

Publicidad, seguridad jurídica
y tercero inmobiliario.
Apuntes teóricos y jurisprudenciales
de cara al debate de su necesaria
protección en Cuba

*Advertising, legal certainty
and third party real estate.
Theoretical and jurisprudential
notes for the debate on its necessary
protection in Cuba*

por

MARTA FERNÁNDEZ MARTÍNEZ
Profesora Titular de Derecho civil y de Familia. Notaria

YANET ALFARO GUILLÉN
*Profesora Titular de Derecho civil y de Familia
ex-magistrada del Tribunal Supremo Popular. Notaria*

YUNIEL ROSABAL ROBAINA
*Profesor Auxiliar de Derecho civil y de Familia
Especialista Registral del Registro de la Propiedad de La Habana Vieja*

«Los códigos nuevos quieren la seguridad y establecen la Ley Hipotecaria»¹.

José MARTÍ

RESUMEN: Las modificaciones normativas operadas en Cuba a partir de la entrada en vigor de un conjunto de disposiciones legales desde el año 2011, han

transformado el tráfico jurídico privado, fundamentalmente en el orden contractual. El incremento de las transacciones que tiene por objeto el desplazamiento de la titularidad de la vivienda de residencia permanente, ha incorporado un nuevo matiz a toda la litigiosidad civil en el ámbito nacional. En este tipo de conflictos la importancia de la inscripción registral como elemento cardinal en su resolución, conquista los primeros lugares en la atención académica y jurisprudencial. En cambio queda relegado el ámbito normativo, en el que imperan incógnitas sobre la vigencia de una preceptiva que casi alcanza los 126 años de promulgada. Particularmente el estatuto jurídico del tercero adquirente en el engendro de controversias asociadas a la titularidad del inmueble urbano más importante, cuenta con contornos poco nítidos, que no permiten vislumbrar la línea por la que transita. Así los pronunciamientos judiciales se muestran vacilantes, aunque con algunas tendencias recientes que esperanzan el rumbo del tema en la nación.

ABSTRACT: The normative modifications operated in Cuba since the entry into force of a set of Legal Provisions since 2011 have transformed private legal traffic, fundamentally in the contractual order. The increase in transactions aimed at shifting ownership of permanent residence has added a new nuance to all civil litigation at the national level. In this type of conflicts the importance of the registry inscription as a cardinal element in its resolution, conquers the first places in the academic and jurisprudential attention. On the other hand, the normative scope is relegated, in which there are unknowns about the validity of a preceptive that reaches almost 126 years of promulgation. In particular, the legal statute of the third party acquirer in the engendering of controversies associated with the ownership of the most important urban property, has unclear contours that do not allow a glimpse of the line through which it passes. Thus the judicial pronouncements are hesitant, although with some recent trends that hope the direction of the issue in the nation.

PALABRAS CLAVES: Fe pública registral. Publicidad registral. Tercer adquirente. Inmatriculación. Doble inmatriculación. Titular. Titular registral. Jurisprudencia.

KEY WORDS: Registered public deed. Registered advertising. Third party acquirer. Immatriculation. Double immatriculation. Owner. Registered owner. Jurisprudence.

SUMARIO: I. LA PUBLICIDAD REGISTRAL, LA SEGURIDAD JURÍDICA Y CRECIMIENTO ECONÓMICO. BREVE VALORACIÓN.—II. LA SE-

GURIDAD JURÍDICA COMO VALOR CONSTITUCIONAL. PUBLICIDAD Y SEGURIDAD.—III. EL TERCERO, SU PROTECCIÓN Y SU PUBLIFICACIÓN. POSTURAS A FAVOR Y EN CONTRA: 1. ACERCA DE LA DISTINCIÓN ENTRE EL TERCERO CIVIL Y TERCERO REGISTRAL.—IV. EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA. EL CASO DE LA DUPLICIDAD DE INSCRIPCIONES. PATOLOGÍA DEL SISTEMA.—V. LA PROTECCIÓN DEL TERCERO EN CUBA: VIGENCIA DE LA LHU DE 1893. EL VALOR DE LA INSCRIPCIÓN.—VI. AVANCES JURISPRUDENCIALES SOBRE LA PROTECCIÓN DEL TERCER ADQUIRENTE EN CUBA: ESPECIAL ÉNFASIS EN LOS COMPRADORES DE VIVIENDAS DE RESIDENCIA PERMANENTE: 1 SUPUESTOS EN LOS QUE NO SE HA DESPLEGADO LA PROTECCIÓN. 2 SUPUESTOS EN LOS QUE SE HA DESPLEGADO LA PROTECCIÓN.—VII. CONCLUSIONES.

I. LA PUBLICIDAD REGISTRAL, LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL CRECIMIENTO ECONÓMICO. BREVE VALORACIÓN

En una triada inseparable y concatenada dialécticamente como causa-efecto, la publicidad brinda seguridad y protege al tercero adquirente, en alianza de justicia con las reglas de propiedad y de responsabilidad. La publicidad existe como requisito para favorecer y no para afectar al tercero, y ya no solo al crédito territorial, sino a todos los derechos reales en la agilidad del comercio. Varias preguntas nos hacemos cómo y quién logra una protección más eficiente en la adquisición de la propiedad en los contratos traslativos del derecho de propiedad: ¿la entrega como elemento consustancial de la teoría del título y el modo, o la publicidad registral? ¿Si no protegemos al tercero tiene efectos la publicidad y por ende el registro que de ella se deriva?

La tesis de ÁVILA² nos pone al tanto de lo difícil que resulta analizar la pluralidad semántica de la seguridad jurídica. Así, el autor plantea la necesidad de justificar la importancia de la seguridad jurídica desde todo su enorme arquetipo: seguridad del derecho, por el derecho, frente al derecho, de los derechos, bajo el derecho, por un derecho, como un derecho y en el derecho. Las distintas dimensiones de la seguridad permiten el mínimo de confiabilidad y previsibilidad del ordenamiento jurídico.

Para CHICO³ el principio romano de seguridad jurídica que atañe al derecho tal cual es, en todo su contenido propio, se basa en el principio de que nadie puede transmitir un derecho que no sea suyo. Y para el principio germánico, la seguridad en el tráfico jurídico, impone la situación registral frente a la real.

La publicidad registral, es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognocibilidad general *erga omnes* respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el

tráfico de los mismos. Por ello, tiene como objeto garantizar y proteger a los inscritos y a terceros, brindando una seguridad jurídica eficaz.

Ergo, su rol como herramienta de aseguramiento del derecho de propiedad sobre inmuebles, ha transitado desde una débil presencia en el derecho antiguo, hasta su indispensable utilización en las más avanzadas economías de mercado. Así, un grupo de autores⁴ al estudiar las antiguas formas solemnes de transmisión de la propiedad en el derecho romano, advirtieron en la *mancipatio* y la *in iure cesio* los primeros atisbos de la institución. Otros como GIANTURCO⁵, descartaron su relación con el derecho antiguo, presentándola como un fenómeno desconectado de las raíces romanas, hebraicas, griegas, medievales y germánicas.

Precisamente la publicidad inmobiliaria se instrumenta en el siglo XIX, ante la necesidad de la corriente económica liberal de asegurar los derechos de propiedad contra las reminiscencias del feudalismo. Su nacimiento estuvo condicionado por un periodo de crisis económica y de falta de liquidez que demandó garantías adicionales para el emprendimiento económico.

En este sentido, los sistemas registrales modernos son más eficientes cuando contribuyen a dinamizar la actividad económica sin sacrificar la seguridad de las transacciones. El equilibrio entre la celeridad de las transacciones y la seguridad jurídica estimula las decisiones de inversión y hace posible la financiación mediante el crédito con garantía inmobiliaria a tasas de interés más contenidas que las de crédito con garantías personales.

No obstante, el progreso, la inversión y la seguridad de las transacciones inmobiliarias no dependen de los mismos factores en todas las latitudes. Aplicar una fórmula registral capaz de estimular la economía es una tarea compleja que debe apoyarse en otras instituciones que la respalden. Tarea compleja, además en el contexto de la Internet, la interconexión entre grandes sistemas de información y los nuevos paradigmas tecnológicos como el *Cloud Computing*, la virtualización y el *Big data*.

Por otra parte, las garantías que ofrece la publicidad inmobiliaria se traducen en efectos, llamados también por la doctrina «principios hipotecarios». Estos fijan los presupuestos para que un sistema pueda solucionar determinados conflictos relativos al derecho de propiedad a partir de su registración.

Disímiles posturas se han adoptado para defender o atacar mayor o menor protagonismo del Registro en pos de garantizar la seguridad jurídica a través de los efectos de la inscripción, algunas veces son mastodónticos, pero necesarios para conservar la confiabilidad en el sistema.

Sobresalen, a nuestro juicio dos corrientes fundamentales:

La concepción clásica, típica de los sistemas jurídicos con predominio de un enfoque civil puro, de fuerte tradición romanista, donde la eficacia frente a terceros del derecho real responde a una perspectiva intra-contractual o concepción insular del contrato, siendo los efectos frente a terceros catalogados como efectos «reflejos o indirectos» del contrato. De tal suerte, declarada la nulidad de un acto jurídico se produce la nulidad de los actos posteriores, solo

quedando al afectado la posibilidad de reclamar el saneamiento por evicción ante la ineficacia contractual⁶.

La otra tesis se fundamenta desde el análisis económico del Derecho bajo la premisa de que fuera del Registro, las titularidades que se ostentan son meramente negociables u *ob rem*. Se defiende una dualidad de sistemas de adquisición de la propiedad: el civil para la propiedad no inscrita y el hipotecario para la inscrita. Así, una vez que se inscriba un derecho, su titular queda protegido mediante una regla de propiedad que hace inatacable su adquisición.

Según la postura que se adopte, se ofrecerá un mayor o menor grado de protección al derecho de propiedad.

II. LA SEGURIDAD JURÍDICA COMO VALOR CONSTITUCIONAL. PUBLICIDAD Y SEGURIDAD

La seguridad jurídica forma parte del enunciado de principios que nuestra Constitución garantiza. La Carta Magna garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, y de esta forma el nuevo proyecto constitucional de Cuba se transversaliza en todo el texto como valor supremo constitucional que va unido a la justicia.

