

## EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO EN CUBA. RETOS Y PERSPECTIVAS

**Mary Dennis Londres Osorio.**

Universidad de Guantánamo, Cuba.

Correo electrónico: [maryd@cug.co.cu](mailto:maryd@cug.co.cu)<sup>1</sup>

**Gretcher Lamas Bertrán,**

Universidad de Guantánamo, Cuba.

Correo electrónico: [gretcherlb@cug.co.cu](mailto:gretcherlb@cug.co.cu)<sup>2</sup>

**Lianne Milagros Baquero Valiente,**

Universidad de Guantánamo, Cuba.

Correo electrónico: [lmilagros@cug.co.cu](mailto:lmilagros@cug.co.cu)<sup>3</sup>

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Mary Dennis Londres Osorio, Gretcher Lamas Bertrán y Lianne Milagros Baquero Valiente: “El Derecho Registral Inmobiliario en Cuba. Retos y perspectivas”, Revista Observatorio de las Ciencias Sociales en Iberoamérica, ISSN: 2660-5554 (Vol 2, Número 7, febrero 2021). En línea:

<https://www.eumed.net/es/revistas/observatorio-de-las-ciencias-sociales-en-iberoamerica/ocsi-febrero21/derecho-registral-inmobiliario>

**Resumen:** Determinados hechos, actos o negocios jurídicos son susceptibles de reconocimiento por la sociedad, de ahí que sea de interés el estudio del sistema registral inmobiliario, el cual, particularmente en Cuba, tuvo su origen en la legislación española y ha estado marcado por el prolongado espacio de tiempo durante el cual prácticamente no se utilizaba la inscripción inmobiliaria. En ese sentido se desarrolla la presente investigación con el propósito de fundamentar desde una perspectiva histórica, doctrinal y exegética, la necesidad de perfeccionamiento del derecho registral inmobiliario cubano en concordancia con los retos y desafíos que le impone el contexto actual. Todo ello a través de la utilización de métodos generales de la investigación teórica como: histórico-lógico; análisis síntesis e inducción deducción. Además, métodos específicos de las

<sup>1</sup> Licenciada en Derecho. Profesora de Derecho Internacional Público en el Departamento de Derecho, Vicepresidenta del capítulo de Derecho Internacional Público en la Provincia de Guantánamo, Cuba.

<sup>2</sup> Licenciada en Derecho. Profesora de Notarial y Derecho Internacional Privado en el Departamento de Derecho.

<sup>3</sup> Licenciada en Derecho. Profesora de Derecho Económico y Derecho Financiero en el Departamento de Derecho.

investigaciones jurídicas de orientación teórica: teórico-jurídico y exegético-jurídico, arribando a conclusiones sobre los principales aspectos abordados.

**Palabras claves:** derecho registral inmobiliario, inscripción inmobiliaria, registros de la propiedad en Cuba, tráfico jurídico inmobiliario, seguridad jurídica

## **THE REAL ESTATE REGISTRY LAW IN CUBA. CHALLENGES AND PROSPECTS**

**Abstract:** Certain legal facts, acts or deals are susceptible to recognition by society, hence the study of the real estate registration system is of interest, which, particularly in Cuba, had its origin in Spanish legislation and has been marked by the long space of time during which the real estate registration was practically not used. In this sense, the present investigation is developed with the purpose of establishing, from a historical, doctrinal and exegetical perspective, the need to improve the Cuban real estate registry law in accordance with the challenges imposed by the current context. All this through the use of general methods of theoretical research such as: historical-logical; synthesis analysis and induction deduction. In addition, specific methods of legal research of theoretical orientation: theoretical-legal and exegetical-legal, reaching conclusions on the main aspects addressed.

**Key words:** real estate registry law; real estate registration; property records in Cuba; real estate legal traffic; legal security

### **1. Introducción**

Constituye interés de la sociedad en general y de las autoridades públicas en particular, que determinados hechos, actos o negocios jurídicos sean susceptibles de reconocimiento por los miembros de la comunidad. En consecuencia, aparecen los sistemas registrales, otorgando eficacia sustantiva a las relaciones jurídicas inmobiliarias inscritas.

A criterio de las autoras, el derecho registral inmobiliario como conjunto de normas y principios que regulan los derechos reales sobre bienes inmuebles en su aspecto dinámico, o sea, sobre su constitución, transmisión, modificación y extinción, procura brindar seguridad a ese tráfico jurídico a través de los Registros de la Propiedad. Es por ello que, en el caso de Cuba, merece especial tratamiento si se tiene en cuenta el prolongado espacio de tiempo durante el cual prácticamente no se hacía uso de la inscripción de bienes inmuebles, generando por ende la ruptura del necesario tracto registral. Aspectos abordados a través de una breve aproximación a la historia de la institución en el país.

