en el Registro de la Propiedad. En este sentido, se promulga el Decreto-Ley No. 288, de fecha 28 de octubre de 2011, modificativo, en algunos aspectos, de la Ley No.65 de 23 de diciembre de 1988: "Ley General de la Vivienda" (LGV). Con la puesta en marcha del citado Decreto-Ley se plantea la necesidad de dotar a los juristas que actúan en el tráfico jurídico administrativo, notarial y registral, de un conjunto de conocimientos y habilidades indispensables.

A partir de la puesta en vigor del Decreto-Ley No. 288/11 se comienzan a potenciar en los operadores jurídicos sus conocimientos, a través de seminarios, encuentros técnicos y curso de capacitación para de forma creadora enfrentar la calificación de la titulación pública que se encuentra en el proceso, como una garantía a los titulares y la confianza en la eficacia de su sistema notarial y registral. La sociedad cubana demanda de los notarios y registradores en ejercicio su mayor esfuerzo para resolver de manera eficaz y facilitadora los problemas que afectan a la calidad del documento público, resultado final de la función notarial.

La creciente necesidad de la sociedad de recurrir a los instrumentos jurídicos que la ley prevé, dotados de las formalidades necesarias, exige de los operadores jurídicos la eficiencia que se espera de ellos y la eficacia en el desempeño profesional. Lo anterior constituye la premisa fundamental para lograr una prestación eficaz del servicio que agilice los trámites a la población y garantice la estabilidad jurídica y económica en el tráfico inmobiliario. La función legitimadora, autenticadora y asesora del notario es objetiva, entre otras, en la garantía que ofrece el documento público en la medida que sea más perfecto y exacto en su contenido, cumpliendo con los principios que informan el Derecho Notarial, en estrecha relación con el resultado de la labor calificadora del registrador de la propiedad.

Se coincide con JORGE LUIS ALFONSO ÁGUILA, Registrador Mercantil, en el trabajo consultado, cuando afirma, que la calificación registral derivativa del principio de legalidad es complemento de la actividad notarial, pues citando a LÓPEZ MEDEL y MEZQUITA DEL CACHO, notarios y registradores, se plantea que vienen a ser como hermanos gemelos con el tronco común, es decir, se consideran como cooperadores de la verdad jurídica formal, en la andadura habitual de los asuntos humanos razonables o negociables que emanan de la dinámica del tráfico jurídico de reflejo registral. Las anteriores actividades muestran, cada una en su parcela, la confianza y credibilidad de la Ley, no por decisión imperativo administrativa. Ambas respetan y se someten al peldaño final de la administración de justicia, en especial cuando surge la patología, el conflicto y la confrontación. En ese instante, notarios y registradores pasan a un segundo plano, cumplido su papel de promotores de paz y seguridad jurídica. (Alfonso Águila, 2007, pág. 56)

Situación problemática

Aunque el lineamiento 297² del Partido y el Gobierno refleja la necesidad de contribuir a la solución habitacional del país, donde se aconseja eliminar prohibiciones y flexibilizar limitaciones en la transmisión de la propiedad de las viviendas, a los efectos de garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de los propietarios, en la práctica no se superan las expectativas esperadas por la población y los trámites siguen engorrosos. En la actualidad acuden a las unidades notariales personas interesadas en formalizar actos de compraventa, con títulos dominicos inscritos en el Registro de la Propiedad posterior a la puesta en vigor de la Resolución No.50 dictada en fecha 23 de febrero de 2009 por el Instituto Nacional de la Vivienda (INV), derogada por la actual Resolución 342/11 que presentan errores u omisiones o ambas dificultades, en la descripción y tasación de las viviendas.

Entre los errores más frecuentes que afectan el procedimiento de inscripción y actualización se encuentran la omisión de la naturaleza del inmueble, error en el estado técnico-constructivo y dificultades en cuanto a las medidas y linderos de los

² Lineamiento 297: Establecer la compraventa de viviendas y flexibilizar otras formas de transmisión de la propiedad (permite, donación y otras) entre personas naturales. Agilizar los trámites para la remodelación, rehabilitación, construcción, arrendamiento de viviendas y transferencia de propiedad, con el objetivo de facilitar la solución de las demandas habitacionales de la población. (VI Congreso, 2011)

apartamentos. Referente al último aspecto son numerosos los casos en que la población acude a la Notaría a subsanar tan solo por el particular referido, pues la persona tiene que presentar al notario el Dictamen Técnico emitido por el arquitecto de la comunidad generándole un gasto adicional de 78.00 pesos moneda nacional que lejos de flexibilizar la inscripción en el Registro la complejiza.

Por lo antes expuesto, el INV establece la Resolución No.342 de fecha 31 de octubre de 2011 “Procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad y su inscripción en los Registros de la Propiedad”³ (Vivienda, 2011, pág. 4) para potenciar el conocimiento de principios reconocidos³ que validan la seguridad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad y coadyuvar al reforzamiento del orden y la legalidad de la propiedad inmobiliaria en Cuba. En el contexto jurídico cubano, a pesar de la entrada en vigor de la mencionada Resolución y como consecuencia del desarrollo del Derecho Inmobiliario Registral, se hace necesario un método práctico de control a partir del conocimiento de las herramientas técnicas y administrativas del Derecho, que permita un mejor desempeño de la actividad jurídica en el orden administrativo y la función calificadora notarial y registral con la combinación e influencia de numerosos factores económicos y sociales.

Es preciso destacar los constantes y notables cambios en el orden normativo referentes a la actualización de los títulos dominicos. De Igual forma se desplegó el procedimiento para su inscripción en el Registro correspondiente, pero el tratamiento legal referente al tema es difuso e incluso contradictorio, si se tiene en cuenta que evoluciona la perfección de los títulos con más rapidez que la organización y funcionamiento de los mencionados Registros, manteniéndose vigente la Resolución No.114 de 29 de junio de 2007 del MINJUS que establece las “Normas y Procedimientos para la Organización y Funcionamiento del Registro de la Propiedad”, como norma reguladora de la materia sin ser modificada.

En relación con lo antes expuesto se define para la presente investigación como:

Objeto de estudio:

³ Principio de rogación, de prioridad, de especialidad, de tracto sucesivo, de legalidad, de inscripción, de legitimidad, de fe pública registral, y de publicidad.

Actualización e inscripción del título de propiedad de las viviendas de ocupación permanente en Cuba.

El **Problema científico** se redacta en los siguientes términos:

¿Cuáles son los argumentos jurídicos que restringen la agilidad del procedimiento de actualización e inscripción del título de propiedad de las viviendas de ocupación permanente como consecuencia de la realización de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad en Cuba?

Para llevar a vías de hecho la investigación, se identifica como: **Objetivo general:** Fundamentar los argumentos jurídicos que restringen el procedimiento de actualización e inscripción del título de propiedad de las viviendas de ocupación permanente como consecuencia de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad en Cuba.

Para ofrecer solución al problema científico se plantean las siguientes **Ideas a defender:**

Los argumentos jurídicos que restringen el procedimiento para la actualización e inscripción del título de propiedad de las viviendas de ocupación permanente como consecuencia de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad en Cuba son:

1. Los constantes y notables cambios en el orden normativo referentes a la actualización de los títulos dominicos, modificándose la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad en Cuba no evidencia un equilibrio entre ellos, pues la última evolución de los Registros, materializada en la Resolución No. 114/07, subsiste a dos transformaciones del perfeccionamiento de títulos, concretadas en la Resolución 50/09 derogada por la actual Resolución 342/11, sin haber sido variada.
2. La Resolución No.342 de fecha 31 de octubre de 2011 “Procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad y su inscripción en los Registros de la Propiedad” presenta lagunas que obstaculizan el ejercicio efectivo de la misma y entra en contradicción con el Decreto-Ley No. 288, de fecha 28 de octubre de 2011, modificativo, en algunos aspectos, de la LGV.

3. Los elementos jurídicos que obstaculizan el ejercicio efectivo del procedimiento para la actualización e inscripción de las viviendas de ocupación permanente como consecuencia de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad en Cuba se centran en: calificación de los títulos inscribibles, formalidades en los documentos a inscribir en el Registro de la Propiedad, variación de términos de inscripción en las disposiciones jurídicas que norman el procedimiento referido y legitimación.

Para dar cumplimiento al objetivo general se proponen los siguientes **Objetivos específicos:**

1. Fundamentar la evolución histórica del Sistema Registral, los principios registrales y los elementos personales, reales y formales del contrato de compraventa.
2. Comparar el tratamiento legal del principio de publicidad registral a la luz de otras legislaciones a fines con Cuba por su historia y evolución social.
3. Valorar las causas que inciden en la aplicación del procedimiento para la actualización e inscripción del título de propiedad de las viviendas de ocupación permanente en el Registro de la Propiedad en Cuba.

Para desarrollar la investigación se aplicaron los siguientes métodos teóricos y empíricos contenidos en el arsenal metodológico de las ciencias jurídicas.

Métodos teóricos:

1. **Históricos lógico:** permitió conocer la evolución histórica del Registro de la Propiedad, los principios hipotecarios con especial énfasis en el principio de publicidad registral, y los elementos personales, reales y formales del contrato de compraventa.
2. **Teórico jurídico:** permitió conocer las particularidades del procedimiento de actualización e inscripción de los títulos de propiedad de las viviendas de ocupación permanente como consecuencia del contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad en Cuba.
3. **Jurídico comparado:** posibilitó analizar el comportamiento de la publicidad registral en ordenamientos jurídicos de países como: Francia, España, Austria, Venezuela, Alemania y Cuba.

4. **Exegético analítico:** se utilizó para valorar el estado de las diferentes normas que rigen la materia registral y la compraventa de viviendas de ocupación permanente en el ordenamiento jurídico cubano. Permitió analizar sus preceptos y alcance en el contexto actual para verificar sus defectos e incongruencias.

Métodos empíricos:

1. **Revisión de documentos:** esta técnica, confiable y objetiva fue importante para desarrollar la presente investigación, ya que a partir de la revisión y estudio de escrituras públicas, se arribaron a conclusiones parciales con vistas a descubrir y formular las regulaciones e insuficiencias en nuestra legislación relativas a la labor notarial y registral.
2. **Consulta a notarios y registradores:** se consultó el 100% de los notarios y registradores en funciones del municipio de Cienfuegos, la cual sirvió para obtener información de difícil acceso.

El **Aporte práctico** de la investigación lo constituye presentar una fundamentación teórico práctica que demuestre las actuales limitaciones en el procedimiento de actualización e inscripción del título de propiedad de las viviendas de ocupación permanente como consecuencia de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad en Cuba.

El trabajo resulta novedoso pues aunque se conoce que sufrió modificaciones la LGV a fin de simplificar los trámites de la población, aun se presentan insuficiencias en la práctica para perfeccionar la inscripción de los actos de transmisión de dominio, ejemplo el contrato de compraventa. Es un tema con gran trascendencia práctica en el contexto cubano ya que las investigaciones al respecto son escasas por ser un tema reciente a partir de la mencionada modificación.

Resulta importante el estudio, de los antecedentes doctrinales de la publicidad registral y el contrato de compraventa así como su interpretación y aplicación práctica, realizándose un análisis preliminar de estudio de la bibliografía referente al Derecho de Propiedad, Derechos sobre Bienes y Derecho Registral Inmobiliario. Además se realiza un análisis exegético de la normativa referente al tema, tales

como: Resolución 342/11 del INV, Resolución 114/07 del MINJUS y Decreto-Ley 288/11 del INV.

La investigación se estructura en introducción, dos capítulos, conclusiones, recomendaciones y bibliografía.

El Capítulo I constituye los fundamentos teóricos-jurídicos referentes al Derecho Inmobiliario. Los principios registrales y los elementos personales, reales y formales del contrato de compraventa de vivienda de propiedad personal. El mismo se expresa de la siguiente forma:

1.1. Evolución histórica del Derecho Inmobiliario. El Sistema Registral cubano.

1.1.2. Sistema Registral cubano.

1.2. Principios generales del Derecho. Principios registrales e hipotecarios.

1.2.1. Principios registrales e hipotecarios.

1.3. Tratamiento del principio de publicidad registral en otras legislaciones de países tales como: Francia, España, Australia, Venezuela, Alemania y Cuba.

1.4. Evolución de la publicidad registral en Cuba. Efectos.

1.4.1. Efectos de la Publicidad.

El Capítulo II se refiere a las causas que inciden en la aplicación del procedimiento para la actualización e inscripción en el Registro de la Propiedad en Cuba, del título de propiedad adquirido por compraventa de viviendas de ocupación permanente.

2.5. La formación del concepto de contrato.

2.5.1. Concepto de contrato.

2.6. Contrato de compraventa. Evolución histórica, concepto, características, naturaleza jurídica y elementos personales, reales y formales.

2.7. Formalización del contrato de compraventa de viviendas de propiedad personal en Cuba.

2.8. Análisis de las disposiciones jurídicas que establecen aspectos esenciales en el procedimiento de actualización e inscripción de los títulos de propiedad de las viviendas de ocupación permanente como consecuencia de un contrato de compraventa.



CAPÍTULO I



CAPÍTULO I: Fundamentos teóricos-jurídicos referentes al Derecho Inmobiliario. Los principios registrales y los elementos personales, reales y formales del contrato de compraventa de vivienda de propiedad personal

1.1. Evolución histórica del Derecho Inmobiliario. El Sistema Registral cubano

La mayor o menor seguridad del tráfico jurídico económico está en función de la publicidad. La importancia de la publicidad en la transferencia y en el gravamen del dominio y de los Derechos Reales es evidente. El adquirente de determinado bien solo habrá realizado una adquisición segura cuando pueda contar con que nadie le va a perturbar en su propiedad por motivos anteriores a la adquisición. Para ello, tendrá que saber con certeza que quien la transmite es el verdadero propietario y puede transmitirla, así como exigirle una demostración pormenorizada de que adquirió de forma legítima, lo cual supone a su vez la validez objetiva de toda la serie de transmisiones anteriores. (Diez Picazo & Gullón, 1992, pág. 269)

En el tráfico jurídico es necesario proteger una razonable confianza en la apariencia jurídica, de manera que quien suscite en los demás la apariencia de que una situación existe tiene que dejarla valer contra sí mismo y, quien de buena fe confía en la situación aparente merece ser protegido. En materia de Derechos Reales la apariencia se encuentra vinculada con los medios de publicidad. En el campo de los mismos hay dos grandes formas de publicidad. La primera es la posesión en la medida que otorga una especial forma de legitimación al poseedor y la segunda es la publicidad inmobiliaria mediante la inscripción de las titularidades jurídicas reales en Registros públicos creados para ello dando lugar a un Sistema Registral. (Diez Picazo & Gullón, 1992, pág. 270)

Para SANZ FERNÁNDEZ: el "Sistema Registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los Derechos Reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y

organización de la institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro".(Ruiz T)

El Derecho Civil surgido del proceso de codificación del siglo XIX se organizó en base a la concepción unitaria de las relaciones jurídicas patrimoniales. Los bienes inmuebles, estables por su propia etimología, constituyeron la base real y el signo visible del poderío económico y de la influencia social de su titular en el Derecho Civil feudal. Una somera indagación histórica del continente europeo en el siglo XIX permite comprobar la pluralidad de situaciones jurídicas patrimoniales en la existencia de normas canónicas y de Derecho Romano sobre la propiedad y Derechos Reales de las órdenes religiosas y los ministros eclesiásticos. Asimismo, el carácter patrimonial de las relaciones jurídicas se observa en las normas sobre mayorazgos y vinculaciones civiles; o en los privilegios de determinadas corporaciones protegidas por la monarquía sobre la propiedad ajena; o las disposiciones del Derecho Foral español, así como las costumbres escritas de raíz germánica en el norte de Francia, en Alemania, Austria y el centro del continente. (Rivero, 2005, pág. 195)

Los estudios de Derecho Romano y la necesidad política de concentrar el poder en las monarquías, produjeron en Francia, durante el siglo XVII, y en Inglaterra durante finales del XVI y el XVII un movimiento definitorio del concepto de Derecho de Propiedad. Con posterioridad en Argentina comienzan los intentos por definir el Derecho Inmobiliario. CABANELLAS en su "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual" al definir el Derecho Inmobiliario, afirma que es la parte del Derecho Civil dedicada a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles o el conjunto de normas doctrinales o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes Derechos reales sobre bienes inmuebles. (Cabanellas, 1989, pág. 134)

Para el autor argentino es necesario distinguir entre Derecho Inmobiliario y Derecho Hipotecario, pues el contenido del último corresponde más al significado instrumental

del Registro de la Propiedad, a su objeto, organización y principios de funcionamiento que a la dinámica de los Derechos Reales Inmobiliarios estudiada por el primero. Una posición casi idéntica habían asumido DE CASSO y CERVERA en su “Diccionario de Derecho Privado” (De Casso Romero & Cervera Jiménez, 1954, pág. 1462) al aclarar que el Derecho Inmobiliario español no contiene distinción tan radical entre el régimen jurídico de los bienes muebles e inmuebles como en Derecho Civil alemán a pesar de tratarse de una rama del Derecho con características germánicas injertadas en la matriz del Derecho Romano.

En la década de los años 30, CASTÁN sugería la sistemática de los Derechos Reales en el Código Civil alemán de 1896 como superior; y pedía que se adoptase el sistema separado de reglas para la propiedad mobiliaria y la inmobiliaria según el esquema del Código Civil suizo (ZBGB 1907) abandonando el sistema unitario de propiedad para hablar de formas de propiedad y separar la propiedad inmobiliaria urbana de la rústica a fin de reordenar lo inherente a viviendas urbanas y habitación y lo inherente a la reforma agraria. (Castán Tobeñas, 1933, pág. 152)

Por su parte, ROCA SASTRE mantuvo el Sistema Alemán de ordenación de los Derechos Reales Inmobiliarios y de la publicidad registral inmobiliaria como modelo a imitar. El citado autor considera que el Derecho Inmobiliario se ocupa de los modos de adquirir, constituir, transmitir o extinguir los Derechos Reales sobre los bienes inmuebles, o lo que llama aspecto dinámico de los mismos o tráfico jurídico inmobiliario, y su relación con el Registro de la Propiedad; pero no al estudio del contenido de aquellos derechos dentro de un sistema unitario del Derecho de Propiedad. (Roca Sastre, Derecho Hipotecario, 1995, pág. 81)

MANUEL DORTA DUQUE llevó adelante la idea de especialización en su “Curso de Legislación Hipotecaria” y resalta los puntos del Sistema Germánico que creyó aplicables a Cuba y, bajo el criterio de la singularidad de las normas jurídicas sobre bienes inmuebles, que también se habían tratado en Francia desde el propio siglo XIX estudió el Derecho Inmobiliario Registral y creó la cátedra cubana de Derecho Agrario. (Dorta Duque, 1951, pág 51) Si bien parece ser la concepción seguida por la de los ordenamientos jurídicos y de los autores, en el caso de Cuba podría resultar omiso o incompleto en cuanto a materias de ineludible importancia.