Visto así, las situaciones jurídicas publicadas sirven para otorgar seguridad a las relaciones entre particulares, este reconocimiento de la seguridad que otorga el registro se logra mediante la exteriorización de determinadas situaciones es de tal naturaleza que, incluso, se encuentra expresamente consagrado en D-L 335/15, «Del sistema de registros públicos de la República de Cuba»⁷ en su artículo 5 H que la Seguridad es: La publicidad que emana de los registros posee las medidas técnicas y organizativas necesarias para evitar adulteraciones, pérdida de información y su uso por personas no autorizadas.

Vinculada esta más a nuestro juicio con la protección de los datos que con la seguridad de los derechos adquiridos e inscritos. Lo define no como un principio jurídico, sino como una institución de control interno de protección de los datos de los Registros y no en el sentido que se aborda.

III. EL TERCERO, SU PROTECCIÓN Y SU PUBLIFICACIÓN. POSTURAS A FAVOR Y EN CONTRA

El Tribunal Constitucional peruano, en alguna que otra ocasión, señala que el Registro no crea la realidad, sino que debe igualarse a la realidad jurídica.

Debe configurar una prueba de la propiedad, más o menos ajustada a los hechos, para que pueda cumplir su fin de seguridad con justicia. El Registro publica la realidad; pero no la inventa, no la crea, no la reduce ni la minimiza⁸.

En la esfera jurídica del verdadero titular del bien: (i) la pérdida perentoria en este orden de ideas, son dos los efectos concretos que produce el Principio de Fe Pública Registral irreversible de su derecho de propiedad en beneficio de la persona que contrató confiando en la exactitud y certeza de la publicidad registral; y, (ii) la incapacidad de poder cuestionar la adquisición del tercero en base a los vicios y/o irregularidades que presenta el derecho del transferente.

El verdadero titular del derecho no tendrá legitimidad para reclamar la propiedad del bien. Los vicios en el derecho del disponente que no figuran en el Registro no inciden en la esfera jurídica del tercero adquirente de buena fe, quien se convierte para todos los efectos en el nuevo propietario del bien. A nuestro juicio, es preferible sustituir la buena fe por inexactitud registral, tal como queda redactado en la Ley Hipotecaria de Ultramar de 1893.

Ciertamente, la publicidad tiene una función de aseguramiento y potenciación de los derechos ya creados. Es una herramienta de legitimación en el tráfico que cumple un papel esencial de reasignación del derecho real en favor de quien confía en la información publicitada. Existen varios modelos donde la publicidad desempeña funciones diversas. No debe constreñirse a un único sistema homologable a todos los ordenamientos jurídicos.

Según ROCA SASTRE⁹: la publicidad registral puede desplegar su función en siete direcciones:

Como elemento protector de terceros adquirentes por negocio jurídico registrado, en el sentido limitado de prioridad registral de títulos incompatibles entre sí, que es el propio de los denominados sistemas de inoponibilidad de lo no registrado respecto de tales terceros llamados también de transcripción. (Francia, Italia, Bélgica).

Como elemento legitimador y protector del titular inscrito y, en especial, de los terceros adquirentes por negocio jurídico registrado, en el amplio sentido de presunción de exactitud del contenido del Registro, que es el seguido por los sistemas denominados de desenvolvimiento técnico. Seguido por los sistemas germánicos (Alemania y Suiza).

Como elemento de inatacabilidad de lo registrado, salvo excepciones tasadas, respecto del titular registrado, que es el típico del sistema registral australiano o del Acta Torrens.

Como elemento de valor constitutivo de la existencia del derecho o acto registrable.

Como instrumento de afección de lo inscrito a terceros adquirentes.

Como instrumento de cognoscibilidad legal de los asientos registrales.

Y como instrumento de información del contenido del Registro, que se denomina publicidad formal o informativa.

GALLEGU DOMÍNGUEZ¹⁰, encuentra además, en la protección al consumidor otra importante función de la publicidad. Afirma este autor, que «un derecho básico del consumidor es la seguridad y a esta seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario atiende el Registro de la Propiedad, con el principio de publicidad material, con sus importantes efectos sustantivos».

Criterio que compartimos, puesto que llama la atención sobre una función novedosa del Registro de la Propiedad. Resulta útil entender que la publicidad registral es una manera de suministrar al consumidor o al usuario en general, una información oficial que será tenida como cierta, completa y veraz, de la situación jurídica de las fincas.

LÓPEZ MEDEL¹¹, señala también que las funciones que debe desempeñar la publicidad obedecen a valores jurídicos. Uno es la certeza presuntivamente probada, entendiendo a la sociedad en general como destinataria de la fe pública registral porque el Registro indica los legitimados para disponer del derecho inscripto. El otro es la seguridad jurídica-justicia, que es el fruto dinámico de la propia certeza no estáticamente concebida, que atribuye un contenido real a la seguridad, con reserva a los tribunales. Siguiendo a GARCÍA GARCÍA¹², podemos resumir los fines la publicidad registral en los siguientes:

«La seguridad jurídica de los derechos y del tráfico de bienes inmuebles»: Entendida no como la contraposición de la seguridad del tráfico y seguridad del derecho, pues en un sistema moderno, se entiende, supera la antigua clandestinidad, pues se prefiere la seguridad del derecho subjetivo que ha sido publicado frente al derecho no publicado o clandestino¹³.

«El fomento del crédito territorial porque»: La publicidad efectiva aumenta el número de propietarios porque estimula el crédito para la compra de inmuebles en personas que carecen de dinero suficiente. Se estimula que el crédito vaya hacia la creación o ampliación de pequeñas y medianas empresas y hacia la construcción de naves industriales y agrícolas, necesarias para el desarrollo de tales actividades.

«Tiene una finalidad cautelar»: Con el sistema de publicidad registral se evita que proliferen excesivamente los pleitos en dicho ámbito.

1. EL TERCERO CIVIL, TERCERO REGISTRAL. ENCUENTROS Y DESENCUENTROS

El tercero registral es el titular registral que resulta beneficiado o perjudicado, por aplicación de los principios que recoge el sistema registral, respecto de una relación jurídica ajena, pero conexa con su derecho inscrito y que confronta con el mismo. Es decir, el tercero registral, es el que resulta protegido por el ordenamiento jurídico y mantiene su derecho inscrito en el Registro cuando el de su transferente se ha anulado, rescindido o resuelto en mérito a causas que no constan en el Registro.

Hay autores que consideran que el Principio de Fe Pública Registral sacrifica el derecho del verdadero propietario en beneficio del tercero adquirente, en aras de garantizar la seguridad jurídica y la confianza en la apariencia registral¹⁴. Nótese que la propiedad del tercero adquirente no nace del contrato celebrado con el disponente, sino de la ley (*ex lege*). Otros por el contrario consideran que el inscripto es *verus domino* y que se contrata con él porque es quien el Estado señala como propietario del bien.

En este orden de ideas, son dos los efectos concretos que produce el Principio de Fe Pública Registral en la esfera jurídica del verdadero titular del bien: (i) la pérdida perentoria e irreversible de su derecho de propiedad en beneficio de la persona que contrató confiando en la exactitud y certeza de la publicidad registral; y, (ii) la incapacidad de poder cuestionar la adquisición del tercero en base a los vicios y/o irregularidades que presenta el derecho del transferente.

El verdadero titular del derecho no tendrá legitimidad para reclamar la propiedad del bien. Los vicios en el derecho del disponente que no figuran en el Registro no inciden en la esfera jurídica del tercero adquirente de buena fe, quien se convierte para todos los efectos en el nuevo propietario del bien. Para algunos es importante la buena fe, para otros es innecesario el argumento porque la exactitud es técnicamente mejor elaborada.

GARCÍA GARCÍA¹⁵ señala: (...) el requisito de la buena fe del artículo 34 LH es exigible respecto a una adquisición ‘a non domino’. Pero una vez producida esta, el sucesivo adquirente lo hace ‘a domino’, pues el que adquirió ‘a non domino’ se convierte en ‘dueño’. Luego el que adquiere de él, adquiere a dominio y no necesita ninguno de los requisitos del artículo 34 LH, porque realiza una adquisición normal y corriente (...) Esta es la opinión de MEN-GONI¹⁶, autor italiano especialista en el tema de adquisición esa ‘non domino’, que entiende que «cuando la circulación del bien ha sido efectivamente sanada por una adquisición intermedia de buena fe, entonces la mala fe del adquirente sucesivo es irrelevante, por tratarse de una adquisición ‘a domino’».

Otro aspecto relevante que debe destacarse es que la adquisición no se produce por contrato sino por el efecto del Principio de Fe Pública Registral. La propiedad, entendida como derecho subjetivo, tiene como origen una sola fuente. Si se ha celebrado un contrato de compraventa con el verdadero propietario del bien, el adquirente será dueño porque habrá adquirido el dominio de quien efectivamente lo ostentaba. En caso que ello no suceda, es decir, si se ha celebrado una compraventa con quien no tiene derecho sobre el bien, el adquirente no habrá adquirido el derecho por vía convencional. Y es que nadie puede transmitir convencionalmente un derecho que no tiene ni trasladar situaciones jurídicas de mejor nivel que las que uno tiene (*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*). Sin embargo, el tercero puede convertirse en propietario del predio (al amparo de la Fe Pública Registral), si demuestra haber satisfecho los presupuestos legales.

Entonces, ¿en qué se diferencia el tercero registral del tercero civil? El tercero civil es aquella persona que no es parte en una relación jurídica determinada, por lo tanto, puede o no, ser afectado por las consecuencias que se puedan generar en dicha relación. Se trata de cualquier persona ajena a una relación jurídica. Sin embargo el tercero registral, es aquella persona que tampoco es parte en una relación jurídica determinada, pero que reúne además determinadas condiciones, señaladas en la legislación, que le permiten mantenerse en la adquisición de un inmueble.