En ese orden de ideas, el sistema registral inmobiliario tiene como pilares principios fundamentales que le sirven de base para su aplicación y perfeccionamiento. Los cuales son reconocidos por la doctrina, encuentran reflejo en la práctica jurídica y respaldo en la legislación vigente al respecto, destacando fundamentalmente, en el derecho patrio, la Resolución 114 del 2007 del Ministerio de Justicia, seguido de una necesaria producción normativa con un importante auge durante el recién concluido año 2020.

Esta investigación aporta un estudio sobre el derecho registral inmobiliario en Cuba, específicamente en lo relativo a la institución del Registro de la Propiedad. Por lo que se persigue como objetivo: Fundamentar desde una perspectiva histórica, doctrinal y exegética, la necesidad del perfeccionamiento del derecho registral inmobiliario cubano en concordancia con los retos y desafíos que le impone el contexto actual. Para ello se emplearon métodos generales de la investigación teórica como: histórico-lógico; análisis síntesis e inducción deducción. Además, métodos específicos de las investigaciones jurídicas de orientación teórica: teórico-jurídico y exegético-jurídico, arribando a conclusiones sobre los principales aspectos abordados.

## **2. Mirada histórica al Sistema registral inmobiliario en Cuba.**

El sistema registral en Cuba ha estado marcado por la influencia de la legislación española que se extiende hasta nuestros días. Todo ello resultante del largo período de dominación a que fue sometido el archipiélago por la metrópolis española. El Registro de la Propiedad en el país se crea en virtud de la Ley Hipotecaria Española de 1861. Posteriormente entra en vigor la segunda Ley Hipotecaria, que data del año 1893, y que en la actualidad conserva vigencia puesto que se aplica de forma parcial<sup>4</sup>. Por su parte, el Código Civil Español de 1889, aunque no incorpora específicamente el Derecho Registral, introduce elementos relacionados con el tema, tal es el caso de la obligación de la inscripción para constituir la hipoteca.

El triunfo de la Revolución Cubana el primero de enero de 1959, generó la aplicación de leyes y otras disposiciones jurídicas en materia de nacionalización y confiscación de los bienes que hasta el momento se encontraban en manos de la burguesía. “Con la Ley Fundamental dictada en Cuba, en febrero del año 1959, el gobierno revolucionario estableció los lineamientos básicos de un nuevo régimen político, económico y social. En ella se redactaron las disposiciones legales que ofrecieron una base jurídica suficiente para que el Estado soberano nacionalizase bienes extranjeros situados en el territorio nacional” (Torres González, 2019, párr.11)

Le continuaron las leyes 851, 890, 891 y 1076, normas jurídicas comprendidas en el período octubre de 1960 y diciembre de 1962, destinadas a la nacionalización de propiedades de norteamericanos, suizos, españoles, franceses y británicos. Como resultado de las nacionalizaciones se celebraron convenios internacionales como los Acuerdos Globales de Compensación, donde muchos aceptaron como indemnización una cantidad que se pagaría en términos convenidos, negociación en la que se tuvieron en cuenta los intereses de los propietarios y del Estado cubano.

Entre las principales transformaciones encontramos la Ley de Reforma Agraria, de fecha 17 de mayo de 1959, que, entre otros aspectos, declaró la presunción de la propiedad del Estado sobre las fincas rústicas no inscritas en los Registros de la Propiedad; dispuso la creación de una sección

---

<sup>4</sup> El Decreto Ley No. 14/2020 “De La Prenda y La Hipoteca” expresa en su Artículo 6: “El régimen legal de la hipoteca inmobiliaria es el establecido en la Ley Hipotecaria, de 14 de julio de 1893 y su Reglamento, sus normas legales complementarias y este Decreto-Ley”

del Registro de la Propiedad para la inscripción de las resoluciones-títulos- entregados a los beneficiarios de la Ley, dicha sección no se llegó a establecer. Por su parte la segunda Ley de Reforma Agraria, de fecha 3 de octubre de 1963, determinó la extinción de las garantías reales e hipotecarias inscritas a favor de personas naturales o jurídicas. La Ley de Reforma Urbana, de 14 de octubre de 1960, nacionalizó las viviendas arrendadas y entregó la propiedad de las mismas a sus moradores, mediante un contrato de compraventa con reserva de dominio. Esta Ley dispuso también la creación de una sección de la propiedad urbana en los Registros de la Propiedad para la inscripción de los títulos otorgados sobre la vivienda, esta Sección tampoco tuvo un funcionamiento eficaz. Como consecuencia de las transformaciones producidas por las mencionadas leyes de Reforma Agraria y de Reforma Urbana se elimina la constitución de hipoteca u otro gravamen sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos.