La elaboración de un concepto de Derecho Inmobiliario o de Derecho Inmobiliario Registral no ha sido prioridad para los estudiosos del Derecho Civil. Las grandes transformaciones jurídicas generadas desde 1959 en el campo de los bienes inmuebles produjeron amplias investigaciones económicas, sociológicas y políticas, pero el análisis y síntesis de la técnica jurídica no corrió igual fortuna. (Rivero, 2005, pág. 195)

En los años setenta se evidencian algunos pasos, con obras de compilación sin carácter vinculante publicadas por el MINJUS donde se empleaban términos como sistema inmobiliario o legislación inmobiliaria registral y se resaltaba su particularidad frente al Código Civil de 1889 entonces vigente.⁴

Las reformas jurídicas de la década de los años ochenta propiciaron que algunos autores pensarán en la existencia de un “Derecho de la Vivienda” cuyo objeto sería el régimen de los bienes inmuebles urbanos en función de asegurar la habitación; mezcla de Derecho Civil y Derecho Administrativo. La década de los noventa presencié la introducción de un tráfico jurídico inmobiliario para las inversiones extranjeras para nuestro país. El Derecho Inmobiliario y Registral en Cuba comienza a tener por objeto el estudio de las facultades, deberes y obligaciones que surgen de los Derechos Reales Inmobiliarios, su sistema de adquisición y transmisión, y los procedimientos, principios y efectos de la publicidad registral. (Vega Vega , 1986, pág. 42)

1.1.1. Sistema Registral cubano

Las cuestiones jurídicas derivadas de la atribución de los bienes inmuebles y su aprovechamiento están en el centro de la vida social de Cuba desde el establecimiento del Estado colonial a inicios del siglo XVI. Las características del Sistema Inmobiliario cubano son resultado del programa de transformaciones políticas y económicas puesto en práctica a partir de 1959 mezcladas con la tradición jurídica del Derecho Civil español y del pensamiento jurídico europeo. (Rivero, 2005, pág. 195)

⁴ (Ministerio de Justicia, La vivienda urbana. Su evolución en el Derecho histórico cubano y en la legislación revolucionaria, 1974)

Entre las transformaciones políticas más importantes que impactan en las características del Sistema Registral cubano se encuentran:

1. Ley de Reforma Agraria: Las normas más importantes en la materia se encuentran en la Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959 y en la de 3 de octubre de 1963. En virtud de la primera se determinan los bienes inmuebles de naturaleza rústica que serían objeto de Expropiación Forzosa. Se diseñó el mecanismo administrativo para la transmisión de la propiedad de las fincas, y se reordenan las facultades dispositivas y de aprovechamiento de las fincas al imponerse a todos los propietarios no estatales la obligación de explotarlas. En virtud de la Reforma Agraria de 1963 la especulación inmobiliaria quedó suprimida a nivel conceptual. El lucro legítimo proveniente de la explotación agropecuaria dejó de ser un interés privado de su productor para adquirir también el carácter de deber social de incremento de la riqueza económica redistribuible del país.
2. Ley de Reforma Urbana: La Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960 es la norma de mayor trascendencia social dictada durante la Revolución. A sus postulados se debe el estado actual y los principios centrales del Derecho Inmobiliario en Cuba. Mediante ella se expropió forzosamente a todos los propietarios de bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda, que se encontrasen arrendándolos o que detentasen más de uno inmueble. El Estado concertó contratos de compraventa con los ex-arrendatarios de las viviendas expropiadas, y contratos de usufructo con los ex-arrendatarios de cuartos y habitaciones. El lucro y especulación inmobiliaria quedan aniquilados y subsiste entre particulares el contrato de permuta, compraventa y donación de viviendas y solares yermos previa autorización administrativa.
3. Nacionalizaciones. Las leyes de nacionalización comprenden la Ley No. 851 de 6 de julio de 1960 aplicada con las Resoluciones de 6 de agosto, 17 de septiembre y 24 de octubre de 1960, la Ley No. 890 de 13 de octubre de 1960, la Ley No 891 de la misma fecha, y la Ley No. 1076 de 4 de diciembre de 1962 por medio de las cuales el Estado adquirió por expropiación forzosa una cantidad considerable de bienes inmuebles urbanos edificados o yermos

que se entregaría a las empresas estatales organizadas a partir de entonces o se destinarían al servicio de la Administración Pública. La Ley No 1028 de 1962 estableció puntos iniciales del actual sistema de control de medios básicos que cuenta con un Registro propio separado del RPI 1880 donde también opera el Estado.

El tratamiento de la documentación de la titularidad del Estado y sus entes, la identificación del inmueble urbano estatal y sus medios de publicidad para los Derechos Reales Inmobiliarios sea en lo administrativo o en lo civil son tratados en Cuba por el Derecho Inmobiliario y Registral. En todas las formas de propiedad reguladas por la Constitución cubana se encuentra de forma expresa o implícita el bien inmueble como objeto de derecho. Por su parte el Código Civil cubano (CCc) relaciona los objetos de interés para la publicidad. En la materia se asume un mutismo absoluto en cuanto al sistema, principios y mecanismos para la publicidad registral inmobiliaria. En virtud de la Disposición Final Primera y del artículo 8 de la ley sustantiva civil cubana la materia de Registros está encargada a la legislación especial.

1.2. Principios generales del Derecho. Principios registrales e hipotecarios

Etimológicamente el término latino *principium* está compuesto por la raíz derivada de *pris*, que significa «lo antiguo» y «lo valioso». Tiene, entonces, un sentido histórico («lo antiguo»), un sentido axiológico («lo valioso») y un sentido ontológico («cabeza»). Principio en general significa cierta idea de preferencia y procedencia, conceptualizándose como el origen de alguna cosa o aquello de donde procede. En el orden jurídico son los pensamientos directivos que sirven de base o soporte a la organización legal de un determinado Derecho positivo. (De Casso Romero & Cervera Jiménez, 1954, pág. 1462)

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española el término principio significa, entre otros, punto que se considera como primero en una extensión o cosa, base, origen, razón fundamental sobre la cual se procede a discurrir en cualquier materia. Los principios generales del Derecho son enunciados normativos más

generales que, sin perjuicio de no haber sido integrados al ordenamiento jurídico en virtud de procedimientos formales, se entienden forman parte de él, porque le sirven de fundamento a otros enunciados legales particulares o recogen de manera abstracta el contenido de un grupo de ellos. Dichos principios expresan un juicio deontológico acerca de la conducta a seguir en cierta situación o sobre otras normas del ordenamiento jurídico. (Jiménez Cano)

Según GÓMEZ DE LA SERNA, los principios son reglas de orden superior que siempre se suponen aunque no estén reducidos a formas oficiales de la ley, ni pasen por las solemnidades de una publicación para conocerlos. (De Casso Romero & Cervera Jiménez, 1954, pág. 1462) Desde el punto de vista jurídico los principios son utilizados por los jueces, los legisladores, los creadores de doctrina y por los juristas en general, sea para suplir lagunas legales o para interpretar normas jurídicas cuya aplicación resulta dudosa. Los mismos se convierten en el aval de toda disquisición jurídica; ellos amparan los razonamientos jurídicos aunque éstos tomen por base un precepto de ley o de costumbre.

Para PÉREZ GALLARDO (Pérez Gallardo, 2004, pág. 116) se conciben como auténticas normas jurídicas en sentido sustancial, pues suministran pautas o modelos de conducta. Se caracterizan porque no se encuentran fundados en la autoridad del Estado, como ley, ni en los usos o prácticas de determinadas fuerzas o grupos sociales, como la costumbre. Constituyen normas básicas reveladoras de las convicciones y creencias de la comunidad con relación a los problemas fundamentales de su organización y convivencia. Para que una norma tenga el valor de principio general del Derecho es necesario su arraigo como una norma esencial en la conciencia social. Ellos desempeñan una función de informadores del ordenamiento jurídico.

Los principios pueden considerarse el resultado recabado de una serie de abstracciones y de generalizaciones, que, pueden sostener al ordenamiento jurídico, en ausencia de ley o costumbre. Pero también se presentan como suma de valoraciones normativas, criterios de valoración que son el soporte del orden jurídico, por ser expresión de exigencias de políticas legislativas que vinculan a todos. Vienen considerados no solo bajo un aspecto dogmático, como criterios, que están en el

cimiento de las soluciones legislativas, en la medida en que el Derecho positivo se encuentra informado por ellos, sino también en su aspecto dinámico. No se agotan en las situaciones acogidas, sino que se deben tener presentes como directrices o instrumentos de la interpretación respecto a los casos dudosos y también como tendencias y orientaciones a seguir en el proceso de la legislación. (Pérez Gallardo, 2004, pág. 116)

Los criterios anteriores son ratificados por LEZCANO al concebir a los principios del Derecho como la base, el espíritu, la esencia de un sistema jurídico, son los criterios informacionales de un ordenamiento legal. Un principio jurídico es la idea que marca y define una norma de Derecho, de la que aquella es el reflejo y puede tener una expresión más o menos concreta, puede llegar incluso a ser recogido de forma literal en un texto, con lo que se convierte, amén de un criterio informador de la norma, en una garantía infranqueable. (Lezcano Calcine, 2002, pág. 278)

Cada uno de los principios generales del Derecho, es un criterio que expresa un deber de conducta para los individuos, el principio o un estándar para el resto de las normas, pues como elementos ontológicos del Derecho son fundamento originario del mismo. DE CASTRO (De Castro y Bravo, 1949, pág. 86) los define, como las ideas principales e informadoras de la organización jurídica de una nación. Plantea además, que el valor de dichos principios puede ser apreciado en las funciones que desempeñan, los mismos, son orientadores de la labor interpretativa y fuente en caso de insuficiencia de ley y costumbre. Como fundamento cumplen una función informadora y de forma indirecta están presentes en la ley o costumbre aplicables. Como orientadores de la labor interpretativa cumplen la función de criterio interpretador de ley y costumbre, y como fuente cumplen una función integradora.

En realidad, las consideraciones sobre los principios generales del Derecho se polarizan, según FERNÁNDEZ BULTÉ, en dos corrientes, una iusnaturalista, según la cual los principios tienen su origen en las condiciones naturales y una formación extrajurídica, situada por encima del ordenamiento positivo, ya que penetran en él para fundamentarlo, orientar su construcción y desarrollo, con lo cual sirven de modelo básico en todo momento. Desde ese punto de vista los principios tienen un carácter jurídico, aunque suprapositivo. La otra concepción es la positivista, en la

cual, dado que el Derecho se reduce a la norma positiva, los principios se obtienen por la vía de inducción, a partir de sucesivas abstracciones realizadas sobre el material jurídico dado. (Fernández Bulté J. , Teoría del Estado y el Derecho, 2004, pág. 233)

LEGAZ y LACAMBRA hace referencia a la dualidad doctrinal que divide a los científicos del Derecho en dos campos en relación con la materia; los que consideran que los principios generales del Derecho son los que informan un ordenamiento jurídico dado y por el contrario, los que piensan que se trata de principios filosóficos *a priori*,⁵ o sea, de una normatividad iusnaturalista. (Legaz y Lacambra, 1962, pág. 51)

Según la concepción positivista, considerar a los principios generales del Derecho como principios de Derecho natural, implica que la vaguedad de éstos propicie el arbitrio judicial y, por lo tanto, producen la falta de seguridad y certeza jurídicas. Es por ello, que para los positivistas los principios generales del Derecho son principios deducidos del ordenamiento jurídico por analogía, y consideran además que las lagunas se evitan si en defecto de ley y costumbre aplicable a un caso determinado, se acude a la analogía.

Por su parte, la concepción iusnaturalista remarca la insuficiencia del ordenamiento jurídico positivo y la necesidad de acudir a los principios del Derecho natural. Los seguidores de la concepción plantean que para reducir la arbitrariedad judicial al mínimo, los principios generales del Derecho solo son aplicados en defecto de ley y analogía y con respeto a los expresados en el ordenamiento jurídico. (Jiménez Cano) ÁNGELA APARISI y FRANCISCO LÓPEZ (Aparisi & López, 1996, pág. 326) llaman la atención de que incluso en el iusnaturalismo más moderno se advierten dos posiciones: la de aquellos que como CASTAN conciben los principios como verdades racionales por excelencia situados por encima del ordenamiento jurídico de cualquier nación, y la posición más conciliadora con el iuspositivismo, sostenida por DEL VECCHIO y RODRÍGUEZ PANIAGUA, que los conciben como principios racionales también, pero emanados de la raíz orgánica y de las claves de funcionalidad de cada

⁵*Priori* que significa “antes, a partir de, por anticipado”.(Gisbert, 1950, pág. 1027)

ordenamiento jurídico en particular. Para algunos autores los principios generales del Derecho se desgranán en un grupo de axiomas o aforismos que se consagran desde la jurisprudencia romana clásica.

Para otros como CAÑIZARES, en una posición determinista, son los principios más generales del régimen social y estatal. Desde el punto de vista de su utilización práctica, los principios generales del Derecho pueden desempeñar las funciones siguientes:(Fernández Bulté J. , Teoría del Estado y el Derecho, 2004, pág. 233)

- Con un sentido de orientación y guía para la mejor interpretación de las normas jurídicas, para acompañar la racionalidad del proceso de aplicación-interpretación.
- Pueden servir para salvar lagunas legislativas; a falta de ley aplicable, o de costumbre del lugar, se puede acudir a la inteligencia de los principios.
- Los principios generales del Derecho también pueden y deben ser usados desde una amplia dimensión axiológica, como criterios valorativos de gran absolutez para lograr la orientación ética de sus normativas variables.

Es válido admitir a los principios generales del Derecho como reglas, postulados y fundamentos esenciales de un sistema jurídico determinado. Se debe reconocer que éstos son condicionados históricamente, lo que implica un carácter cambiante y en pleno y constante desarrollo. El Derecho Civil en particular, cuenta con una serie de principios que lo informan. Esos principios y postulados fundamentales al desarrollarse y fortalecerse experimentan modificaciones en sus formas de expresión y en sus métodos de aplicación.

Entre los principios generales más importantes del Derecho Civil reconocidos por el CCc cabe citar: el de condena al ejercicio abusivo de Derecho (cfr. artículo 4); el de la buena fe (cfr. artículo 6); el de la irretroactividad de la norma civil (cfr. artículo 7); el de protección de la persona (cfr. Artículo38); el de la supletoriedad (cfr. artículo 8 y Disposición Final Primera); el de autonomía de la voluntad (cfr. 312); el de responsabilidad civil por daño causado (cfr. artículos 81 y siguientes de aplicación); el de consensualidad en materia contractual (artículos 310 y 313), el de publicidad e inscripción registral (cfr. artículo 108), entre otros. (Guerra Cosme, 2010, pág. 17)

De lo analizado con anterioridad se puede apreciar que los principios generales del Derecho en sentido general constituyen criterios fundamentales que informan el origen y desenvolvimiento de una determinada legislación que expresados en reglas y aforismos, tiene virtualidad y eficacia propia con independencia de las normas formuladas en el plano positivo. Su carácter de criterios fundamentales deriva de expresar principios de justicia de valor elemental y naturaleza objetiva, su condición de fuente informativa del ordenamiento explica que pueden adoptar peculiaridades que sin romper su tónica general y abstracta disciplinan la estructura jurídica de un grupo humano y social.

Siguiendo la línea de pensamiento y al asumir la evolución doctrinal de los principios generales del Derecho, se puede hablar entonces de principios registrales que informan el Derecho Civil. Cuando se mencionen se hace referencia a los principios que indican la organización, funcionamiento, y los efectos jurídicos de los mismos en los diferentes Registros que existen en determinado país. En el caso de Cuba los principios registrales guían el Registro del Estado Civil, el Registro Mercantil, el Registro de Asociaciones, el Registro de Patrimonio (Confiscaciones), el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, el Registro de Actos de Última Voluntad y de Declaratorias de Herederos, el Registro General de Juristas, el Registro Estatal de Bienes Inmuebles y el Registro de Vehículos, solo por citar algunos.

1.2.1. Principios registrales e hipotecarios

En la doctrina civilista se puede encontrar de forma indistinta los vocablos principios registrales y principios hipotecarios. Sin embargo, los principios hipotecarios son llamados así por haber sido la primera materia tratada en las codificaciones burguesas del siglo XIX en Europa, específicamente en las distintas leyes hipotecarias, concretados en la Ley Hipotecaria española de 1893 y su Reglamento. En este sentido, se pudiera pensar que los principios hipotecarios son los que informan los Registros de la Propiedad y los principios registrales informarán todos los Registros que existen en determinado país. Sin embargo, la doctrina establece una similitud entre principios hipotecarios y principios registrales debido a que se refiere a las reglas, instituciones o efectos jurídicos que identifican a un determinado

Sistema Registral. Además se considera que al constituir el Registro de la Propiedad un tipo de Registro en particular existe coincidencia entre ambos principios, pues los principios hipotecarios quedan dentro de los principios registrales. A los efectos de la investigación los vocablos analizados constituyen sinónimos.

Los principios se hacen extensivos a la isla de Cuba como colonia, y pasan por el período neo-colonial gracias a continuar vigente por mandato de la intervención norteamericana sus Órdenes Militares durante gran parte del siglo XX. En el caso que ocupa la investigación, se plantea que sobreviven en el presente siglo XXI los principios que informan el Registro de la Propiedad.

La primera elaboración de los principios hipotecarios del Sistema Registral la presenta JERÓNIMO GONZÁLEZ, cuya formulación tuvo éxitos en sus inicios entre investigadores de la época, que lo utilizaron como método de exposición del Derecho Inmobiliario Registral. La virtualidad de los principios hipotecarios está muy cuestionada en la actualidad, pues los mismos resultan insuficientes para ofrecer una panorámica completa de toda la realidad normativa de la publicidad inmobiliaria. Los mismos pueden servir para poner de manifiesto los rasgos fundamentales del sistema. (Valpuesta Fernández, 1995, pág. 803)

Para el jurista ROCA SASTRE, por principios hipotecarios se debe entender "el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema. Para HERNÁNDEZ GIL: principios inmobiliarios o hipotecarios "son el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de Publicidad Inmobiliaria". (González)

Para SÁNZ FERNÁNDEZ: principios inmobiliarios o hipotecarios son las reglas fundamentales que sirven de base al Sistema Hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo. VALPUESTA FERNÁNDEZ entiende que: "...los principios hipotecarios son aquellas reglas, instituciones o efectos jurídicos que identifican un determinado Sistema Registral. Desde un punto de vista técnico jurídico no son auténticos principios, de los que se puede predicar una función integradora del

Derecho y, por supuesto, no alcanzan, en ningún caso, la categoría de principios generales del Derecho...”(Valpuesta Fernández, 1995, pág. 803)

Los criterios de ROCA SASTRE y de SANZ FERNÁNDEZ destacan un marcado énfasis en torno al carácter protector del régimen hipotecario y la exaltación de su valor en la búsqueda de soluciones jurídicas adecuadas. En cambio, VALPUESTA FERNÁNDEZ, deja claro que no pueden ser verdaderos principios del Derecho, en tanto su contenido es muy variado y van desde reglas técnicas y formales hasta abstracciones de determinadas soluciones particulares o engloban un conjunto de efectos más amplio. (Valpuesta Fernández, 1995, pág. 803)

Se coincide con JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA cuando plantea que los principios hipotecarios son “las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado Sistema Registral” y que están en el contenido mismo del Derecho Hipotecario de cada país al constituir su propia sustancia. No se trata de conceptos abstractos, sino que los mismos se extraen de los preceptos positivos de cada país y responden a un determinado sistema, por lo que concuerdan con una determinada realidad jurídica. (García García, 1988, pág. 49)

El Registro de Propiedad es la máxima Institución Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás Derechos Reales, y no una mera institución jurídica que tiene por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos. Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios bases fundamentales, orientaciones principales o presupuesto que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

El Derecho Hipotecario aparece como un todo unitario, una estructura perfecta, como una gran labor de orfebrería o si se quiere un ecosistema perfecto donde cada principio se explica por el anterior y existe conectividad entre ellos. A pesar del alto nivel científico y teórico jurídico de los principios registrales, se manifiestan con clarísima plasticidad en la labor diaria del registrador. (Aspitarte, 2010, pág. 2) La actividad y eficacia diaria del Registro de la Propiedad se expresa a través del juego articulado de principios que, aunque obra humana del legislador y por tanto ricos en

matices y subjetividades, son precisos y claros. No podían ser de otro modo los elementos configuradores del Registro. (Aspitarte, 2010, pág. 3)

La seguridad jurídica se proporciona a través de un Sistema de Publicidad máxima y de una protección plena al particular, titular registral. Se ofrece protección, agilidad y mínimo riesgo al tráfico jurídico inmobiliario fomentando el crédito territorial y con ello se permite el aumento del nivel de vida de los ciudadanos. (Aspitarte, 2010, pág. 2)

La determinación de los principios hipotecarios del Derecho Registral es una cuestión sobre la que no existe unanimidad en la doctrina. Se trata de una compleja situación legislativa, pues la norma reglamentaria (Ministerio de Justicia, 2007) no define con precisión los principios del Sistema Registral y el alcance de los mismos. Al seguir el criterio de la MSc. Dorinda González (González Trujillo, 2011) se considera que deben nutrir el Sistema de Publicidad Registral y servir de garantía a la dinámica de los bienes inmuebles del país los siguientes principios:

1. Principio de Rogación: la rogación es llamada también principio de instancia. Significa que las inscripciones en los Registros públicos se expiden solo a solicitud de parte interesada y no proceden las inscripciones de oficio, es decir, a voluntad propia del registrador.
2. Principio de Prioridad: se refiere al orden prioritario que adquiere la primera inscripción en relación con una posterior. Quien primero inscriba el acto tiene prioridad en cuanto a derechos y efectos frente a quienes pretendan oponer una inscripción posterior. Al seguirse la máxima “primero en el tiempo, primero en derecho”, tiene primacía el derecho que primero se inscriba. Como toda regla, tiene su excepción en la inscripción de actos de última voluntad, que por las características *sui generis*⁶ del testamento, el posterior revoca al anterior. Cuando en una solicitud de inscripción, se admitan y presentan documentos que dieron inicio al procedimiento registral y hasta su conclusión, no se radicarán, ni se inscribirán nuevos documentos que resulten contradictorios o perjudiquen a los presentados.
3. Principio de Especialidad: conocido como principio de determinación, está

⁶*Sui generis* que significa “personalísimas”. (Gisbert, 1950, pág. 1027)

vinculado con la necesidad de dar claridad al Registro, al cual solo deben acceder situaciones jurídicas determinadas. Todos los actos, hechos, negocios o bienes inscritos deben ser detallados y caracterizados en tanto sea posible, para evitar dudas entre diferentes asientos.