Para un sector doctrinal, la aplicación del principio de fe pública registral es ante circunstancias excepcionales de tutela del tercero cuya conducta es digna de valoración positiva; siempre y cuando el despojo del propietario se produzca por una omisión o acción culpable de este. Consideran exageradas todas aquellas posturas por las cuales la sola inscripción tiene ya por sí misma la protección del Registro. El principio de fe pública es una clara muestra de interpretación contraria a los valores constitucionales¹⁷, pues se limita a legalizar el despojo de un propietario sin verificar la diligencia del tercero, ni la negligencia del titular afectado. (Tales razones no son admisibles por razones constitucionales, morales y dogmáticas). Un ejemplo es el caso de las falsificaciones de instrumentos públicos que llegan a inscribirse; y luego permiten seguidamente que un tercero adquiera confiando en la apariencia registral. Esta es una hipótesis que infringe la Constitución, pues desnaturaliza la garantía de indemnidad. Siendo el propietario, que sufre la falsificación, ser inocente de la apariencia (falsa) que el Registro crea.

Para este sector de la doctrina el Registro solo puede otorgar una relativa seguridad, y no una seguridad plena. El Registro es, quiérase o no, un formalismo, por la que tiene ventajas como la certeza, seguridad, pero también tiene todos los inconvenientes como fraudes, engaños, apariencia, mala fe, injusticia, deformaciones de la realidad. Por estas razones el Registro es un importante instrumento que otorga garantía relativa a los actos de trasmisión.

Todo ello puede ser cierto, pero sin embargo desde una perspectiva de economía de mercado, es crucial contar con normas jurídicas claras, simples y eficientes sobre la adquisición de inmuebles, ya que ello fomenta positivamente las decisiones de inversión en los bienes y la circulación del patrimonio inmobiliario. Ciertamente, «comprar bien», entendido como el efecto legal de mantener una adquisición frente a todos los terceros, es decir, gozar en términos reales de exclusividad sobre un bien, es una garantía esencial que un ordenamiento jurídico debe estar en capacidad de ofrecer a los agentes económicos.

Un sistema legal que se precie, debe generar certeza y predictibilidad en los operadores jurídicos y, en especial, debe brindar los resguardos necesarios para que las titularidades se transmitan de modo pacífico y definitivo. «Comprar bien», pues, debe ser una tarea fácil y no compleja, dirigida a garantizar el goce perpetuo y pleno de los atributos que corresponden a todo propietario.

Una herramienta fundamental que ayuda al propósito descrito es, sin duda, el Principio de Fe Pública Registral.

IV. EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA. EL CASO DE LA Duplicidad de Inscripciones. Patología del Sistema

La situación se torna más difícil ante la existencia de una superposición por duplicidad de partidas registrales o también llamada «doble inmatriculación de predios», surge la interrogante de si es posible la aplicación de los principios registrales. Específicamente nos referimos a si en este contexto los terceros podrían ampararse legítimamente en el Principio de Fe Pública Registral. Esto en Cuba es perfectamente posible pues después de noviembre de 2011, nació un nuevo registro desconectado del registro anterior.

Si A tiene derecho inscrito y vende el bien a B, quien inscribe su derecho en los Registros Públicos. No obstante, con posterioridad a dicha operación, se detecta que el predio también se encuentra inscrito en otra partida a nombre de C. ¿La adquisición de B podría ampararse en el Principio de Fe Pública Registral? En el caso de duplicidad de partidas registrales, el Registro publicita dos realidades jurídicas diferentes respecto a un mismo predio. En vista de ello, ningún tercero puede protegerse en mérito de la información registral de una partida, ya que la otra —de igual valor— advierte una realidad diferente. Debemos recordar que ambas partidas están revestidas de legitimación, característica según la cual el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA¹⁸ comentan: «Puede suceder que una finca esté inmatriculada en dos folios diferentes, completamente independientes el uno del otro. (...) Ningún adquirente según uno de los folios puede oponer contra los inscritos en el otro su condición de tercero protegido por la fe pública registral. (...) El hecho de haber dos inmatriculaciones anula la operatividad de los preceptos sobre la fe pública registral en la pugna entre titulares inscritos en folios distintos. (...) Los folios contradictorios se neutralizan (...). El supuesto de doble inmatriculación (...), es decir, de inmueble inscrito a favor de titulares distintos, constando en inscripciones contradictorias entre sí, a las que, por lo mismo, les falta la exactitud necesaria para la producción de sus efectos registrales, es una situación anómala (...). Dicho supuesto (...) representa una anomalía de tal magnitud (...) que hace quebrar los principios básicos de publicidad y legitimación sobre los que descansa el sistema inmobiliario, una que al coexistir dos asientos de igual rango y naturaleza, contradictorio sean incompatibles entre sí, la protección que se dispensase a uno de sus titulares frente al otro, implicaría para este el desconocimiento de los mismos principios rectores del mecanismo». Por su parte, GARCÍA GARCÍA¹⁹ sostiene:

«En todos estos supuestos de doble inmatriculación, se plantean problemas de difícil solución, en los que no siempre es posible atender a los principios registrales para resolverla, y según numerosa jurisprudencia, ocurre al contrario, que los principios registrales no pueden aplicarse, y en consecuencia, tampoco los que derivan de la fe pública registral. Aunque no siempre puede llegarse a conclusiones tan tajantes, es verdad que, tratándose de doble inmatriculación, no caben soluciones en base exclusivamente a la fe pública registral, y de ahí que estemos ante uno de los supuestos en que cabe hablar de excepción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria».

Como se aprecia, ante casos de duplicidad de partidas registrales no puede aplicarse el principio de fe pública registral, pues precisamente el propio Registro está informando que presenta inexactitudes y, por tanto, no pueden haber terceros de buena fe. ¿Cómo afrontar el problema entonces? El derecho de propiedad se acredita comúnmente con el título de propiedad. Ahora bien, ¿qué sucede si dos personas tienen un título de propiedad sobre un mismo bien? ¿Qué derecho prevalece?

Cuando se presentan este tipo de situaciones, debe analizarse necesariamente los títulos de ambas partes para determinar quién tiene mejor derecho de propiedad. Y es que no puede haber dos propietarios sobre un mismo bien, pues por naturaleza el derecho de propiedad es de carácter exclusivo, a menos, claro está, que se convenga pacíficamente en mantener una titularidad común sobre el bien o la ley establezca tal régimen (es el caso de la copropiedad o de otras modalidades de propiedad colectiva admitidas en nuestro ordenamiento jurídico). Por esta razón, solo el título de una las partes debe prevalecer.

Debe hallarse entonces, cuál es el título que predomina y que otorga el dominio exclusivo sobre el bien. Usualmente prevalecerá el derecho de propiedad con mayor antigüedad, porque si ya existía un legítimo propietario del bien, no puede haber un nuevo propietario en oposición al anterior y cuyo derecho no derive del titular original. De lo contrario, se vulneraría la propiedad del primer titular, derecho patrimonial que, como se sabe, goza de protección constitucional en nuestro ordenamiento jurídico.

Sin embargo, la regla descrita no es absoluta. El derecho menos antiguo podría prevalecer en ciertos casos. Podría ocurrir, por ejemplo, que el derecho con mayor antigüedad se haya extinguido, caducado o perdido por alguna razón justificada. También podría ocurrir que el derecho más antiguo tenga como origen un acto jurídico inválido o ineficaz; siendo, por otro lado, perfectamente válido y eficaz el derecho del segundo titular. El análisis descrito es el que debe seguirse ante un caso de duplicidad de partidas. No se puede preferir una partida registral en vez de otra, ya que (por una anomalía de Registros Públicos) ambas tienen información contradictoria que debe presumirse veraz. Es por eso que ambas se neutralizan para efectos del Principio de Fe Pública Registral, por lo que ningún tercero puede ampararse bajo la protección de este principio.

V. LA PROTECCIÓN DEL TERCERO EN CUBA: VIGENCIA DE LA LHU DE 1893. EL VALOR DE LA INSCRIPCIÓN

En la Cuba de hoy la disquisición más importante es determinar si la Ley Hipotecaria determinó un sistema de adquisición distinto al derecho civil codificado o, si el Código modificó el 34 hipotecario y por tanto no se protege al tercero (sistema de apariencia) o si las resoluciones posteriores al Código y a la Ley Hipotecaria pueden modificar el sistema de adquisición adoptado por las disposiciones sustantivas del Código civil (sistema de verdad oficial).

Desde hace algunos años se ha venido debatiendo sobre la aplicación o no, del polémico artículo 34 de la LHU. Situación, que a nuestro juicio, debe analizarse desde dos cuestiones: la vigencia del texto del 1893, o al menos, de sus artículos 33, 34 y 35 (contentivos de la fe pública registral) y la otra, precisamente, es determinar qué sistema registral adoptamos.

Determinar el alcance y contenido del artículo 34 de la LHU, a casi 127 años de su promulgación, más que un reto, resulta un verdadero quebradero de cabeza para los operadores jurídicos en Cuba, que desde hace algunos venimos debatiendo sobre la aplicación o no, del polémico precepto. Por ello, es preciso apoyarnos en la historia de la propia institución registral en nuestro país, para intentar desatar el nudo gordiano en torno al tema que nos ocupa.

El Registro de la Propiedad comenzó a funcionar en nuestro país el 1 mayo de 1880, en virtud de la LHE de 8 de febrero de 1861, luego sustituida en 1893, por la «Ley Hipotecaria de Ultramar»²⁰. Cuerpo normativo que continuó en vigor sin grandes transformaciones durante todo el gobierno interventor norteamericano. Razón por la que no le alcanzaron las reformas españolas de 1909 y 1944, que modificaron entre otras cuestiones, la redacción del artículo 34.

En primer orden, ha de expresarse que el artículo 34 en el texto de 1893²¹, es prueba de que en Cuba, se brindaba mayor protección al tercer adquirente que en su Metrópoli. Recuérdese que en España, la LH 1861, no llegó a entrar en vigor nunca, debido, sobre todo, a la oposición de nobles y grandes propietarios²². Por ende, podemos sostener que el texto de 1893 «formalmente vigente», instaura un sistema de fe pública en Cuba primero que en España, pues hasta la Reforma de 1944/1946 no puede hablarse de sistema de fe pública en el país ibérico.