En el año 1965 se dictó la Ley No.1180, modificativa de la Ley Hipotecaria de 1893 en varias aristas, con el propósito de adecuar su normativa al contexto histórico concreto del país; se le asignó al Ministerio de Justicia lo referente a los Registros de la Propiedad. En lo referente al registro del fondo de tierras agropecuarias del país, las facultades al respecto fueron atribuidas al Ministerio de la Agricultura mediante la Ley No.79, de 28 de mayo de 1984, en tal sentido, en virtud de la Resolución No.597 de 27 de octubre de 1987, se creó el Registro de la Tenencia de la Tierra, aprobándose su Reglamento por la Resolución No. 598/84.

Continuaron los intentos en pos del funcionamiento de un registro de la propiedad de la vivienda, por tal motivo la Ley No.48 de 1984, primera Ley General de la Vivienda dispuso la creación de un Registro de la Propiedad de la Vivienda y posteriormente la Ley No.65 de 1988, segunda Ley General de la Vivienda, vigente en la actualidad con sus respectivas modificaciones, dispuso la creación de un Registro de la Propiedad de la Vivienda y Solares Yermos. No llevándose a la práctica y quedando en letra muerta.

Por su parte la Resolución No.259 de junio de 1989 dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda en lo referente al funcionamiento de los Registros de la Propiedad, dejó establecido que las actuaciones y servicios referentes al registro y la publicidad inmobiliaria de inmuebles estatales estarían a cargo de los Registros de la Propiedad, no así en lo referido a las inscripciones de las viviendas y solares yermos, que quedarían pendientes hasta la creación de un nuevo registro previsto en la Ley, lo cual generó la paralización de la inscripción de los títulos de propiedad personal y una interrupción del tracto registral por un largo período de tiempo. Esta interrupción, al decir de Rodríguez Montero, “no significó que los actos extraregistrales no se realizaran con todos sus efectos jurídicos sustentados en la teoría del título y el modo en que se basa la adquisición y transmisión del derecho que se constituye, sin que la falta de inscripción registral haya sido óbice para surtir las consecuencias legales deseadas”.(s.f, p.172).

No obstante, estas perspectivas quedarían, por muchos años en letra muerta, generando, a criterio de las autoras, importantes secuelas como la no correspondencia entre la realidad física y la

registral; además de la desprotección al tráfico jurídico inmobiliario entre personas naturales, que, aunque limitado a algunos actos, tenía lugar.

### 3. Principios que informan el Derecho Registral en Cuba

“Los principios registrales vienen a ser las orientaciones básicas contenidas en normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones doctrinales que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del registro en un determinado sistema registral. Se generan las normas jurídicas y coadyuvan a su interpretación e integración u orientan la producción legislativa.” (Paneque, (s.f.). párr.24).

“El Registro de la Propiedad se encuentra informado por principios tipificadores que permiten moldear cada uno de los sistemas registrales reconocidos en el mundo. El sistema hipotecario español en particular, sistema que fuera trasladado a Cuba desde la época de la colonia, se encuentra fuertemente influenciado por el sistema germánico. No obstante, en su devenir histórico, el sistema español ha evolucionado en sus principios y normas hasta alcanzar un alto grado de perfección. Por su parte, nuestro sistema hipotecario, a pesar de la natural influencia del sistema español, ha tenido que atemperarse a las circunstancias históricas que en los últimos tiempos ha determinado en las nuevas formas de propiedad reconocidas en la ley”. (Fajardo Acosta, 2015-2016, p.418)

En ese orden de ideas, el Principio de Prioridad designa la prelación existente entre dos o más títulos contradictorios, prefiriéndose al primero que acceda al registro. “Una de las diferencias fundamentales entre los derechos reales y los personales consiste en que los primeros gozan del ius preferendi, o sea, la facultad que tiene el titular de un derecho real de ser preferido en el ejercicio de su derecho con respecto a otro derecho real posterior, de igual o distinto contenido, que recaiga sobre la misma cosa.” (Atilio Cornejo, A. 1994, p.125).