4. Principio de Tracto Sucesivo: es el encadenamiento formal de los derechos registrados. Tiene por fin la conservación de un orden esencial de las sucesivas inscripciones registrales, de modo tal que los diferentes asientos referidos a un mismo particular formen un enlace de forma perfecta y pueda inferirse la vinculación entre ellos. El antecedente legítimo de cada nueva inscripción resulta de la anterior (Registro de la Propiedad Inmobiliaria).
5. Principio de Legalidad: no solo se ciñe al debido amparo jurídico que precisa la publicidad registral, sino a la función calificadora que tiene el registrador de examinar de forma minuciosa el documento para corroborar si reúne los requisitos exigidos por la ley. La legalidad, está relacionado con la calificación registral, que es la valoración que el registrador hace de los documentos que sirven de base a la inscripción, y ofrece una valoración sobre la procedencia o no de la misma de acuerdo con la legislación vigente. Cuando a los documentos presentados o remitidos, les faltare algún requisito indispensable para su validez o autenticidad, el registrador se abstendrá de realizar la inscripción y los devuelve con expresión del defecto o defectos de que adolecieren para que sean subsanados según corresponda.
6. Principio de Inscripción: se vincula con la necesidad de la inscripción, que es obligatoria para el perfeccionamiento de la publicidad en aquellos casos en que la ley lo exija. La inscripción puede cumplir una función declarativa, como es el caso de la inscripción de actos de última voluntad, o constitutiva, como ocurre con la inscripción de las personas jurídicas. La misma hace posible la publicidad registral, con el fin de lograr la cognoscibilidad para asegurar el tráfico jurídico. Se cumple por el acto del registrador de fijar los datos de los actos y negocios jurídicos que se presentan a inscribir para su conservación y posterior información.
7. Principio de Legitimidad: de acuerdo al principio enunciado los asientos

registrales se presumen veraces y en correspondencia con la realidad exterior de los hechos o actos que refleje. El Derecho se supone que existe hasta que no se pruebe lo contrario y lo prueba quien alegue la ilegitimidad de las constancias del Registro. El principio de referencia se vincula con el de fe pública registral que garantiza la validez de las disposiciones sobre un Derecho inscrito. Con más exactitud, la única realidad jurídica es la que surge de las constancias registrales.

8. Principio de Fe Pública Registral: se materializa a través de la expedición de certificaciones que son la parte central del sistema y razón de la existencia del Registro y del propio Derecho Registral. Se brinda a solicitud del interesado. Son documentos públicos, revestidos de carácter oficial, redactados por funcionarios competentes según las formas requeridas y dentro de los límites de sus atribuciones.
9. Principio de Publicidad Registral: consiste en el conjunto de derechos sustantivos que de la inscripción se desprenden. Más que un principio representa la función principal del Registro. La publicidad de las inscripciones es condición indispensable para el logro de la seguridad jurídica, y su ausencia, es caldo de cultivo para la anarquía y la ilegalidad, por lo que constituye una garantía y seguridad jurídica a los derechos.

La publicidad registral se clasifica en: (García Henríquez, 2006, pág. 40)

- Publicidad Registral Notificativa: notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos; sirve para que un acto jurídico no se encuentre viciado de nulidad absoluta.
- Publicidad Registral Declarativa: da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.
- Publicidad Registral Constitutiva: da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que el derecho inscrito le pertenece a determinada persona.

Los principios hipotecarios referidos son al mismo tiempo fundamentos, normas de funcionamiento que determinan el alcance y eficacia de un Registro de derechos, de

plenos efectos *erga omnes*,⁷ a través del Sistema de Folio Real. El sistema demuestra ser uno de los institutos más perfectos creados por el legislador y expresión perfecta de lo que debe proporcionar un Registro de la Propiedad eficiente y moderno.

1.3. Tratamiento del principio de publicidad registral en otras legislaciones (Valpuesta Fernández M. R., 1995, pág. 777)

El estudio del Derecho comparado, las referencias a los ordenamientos, doctrinas y jurisprudencia extranjera, se convierten en complemento necesario para la presente investigación. Sirve para recordarle a los estudiosos que el derecho propio no es el único derecho posible y aunque por razones obvias es preciso concentrar la atención en aquel, existen otros ordenamientos que son necesarios comprender. Los Sistemas Registrales que se analizan constituyen ejemplos de los tipos de publicidad registral que se reconocen en la doctrina y que se abordaron anteriormente.

El epígrafe ofrece una panorámica de países que pueden ser representativos de opciones legislativas diferentes, como el Sistema francés, denominado sistema de transcripción, el alemán, al que se le califica como de inscripción constitutiva, o el australiano, conocido como el Sistema del Acta Torrens. Se estudia también el Sistema español por constituir el antecedente más próximo al actual Sistema Registral cubano y; el Sistema venezolano por su afinidad geográfica y sociocultural con Cuba; así como constituir un país que forma parte de la integración latinoamericana. El análisis realizado sirve de base cognoscitiva para hacer el estudio y las propuestas de perfeccionamiento de las disposiciones jurídicas que intervienen en el procedimiento para la actualización e inscripción de los títulos de propiedad sobre inmuebles y su acceso al Registro de la Propiedad en Cuba.

1.3.1. Publicidad en el Sistema Registral francés

Además de la función de dar a conocer lo inscrito, el Registro tiene la función de recaudar algunos impuestos, por lo que se subordina al Ministerio de Finanzas y los registradores son agentes de la administración fiscal. La publicidad es cerrada o de

⁷*Erga omnes* que significa “frente a todos”. (Gisbert, 1950, pág. 1027)

numerus clausus,⁸ pero la relación de actos que se pueden publicar es extensa. El carácter obligatorio de la publicación confiere un efecto de publicidad material y constitutiva que se manifiesta sobre todo en la no oponibilidad de lo no inscrito y sobre todo en la obligación del registrador de dar a conocer el contenido de los asientos a quien lo solicite y esté legitimado para ello.

La publicidad material presupone que lo inscrito en el Registro es conocido por todos y la publicidad formal tiene su manifestación en que el registrador expedirá, a todo el que la pida, copia simple o autorizada de los instrumentos que se encuentren en la oficina. Debe además permitir la inspección de los protocolos en las horas fijadas y de los comprobantes archivados como comprobantes de instrumentos. Los principios y el procedimiento registral se establecen en la Ley de los Registros Públicos.

1.3.2. Publicidad en el Sistema Registral español

La publicidad en el Sistema Registral español tiene un doble significado: formal y material. Se entiende por publicidad formal, la apertura del Registro a todos aquellos que quieran conocer su contenido y manifiesten un interés digno de protección y se hace efectiva por la certificación expedida por el registrador, u otros medios de publicidad como la nota simple informativa. La publicidad material expresa todos los efectos sustantivos que se derivan de la inscripción o asiento en el Registro.

1.3.3. Publicidad en el Sistema Registral australiano

En el Sistema Registral australiano el acto inscrito se presupone conocido por todos (publicidad material), en lo que se considera una presunción “*juris et de jure*”,⁹ porque no admite prueba en contrario. Sin embargo, la publicidad material no se considera un principio del Sistema Registral del país sino un efecto jurídico. La publicidad es cerrada o de “*numerus clausus*”,¹⁰ los actos y derechos inscribibles no solo están tasados o limitados, sino que además son derechos tipificados. La publicidad formal se manifiesta en la obligación del registrador de certificar el contenido del Registro, a quien muestre interés legítimo en ello.

⁸*Numerus clausus* que significa “número cerrado”.(Gisbert, 1950, pág. 1027)

⁹*Juris et de jure* que significa “frente a todos”.(Gisbert, 1950, pág. 1027)

¹⁰*Numerus clausus* que significa “número cerrado”. (Gisbert, 1950, pág. 1027)

El Registro se subordina a los juzgados de primera instancia y a un funcionario superior de la administración de justicia, que actúa con independencia para efectuar los hechos públicos a que los instrumentos se contraen. El instrumento publicado hace plena fe entre las partes contratantes y con respecto a terceros mientras no sea declarado falso, de vicios en el título inscrito con anterioridad al suyo - la buena fe se presume siempre, salvo prueba en contrario-; y serlo a título oneroso por compra, permuta, dación en pago, etc., quedan excluidos por tanto los que adquieran por herencia, legado o donación. Entonces es presunción *iuris tantum o iuris et de iure*.¹¹

1.3.4. Publicidad en el Sistema Registral venezolano

La publicidad en el Sistema Registral venezolano establece la publicidad material y formal. En cuanto a la primera lo inscrito en el Registro se presume conocido por todos y la formal tiene su manifestación en que el registrador expedirá, a todo el que la pida, copia simple o autorizada de los instrumentos de la oficina. Debe además permitir la inspección de los protocolos en las horas fijadas y de los comprobantes archivados como comprobantes de instrumentos. Los principios y el procedimiento registral se establecen en la Ley de los Registros Públicos.

1.3.5. Publicidad en el Sistema Registral alemán

La publicidad en el Sistema Registral alemán es similar al Sistema Registral australiano. El acto inscrito se presupone conocido por todos (publicidad material), en lo que se considera una presunción *iuris et de iure*, porque no admite prueba en contrario. Sin embargo, la publicidad material no se considera un principio del Sistema Registral sino un efecto jurídico. La publicidad es cerrada o de *numerus clausus*,¹² los actos y derechos inscribibles no solo están tasados o limitados, sino que además son derechos tipificados.

La publicidad formal se manifiesta en la obligación del registrador de certificar el contenido del Registro, a quien muestre interés legítimo en ello. El Registro se

¹¹*iuris tantum o iuris et de iure* que significa "Decisión discutida en derecho o decisión que no puede ser discutida en derecho" (Gisbert, 1950, pág. 1027)

¹²*Numerus clausus* que significa "número cerrado". (Gisbert, 1950, pág. 1027)

subordina a los juzgados de primera instancia y a un funcionario superior de la administración de justicia, que actúa con independencia.

Del análisis de los Sistema Registrales analizados se puede inferir que en todos se encuentra presente la publicidad material, identificada por el hecho de que el acto inscrito es conocido por todos. Además, se constata la existencia de la publicidad formal manifestada en la obligación del registrador de expedir certificación de los actos inscrito. En los casos anteriores, se está en presencia de una publicidad declarativa aun y cuando pudiera estar presente la publicidad constitutiva como es el caso del Sistema de Publicidad Registral francés. En la actualidad los requisitos formales en la transmisión o constitución de los Derechos Reales, no constituyen el elemento esencial en la publicidad de los mismos, que estriba en dotar de fijeza a la declaración emitida.

1.3.6. Publicidad en el Sistema Registral cubano

La publicidad registral además de constituir uno de los principios que informa el funcionamiento de los Registros en sentido general, representa el elemento clave para el logro de la seguridad jurídica. Para una correcta comprensión del mismo, se precisa definir su concepto genérico.

La publicidad descansa en el principio de dar a conocer y de divulgar algo. Su origen etimológico proviene del latín *publicus*, que significa hacer notorio, manifiesto, y es definida a partir de la exteriorización que se produce y por la permanencia que el acto o derecho adquieren gracias a ella. Es la acción o actividad encaminada a hacer que un hecho jurídico, sea conocido por todos. (Cobas Cobiella, 2002, pág. 320) Al seguirse la línea de pensamiento anterior se considera que la publicidad registral, constituye el medio a través del cual se pueden obtener datos relacionados con los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general.

El objeto primordial que persigue el Derecho Registral es lograr la adecuada publicidad de las situaciones jurídicas existentes. La necesidad de mejorar los sistemas de publicidad se hace sentir en el campo de los Derechos Reales. RENATO CORRADOLA identifica, en su sentido estricto y propio como: el sistema de declaraciones, dirigido a señalar los cambios en las situaciones jurídicas privadas, en

interés genérico de todos los ciudadanos. Dicho autor agrega que supone para los demás la obligación de no ingerirse, ni enfrentarse a los derechos y situaciones publicadas sean estos derechos de goce exclusivo de determinados bienes (Derechos Reales), o se refieran a la esfera de la libertad de una persona (derechos de la personalidad)". (Cobas Cobiella, 2002, pág. 317)

Como señala GARCÍA GARCÍA:... es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, para producir cognoscibilidad general, *erga omnes*,¹³ y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada... (García García, 1988, pág. 49). Su importancia estriba en que los derechos, actos, negocios, obligaciones y deberes sean conocidos, no solo por el titular, sino por todos los interesados, así como por la sociedad.

En el mundo moderno el desarrollo propicia otras técnicas de divulgación, como el fax y los correos email. La publicación otorga validez jurídica a los actos jurídicos, (Cobas Cobiella, 2002, pág. 318) pretende así, utilizar las técnicas avanzadas de las telecomunicaciones para articular los diferentes factores de desarrollo. Todo ello ofrece evitar pérdida de tiempo y ganancia de eficiencia y eficacia, al punto de ser la base de la presunción *iure et de iure* ¹⁴ y del principio del derecho *ignorantía iuris non excusant*.¹⁵

Las relaciones jurídicas que los hombres establecen en el decursar de la vida, son también objeto de publicación con la intención de dotar de publicidad a los derechos subjetivos y a las situaciones jurídicas que se generan de actos, hechos y negocios jurídicos. El procedimiento de fijar carteles o avisos en las salas de justicia para dar a conocer actos, es una forma de publicidad. En los momentos actuales continúan utilizándose las notificaciones en tablillas en los Tribunales y la publicación de las disposiciones normativas en la Gaceta Oficial del Estado. (Cobas Cobiella, 2002, pág. 320)

Argumentos teóricos del Sistema Registral español, cuna de nuestro Derecho, sustentan que es difícil imaginar, aun en las actuales circunstancias de desarrollo

¹³ *Erga omnes* que significa "frente a todos". (Gisbert, 1950, pág. 1027)

¹⁴ *Iure et de iure* que significa "de pleno derecho". (Fernández Bulté, Historia del Estado y el Derecho en Cuba , 2005, pág. 90)

¹⁵ *Ignorantía iuris non excusant* que significa "la ignorancia del derecho no excusa su cumplimiento". (Fernández Bulté, Historia del Estado y el Derecho en Cuba , 2005, pág. 90)

tecnológico y globalización de las comunicaciones, un Sistema de Publicidad que cumpla a cabalidad el cometido de dar a conocer todas las situaciones jurídicas a los que en un momento determinado pudieran estar interesados en ella. Con el fin de alcanzar un mayor grado de eficacia, la publicidad se acompaña de determinados efectos sustantivos que tienden a legitimar las situaciones jurídicas. Los efectos se cifran en la protección preferente de los intereses de aquellos que confían en la apariencia de conocimiento creada por la publicidad. (López López, 1995, pág. 767)

En correspondencia con la idea anterior, se puede decir que un buen Sistema de Publicidad es el que garantiza al que confía en él la titularidad de los derechos que publica, pues se advierte plena coincidencia entre lo que ocurre en el tráfico jurídico y lo inscrito. Los efectos pueden variar de un sistema a otro en dependencia del alcance que se le ofrezca. (López López, 1995, pág. 767) La fundamentación del principio de publicidad viene a reforzar la idea de la necesaria coincidencia entre lo publicado por el Registro, que se encuentra en sus asientos y la realidad física.

Al coincidir con lo planteado en el párrafo precedente, se afirma que la publicidad jurídica es algo más que una simple publicación de determinadas situaciones de las que se derivan resultados jurídicos de contenido sustantivo que trascienden al plano de la eficacia de los derechos. Se considera incluso como una característica propia de los Derechos Reales.

Al decir de COBAS COBIELLA, la moderna publicidad jurídica se afianza a través de la notoriedad que se concede a determinados actos o hechos jurídicos en los Registros públicos. Sus efectos pueden ser abordados si se tienen en cuenta su efectividad entre las partes y la relación con los terceros. En el primer caso, cuando se requiere para la existencia misma del derecho o de la relación jurídica, el acto de publicidad registral afecta a las partes, puesto que solo podrán actuar de conformidad con lo dispuesto por la ley en cuanto a la inscripción, de lo contrario el acto carece de eficacia, incluso en algunos casos la prioridad en la inscripción determina la titularidad del derecho, (Cobas Cobiella, 2002, pág. 320) y se entiende entonces que la publicidad registral tiene un efecto constitutivo.

La publicidad registral constituye una creación artificial del Estado, en tanto no responde a comportamientos humanos más o menos espontáneos. El mismo

constituye una respuesta a la inseguridad que significa para los adquirentes de bienes el desconocimiento de la titularidad que se ostenta sobre ellos y la existencia de inexactitudes sobre los mismos. El principio, en nuestra legislación, refuerza el medio de prueba de apariencia de realidad exacta de lo inscrito. La falta de inscripción puede traer como consecuencia que el hecho o acto se considere inexistente frente a terceros; sin embargo, existe de forma extra registral. La inscripción registral se convierte en medio de prueba aun cuando tiene un efecto declarativo.

La publicidad de los asientos del Registro es condición indispensable para el logro de la seguridad jurídica. La función material del Registro en Cuba tiene como fundamento la propia institución del Registro con carácter público y se organiza sobre la base de principios que determinan la actualidad y legalidad de sus asientos con el objetivo de producir un efecto de confianza y seguridad. La ausencia de una publicidad jurídica es condición para el desorden, la ilegalidad y el delito. (Cobas Cobiella, 2002, pág. 320)

1.4. Evolución de la publicidad registral en Cuba. Efectos

Los primeros pasos en materia de publicidad registral en Cuba se encuentran relacionados a las Hipotecas inspirados en las leyes españolas. Se crearon oficinas destinadas a registrar los gravámenes (Censos e Hipotecas) que pesaban sobre la propiedad inmobiliaria. En sus orígenes se organizaban como Registros de tipo personal y aunque su constitucionalidad fue discutida, en la práctica se acataron sus disposiciones. Con posterioridad, se hace necesaria la extensión de la publicidad registral a otros Derechos Reales, impulsados por las necesidades del comercio jurídico para dar mayor seguridad a las transacciones y permitir que el adquirente conociese la situación jurídica en que se encontraban los bienes que se le transmitían y para su oponibilidad ante terceros. (Rodríguez Montero)

En esencia, la finalidad misma de la publicidad es que los interesados tomen conocimiento de los actos y conozcan la situación de los inmuebles. Lo anterior provoca que los Registros encuentren su justificación en la necesidad de dar publicidad a las relaciones jurídicas existentes y brindar protección efectiva a todas

las personas interesadas. Constituye además uno de los principios rectores de toda ley registral, que no cumpliría sus objetivos si los interesados no lograsen acceso al Registro para tener el conocimiento de la situación real del inmueble. (Rodríguez Montero)

La legislación registral en materia inmobiliaria en Cuba tiene sus inicios a partir del 1ro de Mayo de 1880, con el objetivo de garantizar la protección del crédito territorial en el tráfico inmobiliario. Con la figura de la Hipoteca, práctica heredada de la sistemática jurídica española, afiliada a su sistema, se crea el Registro de la Propiedad como avalista del préstamo hipotecario, figura por excelencia de garantía del Derecho de Crédito. (Suárez López, 2009, pág 15)

El carácter voluntario de la inscripción no fue obstáculo para el desarrollo de la registración y publicidad inmobiliaria, por constituir una garantía en el tráfico jurídico. Las relaciones patrimoniales se fortalecieron con una disciplina sistemática en el tracto sucesivo de los bienes que accedían a los asientos registrales. La consolidación de la institución, logra en gran medida, la perfección de la adquisición, y con ello tributar al Derecho Registral Hipotecario heredado de la doctrina española.