No obstante, nuestro sistema registral se distinguía de su homólogo español en cuestiones que se atenderán de inmediato. ROBLES ESPINOSA²³, por ejemplo, ya desde 1943, nos advertía de la enrevesada arquitectura de nuestro sistema en cuanto al valor de las inscripciones, aludiendo a que si bien nuestro Registro había sido importado del Registro español, gozaba de una mixtura gradual inscripticia, que iba desde la adjetividad hasta la substantividad absoluta, pasando en algunas circunstancias por situaciones de mera transcripción.

DORTA DUQUE²⁴, 10 años después, definió nuestro sistema registral como de «substancialidad relativa»: «En Cuba el dominio y los derechos reales inmobiliarios pueden transmitirse y constituirse sin necesidad de la inscripción, producir fuera de la misma sus efectos entre las partes y con respecto de tercero que los conociere, sin que la inscripción altere ni influya en la situación jurídica respecto de dichas personas, ni convalide lo que es nulo; pero una vez inscritos el dominio y los derechos reales, la inscripción asegura plenamente su contenido al tercero de buena fe que los adquiere, aun cuando dicho contenido no corresponda con la realidad; entonces por si la inscripción confiere derechos».

Llegado el 1959, se produjo el triunfo revolucionario e inmediatamente hubo un cambio en las relaciones de propiedad, dando al traste con la renovación de diversas instituciones jurídicas. Bastaron las dos Leyes de Reforma Agraria (1959-1963)²⁵ y la de la Reforma Urbana (en 1960)²⁶, para extinguir el sistema de crédito territorial hasta ese entonces existente.

A ello siguió la Ley núm. 1180 de 1965²⁷, que varió significativamente la estructura, finalidad y contenido del Registro, descomponiendo la publicidad registral inmobiliaria en disímiles cauces administrativos que provocaron el cierre de las oficinas registrales para todas las personas naturales y jurídicas distintas al Estado.

Así, al promulgarse el Código civil de 1987²⁸, la publicidad inmobiliaria quedó encomendada a normas especiales que nunca llegaron a desarrollarse de manera eficaz. Eso de una parte y de otra, este cuerpo sustantivo en materia de contratos profesa afrancesada tendencia hacia el consensualismo (vis art. 51, 310 y 313 CC), que resta eficacia ofensiva y defensiva a la escritura notarial y a la inscripción.

No es hasta 1998, producto de la necesidad de captar inversión extranjera, que comienza a pensarse en un rediseño de la publicidad registral y que se dicta el Decreto-ley núm. 85 del Consejo de Estado²⁹, que traspasó el control administrativo del Registro de la Propiedad, del Instituto Nacional de la Vivienda (INV) al Ministerio de Justicia (MINJUS), para que este último comenzara a regular lo concerniente a la actividad registral.

Se promulgaron en consecuencia numerosas resoluciones administrativas que intentaron organizar la publicidad en materia de inmuebles. Solo haremos mención a las que se encuentran vigentes. La resolución núm. 114/07 que dispone la inscripción de los inmuebles de propiedad personal y otras personas jurídicas no estatales³⁰, la resolución núm. 226/12 que fija las normas y procedimientos establecidos a fin de garantizar la inscripción, actualización y control del Patrimonio Inmobiliario Estatal en el Registro de la Propiedad³¹ y la resolución núm. 181/2016³², que establece la Metodología para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los inmuebles por personas jurídicas no estatales constituidas sin fines lucrativos. Contamos además, con el Decreto-ley núm. 335/2015, Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba, de 14 de diciembre

de 2015³³, que establece principios y efectos comunes a todo tipo de Registros Públicos, pero que deja pendiente por redactar el reglamento del Registro de la Propiedad. A lo que debe agregarse que las fincas rústicas tienen un tratamiento independiente en el denominado «Registro de Tenencia de la Tierra»³⁴, cuyo sentido y alcance también difieren del Registro de la Propiedad.

Si bien es cierto que ninguna de las normas anteriores expresamente deroga la LHU, tampoco establecen su supletoriedad. No obstante, si ordenan la actividad registral con otra finalidad. Pero lo más preocupante, es que ninguna dota de efectos a las inscripciones. Por ello, ante la ausencia e indefinición de determinadas instituciones jurídicas, se ha remitido a los postulados de la LHU.

Como por ejemplo el Decreto-ley núm. 214, de 24 de noviembre del 2000³⁵, que autorizó en Cuba la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles por empresas y otras entidades económicas con personalidad jurídica propia dedicadas al desarrollo inmobiliario, a los fines de asegurar el cumplimiento de las obligaciones que contraigan para la obtención de financiamiento. Y el Decreto-ley núm. 289/11 de 21 de noviembre de 2011³⁶, que permitió la constitución de hipotecas voluntarias para garantizar ciertas obligaciones contraídas con el Banco. En ambos supuestos las hipotecas no llegaron nunca a constituirse por los propios impedimentos que existen en otras normas especiales que por razones de tiempo obviamos analizar.

Parecieran cobrar vida las palabras del profesor CAÑIZARES³⁷, cuando en un dictamen sobre la vigencia de LHU el año 2009, expresó: «Quien crea que la Ley Hipotecaria de 1893 está vigente en Cuba porque no ha sido derogada expresamente, trate de aplicarla o adaptarla a nuestra sociedad y le pasará lo mismo que a la costurera que trate de adaptar el vestuario de una dama del siglo XVIII a una dama del siglo de hoy».

Sin resolverse lo anterior entró en vigor el Decreto-ley núm. 288 de 11 de noviembre de 2011³⁸, con el que se eliminaron un conjunto de autorizaciones administrativas que limitaban determinados actos de disposición sobre las viviendas de propiedad personal. Ante la nueva medida, se impuso reforzar la seguridad del tráfico inmobiliario, razón para que la propia norma requiriese escritura pública notarial e inscripción previa del dominio del vendedor como formalidades indefectibles en los negocios de permuta, donación y compraventa de inmuebles.

Así, la inscripción pasó de ser voluntaria a ser obligatoria para poder transmitir la vivienda. Sin embargo hay más de una paradoja en este mandato imperativo:

1. Es obligatoria pero el incumplimiento no acarrea ningún perjuicio. De hecho, ni tan siquiera es entendida como necesaria para que los contratos en materia de derechos reales surtan eficacia. En incontables circunstancias se han

reconocido compraventas sin escriturar y sin inscribir, solo por poner un ejemplo, en la sentencia núm. 804 de 31 octubre de 2017, donde el Tribunal Supremo expresamente entiende innecesario inscribir como formalidad a cumplir para reconocer una compraventa.

2. Es obligatoria pero tampoco implica más beneficio que el de presumirse la exactitud de los asientos hasta que se declare en un proceso lo contrario (Cfr. al art. 4 y 5 de la Ley de Registros Públicos). Hay que decir que los intentos de proteger al tercero registral no han logrado prosperar cuando se ha alegado el artículo 34. Siendo la tendencia de nuestro Tribunal Supremo la de anular la cadena de transmisiones si aprecia una causal de ineffectuación. Aunque debemos apuntar que no es una práctica uniforme³⁹.

3. Es obligatoria, pero situaciones no inscribibles prevalecen sobre los asientos registrales. Desconcertante es que situaciones de clandestinidad, logren oponerse a terceros, cuartos y quintos. Nos referimos concretamente a la posibilidad de anular una compraventa por desprotección de un conviviente según el artículo 70.3 de la LGV. El derecho de convivencia es un singular derecho de confusa naturaleza jurídica, que goza de mayor oponibilidad que cualquiera de los derechos reales reconocidos en nuestro código, pues constituye una causal de ineffectuación cualificada de la compraventa. Siendo la clave para que el comprador conserve su derecho de propiedad, el demostrar que la compraventa no produjo un «desamparo habitacional». Situación que se torna compleja, más cuando hay circunstancias en que dicho desamparo puede producirse tanto para el conviviente (tercero especial) como para el comprador (tercero hipotecario). Tal como ocurrió en la sentencia núm. 472 de 31 de agosto de 2017⁴⁰.

VI. AVANCES JURISPRUDENCIALES SOBRE LA PROTECCIÓN DEL TERCER ADQUIRENTE EN CUBA: ESPECIAL ÉNFASIS EN LOS COMPRADORES DE VIVIENDAS DE RESIDENCIA PERMANENTE

Sobre los contratos civiles no ha sido muy productiva la labor judicial. Otros escenarios como el familiar, el sucesorio y el del régimen jurídico de la vivienda de residencia permanente, ofrecen muchas más pautas a seguir. La exigua trascendencia de la contratación privada en Cuba a los predios forales, ha sido el primer factor condicionante de esta carencia. Luego las limitaciones imperantes durante décadas a los tipos y objetos contractuales de mayor incentivo para el individuo, pusieron lo suyo. En cambio en los últimos siete años, como parte de los cambios legislativos operados en el país, la flexibilización de las transacciones sobre bienes fundamentales como vivienda y vehículo, han impregnado una notable movilidad al tráfico contractual. Sin embargo, aún son lineales las tendencias por la rigidez de las formalidades y sobre todo por la contracción que al acervo inmobiliario reporta la falta de programas cons-

tructivos de viviendas que compensen el déficit habitacional. Es así que salvo algunos casos que no escapan a ser considerados excepciones, el movimiento se orienta a la satisfacción de necesidades de habitación. Por su parte la proscripción de la elección de la forma de pago, la inviabilidad de la hipoteca y de la compraventa con reserva de dominio entre otras variantes, de conjunto con la escasísima utilización de alternativas que garanticen la superioridad de la protección en situaciones que lo ameritan, como la incorporación de cargas modales y de las reservas de usufructo, determinan la existencia de una realidad contractual carente de matices pero no a salvo de anomalías.

Por razones que ya no toman asiento en limitaciones normativas, persisten en la realidad cubana compraventas de viviendas sin el cumplimiento de las formalidades notariales; transmisiones sucesivas por el mismo titular; ventas de porciones inmobiliarias; simulaciones de negocios; falta de diligencia en el actuar de los contratantes, expresada fundamentalmente en el soslayo del análisis de la documentación y en la subestimación de la información registral y peor aún, las ventas posteriores a la comisión de ilicitudes significativas en torno a la titularidad inscribible.