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, haciendo válida la expresión "primero en tiempo, primero en derecho", en consecuencia, el artículo 9.2 de la Resolución 114 del 2007 dictada por la Ministra de Justicia dispone que "El registrador, durante el transcurso del procedimiento registral, y hasta su conclusión, no se puede inscribir o radicar ningún otro título que resulte contradictorio con el asiento practicado". De modo que, desde la perspectiva de su aplicación en nuestro derecho registral, evidencia transparencia en el funcionamiento del registro. Para hacer valer este principio el registrador debe mantener la actualización del Libro Diario de Radicación, donde se asienta el número de entrada, la fecha y hora en que se recepciona la documentación a inscribir.

Principio de rogación: supone que la administración registral se abstiene de actuar si no existe una solicitud previa de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado. Al decir de (Atilio Cornejo, 1994, p.75) “Acción de rogación es aquella por medio del cual se promueve la actuación del Registro.” Considerándose un requisito *sine qua non* para la calificación Registral, sin

aquella esta no se produce. Marca el inicio de la aplicación del principio de prioridad y lleva implícita la manifestación de la voluntad del interesado con respecto a la inscripción<sup>5</sup>.

Principio de Legalidad: En el proceso de calificación se tiene en cuenta la legalidad del título del que se solicita la inscripción, atendiendo a distintos criterios como: cumplimiento de las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes, y la validez del acto. Por tanto, el principio de legalidad, al decir de Paneque Mojena, supone la observancia y el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en todos los actos jurídicos realizados por las personas naturales y jurídicas, calificando el registrador los títulos y documentos presentados<sup>6</sup>.

Principio de especialidad: Conocido también como de determinación o especificación. En correspondencia con este principio al Registro deben acceder situaciones y relaciones jurídicas perfectamente determinadas.

Principio de inscripción: Se refiere a la significación de la inscripción atendiendo a la constitución, transmisión, modificación o extensión de los derechos reales sobre inmuebles.

Principio del tracto sucesivo: Consiste en que la persona que solicita la inscripción debe presentar al Registro, en caso de ser necesario, la acreditación de la titularidad anterior, constando en el registro la cadena de títulos existentes, evidenciando la relación entre la persona que poseía el último título inscripto y el que pretende inscribir. Siendo regulado este principio a partir del artículo 24 de la Resolución 114/2007.

Principio de legitimación: Libera al titular registral de la obligación de probar el derecho, si acredita su inscripción en el Registro. Se manifiesta a través de tres aspectos: -A todos los efectos legales se presume que los derechos inscriptos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento. -Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho que a dicho asiento se refiere. -El titular registral tiene la posesión material o física de lo inscripto.

Principio de fe pública registral: Brinda seguridad al tráfico jurídico, protegiendo al tercero que ha confiado en esta publicidad.

---

<sup>5</sup> En correspondencia con el artículo 6 de la citada Resolución 114, el procedimiento inicia a instancia del interesado, el registrador no actúa de oficio. Esta petición se formaliza con el mero hecho de la presentación del título en el Registro. No obstante, se debe aclarar que nuestra legislación establece, para la realización de transmisiones de dominio como permutas, compraventas y donaciones de vivienda, la inscripción previa del dominio en el Registro de la Propiedad, lo que, a consideración de las autoras, no mella el principio, puesto que la solicitud de inscripción sigue siendo realizada por la parte interesada. Al respecto, esta práctica garantiza la seguridad jurídica del trámite a realizar.

<sup>6</sup> El registrador ostenta la facultad de calificar la legalidad de los documentos a inscribir en virtud del artículo 12 de la Resolución 114/2007, que dota al registrador de la potestad de calificar el título o derecho cuya inscripción se pretenda inscribir y en relación el artículo 22.1 del mencionado cuerpo legal dispone que el Registrador, si al calificar el título y la documentación que le ha sido presentada, comprueba o presume que existen ilegalidades, deniega la inscripción, haciendo constar esta circunstancia en el Libro Diario de Radicación, y lo comunica, por escrito, a la Dirección Municipal de la Vivienda y a la Fiscalía Municipal.

Publicidad registral: Se manifiesta a través del carácter público que tiene el Registro. La no existencia de publicidad jurídica puede generar desorganización e ilegalidad<sup>7</sup>.

Estos principios en los que se sustenta el registro para su funcionamiento, se evidencian en cada actuar del Registrador y en la normativa vigente. Lo cual, ofrece garantías a la aplicación del Derecho Registral Inmobiliario en Cuba.