Luego del 1ro de enero de 1959 se dictan un grupo de normas jurídicas que instalaron con presupuestos normativos la propiedad socialista, sin negar la propiedad personal y otras formas de dominio, constituyendo el Estado el titular mayoritario. Los cambios anteriores responden a las nuevas relaciones jurídicas y tuvieron repercusión en las instituciones de Derecho y en los principios registrales heredados de la etapa colonial. Las formas que adoptó el movimiento inmobiliario provocado por el proceso nacionalizador y sobre todo su masividad lesiona poco a poco el Sistema Registral Inmobiliario, revelándose en la práctica en la inscripción la emisión de títulos imperfectos, manifestaciones de ilegalidades en las transmisiones dominicas y desactualización de la historia inmobiliaria ya inscripta. (Suárez López, 2009, pág. 15)

En el ámbito normativo la situación se caracteriza por la adopción en las legislaciones nacionalizadoras de normas que refrendan la publicidad registral, sin los sustentos objetivos y subjetivos necesarios. Se crean Registros Inmobiliarios de

tipo administrativo insuficientes para el control de los recursos asignados a las entidades estatales con la pretensión de unir el control y la administración de la propiedad. En tal sentido al no definirse con claridad las funciones, desaparece la concepción normativa de un Registro Inmobiliario Integral con la consiguiente pérdida de eficacia jurídica de la publicidad registral.

El detrimento de la actividad está dado por la propia desactualización de los Registros, unido al poco desarrollo del estudio teórico doctrinal del Derecho Registral Inmobiliario y las modificaciones esenciales a la Ley Hipotecaria y a su Reglamento. Con el presupuesto constitucional establecido, en el artículo 23 de la Constitución de la República de Cuba, el Estado reconoce la propiedad de las empresas mixtas, sociedades y asociaciones económicas que se constituyen conforme con la ley, y ajusta el uso, disfrute y disposición de los bienes pertenecientes al patrimonio de dichas entidades, tratados, estatutos y reglamentos propios por los que se gobiernan, postulados que se refrendan en la Constitución de la República de Cuba.¹⁶

A partir del 4 de octubre de 1999, con el Acuerdo 3551 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, el gobierno cubano señala la estrategia a seguir para la recuperación del Sistema Registral Inmobiliario, en lo esencial el referido a los inmuebles estatales, en función de la necesidad que surge con la apertura de la economía a la inversión extranjera. Con el Acuerdo 4799 de 26 de mayo del 2003(Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, 2003) del propio órgano de

¹⁶Nota: Los artículos del 14 al 24 de la Constitución cubana, reconocen la propiedad socialista de todo el pueblo sobre los medios de producción, refrendan la propiedad estatal sobre las tierras que no pertenecen a los agricultores pequeños o cooperativizadas, las industrias, instalaciones económicas, científicas, sociales, culturales, deportivas, etc., nacionalizadas, expropiados o fomentadas o adquiridas por el Estado y las que en el futuro construya, fomento o adquiera, estos bienes se administran directamente por el Estado por medio de las empresa y entidades que crea; se reconoce la propiedad de los agricultores pequeños sobre las tierras que legalmente le pertenecen y sobre los demás bienes muebles e inmuebles que les resulten necesarios para su explotación y el derecho a asociarse entre sí y organizar cooperativas, que pueden usar y disponer de los bienes de su propiedad; proscrib el arrendamiento, la aparcería, las hipotecas y cualquier acto que implique gravamen o cesión a particulares de los derechos de los agricultores pequeños sobre sus tierras; garantiza la propiedad personal sobre los ingresos y ahorros procedentes del trabajo, sobre la vivienda que se posea con justo título de dominio y los demás bienes y objetos que sirven para la satisfacción personal y cultural; reconoce la propiedad de las organizaciones políticas, sociales, de masas; la de las empresas mixtas, sociedades y asociaciones económicas que se constituyan conforme a la ley; reconoce además el derecho a la herencia sobre la vivienda de dominio propio y demás bienes de propiedad personal, sujetando la transmisión hereditaria de la tierra y demás bienes vinculados a la producción, a lo que establezca la ley, bajo el principio constitucional de que la tierra es de los que la trabajan. Cuba. (Asamblea, Constitución de la República de Cuba, 2002)

gobierno se rectifican esos lineamientos, y se cambia la visión del Registro de la Propiedad como una garantía para el inversionista extranjero, por el de una institución jurídica. Permite entonces adecuar el control sobre el patrimonio inmobiliario del país, al tiempo que garantiza los Derechos Reales constituidos sobre el patrimonio. De ese modo se extiende la intencionalidad del proceso a toda la propiedad inmobiliaria que de forma gradual acceden al Registro.(Suárez López, 2009, pág. 16)

La abundante actividad normativa, relacionada con la implementación jurídica de los referidos acuerdos por parte de los organismos administrativos implicados en sus diferentes esferas de actuación, indica lo complejo que resulta lograr una coherencia en el desempeño registral inmobiliario práctico. De igual manera la actividad demanda la necesidad de definir los principios teóricos básicos que lo sustentan históricamente, atemperándolos al Sistema de Derecho Patrimonial cubano,¹⁷ intención que debe partir de una clara definición del modelo de Sistema Registral Inmobiliario a instituir.

¹⁷Nota: Con este objetivo se dictaron entre otras: la Resolución No. 104 del 2000, que sentó las bases para reorientar el funcionamiento de los Registros administrativos; la Resolución No. 39 del 2002, que orientó un pilotaje de inscripción de viviendas y solares yermos en algunos territorios del país; la Resolución 247 del 2003: Normas para la Inscripción de los Inmuebles, Títulos y Derechos Reales en el Registro de la Propiedad; Resolución 249 del 2005: Normas y Procedimientos para la nueva Organización y Funcionamiento del Registro de la Propiedad; Resolución 114 del 2007: Las Normas y Procedimientos para la Organización y Funcionamiento del Registro de la Propiedad, todas del Ministerio de Justicia. Resolución 6 del 2002: Procedimiento para la Inscripción de las Viviendas que integran el Patrimonio Estatal en el Registro Administrativo de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos; Resolución 33 del 2002, sobre trámites a realizar por las Direcciones Municipales de la Vivienda en la inscripción de los títulos de la viviendas y terrenos de propiedad personal en los Registros de la Propiedad; Resolución No. 620 del 2003, sobre procedimiento de actuación de las Direcciones Municipales de la Vivienda en relación con los Registros de la Propiedad; Instrucción 1 de 16 de octubre del 2003: Aplicación de las Normas para la Inscripción de los inmuebles, títulos y otros derechos reales en el Registro de la Propiedad; todas del Instituto Nacional de la Vivienda. Resolución 23 del 2002: Normas para el Procedimiento de inscripción y asignación de los solares yermos estatales; del Instituto de Planificación Física. Resolución Conjunta de IPF-Geocuba-INV-MINJUS del 31 de julio de 2001: Sobre el Procedimiento para el Levantamiento Catastral y la Inscripción de los Inmuebles en el Registro de la Propiedad. Cuba. Leyes, Decretos, etc. Resolución 104/20 de junio del 2000.--MINJUS. —La Habana:..[s.n.], 2000; Cuba. Leyes, Decretos, etc. Resolución 39/1ro de marzo del 2002.--MINJUS. —La Habana:..[s.n.], 2002; Cuba. Leyes, Decretos, etc.--La Habana:..[s.n.], 2003; Cuba. Leyes, Decretos, etc. Resolución 249/ 7 de octubre del 2005.--En Gaceta Oficial de la República de Cuba. —La Habana: Edición Extraordinaria No. 28 de 28 de octubre de 2005, 2005; Cuba. Leyes, Decretos, etc. Resolución 114/29 de junio del 2007.--MINJUS.--La Habana:..[s.n.], 2007; Cuba. Instituto Nacional de la Vivienda. Resolución 6/12 de febrero del 2002.-- La Habana:..[s.n.], 2002; Cuba. Instituto Nacional de la Vivienda. Resolución 33/ 21 de febrero del 2002.--La Habana:..[s.n.], 2002; Cuba. Instituto Nacional de la Vivienda. Resolución No. 620 del 2003.--La Habana:..[s.n.], 2002; Cuba. Instituto Nacional de la Vivienda. Instrucción 1/16 de octubre del 2003.--

1.4.1. Efectos de la Publicidad

Los efectos de la publicidad pueden ser abordados desde dos puntos de vista, si se tiene en cuenta su efectividad entre las partes y en relación con los terceros. En el primer caso, cuando se requiere para la existencia misma del derecho o de la relación jurídica el acto de publicidad registral, ello afecta a las partes puesto que solo podrán actuar de conformidad a lo dispuesto por la ley en cuanto a la inscripción, pues de lo contrario el acto carece de eficacia. También debe apuntarse que la prioridad en la inscripción determina, en algunos casos, la titularidad del derecho.

En relación con los terceros, la inscripción en el Registro prueba la existencia del derecho o de la relación jurídica en cuestión, por lo que dicha inscripción crea la ficción de que a partir de ella el hecho o acto inscrito es conocido por todos, y por el contrario, la no inscripción puede traer como consecuencia que el hecho o acto se considere inexistente frente a terceros. Lo anterior se conoce como efectos positivos y negativos, respectivamente, de la publicidad. Las legislaciones modernas no solo le atribuyen a los Registros el carácter de medios probatorios, en dependencia de la cualidad oficial del que está investido el mismo y del control público a que está sometido, sino que además en muchos casos condiciona la eficacia y existencia misma del derecho o situación jurídica a dicha inscripción registral. De lo referido se deduce la distinción entre los efectos declarativos y constitutivos de la publicidad registral.

Efectos declarativos

El nacimiento del derecho y del negocio o acto jurídico no depende de la inscripción efectuada en el Registro. El mismo existe con absoluta independencia de que se efectúe o no la inscripción registral y produce consecuencias jurídicas frente a terceros, *erga omnes*.¹⁸ Por tanto, la efectividad y valor del acto jurídico no depende de la publicidad que otorga el Registro. Tal es el caso de negocios jurídicos como la

La Habana:..[s.n.], 2003; Cuba. Instituto de Planificación Física. Resolución 23/14 de mayo del 2002.-La Habana:..[s.n.], 2002; Cuba. Instituto de Planificación Física, Geocuba, Instituto Nacional de la Vivienda, Ministerio de Justicia. Resolución Conjunta/ 31 de julio de 2001.--La Habana:..[s.n.], 2002

¹⁸*Erga omnes* que significa "frente a todos".(Gisbert, 1950, pág. 1027)

permuta, la compraventa de inmueble, la donación de bienes, entre otros. De ahí que GARCÍA GARCÍA, al criticar el término de inscripción declarativa, referido a los Derechos Reales, señala, que la misma no representa ningún valor en la configuración del mismo. (García García, 1988, pág. 558)

Efectos constitutivos

La existencia del derecho o del negocio o acto jurídico depende de la inscripción efectuada en el Registro, al ser considerada la misma un elemento esencial para su configuración; de ahí que el derecho no existe si no se produce la inscripción, conformando ésta el derecho en su plena eficacia *erga omnes*. Tal como señala GARCÍA GARCÍA, el acto o negocio jurídico se forma por la declaración de voluntad y la forma, pero el derecho que surge de ese acto jurídico queda en suspenso, no nace, no existe, hasta que se produzca la inscripción. (García García, 1988, pág. 566)

Luego del análisis realizado en el presente capítulo se advierte como el Derecho de Propiedad surge desde los propios inicios del Derecho Romano unido a los primeros intentos por definir el Derecho Inmobiliario. En el caso específico de Cuba el Derecho Inmobiliario y registral comienza a tener por objeto el estudio de las facultades, deberes y obligaciones que surgen de los Derechos Reales Inmobiliarios, su sistema de adquisición y transmisión, y los procedimientos, principios y efectos de la publicidad registral.

Los principios registrales e hipotecarios que informan el funcionamiento y organización de los Registros de la Propiedad constituyen los caracteres básicos que tienen o deben tener determinado Sistema Registral. Existe coincidencia en los Sistemas Registrales analizados de la presencia de la publicidad material identificada por el hecho de que el acto inscrito es conocido por todos. Además, se constata la existencia de la publicidad formal manifestada en la obligación del registrador de expedir certificación de los actos inscrito.



CAPÍTULO II



CAPÍTULO II: Causas que inciden en la aplicación del procedimiento para la actualización e inscripción en el Registro de la Propiedad en Cuba, del título de propiedad adquirido por compraventa de viviendas de ocupación permanente

2.1. La formación del concepto de contrato

El concepto moderno de contrato, es el fruto de una larga evolución histórica del pensamiento jurídico, que se caracteriza por las distintas transformaciones que en todos los ámbitos afronta la sociedad. Etimológicamente la voz contrato proviene del latín *contractus*, que a su vez es participio del verbo *contrahere*, por el cual se designa genéricamente lo contraído; por tanto, el contrato en su surgimiento no es más que la situación que da origen a un vínculo jurídico de carácter especial, o más exactamente, una obligación. Para que exista es preciso que los actos que den lugar a ella tengan un connotado carácter ritual y solemne.

En el Derecho Romano el contrato aparece en forma de acuerdo, en el que la consensualidad es el prototipo dominante. Para los romanos el contrato se aplica a todo acuerdo de voluntades dirigido a crear obligaciones civiles exigibles y está siempre protegido por una acción que le atribuye plena eficacia jurídica. (Delgado Vergara, 2001, pág. 3)

El primer contrato conocido en el Derecho Romano es la *stipulatio*, o sea, la promesa sujeta a rituales o formalidades. Lo anterior impide otorgar eficacia obligatoria a todos los pactos o convenciones que no se realizaron bajo la rígida regla de la solemnidad en la transacción. (Delgado Vergara, 2001, pág. 3)

Más adelante, por influjo del Derecho de Gentes, se admite que en determinados casos concretos, el hecho de la entrega de una cosa genere para el que la recibe la obligación de restituir dicha bien. La idea anterior, da origen a la categoría dogmática de los llamados contratos reales,¹⁹ y con posterioridad los contratos consensuales,

¹⁹ Se aplicaba sobre todo al mutuo o préstamo, al depósito, al comodato y a la prenda.

los cuales se crean con el mero consentimiento de las partes. Las obligaciones que se contraen con el mero consentimiento o con el mero acuerdo son, sin embargo, excepcionales y quedan limitadas a tipos muy concretos de negocios, entre ellos: la compraventa, el arrendamiento, el mandato y la sociedad. Fuera de los casos anteriores, el Derecho Romano se destaca por la existencia de convenciones, en las cuales una de las partes da alguna cosa o hace algo, para luego recibir a su vez algo a cambio que la otra parte promete dar o hacer.

Al lado de las figuras antes mencionadas, en el Derecho Romano se aprecia también la institución de los pactos, los cuales a pesar de ser, efectivamente, acuerdos de voluntades, no generan ningún efecto jurídico inmediato. Los pactos no producen obligación ni proporcionan tampoco una acción para exigir el cumplimiento de lo pactado.

Sin embargo, a pesar de los importantes aportes brindados por el Derecho Romano, es el Derecho Canónico el que ejerce una influencia mucho mayor en la formación del concepto moderno de contrato. Frente a la concepción romana limitada del contrato y restringida respecto a la fuerza obligatoria de los pactos, los canonistas, elaboran un nuevo concepto de contrato en el que otorgan un valor fundamental al consenso y establecen la idea de que la voluntad es la fuente de la obligación. (Díez Picazo L. , 1996, pág. 120)

La doctrina canónica se encuentra además muy condicionada por una serie de motivaciones de orden ético y religioso como las que imponen el deber de fidelidad a la palabra dada y el deber de veracidad. (Díez Picazo L. , 1996, pág. 120) La obligación moral de no engañar ni causar daños a sus semejantes, la de respetar y cumplir la palabra empeñada, lleva a la iglesia a establecer, desde los primeros tiempos, el principio contrario, o sea, que los pactos deben ser cumplidos a partir de la imposición de censuras eclesiásticas a aquellos que menosprecien sus promesas o que no observen los simples pactos.

También es notable la influencia del voluntarismo jurídico y de la Escuela del Derecho Natural, la cual pone de relieve en primera línea la idea de voluntad individual y de voluntad humana. Con el fin de buscar a las normas y a las instituciones una justificación fundada solo en la razón natural, se llega a la

conclusión de que el fundamento racional de la creación de las obligaciones se encuentra en la libre voluntad de los contratantes y el respeto a la palabra dada. (Díez Picazo L. , 1996, pág. 121) El desarrollo de las relaciones económicas, hace necesaria la eliminación de la rigidez formal, dándole cada vez más valor al elemento volitivo, que alcanza su apogeo en su concepción individualista, al universalizarse la sociedad civil, o sociedad burguesa.

Sin embargo, en el Derecho Antiguo, los acuerdos no se ajustan a los tipos legales, no producen acción para reclamar el cumplimiento de lo prometido, y, por consiguiente no generan una genuina obligación. De ahí la necesidad de que surja la figura del contrato como la principal fuente de obligaciones, entendido no solo como la institución central en el ordenamiento jurídico contractual, sino también como el instrumento jurídico fundamental al que las partes sujetan su conducta para alcanzar los objetivos o resultados que se proponen al contratar.

Se llega de la siguiente manera a la concepción moderna de contrato, entendiéndose por algunos autores como aquel acuerdo de voluntades por medio del cual los interesados se obligan. (Díez Picazo L. , 1996, pág. 121) El contrato así concebido se convierte en la institución central, en la piedra angular, no solo del Derecho Civil, sino de todo el ordenamiento jurídico.

En un sentido más restringido, y en busca del sometimiento a un régimen jurídico unitario, una parte de la doctrina reciente aplica el concepto de contrato de forma exclusiva a aquellos negocios jurídicos que inciden sobre relaciones jurídicas patrimoniales. Conceptualizan desde la perspectiva al contrato, como aquel negocio jurídico patrimonial de carácter bilateral cuyo efecto consiste en constituir, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

No obstante, el contrato entendido en sentido amplio como aquel acuerdo de voluntades tendente a producir efectos jurídicos, no debe ser conceptualizado solo como un negocio jurídico con influencia sobre las relaciones de carácter patrimonial. De modo que el contrato se debe analizar además en su dimensión de acto jurídico, como realidad jurídica unitaria, "... así es un hecho jurídico y es fuente de una norma o reglamentación de conductas entre quienes ostentan la posición de parte contractual por ser titulares de la relación jurídica de que se trate". (Rodríguez

González, 2000, pág. 144) El contrato como acto jurídico es fuente de relaciones jurídicas civiles, concretamente de obligaciones de cumplimiento u observancia, según se infiere de la formulación del artículo 47, inciso b) del CCc, que si bien no hace referencia expresa al contrato, lo hace respecto de la categoría genérica de acto jurídico.

Corresponde a Kelsen el mérito de establecer la distinción entre el contrato como acto y el contrato como norma. (Díez Picazo & Gullón, 1992, pág. 29) La palabra contrato encierra un equívoco, pues se refiere tanto al acto que los contratantes realizan, como al resultado normativo o reglamentario que con ese acto se produce. Desde el primer punto de vista, el contrato aparece como un acto jurídico, como una acción de los interesados a la que el ordenamiento atribuye determinados efectos jurídicos, o sea, como un hecho humano con efectos jurídicos realizado conscientemente. Desde el segundo punto de vista, el contrato aparece como un precepto o una regla de conducta, es decir, como una determinada ordenación a la cual las partes someten su propia conducta.

2.1.1. Concepto de contrato

El contrato, *lato sensu*,²⁰ es todo acuerdo de voluntades tendente a producir efectos jurídicos. En ese acuerdo subyace un intercambio económico, por lo que se afirma que el contrato es la *veste*²¹ jurídica de una operación económica. (Lasarte Álvarez, 1992, pág. 6) Lo anterior evidencia el carácter patrimonial de la relación contractual, es decir, todo contrato tiene prestaciones susceptibles de valoración económica determinables en mayor o menor medida. La patrimonialidad de la prestación constituye nota esencial de ese peculiar acuerdo de voluntades llamado contrato.