Con el dictado de la resolución 114 de 2007 que restablece el Registro de la Propiedad inmobiliaria, se adopta un modelo de inscripción, garante de la seguridad jurídica preventiva y se concibe la obligatoriedad de los efectos de la inscripción, aspecto que se consolida con la entrada en vigor del Decreto ley 288 de 2011. Sin embargo la extendida etapa de inexistencia de publicidad registral inmobiliaria en Cuba, aproximadamente de 1965 a 1998, incide en la desmovilización de la confianza en su funcionamiento y en la reciente oficialización del trato de titulares. Es así que se radican litigios judiciales en los que se ventilan pretensiones asociadas a la protección de compradores como adquirentes de buena fe, en los que se reiteran los siguientes condicionamientos:

En el orden subjetivo

Los sujetos que centran este estudio, llegan al ámbito de los conflictos judiciales procedentes de entornos contractuales desfavorables, bien antecedidos por violaciones relevantes en la adquisición o en la extensión del dominio transmitido o signados por las violaciones de otros derechos a herederos, legitimarios, cónyuges de uniones de hecho, copropietarios, todos sujetos en situaciones de tutela prioritaria. Tal estado de cosas complejiza la solución del conflicto por la mixtura de elementos a tener en cuenta por el juzgador.

Desde la óptica que ofrecen estos breves análisis, una cuestión básica requiere ser perfilada. El comprador es, como sabemos, parte contractual, pero al tiempo puede devenir adquirente de tercer grado en adelante del bien cuya titularidad recibe por contrato de compraventa, si fuere impugnada por quien

se alude propietario anterior, sujeto con expectativa inmediata a serlo, a saber causahabientes de los primeros o por el propio Estado como garante de la seguridad y el orden público en los supuestos de graves quebrantamientos. Así, en los casos en los que la adquisición por compra es impugnada por un titular precedente, a los compradores se les considera terceros no solo porque su condición de propietarios es posterior, sino porque en nada intervienen en la de su contrario, que constituye el hecho que funda la pretensión impugnatoria que se establece en su contra.

Aspecto objetivo

Aunque en todos los conflictos judiciales el juzgador se enfrenta a una correlación de intereses generalmente tutelables, en estos, la determinación de la prevalencia del bien jurídico protegible se torna especialmente compleja. Suelen enfrentarse sujetos cuyas titularidades derivan de adquisiciones en las que no les resultan imputables las violaciones que se producen y en los que confluyen los principios raigales del derecho civil de la protección al sujeto que actúa de buena fe, de la vastedad del derecho real del dominio expresada en sus efectos erga omnes, de legitimación y seguridad pública registrales como expresiones ramales del principio general de seguridad jurídica.

Ámbito normativo

Tanto el aspecto sustancial de la contratación como su dimensión registral están regulados por cuerpos normativos relativamente vigentes, que tienen como antecedentes el Código civil y la Ley Hipotecaria de Ultramar, a nuestro juicio en ambos casos con vocación de supletoriedad. Sin embargo la tendencia a la segmentación con que estos temas son asumidos por la técnica legislativa nacional, en algunos casos excluye el régimen contractual común y en otros condiciona la incertidumbre sobre su aplicabilidad, por ejemplo: de los artículos 33 y 34 de la LHU.

Aunque veremos muy de cerca las líneas de solución que ha seguido la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Supremo Popular en estos casos mediante el análisis de sus pronunciamientos más relevantes, emergen algunas tendencias generales que pueden enumerarse como sigue:

- Prima el análisis casuístico de modo que más que líneas generales de solución se aprecian salidas a partir de las circunstancias concurrentes en cada caso, fundamentalmente orientadas al comportamiento de los sujetos y no a la tipología y a la envergadura del conflicto. En casos

fenotípicamente muy similares se han dictado resoluciones conclusivas que difieren.

- No se aplican sistemáticamente como elementos decisores, los principios de seguridad jurídica preventiva, seguridad pública registral, legitimación registral, informantes de las situaciones jurídicas que constituyen la base conflictual. Sin embargo, se alude como fundamento del actuar diligente del comprador cual adquirente ulterior, el cumplimiento de la formalidad registral y la posterior inscripción de su titularidad.
- No pueden hacerse análisis concluyentes en cuanto a la posición de la alta magistratura sobre la aplicabilidad de los preceptos atinentes de la LHU. En ningún caso se invocan sus postulados para sostener los fallos casacionales.
- Las alternativas de protección tienen como fundamento esencial la prevalencia del derecho adquirido por el comprador únicamente a partir del actuar cuestionable del titular impugnante, bien por inacción sostenida que califica el juzgador como ejercicios abusivos del derecho; bien por conductas reprochables que tienen que ver con la moral y con la participación directa en el propio acto objeto de impugnación.
- Puede sostenerse que las líneas de solución que protegen la adquisición del comprador como tercer adquirente de buena fe, surgen de los dictados casacionales correctores de pronunciamientos provinciales anquilosados en el análisis lineal de la protección del dominio imperante con anterioridad a la transformación del tráfico patrimonial privado que se instala en Cuba con la flexibilización de la contratación traslativa del dominio de la vivienda de residencia permanente entre particulares.
- Por último el análisis que otras veces he propuesto sobre la distinción entre criterio judicial y criterio jurisprudencial se torna en esta oportunidad especialmente relevante.

Entendida la jurisprudencia como la acumulación de pronunciamientos contenidos de categorías, posiciones, criterios interpretativos y de aplicación en los que se sustentan las decisiones judiciales, erigida en fuente, al menos material⁴¹, del Derecho porque de ella bebe el legislador durante el proceso de formación normativa, pudiera complejizarse su delimitación frente a la emisión de fallos que no se sostienen en el tiempo.

En ocasiones los dictados de los jueces, aun siendo sucesivos y numerosos, no llegan a constituir una línea de solución judicial, porque carecen de la contundencia y de la adecuada reiteración que ello requiere.

La jurisprudencia en Cuba constituye una innegable fuente para la evaluación del estado de las instituciones del Derecho en el país en general y para la impartición de justicia en particular. Esta realidad está patentada en los textos de las Disposiciones del Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo, emitidas

en virtud de mandamiento constitucional contenido en el artículo 121⁴² de la Constitución, en indisoluble relación con las realidades y reiteraciones de los fallos de los jueces, en la mayoría de los casos. Por lo demás, de su estudio emergen proyectos legislativos en el orden procesal, familiar y estrictamente civil en el país⁴³. Sin embargo, el problema más significativo, lejos de estar asociado a la función de la jurisprudencia⁴⁴, se contrae a la distinción entre el verdadero sentido jurisprudencial y la delimitación de criterios judiciales que emergen de su emisión incidental.

Ha dicho ALBALADEJO⁴⁵, que cualquiera que sea la incidencia del giro jurisprudencial, sea mediante fallos reiterados y perdurables o mediante únicos dictados, el mero hecho de la existencia de pronunciamientos diversos determina el giro jurisprudencial.

Nuestros tribunales en los afanes de alcanzar la efectiva perdurabilidad de la norma vigente, mediante la llamada interpretación evolutiva o sociológica del Derecho, emiten con frecuencia dictados renovadores en la misma medida que se producen dictados que no tienen un fundamento de contexto si no de corrección⁴⁶. Así se corrigen equívocos interpretativos o de aplicación o imprecisiones en las fundamentaciones judiciales, mediante resoluciones que no parten de nuevas realidades que presionan el sentido de justicia, si no de análisis estrictamente técnico-jurídicos. En cualquier caso puede tener lugar la emisión de criterios con valor jurisprudencial. No trasciende el número de dictados en la calificación del criterio jurisprudencial, si no su contundencia, requerida de la exclusión de otros posicionamientos mediante una secuencia razonada de argumentos que conduzcan a la solución del caso de forma clara, coherente y sobre todo sin la interferencia de emisiones ulteriores contrastantes.

Ahora bien, no se constituye tal estado de cosas, si con posterioridad a uno o varios dictados coincidentes, se producen otros regresivos, vacilantes o diferentes. Habrá entonces dictados aislados, dicotómicos, variación temporal o como deba llamársele, pero no criterios jurisprudenciales, por la consolidación que ha de tener la «doctrina» sentada por el juez, en el sentido de su perdurabilidad, más allá de su repetición, cuestiones claramente diferentes.

Sentados los análisis, veamos cuáles han sido las dos grandes líneas tendenciales que engloban los derroteros judiciales.

1. SUPUESTOS EN LOS QUE NO SE HA DESPLEGADO LA PROTECCIÓN

Violaciones significativas determinantes de la integración de causales de nulidad absoluta:

Sentencia núm. 680 de 31 de agosto de 2018: ...confluye una causa de nulidad de pleno derecho en el acto adquisitivo oneroso que, como en el caso

acontece, por no ser válido, afecta también al adquirente, como parte que fue en el acto cuya ineeficacia se determinó...

Incumplimiento del requisito de buena fe a cargo del comprador:

Sentencia núm. 257 de 26 de diciembre de 2017: ...resulta acreditado igualmente en las actuaciones, el conocimiento que poseía el señor Zamora Rosabal sobre el diferendo que vinculaba a la hoy accionante y la demandada señora Escalona Cruz en torno a la vivienda discutida, de tal suerte que los perjuicios que en el ámbito económico hoy muestra el primero, son consecuencias de su propio actuar, por lo que no resulta procedente siquiera abrigarlo bajo el manto protector que irradia el artículo seis del Código civil cubano... (Sala II Civil y Adm. TPP La Habana).

Violación de derechos de convivientes protegidos:

La tendencia general en este tópico la ilustra la reciente sentencia núm. 696 de 17 de septiembre de 2018: ...la decisión adoptada a favor de contrarrestar los efectos de la escritura pública notarial objeto de impugnación, se consolida en beneficio de los otrora demandantes, hijo y progenitora de la otorgante propietaria, en tanto, deliberadamente enajenó a título oneroso la vivienda de residencia permanente que con carácter de convivientes ocupaban, sin que pueda prevalecer sobre la especial protección habitacional que les asiste, la virtualidad de un contrato formalizado...