#### **4. Acercamiento a la institución del Registro de la Propiedad en Cuba**

El Registro de la Propiedad, se constituye como ente protector que brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, siendo una institución de carácter jurídico al servicio del derecho registral inmobiliario. “En Cuba, el Registro de la propiedad inmueble es reconocido, dentro del ordenamiento jurídico, como un ente garante de la seguridad jurídica preventiva. Sin embargo, esta gran responsabilidad que pesa sobre los hombros de tal institución presenta todavía muchos matices, los cuales deberán atemperarse hasta alcanzar un cromatismo uniforme.” (Fajardo Acosta, 2015-2016, p.419)

En ese sentido se han dado pasos significativos, que marcan importantes etapas para los Registros de la Propiedad en Cuba. El año 1998, significó un momento importante para los registros de la propiedad inmobiliaria en el país, como resultado de una reforma producida en el sistema registral que conllevó a la reapertura de los mismos. En correspondencia con la entrada en vigor del Decreto-Ley No.185 de 28 de mayo de 1998, se le asigna al Ministerio de Justicia nuevamente las facultades concernientes a la organización y el funcionamiento de los Registros de la Propiedad; resultando obligatorio la inscripción de todos los bienes inmuebles, las transmisiones de dominio, las cargas, las descripciones de nuevas obras, las variaciones constructivas y otros derechos sobre los bienes inmuebles. Para ello se organizaron a lo largo y ancho del país los Registros de la Propiedad con subordinación al Ministerio de Justicia.

Sin embargo, no fue hasta el año 2003 que estos cobraron mayor dinamismo, pues a la persona que formaliza un acto de transmisión de dominio de un inmueble, el notario le realiza la correspondiente advertencia en la Escritura Pública, sobre el deber de presentarse en el Registro en el término de 60 días hábiles a solicitar la inscripción. Todo ello como parte de la implementación de la resolución 247 del 15 de septiembre del 2003 que estableció la inscripción de las viviendas y solares yermos de la población y ratificó la de los inmuebles estatales y los pertenecientes a la inversión extranjera.

Resulta de especial interés la Resolución 114 del año 2007 dictada por la Ministra de Justicia que regula “Las Normas y Procedimientos para la Organización y Funcionamiento del

---

<sup>7</sup> La resolución 114/2007 en su capítulo IV, a partir del artículo 68 dispone que la responsabilidad de la publicidad de los asientos que obran en los Libros del Registro de la Propiedad es responsabilidad del registrador, quien lo prueba fundamentado en el interés legítimo debidamente acreditado de quien lo solicite. La publicidad de los asientos se da a través de la expedición de una Certificación o nota simple que se expedirá en los supuestos comprendidos en el artículo 69. La nota simple informativa es utilizada en trámites vinculados a la legalización de los inmuebles a favor del Estado, recuperación del tracto registral y el programa del ordenamiento de las manzanas.

Registro de la Propiedad”, la cual, en su artículo 1, regula del objeto del registro de la Propiedad<sup>8</sup>, en tal sentido, Fajardo Acosta, considera que “A pesar de la escueta regulación ofrecida por el artículo 1 de la Resolución 114/07 de la Ministra de Justicia en cuanto a la materia inscribible, debe comprenderse que en el ámbito del derecho registral inmobiliario cubano corresponde admitir como tal a aquellos títulos generadores, declarativos o modificativos del dominio u otros derechos reales.” (2015-2016, p.421)

En consecuencia con lo anterior, el artículo 4 de la propia Resolución 114/07 de la Ministra de Justicia, relaciona cada uno de los títulos, desde el punto de vista formal, que pueden acceder al Registro de la Propiedad atendiendo al contexto jurídico cubano, reconociendo así varios documentos públicos de diversa naturaleza, los cuales, al ser recepcionados, requieren de la función calificadora del Registrador de la Propiedad que permita detectar cualquier irregularidad con el propósito de propiciar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

En cuanto a la organización del registro, el propio cuerpo legal regula en su artículo 89.1 los libros que se llevan el Registro de la Propiedad:

**Libro de Radicación:** Se radica en él la solicitud de inscripción de cada caso, asignándosele un número de radicación, controlándose el procedimiento registral hasta la inscripción en el Libro correspondiente y la notificación al solicitante. En el mismo se consignan todos los títulos u otros documentos presentados al registro para su inscripción con expresión del día, mes, año y hora; el mismo será uniforme para todos los registros, se llevarán en libros foliados rubricados; haciendo constar en el mismo en cada sienta, por nota marginal las decisiones que arribe el registrador en su calificación. También deberán estar legalizados antes de su utilización, por la autoridad facultada. Se cierra cada año, comenzando al año siguiente por la radicación número 1.

**Libro de inscripciones:** Donde se inmatriculan los inmuebles, se inscriben y anotan los títulos, sus cancelaciones y demás anotaciones sobre las fincas en los folios que corresponda. Materialmente son los libros que recogen mediante asientos sucesivos, los historiales jurídicos de las fincas inmatriculadas, formalmente son los libros destinados a recoger los asientos de inscripción, cancelación o notas marginales de los títulos sujetos a registración. Tendrán que ser uniformes para todos los registros, siendo obligatoria su llevanza por el sistema de hojas móviles y estar legalizados antes de su utilización, por la autoridad facultada.