“El contrato es un acto jurídico bilateral para cuya existencia se requiere (...) la manifestación de voluntad de dos o más personas; las que, al reconocer distintas causas y tendientes a diferentes fines, coinciden para formar el consentimiento (...) del que se derivan los efectos obligatorios de la manifestación de voluntad: todo

²⁰ *Lato sensu* que significa “sentido amplio”. (Gisbert, 1950, pág. 1028)

²¹ *Veste* que significa “verdad”. (Gisbert, 1950, pág. 1026)

consentimiento resultará obligatorio, aunque no todo contrato reconocerá como base de su eficacia el mero consentimiento.” (Delgado Vergara, 2001, pág. 5)

Cualquier intento por definir el contrato no puede prescindir de dos ideas fundamentales: la voluntad y la relación jurídica obligatoria. Con razón se afirma que es el contrato la principal fuente de obligaciones, en tanto es el poder jurígeno de la voluntad humana, el que crea un vínculo obligacional en el que las partes quedan inmersas porque así lo deciden; pero además pueden, en virtud de la fuerza de sus voluntades, modificar o extinguir tal vínculo del mismo modo que lo hicieron nacer a la vida jurídica, o sea, de manera concordante y bilateral.²²

Al coincidir con lo expresado por la posición clásica, se puede definir al contrato como aquel negocio jurídico bilateral por el cual se crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas obligatorias. El concepto aparece reflejado en la regulación positiva cubana.²³ El artículo 309 del CCc expresa que mediante el contrato se constituye una relación jurídica o se modifica o extingue la existente. (Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987) Aunque el legislador cubano no hace referencia expresa al término obligación, es obvio que es a la relación jurídica a la que se refiere, toda vez que el contrato es la fuente principal de las obligaciones. La ley civil sustantiva regula diferentes tipos de contratos como por ejemplo el contrato de compraventa aunque ofrece la posibilidad de crear contratos atípicos.

2.2. Contrato de compraventa. Evolución histórica, concepto, características, naturaleza jurídica y elementos personales, reales y formales

El contrato de compraventa es el resultado del desarrollo de las actividades mercantiles. Los primeros intercambios de productos que se efectuaron en Roma, como en todas las comunidades en etapa de desarrollo correspondiente a la

²² La bilateralidad del contrato no significa en modo alguno que no existan contratos unilaterales en los que las obligaciones corren únicamente a cargo de una de las partes. Hablamos de bilateralidad en esta sede, referida a la concurrencia de dos manifestaciones de voluntades que buscan el consenso.

²³ No define el Código Civil cubano el contrato (no ha de verse como deficiencia pues no es función de una ley redactar conceptos) sino que expone en su redacción los efectos que del contrato se derivan, a saber: creación, modificación y extinción de obligaciones. Tampoco lo conceptúa el legislador español (art. 1.254) quien se limita a regular el momento en que debe entenderse perfeccionado.

descomposición de la comunidad gentilicia, se realizaron mediante el simple trueque de unos productos excedentes por otros. Una vez producida la segunda gran división social del trabajo, los intercambios se hicieron más comunes y cotidianos, y surgen, mercados, primero periódicos y después perennes, en los que se llevaban a cabo los mismos. Al aparecer la moneda o el dinero como una forma desarrollada del cambio, el trueque deja de ser la forma natural de cambio y es sustituido por la compraventa. (Fernández Bulté J. y., 2004, pág. 164) El contrato de compraventa puede definirse como “el contrato mediante el cual una persona se obliga a entregar a otra una cosa determinada, con la finalidad de transmitirle el dominio sobre la misma, a cambio de que la otra persona entregue a aquella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”. (Peral Collado, 1984, pág. 236)

El CCc en su artículo 334 expresa refiriéndose al contrato de compraventa que el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de un bien al comprador, mediante su entrega y este a pagar por él determinado precio en dinero. (Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987) Del propio concepto se derivan sus características fundamentales.

El contrato de compraventa se caracteriza por ser un negocio jurídico principal, consensual, bilateral o sinalagmático perfecto, oneroso y conmutativo. Se perfecciona cuando hay acuerdo y consentimiento en la cosa y en su precio, aunque ni la una ni el otro se entregue en el acto de formalización.²⁴ El mismo es creador de obligaciones que respecto al vendedor consiste en poner al comprador en posesión de un bien físico. Cuando se trata de un derecho y no de un bien físico se denomina cesión de créditos o de derechos. Para el comprador el pago de un precio cierto, la transmisión de la propiedad al comprador se verifica mediante la tradición.

Su naturaleza jurídica consiste en el hecho de ser un negocio jurídico traslativo y consensual, en el que la transferencia del dominio no se opera con la misma compraventa, sino con la manifestación de voluntad de las partes. Es decir, el comprador no recibe el dominio, sino el derecho de que a su favor se verifique la

²⁴ Artículo 335: La compraventa queda perfeccionada si hubiere acuerdo entre el vendedor y el comprador sobre el bien objeto de la venta y el precio, y es obligatoria para ambos aunque ni lo uno ni lo otro se haya entregado, salvo que la ley exija alguna solemnidad para su perfeccionamiento. (Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987)

transmisión del dominio, cosa que se cumple a través del hecho de una entrega que puede realizarse simultáneamente o con posterioridad.

Como toda relación jurídica, el contrato de compraventa posee elementos identificativos que determinan la validez del mismo. Dentro de ellos pueden encontrarse los elementos personales, reales y formales.

Los elementos personales del contrato de compraventa son: el comprador y el vendedor. Las partes contractuales necesitan de la capacidad requerida por su ordenamiento jurídico civil para la eficacia del negocio jurídico. En el caso de Cuba, la capacidad necesaria para celebrar la relación jurídica contractual es la capacidad general para obligarse que establece el artículo 29.1 del CCc.²⁵

Tampoco pueden adquirirse por compra, los bienes, derechos y acciones que se regulan en el artículo 338.1 del CCc a saber:(Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987)

- El tutor, los bienes de la persona o personas que estén bajo su tutela.
- los apoderados, mandatarios y albaceas, los que tengan en administración;
- el personal judicial y fiscal, los auxiliares judiciales y los abogados, los que estuviesen sujetos a litigios en que intervengan; y
- los notarios los relacionados con los asuntos en que intervengan en el ejercicio de sus funciones.

Por su parte, los elementos reales del contrato de compraventa son: la cosa y el precio. Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no estén fuera del comercio de los hombres. Por consiguiente, pueden ser compradas o vendidas tanto las cosas corporales como las incorporeales y derechos.

No pueden ser vendidas las cosas inapropiables; los derechos intransmisibles, como el uso y la habitación; las servidumbres, los animales contagiosos, las cosas nocivas a la salud, armas, entre otras. De manera que, en principio, todas aquellas cosas que no estén afectadas por una prohibición especial pueden ser objeto del contrato de compraventa. (Peral Collado, 1984, pág. 236)

²⁵ Artículo 29.1: La plena capacidad para ejercer los derechos y realizar actos jurídicos se adquiere:(Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987)

a) por arribar a la mayoría de edad, que comienza los 18 años cumplidos; y

b) por matrimonio del menor.

La ley, no obstante, puede establecer otras edades para realizar determinados actos.

Condiciones para que la cosa pueda ser vendida.

- Tratarse de un objeto material susceptible de apropiación económica.
- Tratarse de una cosa cuya venta no está prohibida por la ley.
- La cosa tiene que ser determinada y determinable. Es determinada cuando es cosa cierta y cuando fuese cosa incierta, ni su especie y cantidad son determinadas.
- Tener existencia real o posible. Pueden venderse las cosas existentes y aun las cosas futuras, pero no las cosas que nunca existieron o dejaron de existir en el momento de formarse el contrato (se hace nulo).

El precio funciona como contraprestación a la entrega de la cosa y delimita la naturaleza institucional del negocio. Los requisitos del precio son: la veracidad, la determinación y la pecuniaridad.

Condiciones que debe reunir el precio.

- Ajustarse a lo dispuesto en las regulaciones oficiales, y a falta de ésta a lo que las partes acuerden.
- Debe ser cierto y verdadero, de lo contrario sería simulado y provoca la nulidad del negocio.
- El precio debe ser en dinero, pues cuando se intercambian bienes el contrato deja de ser una compraventa para convertirse en permuta.
- Debe ser serio: no ficticio o simulado.

Elementos formales. El artículo 335 del CCc (Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987) expresa que “la venta se perfecciona entre vendedor y comprador, y será obligatoria para ambos si hubiesen convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni lo uno ni el otro se entregue en el momento de la perfección”. En atención a lo normado en la referida ley sustantiva civil la compraventa se perfecciona con el mero consentimiento de las partes; pero no impide que las partes subordinen la validez del contrato al cumplimiento de requisitos formales.

Es necesario hacer referencia al artículo 313 del CCc (Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987) pues plantea que cuando la ley exige determinada

formalidad las partes pueden compelerse de forma recíproca a cumplirlas. En caso de los bienes inmuebles, el artículo 339 del mencionado cuerpo legal regula que la compraventa de bienes inmuebles se formaliza en documento público y su validez está condicionada al cumplimiento de determinados requisitos legales que tienen carácter obligatorio en el caso de viviendas y solares yermos.

Requisitos

- La forma actúa como ineludible requisito contractual cuando se estipula por las partes que, hasta que no se cumpla, no se entenderá perfecto el contrato.
- Para algunas compraventas especiales, la venta hecha en calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumen hechas siempre bajo condición suspensiva.
- Si hubiese mediado una entrega de dinero en garantía del contrato de compraventa, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderla, o el vendedor a devolverla duplicada.
- La enajenación forzosa por causa de utilidad pública se regirá por lo que establezcan las leyes especiales.
- Deberá constar en documento público la cesión de acciones y derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública (Los bienes inmuebles en la notaría).

En conclusión la compraventa al contado, con independencia del importe de la transacción puede celebrarse de forma verbal. Sin embargo, las legislaciones exigen para las compraventas de determinados bienes, como los inmuebles, el requisito de la forma escrita, la presencia de un funcionario notarial autorizado que dé fe del acto y el Registro o inscripción del mismo, para que pueda surtir efectos contra terceros.

Obligaciones del vendedor. Incumplimiento de sus obligaciones

Son obligaciones del vendedor según el artículo 340 del CCc las siguientes: (Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987)

a) advertir al comprador de los vicios o defectos ocultos que tenga el bien vendido así como de los derechos de terceras personas sobre el mismo y responder de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación;

b) conservar el bien en buen estado hasta el momento de su entrega. De incurrir el vendedor en gastos ocasionados por la conservación debe el comprador reembolsarlos, salvo pacto en contrario; y

c) garantizar al comprador la posesión legal y pacífica del bien vendido.

Mientras el vendedor no realice el deber fundamental de entregar la cosa al comprador, tiene que responder de la custodia de la misma. En su consecuencia, si en la conservación de aquella no observa la diligencia de un buen padre de familia, y por su culpa, se deteriora o pierde, responderá de las consecuencias, pero si al estar en su poder se pierde por caso fortuito, al no existir culpa por su parte, se libera de la responsabilidad de entregar la cosa.

El problema está en determinar si el comprador podrá o no exigir el precio de la cosa. En la legislación cubana, pese a su origen romano, el comprador deviene dueño por la virtualidad del mismo contrato de compraventa ya que ésta implica transmisión o consumación, pero si por pérdida u otra causa la compraventa no ha producido todavía transferencia de propiedad, el riesgo es del vendedor.

Formas de realizar la entrega: (Peral Collado, 1984, pág. 250)

- Tradición real: se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.
- Tradición simbólica instrumental: cuando se haga la venta mediante escritura pública el otorgamiento de ésta equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resulta o se deduce lo contrario.
- Tradición simbólica no instrumental: la tradición de las cosas muebles se efectuará por la entrega de las llaves del lugar donde se hallen almacenados o guardados.
- Tradición *brevi manu*:²⁶ verificada la tradición de las cosas muebles cuando el comprador la tenía ya en su poder por cualquier otro motivo.
- *Cuasi-tradición*:²⁷ existen dos formas especiales de entrega que constituyen dos tipos de cuasi – tradición (tradición aplicada a las cosas incorpóreas) y que consisten en el hecho de poner en poder del comprador los títulos de

²⁶*Brevi manu* que significa “poder breve”.(Gisbert, 1950, pág. 1028)

²⁷*Cuasi-tradición* que significa “Casi-tradición”.(Gisbert, 1950, pág. 1028)

pertenencia (*cuasi*²⁸ – tradición simbólica) y en el uso que de su derecho haga de la cosa el comprador, consintiéndolo el vendedor (*cuasi*- tradición por ministerio de la ley).

- Tradición por ministerio de la ley: se entenderá hecha la tradición por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta.

Resulta necesario aclarar que si el contrato de compraventa no está sujeto a condición o a término, la obligación de entregar la cosa por parte del vendedor surge en el momento en que queda perfeccionado el contrato, aunque sobre la cuestión regirá lo acordado por la partes. El CCc no establece ninguna regla sobre el lugar en que debe verificarse la entrega, motivo por el cual habrá que atenerse a lo pactado por las partes. El vendedor habrá de entregar la misma cosa vendida, no otra, y además en el estado en que se encuentre al perfeccionarse el contrato, con los frutos producidos desde el mismo día en que fue perfecto y los accesorios de la cosa, aunque no se mencionen. Los gastos para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor. Ahora bien los de transporte a cargo del comprador, salvo el caso de estipulación especial.(Peral Collado, 1984, pág. 255)

La figura jurídica del saneamiento por evicción se encuentra presente en el contrato de compraventa y se regula en los artículos del 341 – 351 del CCc.²⁹

Evicción: consiste en la obligación del vendedor de pagar el precio de la cosa vendida o indemnizar al comprador cuando éste es privado de la cosa vendida por un tercero. El vendedor toma sobre sí la responsabilidad de que la cosa que vende es de su propiedad y de que ningún otro puede tener ese derecho sobre ella. Si por causas existentes después de la entrega un tercero presentase una demanda de evicción de los bienes vendidos, el vendedor está obligado a intervenir en el litigio e impedir la evicción. Si el tercero tiene el Derecho de Propiedad sobre ellos, el vendedor vendrá obligado a resarcir al comprador por todos los daños que hubiese sufrido.

²⁸ *Cuasi* que significa “casi”.(Gisbert, 1950, pág. 1028)

²⁹ Ver artículos del 341-351 (Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987)

Saneamiento: el vendedor además de responder del saneamiento por los vicios y defectos ocultos que tenga la cosa vendida, tiene el deber u obligación de indemnizar al comprador.

Obligaciones del comprador

Son obligaciones del comprador según el artículo 352 del CCc(Popular, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987) las siguientes:

- a) pagar el precio del bien adquirido. El pago se hace en el lugar y tiempo acordados, pero si no se hubiera convenido, en el lugar y tiempo en que se efectúa la entrega del bien,
- b) pagar los gastos de formalización del contrato; y
- c) recibir el bien objeto de la venta.

Si las partes no conviniesen lo contrario, las prestaciones del vendedor y del comprador se cumplen de manera simultánea. Si el comprador se negase a cumplir sus obligaciones de aceptar los bienes o de pagar el precio estipulado, el vendedor tendrá derecho a exigir la ejecución del contrato y el pago del precio convenido. Además el acreedor puede exigir el resarcimiento de perjuicios causados por el cumplimiento defectuoso del contrato por parte del comprador, o bien puede por su parte rescindir el contrato y exigir asimismo el resarcimiento de los daños y perjuicios que le hubiese ocasionado el incumplimiento del comprador.

Extinción de la compraventa

El contrato de compraventa se extingue por las mismas causas por las cuales se extinguen todas las obligaciones,³⁰ además de otras causas, como el retracto o derecho que tiene una de las partes u otras personas a deshacer la venta realizada, quedándose con la cosa en las mismas condiciones estipuladas en el contrato. El retracto puede ser legal o establecido por la ley o convencional, es decir, incorporado a la compraventa por acuerdo de las partes, constituye una modalidad de la venta, denominada venta con pacto de retro. (Peral Collado, 1984, pág. 261)

³⁰ Ver artículos del 296-306 (Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987)

2.3. Formalización del contrato de compraventa de viviendas de propiedad personal en Cuba

El contrato de compraventa de vivienda de propiedad personal en Cuba se formaliza ante el notario que tenga sede donde se encuentra enclavado el inmueble. Si las dos partes del contrato son ciudadanos cubanos con permiso de residencia en el exterior o permiso de salida indefinido, así como ciudadanos extranjeros con residencia temporal en Cuba, el Notario autorizante de la escritura pública es el adscrito a una sociedad civil de servicio jurídico y se abona la tarifa notarial en pesos cubanos convertibles (cuc).

Si el vendedor es un ciudadano cubano con domicilio y residencia en el territorio nacional o un ciudadano extranjero con residencia permanente y el comprador (adquirente del bien objeto de transmisión) es un ciudadano cubano con permiso de residencia en el exterior o permiso de salida indefinido, así como un ciudadano extranjero con residencia temporal en Cuba, si concurre solo en la posición jurídica al acto de comprar, el Notario autorizante de la escritura pública es el adscrito a una sociedad civil de servicio jurídico y se abona la tarifa notarial en pesos cubanos convertibles (cuc).

Si el vendedor es un ciudadano cubano con domicilio y residencia en el territorio nacional o un ciudadano extranjero con residencia permanente y el comprador es un ciudadano cubano con permiso de residencia en el exterior o permiso de salida indefinido y en la posición de la relación jurídica concurre con otro ciudadano cubano con domicilio en el territorio nacional o con un ciudadano extranjero con residencia permanente al acto de comprar, el Notario autorizante de la escritura pública será el adscrito a las Direcciones Provinciales de Justicia y se abona la tarifa notarial en pesos cubanos (cup).

Si el vendedor es un ciudadano cubano con permiso de residencia en el exterior o permiso de salida indefinida, así como un ciudadano extranjero con residencia temporal en Cuba, y el comprador es un ciudadano cubano con domicilio en el territorio nacional o un ciudadano extranjero con residencia permanente, el Notario autorizante de la escritura pública es el adscrito a las Direcciones Provinciales de Justicia y del Municipio Especial de la Isla de la Juventud.

Si el vendedor y el comprador son ciudadanos cubanos con permiso de residencia en el exterior o permiso de salida indefinido, así como ciudadano extranjero con residencia temporal en Cuba, de estado conyugal casado con ciudadanos cubanos porque así lo declaran al notario, sustentado en el principio de responsabilidad individual del sujeto compareciente (por lo que no se acreditará tal extremo documentalmente) en virtud de la Disposición Especial Tercera del CCc el cual plantea que las relaciones personales y patrimoniales entre cónyuges se rigen por la ley cubana si ambos o uno de ellos es cubano; el régimen económico del matrimonio será siempre el de la comunidad matrimonial de bienes pues el artículo 29 del Código de Familia (CF) lo dispone.

Lo anterior exige la presencia del cónyuge o en su defecto su autorización expresa en documento público para la formalización del acto de compraventa pues a tenor de lo previsto en el artículo 36 del CF ninguno de los cónyuges puede realizar actos de dominio en relación con los bienes de la Comunidad Matrimonial sin previo consentimiento del otro. En el caso de que fuere un bien propio del cónyuge de los previstos en el artículo 32 del CF,³¹ tendrá que manifestar, bajo su responsabilidad, tal condición por él, en tanto se presume como común de los cónyuges a menos que se pruebe lo contrario.

Los notarios adscritos a las Sociedades Civiles de Servicios Jurídicos y de la Notaría subordinada al MINJUS,³² conocen de las transmisiones cuando el inmueble se encuentre ubicado en la provincia del municipio donde tengan su sede, si no existe sucursal en un municipio determinado.

Las personas naturales³³ interesadas en transmitir su propiedad deberán presentar ante el notario su carné de identidad en el caso de ser ciudadano cubano o

³¹ Artículo 32: Son bienes propios de cada uno de los cónyuges: (Asamblea, Código de Familia. Ley No. 1289, 1975)

1- los adquiridos por cada uno de ellos antes de su matrimonio;

2- los adquiridos durante el matrimonio por cada uno de los cónyuges, por herencia, por título lucrativo o por permuta o sustitución de un bien propio. En las donaciones y legados onerosos, se deducirá el importe de las cargas cuando hayan sido soportadas por el caudal común;

3- los adquiridos con dinero propio de uno de los cónyuges;

³² Consultoría Jurídica Internacional, CONABI y Bufete Internacional.

³³ Artículo 2 segundo párrafo, (Consejo, Decreto-Ley No. 288. Modificativo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", 2011) establece:

extranjero residente permanente en el territorio nacional y documento de identidad aquellos que sean ciudadanos cubanos con permiso de residencia en el exterior o permiso de salida indefinida. También deberán aportar el documento acreditativo de la propiedad de la vivienda, la certificación de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, si fue realizada a partir del 10 de Noviembre del 2011, en cuyo caso se une a la matriz del instrumento público, pues de tratarse de inscripciones practicadas con anterioridad a la fecha referida, se prescinde de la certificación y se toman los datos relativos a la inscripción registral³⁴ que consten en el título.

El vendedor presentará además el documento de la sucursal bancaria acreditativo de la liquidación total de los adeudos por concepto de pago de transferencia de su propiedad o cuando al Notario le conste, del examen del título dominico que tiene a la vista, la existencia de deudas por el concepto anterior. El comprador aporta el cheque de gerencia que acredita el depósito del valor acordado y el notario lo une a la matriz de la escritura pública.