Sin embargo ha oscilado la línea de solución judicial en movimiento pendular, desde la variante de extremar la tutela bajo el criterio de que ...a pesar de no haber cesado la ocupación del inmueble por el conviviente, se integra el desamparo habitacional ante el cambio de titular, por no existir vínculo de parentesco con el impugnante...; *vid.* sentencia núm. 682 de 6 de marzo de 2018; hasta la de exceptuarla cuando ...a pesar de tratarse de un conviviente protegido por la norma, no se despliega la tutela si este tuvo una participación directa en el contrato objeto de impugnación.

2. SUPUESTOS EN LOS QUE SE HA DESPLEGADO LA PROTECCIÓN

Inacción sostenida del impugnante constitutivo de un ejercicio abusivo del derecho:

Sentencia núm. 277 de 20 de abril de 2018: ...habiéndose dispuesto en el año dos mil siete por tribunal competente la modificación del título sucesorio y su inclusión en la delación sucesoria de la causante, no es hasta el dos mil diecisiete que presenta demanda para hacer valer su derecho a la cotitularidad del inmueble objeto del pleito, inactividad mantenida por diez años, lo que

constituye evidente abuso de derecho previsto en el artículo cuatro del Código civil..., lo que no es factible en ley, máxime cuando alcanza los derechos de la no recurrente, propietaria actual de la vivienda, en virtud de...inscripta en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Buena fe del comprador vinculada a la fe pública registral:

Sentencia núm. 114 de 28 de febrero de 2017: ...si bien ...la omisión de un heredero es causal de nulidad del acto de adjudicación, ...tal planteamiento no puede causar daño a terceros que hayan actuado de buena fe, y en el caso aun cuando la ahora no recurrente fue omitida en el acto de adjudicación hereditaria cuya nulidad se pretende, la escritura que lo contiene fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad inmobiliario y cumplido ese trámite, que obviamente imprime de certeza y seguridad jurídica a actos jurídicos posteriores, fue vendida la vivienda objeto de la adjudicación a los ahora recurrentes, que asisten al proceso en su carácter de terceros que han actuado de buena fe, que serían perjudicados con la decisión de nulidad acordada por la Sala juzgadora, que desencadenaría, indefectiblemente la ineficacia de los actos posteriores, pues es principio inserto en el artículo cuatro del Código civil, que este ejercicio no puede ser antifuncional o perjudicial a los derechos de terceros.

Cumplimiento de los presupuestos para la protección del tercero registral:

Como una luz de nitidez apreciable, surgen los recientes dictados provinciales para corregir insuficiencias precedentes y colocar a buen recaudo la reconducción de la línea de solución.

Sentencia núm. 118 de 31 de julio de 2018, Primer Considerando: ...el respeto de los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad sobre la base de la preservación de la seguridad jurídica, pretendiendo con esto enervar el sentido de la relación jurídica material que subyace en el proceso a través de la construcción de una contra norma que da al traste con la desestimación de la pretensión concreta. Que en tal dirección, después de valorar los que resolvemos las circunstancias fácticas en que acontece la litis, de conjunto con los argumentos jurídicos esgrimidos por los contendientes y valorando el arsenal probatorio aportado a las actuaciones de conformidad con los principios de la razón y de la ciencia y las reglas de la lógica y de la sana crítica, estimamos que tal postura de oposición debe en todo sentido prosperar, pues ha quedado palmariamente demostrada la condición de tercero adquirente de buena fe del que excepciona, esto en atención a los requisitos dibujados *ex lege* al tenor del artículo treinta y cuatro de la Ley Hipotecaria de Ultramar de mil ochocientos noventa y tres, vigente parcialmente entre nosotros, siendo estos el haber adquirido del titular registral, adquirir de buena fe, adquirir a título oneroso e

inscribir registralmente la adquisición, tomando como presupuesto, claro está, que el negocio jurídico adquisitivo del tercero sea, en sí mismo, totalmente válido *ex artículo treinta y tres de la aludida disposición normativa*, todo en relación con el artículo ciento once, inciso a), del Código civil con regencia en la República, el que establece claramente el reconocimiento del derecho como una de las manifestaciones protectoras de la relación jurídica civil, ponderando igualmente el principio general de la seguridad jurídica en sumatoria con las exigencias de estabilidad, efectividad y legitimidad que han de caracterizar permanentemente al tráfico inmobiliario. Ratificada por sentencia número 64 de 15 de febrero de 2019, dictada en el Expediente de casación civil número 952 de 2018 de la radicación de la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Supremo Popular, cuyos fundamentos no reproducimos por no aportar elementos de mérito sobre el tema en estudio, dadas las limitaciones que impuso la técnica casacional en este caso.

Sentencia núm. 137 de 31 de agosto de 2018, Primer Considerando: ...se configuran en el caso que nos ocupa, los presupuestos requeridos para la protección del tercero hipotecario o tercero registral, como también es conocido en la doctrina. En este sentido, resulta importante apuntar de forma previa por los actuantes, que de acuerdo a los requerimientos establecidos en la doctrina, y parte de ellos reconocidos en el artículo treinta y cuatro de la Ley Hipotecaria de Ultramar de mil ochocientos noventa y tres, vigente de forma parcial en nuestro ordenamiento jurídico, para que sean protegidos esta clase de sujetos, resulta ineludible que concurran cuatro requisitos, entre ellos, que se trate de una adquisición a título oneroso, recibido de un titular registral, adquirir de buena fe, y que su adquisición sea registrada; elementos estos que confluyen en el caso de quien excepciona, y que obviamente obligan a esta Sala a ofrecer una tutela eficaz, integral y justa a su favor, sobre la base del principio de la Fe pública registral, que resguarda del fatal arrastre a los terceros adquirentes de buena fe, al quedar enervado el efecto en cadena de nulidades sobre actos jurídicos de compraventa que hoy pretende el señor. Hasta la fecha este dictado se encuentra pendiente de resultado casacional.

VII. CONCLUSIONES

I. Retomando el análisis introductorio sobre la contundencia jurisprudencial, en el contexto de la protección de los compradores de viviendas como terceros adquirentes de buena fe en Cuba, no puede aún calificarse la uniformidad de la línea de solución. El casuismo característico de la resolución de estos conflictos y el análisis orientado hacia las condicionantes subjetivas y no objetivas de la controversia, impiden la nitidez de los derroteros asumidos y sobre todo descartan la contundencia y perdurabilidad de los dictados.

II. La incipiente incidencia, que no irrelevante, pero sí inaugural de las peticiones de parte en este sentido, tornan el escenario propicio para el detenimiento y la reorientación de los criterios de juzgamiento. No obstante las últimas sentencias analizadas, dejan sobre la mesa suculentos argumentos que provocarán la valoración casacional, sin duda con augurios de éxito y superioridad.

III. Podemos sostener sin vacilar, que el régimen jurídico que en la actualidad emerge para el comprador de vivienda en Cuba como adquirente privilegiado, tiene una manufactura predominantemente judicial.

IV. El tema se encuentra en un momento de efervescencia insuperable, no solo por la incidencia que va logrando en la radicación judicial, si no por su envergadura y por los pendientes que tiene el juzgador con las definiciones de las líneas de solución a seguir. En estos afanes proponemos lo siguiente:

a) Tomar como punto de partida la supremacía de la seguridad jurídica en la elección del elemento decisorio de estos casos. En la evaluación de la relevancia del interés jurídico protegible que tanto atormenta al juzgador, priorizar la salvaguarda de la situación jurídica que mayores efectos negativos produce para la seguridad del tráfico jurídico, pudiera ser la premisa inicial. Plantearlo no requiere más de seis renglones, pero determinarlo ante un caso concreto, mucho más que tinta, exige cabalidad en las alegaciones, suficiencia y eficiencia probatorias y pericia del juez. Requiere además la conciencia de que se trata de situaciones muy de contexto, generadoras del pensamiento evolutivo, integral y sociológico del juzgador que por lo tanto no puede anquilosarse por ningún motivo.

b) Objetivizar los análisis. Resulta altamente peligroso para la consolidación de un criterio jurisprudencial, el predominio de los fundamentos casuísticos y la relevancia de los condicionantes del comportamiento del individuo, sobre todo cuando están a la mano principios del Derecho que ofrecen máximas aplicables para homogeneizar soluciones.

c) Es importante que el impacto global del resultado del proceso sea el de incidir en los niveles de conciencia social para transformar las tendencias anómalas en las transacciones jurídicas que generan estas desfavorables vulneraciones. Ello únicamente puede lograrse mediante dictados orientadores de la observancia normativa y de la institucionalización del país.

V. Dijo José Martí en su artículo «Los códigos nuevos» publicado a propósito de la promulgación del Código civil guatemalteco en 1877 al comentar las bondades del código dice que este código «quiere la seguridad y establece la Ley Hipotecaria»⁴⁷. Tan sabias y lejanas palabras refuerzan la idea que el Registro debe entenderse como un instituto de paz jurídica, de estabilidad social, de tranquilidad ciudadana en el ámbito patrimonial. No puede haber una seguridad dinámica sin que se garantice la seguridad estática.