**De Incapacitados, Expropiados y Confiscados:** Se anota la resolución judicial que declara la incapacidad del propietario para disponer de sus bienes o la expropiación. Asimismo, se inscribe la resolución judicial o administrativa que dispone la confiscación.

**Índice de Personas y Fincas:** Se lleva en forma de tarjetero, por personas y por fincas, anotándose en cada uno, los datos correspondientes al titular y a la ubicación de la finca. En el Índice

---

<sup>8</sup> El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inmatriculación de los inmuebles, la inscripción y anotación de los títulos de dominio y otros derechos reales sobre aquellos, y su cancelación cuando corresponda, según la demarcación territorial donde radiquen.”



de Fincas se consignan las fincas atendiendo al orden alfabético de la dirección en que está ubicada con expresión de libro de inscripciones y folios en que se encuentra el asiento correspondiente a cada uno. Este libro será dividido en dos secciones, incluyéndose en una todo lo relativo a las rústicas y en la otra lo que corresponda a las urbanas. En el índice de personas se consignan en orden alfabético los nombres de los titulares con expresión del tomo y folio en que se encuentran el asiento correspondiente de cada persona; habrá una casilla para hacer constar la especie de dominio o derecho real a que se refiere el asiento o la modificación que en los mismos introduzcan las anotaciones preventivas.

De Solicitud de Certificaciones: Se anotan las solicitudes de certificaciones y notas simples informativas que se presenten en el Registro.

De Entrada y Salida de Documentos: Para la entrada y salida de todos los documentos de carácter administrativo y que no correspondan al procedimiento registral.

De Inventario: Constituye una relación de libros y legajos existentes en el registro. El registrador ha de formar un inventario de todos los libros y legajos que existan en el registro donde al principio de cada año se adicionará el inventario con lo que resulte del año anterior.

Aunque la referida resolución 114/2007 dispone el llenado del Libro Diario de Ingresos, este particular ha sido objeto de modificaciones y en tal sentido no se lleva este libro, sino que, en la actualidad el control económico y financiero del registro se realiza a partir del llenado de los talonarios de cobro, de los cuales se conserva en el registro sus matrices. Además, se realizan los depósitos diarios y se preservan los documentos acreditativos de tal acción. En el Libro de Radicación, en el escaque correspondiente a los aranceles, se consigna el importe cobrado al solicitante de los servicios, lo cual debe estar en correspondencia con los talonarios de cobro.

Siguiendo el orden de la actualización normativa en materia registral, en Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba de fecha 2 de noviembre de 2011, aparecen publicadas un conjunto de normas con incidencia directa en los registros de la Propiedad, destacando el Decreto Ley 288 modificativo de la Ley General de la Vivienda, en el cual se establece la inscripción en el registro de la propiedad correspondiente, como requisito previo a la realización de actos de permutas, donaciones y compraventas de viviendas. En cuanto a los inmuebles estatales en el 2012 se dicta la Resolución 226 que norma la metodología para la inscripción, actualización y control del patrimonio inmobiliario estatal en el Registro de la Propiedad.

El año 2020 resultó fructífero en cuanto a producción normativa con incidencia en los registros de la propiedad, destacando Resolución 59 de 2020 del Instituto de Planificación Física que establece el "Procedimiento para la actualización de la descripción de la vivienda en los títulos de propiedad a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad"; Resolución Conjunta 1 de 2020 del Instituto de Planificación Física y el Ministerio de la Construcción, la cual deroga la Resolución conjunta No. 1 "Procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad y la inscripción de las viviendas estatales y edificios multifamiliares en el Registro de la Propiedad", del ministro de la construcción y el presidente del Instituto de Planificación Física, del 22 de marzo de 2016; Resolución 380 de 2020 del Ministerio de Justicia que modifica la Sección Segunda del

Capítulo III de la antes referida Resolución 226 “Metodología para la inscripción, actualización y control del patrimonio inmobiliario estatal en el Registro de la Propiedad”; la Resolución 382 de 2020, del Ministro de Justicia, persigue agilizar los trámites en los Registros de la Propiedad y se suma al empeño de allanarle el camino a la población, si de procesos jurídicos se trata.<sup>9</sup> De igual forma se dicta la Resolución 509 de fecha 15 de diciembre de 2020 que modifica las tarifas aplicables en el Registro de la Propiedad y en consonancia con ello la Instrucción 12 del 24 de diciembre del propio año que permite el cobro por la tarifa anterior, de aquellos trámites que ya estaban radicados.

Lo anteriormente expuesto, constituye muestra fehaciente de los constantes esfuerzos por atemperar el sistema registral en el país a las exigencias y necesidades reales del contexto actual. Sin embargo, es solo una parte del complejo camino que aún resta por recorrer en ese sentido, pues la sociedad continúa evolucionando a un ritmo acelerado, no quedando ajeno a ello el tráfico jurídico inmobiliario.

## **5. Retos y perspectivas para el derecho registral inmobiliario en Cuba**

Ante los desafíos que se imponen al Registro de la Propiedad en Cuba, resulta loable retomar lo relativo a la vigencia parcial de la Ley Hipotecaria de 1893 y cabe preguntarse ¿Qué alcance tiene esa vigencia? ¿Cuáles de sus preceptos son aplicables a la realidad actual? Al decir de Rosabal Robaina, el núcleo conflictual para los registradores se centra en que ningún precepto de la Resolución No. 114/07 establece la supletoriedad de la Ley de Ultramar. Tampoco existe norma que la haya derogado formalmente, aunque sí numerosas disposiciones administrativas han ordenado nuevos procedimientos diametralmente opuestos a los contenidos en esta. Mas, sin embargo, ante la ausencia e indefinición de determinadas figuras jurídicas se ha optado en más de un cuerpo normativo por remitir a sus postulados. (2014, p. 96). Criterio que comparten estas autoras, de modo que, aún y cuando el Decreto Ley No. 14/2020 “De La Prenda y La Hipoteca”, aborde aspectos de interés, resulta necesaria una disposición que resuelva la referida problemática.

De sumo interés y eficacia probada resulta también para el Registro de la Propiedad, continuar fortaleciendo los canales de comunicación con los organismos e instituciones implicados en la constitución de derechos reales inscribibles y acontecimientos relativos a ellos, en el sentido de evitar: mala fe del tercero, aspecto que no aparece regulado en nuestro código civil; elementos de hecho discordantes con la publicidad, o sea, donde la realidad extraregstral no coincide con lo inscripto, motivado, ya sea por la realización de actos de transmisiones de dominio, como por

---

<sup>9</sup> De conformidad con la Resolución 114, Normas y Procedimientos para la Organización y Funcionamiento del Registro de la Propiedad, de la entonces Ministra de Justicia, el registrador, para realizar la inscripción, dispone de un plazo de 15 días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, siempre y cuando el título cumpla con los requisitos exigidos en la citada norma. No obstante, en aras de brindar un servicio más ágil y efectivo a los ciudadanos, se dictó, en diciembre de 2019, la Resolución 234 del Ministro de Justicia, que modificó el artículo 15.1 de la Resolución 114, y redujo a diez días hábiles el plazo para inscribir. No obstante, los esfuerzos no cesaron y se dispuso, tal y como explicita la Resolución 382, que deroga la referida Resolución 234/2019), categorizar los Registros de la Propiedad de acuerdo con la radicación e inscripción que realizan y, en consecuencia, establecer los plazos para cada uno de los registros del país. En virtud de esta última normativa, las oficinas de los Registros de la Propiedad se clasifican en tres categorías (primera, segunda y tercera), a partir de las cuales se establecen los plazos de inscripción (Los de primera categoría hasta diez días hábiles, los de segunda categoría hasta siete días hábiles y los de tercera categoría hasta cinco días hábiles).

transformaciones físicas en los inmuebles o advertencias de errores existentes tanto en las descripciones como en las medidas y linderos que no han sido actualizados en los registros; así como las dobles inmatriculaciones.

En otro orden de ideas, el proceso de informatización de la sociedad cubana, cobra vital importancia en el área, pues la informatización de los registros públicos constituye objetivo esencial, brindando agilidad y transparencia a los trámites que se realicen, en el caso específico de los registros de la propiedad, evita, las anteriormente referidas dobles inmatriculaciones. En ese sentido debe pensarse en crear condiciones que permitan a los interesados realizar, desde la comodidad del hogar, las solicitudes en las que no sea estrictamente necesaria su presencia en las oficinas registrales; realizar pagos de servicios utilizando las pasarelas autorizadas en el país; hacer uso del principio de publicidad registral respetando las atinadas limitaciones impuestas por la legislación. Son algunos de los impactos positivos que puede generar en la población este proceso.

Todo ello impone otro desafío y es la capacitación y superación de los registradores, no solo en cuanto a las normativas vigentes sino en lo referente al uso de las tecnologías lo que, sin duda alguna, tributa a otra meta, en este caso lograr una atención, con una calidad superior a los ciudadanos, lo cual no solo brinda la seguridad jurídica que caracteriza a los Registros de la Propiedad, sino que incide directamente en el bienestar de la sociedad.

Otro aspecto de interés lo constituye la necesidad de continuar incrementando la cultura jurídica de la población cubana en cuanto a lo referente a la conveniencia de la inscripción registral de los actos jurídicos que realicen y que impliquen derechos reales sobre bienes inmuebles, si se tiene en cuenta lo establecido en el anteriormente referido artículo 1 de la resolución 114 del 2007, pues la práctica registral indica que mayoritariamente acuden al registro aquellas personas naturales que realizan o realizarán trámites de donaciones, permutas o compraventas de viviendas, en una menor medida las descripciones de obra nueva y otros títulos de propiedad emitidos por las autoridades correspondientes, o sea, títulos de dominio, no así lo relativo a otros derechos reales constituidos sobre dichos bienes. Ello conduciría a una mayor coincidencia de la realidad registral con la extra registral.

### **Conclusiones:**

**Primera:** El derecho registral inmobiliario en Cuba se sustenta en principios reconocidos por la doctrina que le sirven de base y orientación para su organización y funcionamiento. Un derecho con un fuerte arraigo en la legislación española como consecuencia del proceso de colonización al que fue sometido el país, destacando en ese sentido la vigencia parcial de la Ley Hipotecaria de 1893 y los años de aplicación en Cuba del Código Civil español.

**Segunda:** Los Registros de la Propiedad en Cuba se constituyen en garantes del tráfico jurídico inmobiliario, el cual se ha incrementado en la última década como consecuencia de las transformaciones del modelo económico, político y social y de la implementación de los lineamientos del VII Congreso del Partido Comunista de Cuba, conllevando a la necesidad de afrontar los retos y

desafíos que tiene ante sí la institución, siendo imprescindible reconocer los esfuerzos y logros que en ese sentido se han materializado.

### Referencias Bibliográficas:

- Atilio Cornejo, A. (1994). Derecho Registral. Editorial ASTREA. Buenos Aires, Argentina.
- Fajardo Acosta, O. (2015-2016). "La Eficacia del Asiento de Inscripción. Una Mirada desde el Derecho Registral Inmobiliario Cubano". En *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*. Números 4-5. Recuperado de [http://www.notariado.org/liferay/c/document\\_library/get\\_file?folderId=13807670&name=DLFE-222982.pdf](http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222982.pdf)
- Paneque Mojena, M. (s.f.). Aplicabilidad de los principios del sistema inmobiliario registral en Cuba. Recuperado de <http://www.monografias.com/docs110/aplicabilidad-principios-del-sistema-inmobiliario-registral-cuba/aplicabilidad-principios-del-sistema-inmobiliario-registral-cuba.shtml>.
- Rodríguez Montero, G. (s.f.). El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba. Recuperado de <https://www.eumed.net/libros-gratis/2009d/626/ORGANIZACION%20Y%20FUNCIONAMIENTO%20DEL%20SISTEMA%20REGISTRAL%20INMOBILIARIO%20EN%20CUBA.htm>
- Rosabal Robaina, Y. (Julio - Diciembre / 2014). La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba. *Revista Cubana de Derecho*, IV Época No. 44. Editorial UNIJURIS. Unión Nacional de Juristas de Cuba, pp. 85-110
- Torres González, D. (27 de marzo de 2019). El proceso de nacionalización: un derecho de los cubanos II. Revista Digital CUBAHORA. Recuperado de <https://www.cubahora.cu/historia/el-proceso-de-nacionalizacion-un-derecho-de-los-cubanos-ii>

- **Instrumentos jurídicos**

- Primera Ley de Reforma Agraria de 1959
- Segunda Ley de Reforma Agraria de 1963
- Resolución 114 del año 2007 dictada por la Ministra de Justicia "Normas y Procedimientos para la Organización y Funcionamiento del Registro de la Propiedad".
- Decreto Ley 288 de 2011 modificativo de la Ley General de la Vivienda.
- Resolución 59 de 2020 del Instituto de Planificación Física "Procedimiento para la actualización de la descripción de la vivienda en los títulos de propiedad a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad"
- Resolución Conjunta 1 de 2020 del Instituto de Planificación Física y el Ministerio de la Construcción.
- Resolución 380 de 2020 del Ministerio de Justicia.
- Resolución 382 de 2020, del Ministro de Justicia.
- Decreto Ley No. 14 de 2020 "De La Prenda y La Hipoteca".