En la parte expositiva del instrumento debe consignarse el modo de adquisición de la propiedad de la vivienda que se va a vender, es decir el acto o negocio jurídico por el que adquirió ese inmueble, según artículo 178 CC.³⁵ En la parte dispositiva del instrumento que formalice el contrato de compraventa de viviendas de residencia permanente entre particulares, donde se narra la voluntad de las partes en forma de cláusulas y sus obligaciones, el Notario hace constar la responsabilidad que el vendedor asume con respecto a los convivientes. Como consecuencia de los actos del vendedor, se tendrá en cuenta que no se afecten los derechos de los cohabitantes, previstos en el artículo 65 de la LGV³⁶ y artículos 2 y 3 del Decreto-Ley

Cuando en esta Ley se hace mención a particulares o personas naturales, se entenderá por tales a las personas naturales cubanas con domicilio en el país y los extranjeros residentes permanentes en el territorio nacional.

³⁴ Se habla de inscripciones definitivas, toda vez que las inscripciones provisionales no tienen valor.

³⁵ Artículo 178. La propiedad y demás derechos sobre bienes se adquieren y transmiten por la ley, los acontecimientos naturales, los actos jurídicos, la accesión y la usucapión. La transmisión se consuma mediante la entrega o posesión. (Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987)

³⁶ Artículo 65: La facultad que concede al propietario el artículo precedente, no podrá ejercerse contra: (Consejo, Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda", 2003)

- ascendientes y descendientes del propietario;
- madre con uno o más hijos habidos en el matrimonio, formalizado o no, con el propietario siempre que ella tenga la guarda y cuidado de los hijos y no tuviere otro lugar de residencia;

No. 288/2011,³⁷ para liberar al Estado de cualquier reclamación. Igualmente, se consigna la declaración del comprador de que no poseen otra vivienda de residencia permanente en propiedad o en cotitularidad.

Para la descripción de las viviendas el notario tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 65 del Reglamento de la Ley de las Notarías Estatales (RLNE),³⁸ en el artículo 14 de la Resolución No. 342/2011, de 31 de octubre de la presidenta del Instituto Nacional de la Vivienda³⁹ y en el artículo 7.1 de la Resolución No. 114/2007, de 29 de junio dictada por la Ministra de Justicia,⁴⁰ con excepción de lo relativo al área o superficie libre, que puede o no consignarse en la descripción.

De tratarse de un copropietario que pretenda enajenar su cuota de participación no puede disponer de ella sin el consentimiento de los demás, el cotitular debe ofrecerla en tanteo a los demás copartícipes. El ofrecimiento debe constar en las escrituras públicas además de la advertencia de que los restantes copropietarios tienen el derecho de subrogarse por retracto, en el lugar y grado del adquirente cuando no se les ha hecho la oferta de venta y ésta se ha efectuado según lo dispuesto en los artículos 162 y 163 del CCc.⁴¹

Los títulos formales⁴² acreditativos del carácter del bien, propio o común, y de la causa de adquisición del dominio, se tienen a la vista y devuelven al interesado, y al margen de la descripción del inmueble se consigna nota expresiva de la transmisión o acto formalizado, con la fecha y la firma del notario autorizante; sin que se cancele o inhabilite el título.

En la narración de los títulos formales debe consignarse el estado conyugal al momento de adquirir la vivienda y en consecuencia el carácter del bien. En las

-
- madre con uno o más hijos menores que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieran otro lugar de residencia;
 - ancianos que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieran otro lugar de residencia;
 - cualquier otro caso que a juicio de la autoridad competente constituya una manifiesta injusticia o un acto inhumano.

³⁷ Ver Artículo 2 y 3 del Decreto-Ley 288/11 (Consejo, Decreto-Ley No. 288. Modificativo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", 2011)

³⁸ Ver artículo 65 del RLNE, (Ministerio, 1992)

³⁹ Ver Artículo 14 de la Resolución 342/11, (Instituto Nacional, 2011)

⁴⁰ Ver Artículo 7.1 de la Resolución 114/07, (Ministerio de Justicia, 2007)

⁴¹ Ver Artículo 162 y 163 del Código Civil cubano (Asamblea, Código Civil de la República de Cuba. Ley 59, 1987)

⁴² Pueden ser escrituras públicas o Resoluciones expedidas por autoridades administrativas o judiciales.

escrituras públicas de contratos de compraventa de viviendas cuando el comprador es casado, el cónyuge siempre debe concurrir aunque se adquiera con dinero propio. De no ser posible su concurrencia es imprescindible que se aporte entonces la escritura de autorización correspondiente, según lo establecido en los artículos 30, 31 y 32 del CF⁴³ e Indicaciones Metodológicas No 1/2011, de 25 de abril de la Dirección de Notarías y Registros Civiles (DNRC).⁴⁴

En las advertencias legales que realiza el notario relativas al pago del impuesto fiscal se expresa el lugar donde se debe abonar el mismo, dígase la sucursal bancaria correspondiente al domicilio de una de las partes o al lugar donde se formaliza el acto gravado, según Resolución 351 de fecha 31 octubre de 2011 del Ministerio de Finanzas y Precios.⁴⁵ En el otorgamiento, se advierte que la desprotección de los convivientes a que se refiere el artículo 65 de la LGV,⁴⁶ se considera causal de nulidad. El Tribunal Provincial es la institución competente para declarar nulo cualquier acto de transmisión de dominio.

El precio de la compraventa se define por acuerdo entre las partes en pesos cubanos y es importante su declaración real para ofrecer seguridad jurídica ante posibles reclamaciones por vicios ocultos en la vivienda o por otras causas. El funcionario público (Notario) tiene un término de 10 días hábiles para la formalización del contrato de compraventa. La tarifa aplicable según lo establecido en la Resolución 130 de fecha 9 diciembre de 1998 del MINJUS será de 35.00 pesos cubanos. (Ministerio de Justicia, Resolución 130, 1998)

Dentro de los treinta días naturales posteriores a la fecha de formalización del acto de compraventa, las personas naturales cubanas con domicilio en el país y los extranjeros residentes permanentes en el territorio nacional quedan obligadas a pagar el Impuesto sobre la Transmisión de Bienes y Herencias. La base imponible está constituida por el precio de venta de la vivienda que se transmite, declarado por las partes en dicho acto. El impuesto se determina al aplicarse un tipo impositivo del cuatro por ciento (4%) sobre la base imponible correspondiente, según lo establecido

⁴³ Ver Artículo 30, 31 y 32 del Código de Familia (Asamblea, Código de Familia. Ley No. 1289, 1975)

⁴⁴ Ver Indicación Metodológica No. 1 (Dirección de Notarías, 2011)

⁴⁵ Ver Resolución 351/11, (Ministerio de Finanzas, 2011)

⁴⁶ Ver Artículo 65 de la Ley 65 "Ley General de la Vivienda" (Consejo, Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda", 2003)

en la Resolución 351 de fecha 31 octubre de 2011 del Ministerio de Finanzas y Precios.⁴⁷ Lo antes referido constituye el procedimiento para la formalización del contrato de compraventa de viviendas de ocupación permanente.

2.4.Análisis de las disposiciones jurídicas que establecen aspectos esenciales en el procedimiento de actualización e inscripción de los títulos de propiedad de viviendas de ocupación permanente como consecuencia de un contrato de compraventa

2.4.1. Evolución del procedimiento para la inscripción y actualización de los títulos de propiedad en el Registro correspondiente

A partir del año 2003 comenzó en el país un nuevo período de funcionamiento de los Registros de la Propiedad. Se destacan constantes y notables cambios en el orden normativo referentes a la actualización de los títulos dominicos y a la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad. Sin embargo, el actual procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad sobre inmuebles y su acceso a los Registros de la Propiedad presenta en la actualidad contradicciones puntuales que se derivan de su aplicación.

La Resolución No.247 titulada “Normas para la inscripción de los Inmuebles, Títulos y Derechos Reales en el Registro de la Propiedad” (Ministerio de Justicia, 2003), derogada por la Resolución No 249/05 la cual fue derogada por la actual Resolución 114/07, todas pertenecientes al MINJUS, establece en su artículo 2 apartado 2 que se inscriben en los Registros de la Propiedad los inmuebles sobre los que se transfiera el dominio u otros Derechos Reales ante notario. El procedimiento fue consolidado con la Instrucción No.6 de 15 de octubre de 2003, dictada por la Dirección de Notarías y Registros Civiles del MINJUS. (Dirección de Notarías y Registros Civiles, 2003)

Según la citada Instrucción la obligación de inscripción no incluye las escrituras notariales contentivas de acciones constructivas de remodelación, ampliación u

⁴⁷Ver Resuelvo PRIMERO, TERCERO, SEXTO Y SÉPTIMO de la Resolución 351/11 (Ministerio de Finanzas, 2011)

otras, salvo aquellos cuyos títulos originarios hubiesen sido inscritos con posterioridad al primero de octubre del citado año. Resulta obvio pensar que una vez lograda la inscripción registral los problemas para transmitir la propiedad o actualizar los títulos se reducen a aquellas circunstancias que modifican las inscriptas sobre la base de nuevas acciones como remodelaciones, ampliaciones, reposición, rehabilitación, cambios de uso o actos de disposición sobre la vivienda.⁴⁸

A partir de la gran desactualización existente en los Registros de la Propiedad al momento de comenzar la inscripción de los inmuebles de la población en el año 2003, así como la cantidad y diversidad de títulos operantes en el tráfico inmobiliario, se hace necesario adoptar una alternativa de solución para flexibilizar los procedimientos encaminados al perfeccionamiento de los títulos de las viviendas. Sobre todo en lo que respecta a medidas y linderos, subsanaciones de descripción y tasación de viviendas y otras acciones que eviten diligencias innecesarias a la población, que a su vez complementen las regulaciones dictadas por el MINJUS sobre la inscripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad.

Lo anterior da lugar a la entrada en vigor del “Procedimiento para el perfeccionamiento de los Títulos y su inscripción en los Registros de la Propiedad,” mediante la Resolución No.50 (Instituto Nacional de la Vivienda, 2009), derogada por la actual Resolución 342/11. La norma garantiza un procedimiento mucho más simple y autónomo ya que faculta a los arquitectos de la comunidad para emitir Dictámenes Técnicos y subsanar o complementar los títulos administrativos, notariales y judiciales, por errores u omisiones relativos a los elementos de la descripción y tasación de viviendas de propiedad personal prescindiendo de las Resoluciones de la DMV.

Lo señalado es posible pues las escrituras notariales que constituyen títulos dominicos sobre viviendas de propiedad personal, pueden ser subsanadas por fedatario público.⁴⁹ Por tanto, los errores u omisiones de que adolezca el documento notarial, que no afecten derechos de terceros o que no constituyan causal de nulidad,

⁴⁸ Es aquí donde el Registro comienza a jugar su rol benefactor para quienes confiando en las garantías que ofrece y en un marco de total legalidad ruegan la inscripción.

⁴⁹ A tenor de lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de la Ley de las Notarías Estatales, en concordancia con el inciso g) del artículo 85 y el 105, de la propia disposición legal.

procede mediante acta de subsanación de error u omisión, cualesquiera que fuere su causa,⁵⁰ previa presentación por la parte interesada del Dictamen Técnico u otras pruebas admitidas en Derecho.

De esta forma gana relevancia el Dictamen Técnico⁵¹ pues constituye el documento técnico idóneo, de uso notarial, para subsanar los títulos dominicos notariales o complementar los títulos administrativos, por errores u omisiones relativos a elementos sobre la descripción y tasación de viviendas de propiedad personal. Además, el dictamen sirve como documento de prueba para subsanar las escrituras públicas notariales o complementar los títulos administrativos. Los mismos son usados en los supuestos de acciones constructivas para las que no se necesita licencia ni autorización de obra y que modifican la descripción de las viviendas, tales como divisiones o unificaciones a los efectos de la actuación notarial correspondiente.

Se debe destacar que en determinadas ocasiones los arquitectos se encuentran limitados para actuar, tales como en los casos que exista terreno adicional sobre el que no se cumple la obligación de pago del Derecho Perpetuo de Superficie y/o exista litis entre los colindantes, así como en el supuesto de ampliaciones, en los que se requiere la Resolución de la Dirección Municipal de la Vivienda (DMV) para tramitar las reclamaciones de derechos, según lo establece la Resolución 342/11 del INV, la que deroga la citada Resolución No.50/09.

La necesidad de contribuir a la solución del problema habitacional en el país, eliminar prohibiciones y restricciones en los actos de transferencia de la propiedad de la vivienda con el fin de permitir al propietario el ejercicio efectivo de sus derechos, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 21 de la Constitución de la República,(Asamblea, Constitución de la República de Cuba, 2002) da lugar a la promulgación del Decreto-Ley No. 288, de fecha 28 de octubre de 2011, modificativo, en algunos aspectos, de la LGV.

La flexibilización brindada por la referida norma consiste, entre otros aspectos y señalada de forma elemental, en la permisión de actos de Compraventa de Viviendas

⁵⁰ Pueden ser imputables al Notario o de los propios requirentes.

⁵¹ Emitido por el Grupo de Arquitectos de la Comunidad o por el Departamento de Control de Fondos de la Dirección Municipal de la Vivienda que corresponda.

de propiedad personal entre particulares,⁵² así como la eliminación de autorizaciones previas a los actos de Permuta y Donación. El mencionado Decreto-Ley garantiza el ejercicio efectivo de los derechos de los propietarios, si se tiene en cuenta que flexibiliza los actos de transmisión de dominio de inmuebles, tanto por actos inter-vivos como mortis-causa.

No obstante, se debe analizar a profundidad la efectividad de la norma y tomar como base su implementación práctica a fin de determinar sus posibles lagunas o aquellos supuestos que escapan a la previsión del legislador y que en la experiencia cotidiana pueden suscitar contradicciones a los ejecutores del Derecho relacionadas con su aplicación. Para su posterior comentario se hace necesario el estudio de la Resolución No. 342 de 31 de octubre de 2011, como parte de la legislación complementaria al aludido Decreto-Ley que aprueba el “Procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad y su inscripción en los Registros de la Propiedad”. Asimismo, se requiere el análisis de la Resolución 114/07 del MINJUS.

2.4.2. Análisis de la Resolución 114/07 del MINJUS

La vigente Resolución 114/07 del MINJUS no reconoce en su Capítulo I, Disposiciones Generales, la publicidad material entre las funciones del Registro,⁵³ en cambio dedica todo un Capítulo a la publicidad formal. La Ley Hipotecaria de 1893 prescribía en su Capítulo IX la publicidad registral y regula su carácter limitado a partir de la calificación que debe hacer el registrador del interés conocido. (Ley/14 de julio de 1893: Ley Hipotecaria para las provincias de Ultramar, 1999) Por su parte, el artículo 68 de la Resolución No. 114/07 establece la responsabilidad del registrador de evaluar el interés legítimo de quien solicite la publicidad. El tratamiento resulta adecuado por la situación de desactualización de los asientos, sin perder de vista los intereses foráneos y hostiles enunciados en la Ley Helms-Burton de 12 de marzo de

⁵² ...La compraventa de viviendas solo es posible a favor del Estado...Ver artículo 70, tercer párrafo de la Ley No.65 “Ley General de la Vivienda”.(Consejo, Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, 2003)

⁵³ Artículo 1, segundo párrafo de la Resolución 249/05 establece: “... Asimismo corresponde al Registro de la Propiedad, poner de manifiesto los derechos y actos contenidos en sus asientos.”(Ministerio de Justicia, 2005)

1996,⁵⁴ promulgada por el gobierno de los Estados Unidos que tiene entre sus objetivos establecer sanciones contra las personas y entidades que invierten en el país.

En la Resolución No. 114/07 se incluyen otras disposiciones que amplían y adecuan el cumplimiento del principio de publicidad registral a las exigencias de la realidad del país.⁵⁵ El artículo 70 de la mencionada norma establece una clasificación de las certificaciones atendiendo a los efectos que deben producir las mismas.⁵⁶ En ese sentido, son interesantes las certificaciones complementarias del título que expresan las circunstancias no contenidas en el mismo, incorporadas por otros documentos auténticos, lo que determina la necesaria modificación del título, que se ha quedado rezagado respecto a la actualización del asiento del Registro.⁵⁷ La disposición normativa tiene gran repercusión dentro del sistema jurídico al no interpretarse de forma correcta su sentido.

El Registro, en aras de la subsanación material de los títulos realiza la inscripción de un título imperfecto a partir de otros documentos y no obliga al beneficiario del mismo a subsanarlo de forma previa ante el funcionario que corresponda, lo que podrá realizar con posterioridad a la inscripción, utilizando para ello la certificación emitida por el Registro. Se persigue lograr un efecto práctico, como respuesta a un problema acumulado.⁵⁸

La norma administrativa⁵⁹ amplía no solo las certificaciones de carácter positivo, sino también las negativas, pues además de las que expresan la no existencia de un asiento de inscripción, se expedirán otras que contendrán circunstancias inscritas con carácter provisional. No se trata de que exista un tipo de certificación provisional,

⁵⁴Nota: En las asociaciones comerciales ^{Cuba} aporta fundamentalmente su capital inmobiliario, en virtud de esta Ley ingerencista y del bloqueo a Cuba, se sanciona fuertemente a la parte extranjera de la sociedad, este proceder que por demás es aceptado doctrinalmente, reviste particular importancia. (Ver Principio de Publicidad, epígrafe 2)

⁵⁵En el artículo 69.1 se dispone la utilización de la Nota Simple, con el fin de servir de medio de publicidad formal para recuperar el tracto de los inmuebles estatales, y para la realización de investigaciones de carácter científico, social o histórico. (Ministerio de Justicia, 2007).

⁵⁶ Ver artículo 70 de la Resolución 114/07, (Ministerio de Justicia, 2007).

⁵⁷ Ibídem

⁵⁸ Ver Principio de Legalidad, epígrafe 2

⁵⁹ Resolución 114 del 2007 "Normas y Procedimientos para la Organización y Funcionamiento del Registro de la Propiedad", (Ministerio de Justicia, 2007)

sino que cuando existan circunstancias inscriptas con ese carácter será obligatorio consignar el particular en la certificación que se expida.⁶⁰

Las certificaciones positivas tendrán efectos plenos (legitimador) de las acciones que realice su titular y las que contengan circunstancias provisionales no están investidas con el manto protector hasta tanto los errores u omisiones no sean subsanados, con la intención de estimular el perfeccionamiento de la titularidad. La publicidad es un principio básico del Sistema Inmobiliario; pero la publicidad sin la legalidad no sería digna de crédito, no se tendría fe o confianza en los derechos publicados, porque podrían tener origen ilegítimo. La legalidad sin luz pública que permita el conocimiento del estado jurídico de las fincas, sería la legalidad de las enajenaciones clandestinas.

El desarrollo de un Sistema de Publicidad Registral Inmobiliario ajustado a las exigencias de Cuba y vinculado al principio de legalidad contribuye al logro de la seguridad jurídica y ello solo será posible en un ordenamiento jurídico orgánico y coherente,...donde las normas sustantivas tengan su correspondiente correlato adjetivo en normas procesales adecuadas y las distintas instituciones jurídicas se correlacionen, sin antinomias ni desajustes funcionales... (Fernández Bulté, 2004, pág. 156)

2.4.3. Resolución 114/07 del MINJUS en relación con la Resolución 270/11 del MINJUS

A partir de la entrada en vigor del Decreto-Ley 288/11 se dicta la Resolución No. 270 en fecha 30 de octubre de 2011 por la Ministra de Justicia (Ministerio de Justicia, Resolución 270, 2011) con el objetivo de flexibilizar el procedimiento para la inscripción de las viviendas de propiedad personal establecido por la Resolución 114/07 del MINJUS. Sin embargo, la primera de las novedosas soluciones que propone, no expresa cuáles artículos e incisos de la Resolución 114/07 del MINJUS modifica o deja sin efectos, lo que trae confusión y diversas interpretaciones a los registradores en su aplicación, por ejemplo:

⁶⁰ Artículo 70.3 de la Resolución 114/07 establece: "...Cuando las circunstancias inscriptas tengan el carácter de provisionales, se consignará en la certificación." (Ministerio de Justicia, 2007)

1. La Resolución 270/11 del MINJUS en su resuelvo PRIMERO establece que el registrador radica las solicitudes de inscripción de las viviendas de propiedad personal en el Registro de la Propiedad. Para la realización del trámite se exige el título de propiedad de la vivienda, el documento de identidad del que solicita la inscripción o la acreditación de la representación en los casos que corresponda y el comprobante de pago del impuesto sobre la transmisión de bienes y herencias cuando corresponda.