BIBLIOGRAFÍA

FUENTES DOCTRINALES

- AGUIRRE ALONSO, R.M. (2016). La jurisprudencia como fuente del Derecho, en *Revista Justicia y Derecho*, Tribunal Supremo Popular, núm. 26, año 14, junio, 119-132.
- ALTERINI, J.H. (2016). La apariencia como fuente de derechos y obligaciones. La doctrina del acto aparente en el nuevo Código civil y Comercial y en el derecho actual, en *Revista Antípodo de Anales* núm. 54, Año LXI, segunda época, noviembre.
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J.A. (2006). *Derecho inmobiliario registral*, Granada: Comares.
- AMELI, F. (1997). *Droit Civil. Les Obligations*, Montchrestien, París, Francia.
- ÁVILA, H. (2012). *Teoría de la seguridad jurídica*, Marcial Pons, Madrid.
- BONFANTE (1926). *Notas a Windscheid, Diritto delle Pandette*, Volumen V, Turín.
- CALVAY ODAR, MAYOBANEX W., La Publicidad Registral y los efectos del Principio de Fe Pública Registral ¿La publicidad registral se centra solo en el asiento registral o se extiende al título archivado? En *Revista IUS*, número 4, año II.
- CHICO Y ORTIZ, J.M.^a (2000). *Estudios sobre Derecho hipotecario*, T. I, Madrid, Marcial Pons.
- CONTRERAS LÓPEZ, R.S., La teoría integral de la apariencia jurídica y la figura de la apariencia de buen derecho en la nueva ley de amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la constitución política de los Estados Unidos mexicanos, disponible en <https://goo.gl/NKEj58>, 63, consultado el 16 de mayo de 2018.
- DÍEZ-PICAZO, L. (2008). *Fundamentos del Derecho civil patrimonial III, Las relaciones jurídicos reales*, El Registro de la Propiedad, 5.^a edición, Madrid, Thomson Civitas.
- DORTA DUQUE, M. (1953). *Curso de Legislación Hipotecaria*, Biblioteca de la Revista Cubana de Derecho, serie A. T. IV, Tomo segundo, cuarta edición, Imprenta de la Universidad de La Habana.
- EHRENBERG, V. (2003). *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico*, Colegio de Registradores, traducción de Antonio PAU PEDRÓN.
- GALLEGO DOMÍNGUEZ, I. (2010). *El Registro de la Propiedad como mecanismo de protección a los consumidores*, en Cátedra Bienvenido OLIVER LABRA de Derecho Registral, Universidad de Córdoba, Anales, Tomo I, Colegio de Registradores, España.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomos I y II, Editorial Civitas, España.
- GIANTURCO, E. (1890). *Studi e ricerche sulla trascrizione e sul Diritto Ipotecario I*, Nápoles, Italia.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. (1994). El principio de especialidad registral, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625, 2389 y sigs.
- GONZÁLEZ BARRÓN, G.H. (2013). Cfr., La teoría del derecho real construida a partir de la Constitución, en Gaceta Constitucional número 65, edición especial, (2011) El Nuevo Derecho Registral, Doctrina, Tomo I, RAE Jurisprudencia, Caballero Bustamante S.A.C., Lima.
- GORDILLO CAÑAS, A. (2006). El principio de fe pública registral (I) Estudios Monográficos, *Anuario de Derecho Civil*, España.

- FALZEA, A. (1997). *Ricerche di teoría generale del diritto e di dogmatica giuridica*, Tomo II, Dogmatica giuridica, Giuffrè, Milán, Italia.
- LACRUZ BERDEJO, J.L., y SANCHO REBULLIDA, F. (1991). *Derecho Inmobiliario Registral*. 2.^a edición. Barcelona: Bosch.
- LARROUMET, C. (2007). *Droit Civil. Les Obligations. Le contrat*, 6.^a edición, primera parte, Económica, París, Francia.
- LÓPEZ MEDEL, J. (2016). *Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, España.
- MARTÍ PÉREZ, J. (2007). Los Códigos Nuevos, en *Nuestra América*, Tercera Edición, Editorial Fundación Biblioteca Ayacucho, Venezuela.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. (2018). La buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Una Revisión Crítica de la posición dominante en la doctrina y en la jurisprudencia, Publicat a la *Revista Jurídica de Catalunya* núm. 1.
- (2017). *Fundamentación Económica del Derecho de Propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*, Civitas, Thomson Reuter.
- LÓPEZ Y LÓPEZ, Á.M. y AA. VV. (2014). *Derecho civil patrimonial II*, Tirant lo Blanch, Valencia, España.
- PAU PEDRÓN, A. (1988). *La publicidad registral*, Marcial Pons, Madrid.
- (1996). *Manual de Derecho registral inmobiliario*. Madrid: Fundación para la Formación de Altos Profesionales.
- PÉREZ GALLARDO, L.B. (2015). Pensión por jubilación o viudedad y el derecho a la legítima asistencial: Los nuevos derroteros en la interpretación del Tribunal Supremo (A propósito de las sentencias núm. 237 del 30 de abril de 2014, núm. 22 de 30 de enero de 2015 y núm. 190 de 31 de marzo de 2015), *Estudios sobre la Legítima Asistencial*, Colegio de Notarios de Lima, Perú,
- PUGLIATTI, S. (1998), *La trascrizione*, Volumen I, Milán.
- RIVERA, J.C. (1957). *Instituciones de Derecho civil*, parte general, Tomo I, 2.^a edición, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina.
- ROBLES ESPINOSA, M. (1943). Algunas ideas sobre la noción del Tercero Hipotecario, en *Revista Cubana de Derecho*, Año XVII (3 nueva serie), enero-marzo, núm. I (65).
- ROCA SASTRE, R. (1995). *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Barcelona, Bosch S.A.
- VON IHERING, R. (1883). *Geist des RömischenRechts*, Tomo II, Leipzig, Alemania.
- RODRÍGUEZ MONTERO, G.E. (2009). El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba, ed. electrónica, en www.eumed.net, consultado el 4 de agosto de 2011.
- VON STAUDINGER-SERTL, K., *BGB. Buch 3, Sachenrecht. 12 Auf 1989* y del propio autor *Vorbermzu §§ 873-902 Zr 28: NegativePublizitat: Nur das Vertrauen in das Schweigen des Grundbuchswirtdgeschutzt. BeimErwerbcrloschennichteingetragene Rechte (zBFrankreich, Italien, Spanien)*;

FUENTES LEGALES

Ley núm. 59 de 16 de julio de 1987, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 9 de 15 de octubre de 1987.

- Primera Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959, en Gaceta Oficial Extraordinaria Especial núm. 7, del 3 de Junio.
- Segunda Ley de Reforma Agraria de 3 de octubre de 1963, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 1.
- Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 23.
- Decreto ley núm. 214, Constitución de Hipotecas sobre Bienes Inmuebles, en Decreto-ley Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 9 de 24 de noviembre de 2000.
- Decreto-ley núm. 289/11 de 21 de noviembre de 2011, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 40 de 21 de noviembre de 2011.
- Decreto-ley núm. 288, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 035, de 2 de noviembre de 2011.
- Decreto-ley núm. 185 del Consejo de Estado, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 2 de 6 de julio de 1998.
- Decreto-ley núm. 335/2015, Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 40, de 14 de diciembre de 2015.
- Resolución núm. 597/87 del Ministro de la Agricultura, «Registro de la Tenencia de la Tierra» de 27 de octubre de 1987.
- Resolución núm. 288/90 del Ministro de la Agricultura, «Reglamento para el funcionamiento del Registro de la Tenencia de la Tierra», de 15 de mayo de 1990.
- Resolución Conjunta MINAG-MINAZ-INV-IPF del 1ro de abril del 2002.
- Resolución núm. 114/2007 de 3 de julio de 2007 de la Ministra de Justicia, Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 39 de 6 de agosto de 2007.
- Resolución núm. 226/2007 de 4 de octubre de 2012 de la Ministra de Justicia, Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad, en Gaceta Oficial Ordinaria núm. 43 de 9 de octubre de 2012.
- Resolución núm. 181/2016 de 7 de noviembre de 2016 de la Ministra de Justicia, Metodología para la inscripción en el registro de la propiedad de los inmuebles por personas jurídicas no estatales constituidas sin fines lucrativos, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 31 de 7 de noviembre de 2016.

NOTAS

¹ MARTÍ PÉREZ, José, *Los Códigos Nuevos, en Nuestra América*, Tercera Edición, Fundación Biblioteca Ayacucho, Venezuela, 2007, 11.

² ÁVILA, Humberto, *Teoría de la seguridad jurídica*, Marcial Pons, Madrid, 2012, 65 y 66.

³ CHICO Y ORTIZ, José María, *Estudios sobre Derecho hipotecario*, Tomo I, Madrid, Marcial Pons, 2000, 20.

⁴ Cfr. BONFANTE, *Notas a WINDSCHEID, Diritto delle Pandette*, Volumen V, Turín, 1926, 668 / PUGLIATTI, Salvatore, *La trascrizione*, Volumen I, Milán, 1957, 35 / VON IHERING, Rudolf, *Geist des Römischen Rechts*, Tomo II, Leipzig, Alemania, 1883, 525 y sigs.

⁵ GIANTURCO, Emanuele, *Studi e ricerche sulla trascrizione e sul Diritto Ipotecario I*, Nápoles, Italia, 1890, 7 sigs.

⁶ Cfr. MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P., *Fundamentación Económica del Derecho de Propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*, Civitas, Thomson Reuter, 2017, 138 y sigs.

⁷ Decreto-ley núm. 335/2015, *Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba*, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 40, de 14 de diciembre de 2015.

⁸ CALVAY ODAR, mayobanex W. «*La Publicidad Registral y los efectos del Principio de Fe Pública Registral ¿La publicidad registral se centra solo en el asiento registral o se extiende al título archivado?*», en *Revista IUS*, núm. 4, año II, 26.

⁹ ROCA SASTRE, Ramón María, *Derecho Hipotecario*, Tomo I, 6.^a edición, Bosch, Barcelona, España, 1995-1998, 101.

¹⁰ GALLEGÓ DOMÍNGUEZ, Ignacio, «*El Registro de la Propiedad como mecanismo de protección a los consumidores*», en Cátedra Bienvenido OLIVER LABRA de Derecho Registral, Universidad de Córdoba, Anales, Tomo I, Colegio de Registradores, España, 2010, 262.

¹¹ LÓPEZ MEDEL, Jesús, *Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, España, 2016, 160.

¹² GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I, Civitas, Madrid, España, 1988, 47 y sigs.

¹³ EHRENBERG, Víctor, Seguridad jurídica y seguridad del tráfico, Colegio de Registradores, traducción de Antonio PAU PEDRÓN, 2003, 48: «vienen a ser en cierto modo, términos contrapuestos, alcanzables uno a costa del otro. La seguridad jurídica (en el sentido estricto de la expresión) consiste en que no puede llevarse a cabo una modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de esta. La seguridad del tráfico consiste en que la previsiblemente modificación favorable de las relaciones patrimoniales de una persona no pueda frustrarse por circunstancias que le sean desconocidas para esa persona».

¹⁴ Sobre la doctrina de la Protección de la apariencia consultar: FALZEA, Angelo, *Ricerche teoría generale del diritto e di dogmatica giuridica*, Tomo II, *Dogmatica giuridica*, Giuffrè, Milán, Italia, 1997; VON STAUDINGERS ERTL, *Kommentar zum BGB. Buch 3, Sachenrecht. 12 Auf 1989* y del propio autor *Vorbermu §§ 873-902 Zr 28: NegativePublizität: Nur das Vertrauen in das Schweigen des Grundbuchswirgeschütz. Beim Erwerbcelo schenicht eingetragen Rechte (zBFrankreich, Italien, Spanien)*; RIVERA, Julio César, *Instituciones de derecho civil*, parte general, Tomo I, 2.^a edición,

Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1998; ALTERINI, Jorge Horacio, «*La apariencia como fuente de derechos y obligaciones. La doctrina del acto aparente en el nuevo Código civil y Comercial y en el derecho actual*», en *Revista Antícpo de Anales*, núm. 54, Año LXI-segunda Época, noviembre 2016; LÓPEZ Y LÓPEZ, Ángel M. y AA. VV, *Derecho civil patrimonial II*, Tirant lo Blanch, Valencia, España, 2014; LARROUMET, Christian, *Droit Civil. Les Obligations. Le contrat*, 6.^a edición, primera parte, Económica, París, Francia, 2007; AMELI, François, *Droit Civil. Les Obligations*, Montchrestien, París, Francia, 1997 y CONTRERAS LÓPEZ, Raquel Sandra, «*La teoría integral de la apariencia jurídica y la figura de la apariencia de buen derecho en la nueva ley de amparo, reglamentaria de los*

artículos 103 y 107 de la constitución política de los Estados Unidos mexicanos», disponible en <https://goo.gl/NKEj58>, 63, consultado el 16 de mayo de 2018.

¹⁵ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo II, Civitas, España, 1988, 236.

¹⁶ MENGONI, *Giacquisti «a non domino»*, 3.^a ed., Milano, 1975, citado por GORDILLO CAÑAS, Antonio, El principio de fe pública registral (I), Estudios Monográficos, *Anuario de Derecho Civil*, 2006, España, 547.

¹⁷ En esta postura destaca GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther Hernán. Cfr. La teoría del derecho real construida a partir de la Constitución, en *Gaceta Constitucional* número 65, edición especial, 2013.

¹⁸ LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2.^a edición. Barcelona: Bosch, 1991; 206.

¹⁹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo II, Editorial Civitas, España, 1988, 389.

²⁰ Según PAU PEDRÓN, «es uno de los textos registrales de mayor valor técnico: facilitó la inmatriculación, creó el procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, fijó la extensión objetiva de la hipoteca, reguló la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio». Cfr. PAU PEDRÓN, Antonio, *La publicidad registral*, Marcial Pons, Madrid, 1988, 148.

²¹ Artículo 34 LHU: No obstante lo declarado en el artículo anterior, los actos y contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero, una vez inscriptos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscripto o de causas que no resulten claramente del mismo Registro. Solamente en virtud de un título inscripto podrá invalidarse, en perjuicio de tercero, otro título posterior también inscripto, salvo lo dispuesto en el artículo 389.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable en ningún tiempo al título inscripto con arreglo a lo prevenido en el artículo 390, a menos que la prescripción haya convalidado y asegurado a que se refiere dicho título.

²² Cfr. MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando Pedro, *La buena fe del artículo. 34 de la Ley Hipotecaria. Una Revisión Crítica de la posición dominante en la doctrina y en la jurisprudencia*, Publicat a la Revista Jurídica de Catalunya, núm. 1, 2018, 1.

²³ ROBLES ESPINOSA, Manuel, Algunas ideas sobre la noción del Tercero Hipotecario, en *Revista Cubana de Derecho*, Año XVII (3 nueva serie), enero-marzo 1943 núm. I (65), 23.

²⁴ DORTA DUQUE, Manuel, *Curso de Legislación Hipotecaria*, Biblioteca de la Revista Cubana de Derecho, serie A. T. IV, Tomo segundo, cuarta edición, Imprenta de la Universidad de la Habana, 1953, 338.

²⁵ Primera Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959, en *Gaceta Oficial Extraordinaria Especial* núm. 7, del 3 de junio, 1. Segunda Ley de Reforma Agraria de 3 de octubre de 1963, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* núm. 1, de la misma fecha, 1.

²⁶ Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* núm. 23, de la misma fecha, 1.

²⁷ RODRÍGUEZ MONTERO, Gustavo Enrique, *El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba*, 2009, ed. electrónica, en www.eumed.net, consultado el 4 de agosto de 2011, 182.

²⁸ Ley núm. 59 de 16 de julio de 1987, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* núm. 9 de 15 de octubre de 1987.

²⁹ Decreto-ley núm. 185 del Consejo de Estado, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* núm. 2 de 6 de julio de 1998.

³⁰ Resolución núm. 114/2007 de 3 de julio de 2007 de la Ministra de Justicia, *Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad*, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* núm. 39 de 6 de agosto de 2007.

³¹ Resolución núm. 226/2007 de 4 de octubre de 2012 de la Ministra de Justicia, *Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad*, en *Gaceta Oficial Ordinaria* núm. 43 de 9 de octubre de 2012.

³² Resolución núm. 181/2016 de 7 de noviembre de 2016 de la Ministra de Justicia, Metodología para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los inmuebles por personas jurídicas no estatales constituidas sin fines lucrativos, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* núm. 31 de 7 de noviembre de 2016.

³³ *Vid ut supra*, 8.

³⁴ Resolución núm. 597/87 del Ministro de la Agricultura, Registro de la Tenencia de la Tierra de 27 de octubre de 1987; resolución núm. 288/90 del Ministro de la Agricultura, Reglamento para el funcionamiento del Registro de la Tenencia de la Tierra, de 15 de mayo de 1990; resolución Conjunta MINAG-MINAZ-INV-IPF del 1ro de abril del 2002.

³⁵ Decreto-ley núm. 214, Constitución de Hipotecas sobre Bienes Inmuebles, en Decreto-ley *Gaceta Oficial Extraordinaria* núm. 9, de 24 de noviembre de 2000.

³⁶ Decreto-ley núm. 289/11 de 21 de noviembre de 2011, en *Gaceta Oficial Extraordinaria*, núm. 40 de 21 de noviembre de 2011.

³⁷ Dr. Diego Fernando CAÑIZARES ABELEDO. El Dictamen nunca llegó a publicarse.

³⁸ Decreto-ley núm. 288, en *Gaceta Oficial Extraordinaria*, núm. 035, de 2 de noviembre de 2011.

³⁹ La sentencia núm. 114 de 28 de febrero de 2017, declaró expresamente que ...*la inscripción Registral obviamente imprimía de certeza y seguridad jurídica a actos jurídicos...*, protegiendo al tercero adquirente de buena fe, a título oneroso mediante una interpretación extensiva del artículo 4 del Código civil, hasta ese entonces jamás advertida. Sin embargo, al mes siguiente, la propiasala dictó sentencia la núm. 234 de 20 de abril de 2017 contradictoria con la anterior.

⁴⁰ En este caso el conviviente «desprotegido» se enfrentaba a una madre divorciada con 2 hijas menores de edad, que había comprado la vivienda. El TSP devolvió las actuaciones al tribunal provincial, para que admitiera una prueba documental que este no había apreciado. En la actualidad el asunto continúa *subjudice*.

⁴¹ AGUIRRE ALONSO, Raisa María, La jurisprudencia como fuente del Derecho, en *Revista Justicia y Derecho*, Tribunal Supremo Popular, núm. 26, año 14, junio de 2016, 129.

⁴² Artículo 121: Los tribunales constituyen un sistema de órganos estatales, estructurado con independencia funcional de cualquier otro y subordinado jerárquicamente a la Asamblea Nacional del Poder Popular y al Consejo de Estado. El Tribunal Supremo Popular ejerce la máxima autoridad judicial y sus decisiones, en este orden, son definitivas. A través de su Consejo de Gobierno ejerce la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria; toma decisiones y dicta normas de obligado cumplimiento por todos los tribunales y, sobre la base de la experiencia de estos, imparte instrucciones de carácter obligatorio para establecer una práctica judicial uniforme en la interpretación y aplicación de la ley.

⁴³ *Vid.* Proyectos del Código de Familia, Proyecto de modificación de la LPCALE, Decretos Leyes y Decretos modificativos del régimen jurídico de la vivienda de residencia permanente y de los vehículos, por solo citar algunos.

⁴⁴ La inexistencia de regulación normativa en Cuba en cuanto a la función de la jurisprudencia es, sin duda, el primero de los escollos en este tipo de análisis. Las fuentes del Derecho no están positivisadas en la legislación cubana, ni siquiera las formales. En España sin embargo, la clara redacción del artículo 1 del Código civil, deja definido su sistema de fuentes formales y en su apartado sexto, concibe a la jurisprudencia como fuente, aunque de rango indirecto. La naciente doctrina cubana, ha concebido a las fuentes indirectas como aquellos procedimientos de formalización del Derecho, cuya función creadora, consiste en coadyuvar a la formulación de las normas jurídicas, orientando, interpretando e integrando, *vid.* AGUIRRE ALONSO, R.M., *op. cit.*, 122.

⁴⁵ PÉREZ GALLARDO, Leonardo B. Pensión por jubilación o viudedad y el derecho a la legítima asistencial: Los nuevos derroteros en la interpretación del Tribunal Supremo (A

propósito de las sentencias núm. 237 del 30 de abril de 2014, núm. 22 de 30 de enero de 2015 y núm. 190 de 31 de marzo de 2015), *Estudios sobre la Legítima Asistencial*, Colegio de Notarios de Lima, Perú, 2015, 375.

⁴⁶ En las referencias concretas a las resoluciones judiciales analizadas en este trabajo se constatan ambas manifestaciones.

⁴⁷ MARTÍ PÉREZ, José; Los Códigos Nuevos, en *Nuestra América*, Tercera Edición, Editorial Fundación Biblioteca Ayacucho, Venezuela, 2007, 11.

(Trabajo recibido el 15-2-2019 y aceptado para su publicación 1-4-2019)