Los requisitos exigidos flexibilizan el procedimiento establecido en la Resolución 114/07 del MINJUS, pues en su artículo 7 se obligaba a las personas interesadas en solicitar la inscripción de su vivienda a aportar además de los documentos que exige la Resolución 270/11 del MINJUS los títulos que le anteceden al que presentan según el principio de tracto sucesivo. Sin embargo, al no establecer la Resolución 270/11 del MINJUS cuáles artículos de la Resolución 114/07 del MINJUS deroga o modifica existen registradores que solicitan los títulos antecesores y lejos de flexibilizar los trámites a la población continúan su rigidez.

2. La Resolución 270/11 del MINJUS en el resuelvo SEGUNDO establece que el registrador o el especialista se abstiene de radicar la solicitud, cuando aprecien errores u omisiones en los documentos presentados, en cuyo caso asesora al solicitante conforme a Derecho para su solución. Sin embargo, la Resolución 114/07 del MINJUS indica en el artículo 8.1 que el registrador, al momento de decidir la admisión de la solicitud, verifica que la documentación presentada cumpla lo dispuesto en los artículos anteriores, luego se da número de entrada a dicha solicitud en el Libro Diario de Radicación.

Al interpretarse ambas normas jurídicas se puede observar que en la primera el registrador tiene la opción de abstenerse de radicar la solicitud cuando aprecie errores u omisiones; mientras en la segunda después de darle entrada en el Libro Diario de Radicación se consta con un término de 15 días para notificarle al titular la decisión adoptada en cuanto a la calificación. Lo referido trae como consecuencias que exista diversidad de criterios en su aplicación toda vez que no existe un pronunciamiento expreso de la Resolución 270/11 del MINJUS que derogue o modifique el artículo 8.1 de la Resolución 114/07 del MINJUS.

Recomendaciones.

Se recomienda al legislador que en el momento de dictar una nueva legislación precise con exactitud los preceptos legales que modifica o deja sin efecto para evitar diversidad de interpretaciones y formas de solución.

3. La Resolución 270/11 del MINJUS en el resuelto TERCERO establece que una vez radicada la solicitud de inscripción, el registrador califica bajo su responsabilidad, los aspectos formales, la validez y eficacia de los actos contenidos en el título; y si se cumplen todos los requisitos de forma y contenido, se practica la inscripción en el plazo de 15 días hábiles contados a partir de la radicación. Sin embargo, la Resolución 114/07 del MINJUS en el artículo 9.1, indica que el procedimiento registral comienza con la entrada de los documentos que se pretenden inscribir en el Libro Diario de Radicación y concluye a los 60 días hábiles posteriores a la fecha de radicación de tales documentos. Como se observa, existe contradicción en el término establecido para la inscripción en las normas jurídicas analizadas. No obstante, en la actualidad no se cumple el término de 15 días dispuesto en la Resolución 270/11 del MINJUS ya que resulta insuficiente por el elevado número de radicaciones de expedientes en los registros a partir de la entrada en vigor del Decreto-Ley 288/11 del INV.

Recomendaciones

1. Mantener el término de 60 días que establece la Resolución 114/07 del MINJUS y emitir Indicaciones Metodológicas por la Dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y Patrimonio sobre la organización funcional del Registro de la Propiedad, con independencia de las medidas que se adopten en el territorio para una mejor organización del trabajo.

2. Lograr la creación e implementación de programas informáticos para garantizar la agilidad en el procedimiento de inscripción.

4. En la Resolución 270/11, en el resuelto CUARTO se establece que el registrador cuando realice la inscripción de una vivienda de propiedad personal, expide la certificación que corresponde para la realización de los actos de permutas, donación y compraventa. Sin embargo, la Resolución 114/07, indica en el artículo 77, que los registradores realizan los trámites relacionados con las solicitudes de búsqueda y

expedición de Certificaciones y Notas Simples Informativas dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud, siempre que el interesado aporte todos los datos requeridos para ello.

De la lectura del apartado cuarto de la Resolución 270/11 se puede inferir que solo es necesario expedir las certificaciones en los casos de permuta, donación y compraventa, sujetando la emisión de las mismas para los supuestos de inscripción antes mencionados. No obstante, lo correcto es que cuando un inmueble consta inscrito en el Registro de la Propiedad después del año 2003, la certificación registral es obligatoria y junto al título inscrito tiene que ser aportada de forma inexcusable a los funcionarios o autoridades que ejecutan nuevos actos respecto al inmueble. De la siguiente manera el Registro cumple la finalidad de dar seguridad jurídica preventiva y dota al funcionario o autoridad competente de respaldo en su autorización y en las garantías para el tráfico jurídico.

Recomendaciones

Que la certificación de dominio sea exigida para cualquier trámite que se realice respecto al inmueble que conste inscrito en el Registro de la Propiedad por las garantías que ofrece.

2.4.4. Críticas en torno a la Resolución 342 de 31 de octubre de 2011

La Resolución No.50 (Instituto Nacional de la Vivienda, 2009) estableció la forma para desarrollar el perfeccionamiento de los títulos y su inscripción en los Registros de la Propiedad,⁶¹ así como la actualización de la descripción de las viviendas en los mismos. Sin embargo, no se pronuncia en cuanto a un procedimiento que legalice las acciones constructivas de ampliaciones y rehabilitaciones. En este sentido, se necesita elaborar la norma que regule cómo proceder en los casos anteriores y entra en vigor el 10 de noviembre de 2011 la Resolución No. 342 (Instituto Nacional, 2011). La nueva normativa mantiene como documento válido a los efectos de la actuación notarial el Dictamen Técnico emitido por el arquitecto de la comunidad. La misma, precisa como supuestos la existencia de errores u omisiones relativos a los elementos de la descripción y tasación de inmueble, así como omisiones en las

⁶¹ Teniendo siempre como presupuesto la flexibilización en este sentido.

medidas y linderos, o sea necesaria su rectificación o ajuste. Además, ofrece la posibilidad de emitir Dictamen Técnico en los casos en que se realicen acciones constructivas internas que modifiquen la descripción de la vivienda, la unifiquen o dividan y no requieran licencia ni autorización de obra.⁶² Con independencia de los avances que introduce la Resolución 342/11 del INV en la práctica se evidencia contradicciones que influyen en la actuación notarial y registral, a saber:

1. A los efectos de la actuación del fedatario público para la autorización de las Actas de Subsanaciones o de Notoriedad, es indispensable que se consignen en el instrumento notarial inscribible en el Registro de Propiedad las circunstancias imprescindibles, con la debida exactitud para su inscripción, al amparo de la disposición que lo regula. Sin embargo, a tenor de la nueva normativa no se exige determinados elementos relativos a la descripción de las viviendas como la carpintería, las superficies útil, libre y desaparece la excepción de solicitar solo la útil cuando se trate de apartamentos, pues resulta necesario consignar, tanto para las viviendas como para los mismos las superficies ocupada y total.

2. En relación a las regulaciones establecidas para la actualización de los títulos de propiedad de las personas naturales, según el supuesto previsto en el artículo 1 inciso c de la Resolución No. 342/11,⁶³ cabe destacar que el mismo no especifica que las acciones constructivas a las que hace referencia sean ilegales, lo que conlleva a que existan dificultades en su interpretación. Lo anterior puede provocar que las personas que poseen licencias de construcción no las muestren y se acojan a los beneficios que ofrece la norma al no existir suficiente control administrativo. Si el notario se acoge al articulado, no podrá autorizar los trámites de ampliaciones, rehabilitaciones y remodelaciones cuando los comparecientes poseen licencia de construcción, pues los mismos quedarían fuera del marco de su competencia.

La práctica demuestra que se realiza una interpretación extensiva de la norma al presumir que dichas acciones se realizaron de manera ilegal, lo cual se fundamenta

⁶² Ver artículo 1 incisos a) y b) de la Resolución No.342/11. (Instituto Nacional, 2011)

⁶³ ARTÍCULO 1: El presente procedimiento establece las normas para la actualización de los títulos de propiedad de las personas naturales en los supuestos que: (Instituto Nacional, 2011)

c) No coincida la realidad física con la reflejada en el título de propiedad, por haberse ejecutado acciones constructivas de ampliación, rehabilitación, o remodelación, siempre que no se hayan violado los requisitos técnico-constructivos y las regulaciones urbanas y territoriales.

en el párrafo cuarto de la Disposición Decimocuarta de la Indicación Metodológica No. 4. (Dirección de Notarías y Registros Civiles, 2011) Debido a lo anterior, la autora considera importante que el legislador incorpore el particular referido en el texto de la norma.

3. Unido a ello, las Direcciones Municipales de Vivienda son competentes para tramitar y resolver las reclamaciones de derechos relativos a medidas y linderos y subsanaciones de descripción y tasación cuando exista terreno adicional sobre el que no se haya cumplido la obligación de pago del Derecho Perpetuo de Superficie o exista litis entre los colindantes, como se había referido con anterioridad.⁶⁴ A pesar de eso, la norma no hace referencia a las ampliaciones ilegales en un mismo precepto cuando se refiere a la actuación de la mencionada Dirección y como consecuencia no ocurre la posterior inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad.

4. La citada Resolución faculta a los notarios para la actualización de los títulos de propiedad de naturaleza administrativa, judicial o notarial sin especificar mediante qué instrumento notarial los va a autorizar. No obstante, la carencia del tipo de instrumento notarial autorizante entra en contradicción con la Indicación Metodológica No. 4 (Dirección de Notarías y Registros Civiles, 2011) donde se establece que al tratarse de títulos dominicos comprendidos en las dos primeras clasificaciones (administrativas y judicial), procede la autorización del Acta de Notoriedad para complementar los mismos, mientras cuando se trata de un documento notarial procede el Acta de Subsanación de Error. Al principio de la aplicación de la Resolución 342/11 del INV no existía para los notarios claridad de cuál era el acta notarial que procedía al respecto lo que provoca que se emitieran ambas actas indistintamente y al ser calificadas por los registradores se suspendían por no haber sido emitidas como se refiere.

5. En la actualidad acuden a las unidades notariales personas con titularidades, posteriores a la entrada en vigor de la Resolución 50/09 del INV que presentan errores, omisiones o ambas dificultades en la descripción y tasación de los apartamentos de edificios multifamiliares. Entre los errores más frecuentes se

⁶⁴ Ver artículo 7 de la Resolución No.342/11. (Instituto Nacional, 2011)

encuentran la omisión del estado técnico-constructivo de los mismos, la superficie total y ocupada y sus medidas y linderos. Con independencia de que la derogada disposición jurídica ordenaba que fuera con respecto al apartamento, no en relación al edificio, son numerosos los casos en que la población acude a la Notaría a subsanar el particular, pues se le presentan problemas a la hora de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Recomendaciones.

Que el Instituto Nacional de la Vivienda y la Dirección Nacional de Notarías y Registro Civil del MINJUS se pronuncien respecto a la problemática descrita en el párrafo precedente. En el supuesto no se trata de rectificación o ajuste de las previstas en el artículo 1 inciso a) de la Resolución 342/11, se trata de una omisión que no lo exigía la mencionada norma legal vigente hasta el momento. Por lo tanto, no existe motivo alguno para que el notario se abstenga de actuar ni se requiera un acta notarial complementaria, basta que se agregue tal particular en la descripción del inmueble y se adjunte a la matriz el Dictamen Técnico del arquitecto de la comunidad.

6. La Resolución 342/11 en su artículo 7 establece que las Direcciones Municipales de la Vivienda tramitan y resuelven mediante Resolución las reclamaciones de derechos relativas a medidas y linderos y subsanaciones de descripción y tasación en los supuestos que exista terreno adicional sobre el que no se ha cumplido la obligación del pago del Derecho Perpetuo de Superficie y cuando exista litis con los colindantes. Con posterioridad al trámite se procede a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, el actuar se complejiza porque cuando los titulares se presentan en la DMV para solicitar que se admita reclamación en virtud de los supuestos anteriores, y la institución al analizar los hechos considera que no procede la solicitud, devuelven las actuaciones sin pronunciamiento administrativo. Lo anterior trae como consecuencia que los interesados no puedan continuar su demanda ante el órgano judicial pues es requisito previo haber agotado la vía administrativa según lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo,

Laboral y Económico (LPCALE)⁶⁵ para poder continuar el proceso ante la vía judicial. Todo lo cual deja a muchos interesados ante un estado de indefensión.

7. Otro asunto que motiva la reflexión se deriva del análisis de los elementos de descripción y tasación exigidos por la Resolución No. 342/11 del INV relacionada con los requisitos que deben cumplir los títulos de los propietarios que interesan la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente en virtud de la Resolución No.114/07 del MINJUS. La primera puntualiza en relación con las características técnico-constructivas del inmueble el año de construcción, la superficie total y ocupada y el estado técnico constructivo. Por su parte, la segunda refiere las características de manera general pues se establece que se consignan aquellas que forman parte del inmueble y le adicionan valor económico, histórico o cultural.

La falta de precisión de uniformidad de los elementos de descripción y tasación trae múltiples interpretaciones. Se debe presumir entonces cuáles son los componentes o ajustarse a lo que resulta más entendible. Analizado así no existe inconveniente alguno. Cuando se requiera la actuación notarial se tendrá en cuenta que el instrumento notarial es uno de los documentos que constituye la base, la causa y el origen de la inscripción, por lo que el documento público debe reunir todas las menciones necesarias para la calificación. (Fernández Padrón, 2008, pág 377) Debido a ello se ajustará a lo dispuesto en la precitada norma para consignar las circunstancias con respecto a la descripción del inmueble.

8. En cuanto al cumplimiento del artículo 14 inciso d) de la Resolución 342/11 sobre las características de la construcción relacionado con el estado técnico (bueno, regular o malo), el mismo ocasiona molestias a la población, pues incluir el estado técnico de los inmuebles dentro de los parámetros que exige el Registro de la Propiedad en los títulos ya registrados o sin registrar que solo les falte esa información es contradictorio. Se considera que al analizar lo variable que es el estado técnico de un inmueble, no es imprescindible su inclusión en los títulos que tienen toda la otra información que exige la nueva ley. Lo anterior trae consigo una

⁶⁵ Artículo 17: Es requisito previo para establecer las reclamaciones a que se refiere este Capítulo que el reclamante se dirija al que estime que ha interferido sus atribuciones, solicitando en comunicación razonada que se abstenga de seguir interviniendo en el asunto. (Asamblea Nacional del Poder Popular, 1977)

visita a la vivienda por parte del arquitecto, un trabajo adicional y un gasto de 30.00 pesos a los clientes que lejos de flexibilizar la inscripción en el Registro la complejiza.

9.En cuanto al procedimiento implantado para las actualizaciones de títulos ante la DMV, se aprecia que el mismo no es del todo abarcador. Tal es el caso de las acciones constructivas de ampliación, rehabilitación y remodelación realizadas por propietarios fallecidos, y se pretendan legalizar por sus herederos en virtud del procedimiento seguido. Hecho que, a juicio de la autora, no tiene respaldo legal en la norma de referencia, toda vez que en el artículo 3.1 de la Resolución No. 342/11 se establece que: “Las personas interesadas en actualizar sus títulos, amparados en el inciso c) del artículo 1, se presentan en las Oficinas de Trámite de la Vivienda....”

Según lo establecido en la Indicación Metodológica No. 4 (Dirección de Notarías y Registros Civiles, 2011) cuando se ejecuten las citadas acciones constructivas según lo previsto en el artículo 1 c) de la citada Resolución, se sigue el procedimiento regulado en los artículos 3, 4, 5 y 6, donde la Resolución dictada por los Directores Municipales de la Vivienda constituye el Título de Propiedad actualizado cuando el precedente sea administrativo. Resulta entonces que si los propietarios realizan las acciones constructivas y son legalizadas por la DMV si su título es administrativo la nueva Resolución constituye su título actualizado.

En el supuesto de que los propietarios fallecen sin legalizar las acciones constructivas realizadas y los herederos interesan la actualización con vistas a la adjudicación, ¿estaría el heredero legitimado para ello? pues el artículo es preciso y solo se refiere a los propietarios. Si se presume que el heredero está legitimado ¿la Resolución que actualiza, se dicta como complemento o constituye el nuevo título?, ya que de ser la segunda alternativa, que es la prevista en la Indicación Metodológica No 4, (Dirección de Notarías y Registros Civiles, 2011) sería contradictorio que se actualizara un nuevo título de propiedad inscribible en el Registro y se reconozca el Derecho de Propiedad a los fallecidos; más desacertado sería que del nuevo título resultaran propietarios los herederos.

Sería atinado en el caso que la Resolución dictada sirva de complemento al título domínico, de naturaleza administrativa, pues entonces sí el heredero tendría amparo legal para acceder al Registro de la Propiedad a interesar la inscripción en virtud del

artículo 6.2 de la Resolución 114/07 del MINJUS.⁶⁶ Por tanto, se considera preciso que el MINJUS se pronuncie al respecto para aclarar las lagunas existentes y no dejar desprotegidas a las personas que se encuentran en la mencionada situación, ya que el notario y registrador no tienen fundamento legal que respalde su actuación.

10. En el procedimiento a seguir según el artículo 3.1 y 3.2 de la Resolución 342/11 se establece que las personas interesadas en actualizar sus títulos, amparadas en el inciso c) del artículo 1, se presentan en las Oficinas de Trámites de la Vivienda del lugar donde esté enclavado el inmueble donde el funcionario designado por la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda recibe, registra y remite la solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), el cual para cumplir el procedimiento a seguir en el artículo 3.2 emite una certificación que es aportada por las personas al Arquitecto de la Comunidad para que tramite el Dictamen Técnico correspondiente. Como se aprecia en ambos artículos no se establecen los requisitos que debe contener la certificación que expide Planificación Física (PF) lo que trae como consecuencia, que se autoricen acciones constructivas en terrenos adicionales sin cumplir las formalidades legales establecidas al respecto. Además el registrador para proceder a la inscripción del título tiene que conocer el origen legal del terreno de dicho inmueble.

Recomendaciones.

Que el INPF defina cuáles son los requisitos a seguir para emitir las certificaciones a las que se refiere el artículo 3.2 de la Resolución 342/11.

11. La Resolución 342/11 en el artículo 4 establece que los directores de las Direcciones Municipales de la Vivienda son competentes para emitir las Resoluciones sobre la actualización de los títulos de propiedad amparados en el inciso c) del artículo 1. Al respecto la Indicación Metodológica No.4 en su apartado 14 en el tercer párrafo⁶⁷ hace una distinción cuando el precedente es administrativo,

⁶⁶ Artículo 6.2 El Registrador puede admitir la solicitud de inscripción del título a favor del causante, en los casos en que los causahabientes aun no hayan realizado la adjudicación del bien. (Ministerio de Justicia, 2007)

⁶⁷ Cuando se hayan ejecutado acciones constructivas de ampliación, rehabilitación o remodelación sin la obtención de la correspondiente licencia de construcción, según lo previsto en el artículo 1 c), el procedimiento a seguir es el regulado en los artículos 3, 4, 5 y 6. La Resolución dictada por los directores municipales de la Vivienda constituye el título de propiedad actualizado cuando el precedente sea administrativo. De tratarse de una escritura pública la Resolución administrativa que

judicial o notarial, en tal sentido indica en qué supuesto la Resolución administrativa constituye título de propiedad actualizado y en qué supuesto constituye fuente documental para su complemento.

La anterior diversidad normativa crea contradicción entre los operadores del Derecho, por tratarse de una Indicación de la Dirección de Registro Civil y Notaría y no concebirse de conjunto con el INV como rector de la referida Resolución, quien considera según lo dispuesto por la Resolución 342/11 en su artículo 4 que en todos los casos se actualizan títulos sin otra distinción. El particular analizado trae como consecuencia que exista confusión en el registrador de la propiedad a la hora de calificar, ya que para ajustarse a la legalidad, puede resultarle difícil definir si la Resolución emitida por la DMV constituye título actualizado o representa su complemento.

Recomendaciones.

Que siempre que se vaya a emitir una aclaración debe realizarse de conjunto con todos los organismos que intervienen en el procedimiento.

2.4.5. Problemas vinculados al vacío legal o a la interpretación del Decreto-Ley No. 288 de fecha 28 de octubre de 2011 y su implicación en el Registro

1. En el Decreto-Ley 288/11 del INV, no se definen las zonas destinadas al descanso o veraneo, solo las de alta significación para el turismo. El vacío legislativo ocasiona confusión a los funcionarios que intervienen en el tráfico jurídico porque no tienen claridad en los elementos de referencia para definir cuáles viviendas serán destinadas al descanso o veraneo y qué viviendas serán destinadas a la ocupación permanente. Lo anterior provoca falta de uniformidad de criterios a los operadores del Derecho y confusión a los registradores en el momento de la inscripción.

2.4.6. Dificultades vinculadas a la relación de trabajo del Registro de la Propiedad con el Instituto Nacional de la Vivienda

disponga la actualización del título constituye la fuente documental para su complemento, sin necesidad de que autorice por el Notario un acta de subsanación de error u omisión, accediendo el instrumento público y la Resolución directamente al Registro de la Propiedad. (Dirección de Notarías y Registros Civiles , 2011)

1. Las Resoluciones Títulos de Propiedad de las Direcciones Municipales de la Vivienda y los contratos de compraventa suscritos con las sucursales bancarias, emitidos a partir de la vigencia de la Resolución No. 342/11, adolecen de algunos requisitos previstos en el artículo 14 de la citada Resolución⁶⁸ y en el artículo 7 de la Resolución 114/07 del MINJUS.⁶⁹ Entre ellos se encuentran los linderos con las medidas de los inmuebles, su numeración, reconocimiento del Derecho Perpetuo de Superficie; generales de los titulares como el estado conyugal, lo que incide en el carácter de bien propio o común; confunden el precio de transferencia con el valor; no se prevé el régimen de copropiedad por cuotas de proceder; lo que da lugar a títulos imperfectos que no pueden acceder al Registro de la Propiedad, y provoca molestias en la población al generar trámites innecesarios. El registrador no accede a su inscripción porque el título adolece de los requisitos que establecen las normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad.

Recomendaciones.

1. Proponer al Instituto Nacional de la Vivienda y al Banco Central de Cuba realizar conciliaciones sobre la problemática, y emitir indicaciones metodológicas a sus Direcciones Provinciales y Municipales, teniendo en cuenta que la fuente documental para la suscripción del contrato de compraventa con la agencia bancaria, es también una Resolución de la DMV.
 2. Potenciar las conciliaciones territoriales entre la Dirección Provincial de Justicia y la Dirección Provincial de Vivienda, así como el Banco Popular de Ahorro y el Banco de Crédito y Comercio.
2. Las DMV se niegan a rectificar errores de inmuebles ya inscritos en el Registro de la Propiedad, pues los funcionarios de la Vivienda plantean que en el articulado de la Resolución 342/11 no se hace mención al particular y se atienen a lo dispuesto en el artículo 7 de la misma.⁷⁰ Al respecto la Indicación Metodológica No.4 en su apartado

⁶⁸ Ver artículo 14 de la Resolución 342/11. (Instituto Nacional, 2011)

⁶⁹ Ver artículo 7 de la Resolución 114/07. (Ministerio de Justicia, 2007)

⁷⁰ Artículo 7: Las Direcciones Municipales de la Vivienda tramitan y resuelven mediante Resolución las reclamaciones de derecho relativas a medidas y linderos y subsanaciones de descripción y tasación en los supuestos que:

- a) exista terreno adicional sobre el que no se ha cumplido la obligación de pago del derecho perpetuo de superficie; y
- b) exista litis con los colindantes.

décimo cuarto, párrafo primero, establece que si en el título constan las medidas y los linderos y está inscrito en el Registro de la Propiedad, su rectificación o ajuste procede ante la DMV correspondiente.

La referida diversidad normativa crea contradicción entre los operadores del Derecho, por tratarse de una Indicación de la Dirección de Registro Civil y Notaría y no concebirse de conjunto con el INV como rector de la referida Resolución. Se ocasiona así que los titulares que se encuentran en la anterior situación estén desprotegidos, al verse imposibilitados de actualizar sus títulos y proceder con su inscripción.

Recomendaciones.

1. La solución al problema fue ofrecida por la Dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio (DRPPM), a través del Dictamen No. 1, de 5 de enero de 2012, sin embargo la DMV no lo aplica por no haber recibido indicación del INV al respecto y este es su órgano rector.
2. Que se estudie por registradores y notarios el Dictamen Conjunto de la DRPPM y la DNRC de fecha 22 de abril de 2013, que hace una minuciosa interpretación del alcance y aplicación de la Resolución 342/11 del INV en relación con la Indicación Metodológica No. 4/11 de la DNRC y que sea conocida e implementada con la DPV.
3. Que siempre que se vaya a emitir una aclaración debe realizarse de conjunto con todos los organismos que intervienen en el procedimiento.

2.4.7. Problemas vinculados a la relación de trabajo del Registro con el Banco Central de Cuba

1. El Banco rectifica errores u omisiones de los contratos de compraventa y utiliza el mismo número y fecha que el contrato original. El registrador no accede a su inscripción porque el título adolece de los requisitos que establecen las normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad.

Recomendaciones.

Que la DMV complemente con Resolución los contratos de compraventa suscritos con las sucursales bancarias, ya que no se puede variar el número del contrato.

2.4.8. Problemas vinculados a la relación de trabajo del Registro con el Tribunal Supremo Popular

1. Las Resoluciones judiciales que constituyen títulos de propiedad de la vivienda no cumplen los requisitos previstos en la Instrucción No. 202 dictada el 9 de octubre de 2010 por el Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular,⁷¹ lo que impide su acceso al Registro de la Propiedad. (Se omiten las generales de los propietarios, los linderos con sus medidas, las áreas o superficie total y ocupada). Los Tribunales se niegan a la emisión de autos aclaratorios por haberse agotado el término para solicitarlo, según artículo 150 de la LPCALE.⁷²

Recomendaciones.

1. La Dirección de los Registros de la Propiedad, realizará conciliación con el Tribunal Supremo Popular y las Direcciones Provinciales de Justicia para efectuar encuentros técnicos que impliquen a los registradores de la propiedad, notarios, jueces y abogados adscritos a la ONBC para el análisis de la problemática.
2. Estudiar el fundamento legal que permita que una vez agotado el término para solicitar el auto aclaratorio de la sentencia, pueda requerirse de oficio la subsanación de los errores contenidos en las mismas, aportándose el Dictamen Técnico.

⁷¹Los requisitos que exige la Instrucción No 202 en su cláusula PRIMERA, para las Resoluciones judiciales que constituyen títulos de propiedad de la vivienda son: (Tribunal Supremo Popular, 2010)

- Naturaleza (urbana o rústica y nombre del predio si lo posee).
- Ubicación (calle, número, entrecalles, reparto, barrio y municipio).
- Superficie (área total, ocupada y libre, expresada según el sistema métrico decimal).
- Descripción (tipo de inmueble y comodidades o partes que lo integran).
- Medidas y linderos (medidas de frente, fondo y laterales y predios colindantes).
- Características especiales (que le adicionan valor económico, histórico o cultural, si las posee).
- Valor (precio legal del inmueble).
- Cargas y gravámenes (hipotecas conforme al Decreto Ley número doscientos catorce del dos mil y servidumbres de medianería, paso, luz y agua).

⁷²Artículo 150: Los Tribunales no podrán variar, después de firmadas, las sentencias que pronunciaren; pero sí aclarar, de oficio o a instancia de parte, algún concepto oscuro, suplir cualquier omisión o rectificar alguna equivocación importante de que adolezcan.

Las partes sólo podrán solicitar la aclaración o rectificación dentro del siguiente día hábil al de haberseles notificado la sentencia.

Los Tribunales deberán en todo caso resolver la aclaración dentro del segundo día hábil al de la última notificación.

Contra la resolución que recaiga a esta solicitud no se dará recurso alguno. (Asamblea Nacional del Poder Popular, 1977)

La investigación identifica las contradicciones más puntuales que se suscitan en la práctica derivadas de la aplicación del vigente procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad y su inscripción en los Registros correspondientes en concordancia con la norma reguladora. Para determinarlas se tuvo en cuenta, además, el equilibrio que debe existir entre dicho procedimiento y la regulación de los principios que ordenan la Organización y Funcionamiento del Registro de la Propiedad. Sin ánimo de legislar se sugiere que los elementos contradictorios aportados sean remediados a fin de lograr homogeneidad en el desempeño práctico dirigido a alcanzar la deseada flexibilización en los trámites a la población.



CONCLUSIONES



Una vez realizado el estudio, análisis e investigación como resultado del cumplimiento de los objetivos trazados, se llega a las siguientes conclusiones:

PRIMERA. El conocimiento de la evolución histórica de la publicidad registral a partir de las transformaciones económicas, políticas y sociales ocurridas en nuestro país, constituye la base transformadora para el desarrollo del Sistema Registral en el Derecho cubano, cuyo impacto repercute en el logro del perfeccionamiento del instrumento público que accede al Registro.

SEGUNDA. Los principios registrales que informan el Sistema Registral son: principio de rogación, principio de prioridad, principio de especialidad, principio de tracto sucesivo, principio de legalidad, principio de inscripción, principio de legitimidad, principio de fe pública registral, y principio de publicidad registral.

TERCERA. Los elementos personales, reales y formales del contrato de compraventa en sentido general son aplicables al contrato de compraventa de viviendas de ocupación permanente en Cuba.

CUARTA. Del análisis de los Sistema Registrales analizados se puede inferir que en todos se encuentra presente la publicidad material, identificada por el hecho de que el acto inscripto es conocido por todos. Además, se constata la existencia de la publicidad formal manifestada en la obligación del registrador de expedir certificación de lo previamente inscripto.

QUINTA. Al realizar el análisis de las normas jurídicas que se emplean en el proceso de actualización e inscripción del título de propiedad de las viviendas de ocupación permanente en el Registro de la Propiedad en Cuba, se detectan deficiencias que influyen de forma negativa en la flexibilidad de los trámites de la población, identificadas en lo fundamental en: calificación de los títulos inscribibles, formalidades en los documentos a inscribir en el Registro de la Propiedad, variación de términos de inscripción en las disposiciones jurídicas que norman el procedimiento referido y legitimación.



RECOMENDACIONES



Una vez expuestas las conclusiones de la presente investigación, se recomienda:

1. Utilizar desde el punto de vista institucional, el presente trabajo como material bibliográfico al servicio de los Tribunales Populares, notarios, registradores, abogados, profesores y estudiantes de las Facultades de Derecho, así como cualquier otro especialista de la Disciplina de Derecho Civil.



BIBLIOGRAFIA



Alfonso Águila, Jorge Luis. (2007). Calificación Registral y su incidencia en el perfeccionamiento de los Documentos Notariales, 3 no. 1, 56.

Aparisi Ángela y López, Francisco. (1996). Fuentes del Derecho. En Introducción a la Teoría del Derecho (Vol. 1). Madrid: Editorial Civitas S.A.

Asamblea Nacional del Poder Popular. (1959). Ley Fundamental.

Asamblea Nacional del Poder Popular. (1975). Código de Familia. Ley No. 1289.

Asamblea Nacional del Poder Popular. (1977). Ley No 7. "Ley de Procedimiento Civil, Administrativo y Laboral".

Asamblea Nacional del Poder Popular. (1985). Ley Nº 50 de las Notarías Estatales.

Asamblea Nacional del Poder Popular. (1987). Código Civil de la República de Cuba Ley No.59/1987.

Asamblea Nacional del Poder Popular. (1988). Ley No. 65 Ley General de la Vivienda.

Asamblea Nacional del Poder Popular. (2002). Constitución de la República de Cuba.

Aspitarte, Virtudes. (2010). El Sistema de Folio Real y los Principios Hipotecarios. X Curso Iberoamericano de Derecho Registral (Vol. 1, pág. 2). Madrid.

Cabanellas, Guillermo. (1989). Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual (Vol. 3). Buenos Aires: Heliasta.

Castán Tobeñas, José. (1933). Hacia un nuevo Derecho Civil (Vol. 1). Madrid: Reus s.a.

Cobas Cobiella, María Elena. (2002). La Publicidad en el Derecho Civil. Parte General (Vol. 1). La Habana: Félix Varela.

Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros. (2003). Acuerdo 4799. Para la creación de un grupo de trabajo nacional para el ordenamiento y control de todo el patrimonio inmobiliario del país.

Consejo de Estado. (2011). Decreto-Ley No.288. Modificativo de la Ley No.65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.

Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular. (2010, Octubre 9). Instrucción No. 202.

De Casso Romero, Ignacio, & Francisco Cervera Jiménez-Alfaro. (1954). Diccionario de Derecho Privado (Vol. 2). Madrid: Labor s.a.

De Castro y Bravo, Federico. (1949). Derecho Civil de España (Vol. 1). Madrid: Instituto de Estudios Políticos.

Delgado Vergara, Teresa. (s.d.). El negocio jurídico contractual. En Derecho de Contratos (Vol. 1, págs. 3-6). La Habana: Félix Varela.

Díez Picazo, Luis. (1996). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial (Vol. 1). Madrid: Civitas.

Díez Picazo, Luis, & Gullón, Antonio. (1992a). Sistema de Derecho Civil (Vol. 2). Madrid: Tecno.

Díez Picazo, Luis, & Gullón, Antonio. (1992b). Sistema de Derecho Civil (Vol. 3). Madrid: Tecno.

Dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio. (2012). Dictamen No. 1.

Dirección de Notarías y Registros Civiles del Ministerio de Justicia. (2011). Indicación Metodológica No. 1.

Dirección de Notarías y Registros Civiles del Ministerio de Justicia. (2003). Instrucción No. 6/2003.

Dirección de Notarías y Registros Civiles del Ministerio de Justicia. (2011). Indicación Metodológica No. 4.

Dirección de Notarías y Registros Civiles del Ministerio de Justicia, & Dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio. (2013). Dictamen Conjunto.

Dorta Duque, Manuel. (1951). Curso de Legislación Hipotecaria (Vol. 2). La Habana: Departamento de Publicaciones. Facultad de Derecho.

Fernández Bulté Julio. (2002). Teoría del Estado y el Derecho (Vol. 1). La Habana: Félix Varela.

Fernández Bulté, Julio. (2004). Teoría del Estado y el Derecho (Vol. 2). La Habana: Félix Varela.

Fernández Bulté, Julio. (2005). Historia del Estado y el Derecho en Cuba (Vol. 1). La Habana: Félix Varela.

Fernández Bulté, Julio, Carreras Cuevas, Delio, & Yáñez, Rosa María. (2004). Manual de Derecho Romano (Vol. 1). La Habana: Empresa de Especialidades Gráficas.

Fernández Padrón, Zenia. (2008). El documento público notarial. Su acceso al Registro de la Propiedad inmueble. (Vol. 3). La Habana: Félix Varela.

García García, José Manuel. (1988). Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario (Vol. 1).

Madrid: Civitas.

García Henríquez, Francisco E. (2006). Nuevo Registro de la Propiedad y Ordenamiento Inmobiliario en Cuba. Boletín Oficial Registro Mercantil Central, 2 no. 1, 35 - 45.

Gisbert. (1950). Locuciones latinas y extranjeras. En Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado (Vol. 1).

González Trujillo, Dorinda. (2011). El Derecho Registral como rama independiente. Curso Básico para egresados.

González, Manuel y otros. (2013, Febrero 13). Temas de Derecho Registral y Práctico Forense. <http://monografías.com/trabajos13/sistypri/sistypri.shtml>.

Guerra Cosme, Danay. (2011). Límites y limitaciones al principio de autonomía de la voluntad contractual civil en Cuba. Tesis en opción al grado de licenciada en Derecho, Carlos Rafael Rodríguez.

Instituto Nacional de la Vivienda. (2003a). Instrucción 1. Aplicación de las Normas para la Inscripción de los Inmuebles, Títulos y Otros Derechos Reales en el Registro de la Propiedad.

Instituto Nacional de la Vivienda. (2003b). Resolución No 620/03: "Sobre Procedimiento de Actuación de las Direcciones Municipales de la Vivienda en relación con los Registros de la Propiedad.

Instituto Nacional de la Vivienda. (2009a). Comentarios e Indicaciones metodológicas conjuntas para la interpretación y aplicación de la Resolución 50/2009.

Instituto Nacional de la Vivienda. (2009b). Resolución 50/09: Procedimiento para el Perfeccionamiento de los Títulos y su Inscripción en los Registros de la Propiedad.

Instituto Nacional de la Vivienda. (2011). Resolución 342/11: Procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad y su inscripción en los Registros de la Propiedad.

Jiménez Cano, Roberto. (2012, Diciembre 17). Sobre los principios generales del derecho, especial consideración en el Derecho español. <http://www.juridicas.unam.mx>.

Lasarte Álvarez, Carlos. (1992). Principios del Derecho Civil (Vol. 1). Madrid: Trivium S.A.

Legaz y Lacambra, Luís. (1962, Diciembre). Los principios generales del Derecho. En Revista del Instituto de Derecho Comparado, 1 no. 19, 51.

Ley/14 de julio de 1893: Ley Hipotecaria para las provincias de Ultramar. (1999). La

Habana: Taller de Imprenta del Ministerio de Justicia.

Lezcano Calcines, José Ramón. (2002). El procedimiento administrativo. En Estudios de Derecho Administrativo cubano (Vol. 1). La Habana: Félix Varela.

López López, Ángel M. (1995). Derechos reales y derecho inmobiliario (Vol. 1). Madrid: Civitas.

Luis Diez Picazo, & Antonio Gullón. (1992). Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral (Sexta., Vol. 3). Madrid: Tecno.

Ministerio de Finanzas y Precios. (2011). Resolución No. 351/2011.

Ministerio de Justicia. (1959). Ley Fundamental.

Ministerio de Justicia. (1974). La vivienda urbana. Su evolución en el Derecho histórico cubano y en la legislación revolucionaria.

Ministerio de Justicia. (1992). Resolución No. 70. Reglamento de la Ley de las Notarías Estatales.

Ministerio de Justicia. (1998). Resolución 130.

Ministerio de Justicia. (2003). Resolución No.247/03: Normas para la inscripción de los inmuebles, títulos y otros derechos reales en el Registro de la Propiedad.

Ministerio de Justicia. (2005). Resolución Ministerial No.249 /05: Normas y Procedimientos para la nueva organización y funcionamiento de los Registros de la Propiedad.

Ministerio de Justicia. (2007). Resolución 114/ 07. Las Normas y Procedimientos para la Organización y Funcionamiento del Registro de la Propiedad.

Ministerio de Justicia. (2011). Resolución No. 270/11.

Peral Collado, Daniel A. (1984). Obligaciones y Contratos Civiles (Vol. 1). La Habana: Pueblo y Educación.

Pérez Gallardo, Leonardo. (2004). Introducción al Derecho Civil. En Compendio de Derecho Civil (Vol. 1). La Habana: Félix Varela.

Real Decreto/ 18 de julio de 1893: pone en vigor el Reglamento de la Ley Hipotecaria. (s.d.). .

Rivero, Orlando. (2005). Temas de Derechos Reales (Vol. 1). La Habana: Félix Varela.

Roca Sastre, R. Ma. (1995). Derecho Hipotecario (Vol. 1). Barcelona: Bosch.

Rodríguez González, José Ignacio. (2000). El principio de relatividad de los contratos en el Derecho español (Vol. 1). Madrid: Colex.

- Rodríguez Montero, Gustavo Enrique. (2012, Diciembre 17). Publicidad Registral. <http://www.eumed.net/libros-gratis/2009d/626/Publicidad%20Registral.htm>.
- Ruiz T, Samuel S. (2013, Febrero 6). Sistemas y Principios Registrales. <http://www.monografias.com/trabajos13>.
- Suárez López, Gloria Lourdes. (2009). El acceso del instrumento público al registro de la propiedad. Factores que influyen en la quiebra de la seguridad jurídica. Tesis en opción al título de especialista en derecho notarial, Universidad de La Habana.
- Tribunal Supremo Popular. (2010). Instrucción No. 202.
- Valpuesta Fernández M^a R. (1995). Rasgos fundamentales del sistema español: los llamados principios hipotecarios. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral (Vol. 1, pág. 803). Madrid: Civitas.
- Valpuesta Fernández M^a R. (1995). El Derecho Inmobiliario Registral. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral (Vol. 1, págs. 777-788). Madrid: Civitas.
- Vega Vega, Juan. (1986). Comentarios a la Ley General de la Vivienda (Vol. 1). La Habana: Ciencias Sociales.
- VI Congreso del Partido Comunista de Cuba. (2011, Abril 18). Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución.