

Eficacia versus validez de las transmisiones sobre inmuebles a la luz de las Sentencias del Tribunal Supremo Popular de Cuba

Efficacy versus validity of the transmissions on real state property in the light of the judicial decisions of the Supreme Court in Cuba

por

YUNIEL ROSABAL ROBAINA

Máster en Ciencias en Derecho por la Universidad de La Habana

Registrador de la Propiedad de La Habana Vieja

Profesor de Derecho Civil a tiempo parcial de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana, Dpto. de Derecho Civil y de Familia

RESUMEN: Con estas líneas no se pretende poner punto final sobre la validez y la eficacia del negocio jurídico. Presumimos que el lector es conoedor de la materia y ha bebido de la fértil doctrina precedente sobre el asunto. Simplemente haremos una relectura de sus propuestos desde el derecho inmobiliario registral. Más que distinguir entre eficacia y validez, preocupa al autor, en qué medida afecta a los terceros adquirentes las causales de ineficacia de un negocio jurídico previo a su adquisición. Cuestión que luego del surgimiento de los registros públicos ha motivado áridas discusiones, controvertidas soluciones y sobre todo, el replanteamiento de algunos axiomas romanos.

ABSTRACT: He does not intend to put on final point on validity and the efficacy of the juristic act by means of these lines. We supposed that the reader is knowledgeable of the matter and you have drunk of the fertile preceding topical doctrine. We will just simply do a second reading of his preferred from the real-estate right concerning registration. More than telling apart between efficacy and validity, worry the author, in what measure affects the causes of inefficacy of a previous juristic act to the acquiring third ones to its acquisition. Issue than you have caused arid arguments, controversial solutions right after the surging of the public records and most of all, the new proposal of some Roman axioms.

PALABRAS CLAVES: Eficacia e ineficacia. Validez. Asimetrías informativas. Registro de Derechos. Fe pública registral.

KEY WORDS: *Efficacy and inefficacy. Validity. Informative asymmetries. Record of Rights. Authority to attest documents concerning registration.*

SUMARIO: I. A PROPÓSITO DE LA EFICACIA Y LA VALIDEZ DEL NEGOCIO JURÍDICO.—II. ¿LA PREVIA INSCRIPCIÓN PRESUPUESTO DE LEGITIMACIÓN QUE TRASCIENDE A LA EFICACIA FRENTE A TERCEROS O FORMALIDAD QUE INCIDE EN LA VALIDEZ DEL NEGOCIO?—III. EL DERECHO POSITIVO CUBANO FIEL HEREDERO DEL DERECHO ROMANO. INCIDENCIAS EN LAS TRANSMISIONES DE INMUEBLES: 1. EL VALOR DE LOS ASIENTOS REGISTRALES EN MATERIA INMOBILIARIA.—IV. OTRAS ASIMETRÍAS INFORMATIVAS QUE DIFICULTAN LA SEGURIDAD EN LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES EN CUBA.—V. CONCLUSIONES.

I. A PROPÓSITO DE LA EFICACIA Y LA VALIDEZ DEL NEGOCIO JURÍDICO

Con estas líneas no se pretende poner punto final sobre la validez y la eficacia del negocio jurídico. Presumimos que el lector es conocedor de la materia y ha bebido de la fértil doctrina precedente sobre el asunto. Dicho así, procedemos a una relectura de sus preuestos desde el derecho inmobiliario registral.

Más que distinguir entre eficacia y validez, preocupa al autor, en qué medida afecta a los terceros adquirentes las causales de ineficacia de un negocio jurídico previo a su adquisición. Cuestión que luego del surgimiento de los registros públicos ha motivado áridas discusiones, controvertidas soluciones y sobre todo, el replanteamiento de algunos axiomas romanos.

Algunos autores afirman que la doctrina científica construyó la figura de la ineeficacia a partir de la *actio* y *decretum* del Digesto, o sea, debe su concepción actual a una interpretación exegética. Así, ha entendido un sector doctrinal, que el negocio jurídico ineeficaz surte efectos, si bien no los queridos por las partes: eje. La obligación de restitución, la nulidad documental, la cancelación de los asientos registrales y la correspondiente indemnización por daños y perjuicios¹.

En otro orden, sostener que en materia de derechos reales la eficacia frente a terceros² está implícita en su propia naturaleza jurídica, o que esta depende exclusivamente de los efectos que producen los contratos, ni se aviene a la dinámica del siglo XXI, ni es saludable para la seguridad del tráfico inmobiliario.

Pueden las partes prestar su consentimiento y perfeccionar el negocio traslativo de dominio conforme las exigencias del derecho común, ergo, si no se desarrollan tecnologías físicas y jurídicas para hacerlo realmente *erga omnes*, la eficacia de dicho derecho real quedaría al menos limitada³.

En este sentido, pueden existir negocios válidos pero no eficaces frente a todos y negocios judicialmente declarados nulos⁴, donde las causales de ineeficacia negocial no trascienden al derecho de propiedad adquirido con posterioridad por un tercero⁵, que de manera onerosa y de buena fe inscribe su derecho.

Cuestión que no ha sido ni es pacífica en la doctrina y que se resume en dos posiciones encontradas. Una, apunta a la interpretación clásica del fenómeno. Acogida en sistemas jurídicos con predominio de un enfoque civil puro de fuerte tradición romanista, donde la eficacia del derecho real responde a una perspectiva intracontractual denominada como «concepción insular del contrato». Se sostiene que las relaciones *inter partes* priman sobre las relaciones frente a terceros, siendo visualizados los efectos frente a terceros como «reflejos o indirectos» del contrato.

La otra (escuela del análisis económico del derecho), sostiene que fuera del Registro de la Propiedad las titularidades que se ostentan son meramente negociales (*ob rem*), quedando solo protegidas por reglas de responsabilidad, pues no superan el escenario de las obligaciones. Argumentan su tesis sobre la base de que el titular inscripto es el *verus dominus* reconocido por el Estado, siendo la inscripción registral un acto de soberanía protegido por una regla de propiedad, o sea, que el tercero hipotecario adquiere *a domino* y no *a nom domino*⁶.

Precisamente según la postura que se adopte y la tecnología jurídica que se implemente, podrá hablarse de eficacia del derecho adquirido en uno u otro sentido. Ello, porque el derecho entre muchas otras cosas, suele ser una ciencia social invadida de ficciones, excepciones y de ingeniosas válvulas de escape, para dar soluciones alternativas a un mismo conflicto.

Se plantea entonces una problemática sobre la que se ha escrito más de un tratado en la dogmática jurídica y que nos conduce a varias interrogantes, entre ellas: ¿Cuándo debemos mantener en la adquisición de la propiedad de un inmueble al «*verus dominus*» y cuándo al tercer adquirente? y ¿En qué medida

deben afectar las causales de ineeficacia negocial a aquel que adquiere confiando en lo que publica el Registro de la Propiedad?

La solución al conflicto planteado entre el denominado *verus dominus* y el tercer adquirente, depende de la aplicación o derogación por parte de los jueces de las siguientes reglas del derecho común: *Nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet; Id quod nostrum est sine facto nostri ad alium transferri non potest; Ubi rem team invenit ibi vindico.*

Solución que requiere a todas luces de una respuesta institucional. Es necesario lograr la interconexión efectiva de muchas instituciones jurídicas.

En régimenes como el cubano donde no está claramente definido, queda en mano de los jueces decidir, a quién mantener en la adquisición, si al llamado «*verus dominus*» o al tercer adquirente.

Lo anterior no implica una desprotección de la contraparte vencida en el proceso. Ello significa que quien no queda mantenido en su adquisición, si bien ha perdido la titularidad, puede pedir al tribunal el saneamiento por evicción al causante del conflicto, o sea, a quien vendió doble o a quien introdujo el vicio que conduce a la nulidad de un título en una cadena de transmisiones.

II. ¿LA PREVIA INSCRIPCIÓN ES PRESUPUESTO DE LEGITIMACIÓN QUE TRASCIENDE A LA EFICACIA FRENTE A TERCEROS O FORMALIDAD QUE INCIDE EN LA VALIDEZ?

Con el Decreto Ley 288/11, modificativo de la Ley 65/88 Ley General de la Vivienda (LGV), si bien no puede afirmarse que revolucionó el tráfico inmobiliario en nuestro país, fue una norma que permitió que circulase con mayor frecuencia la propiedad sobre la vivienda. Quedaba atrás un ciclo de simulaciones y artilugios cual verdaderas obras de ingeniería jurídica que se utilizaban para encubrir compraventas que estaban reprimidas por el ordenamiento⁷.

Con agrado vimos fenercer viejas políticas que dificultaban la transmisión de la propiedad entre particulares y que según el SEGUNDO POR CUANTO del nuevo Decreto modificativo, era aconsejable: *eliminar prohibiciones y flexibilizar limitaciones en los actos de transmisión de la propiedad de la vivienda, a los efectos de garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de los propietarios.*

Como afirmó, PÉREZ GALLARDO: *el agua vuelve a su cauce*. No obstante, muchos cubanos y cubanas habían vendido ya sus viviendas, o realizado permutas con compensaciones dinerarias con anterioridad a esta noticia. A muchos se les había aplicado la tristemente célebre DISPOSICIÓN FINAL SÉPTIMA de la LGV. No obstante, el problema que comenzaba a desatarse ahora tenía otra naturaleza. Lo ayer prohibido era ahora permitido y quienes habían realizado compraventas sobre inmuebles, otrora *contra legem*, comenzaron a intentar regularizarlas.

El conflicto estalló en tanto y en cuanto quien «vendió» (estando prohibido), se negó a formalizar la transmisión en favor de quien «compró». El asunto adquirió tales dimensiones que alcanzó los tribunales. La solución no se hizo esperar y llegó de la mano de la *actio pro forma vis* aplicación del artículo 313 del Código Civil cubano, en lo adelante Cc/87. Precepto que llegó en amparo de cientos de ciudadanos que vieron frustradas las formalizaciones de sus adquisiciones clandestinas.

No puede negarse que hubiera sido injusto que aquellas personas que con sacrificio habían «adquirido» viviendas estando vigente la absurda prohibición, quedasen desprotegidos de aquellos «vendedores», que incluso exigían se les volviese a abonar el precio de la venta que ya habían recibido. Por ello, lejos de criticar la decisión de nuestro más alto foro, la aplaudimos. Estamos de acuerdo cien por cien con la solución, pero no con los argumentos legales con los que solucionaron el asunto.

Sin ánimo de extendernos en teórica sobre la acción proforma, queremos recordar que esta solo puede ser invocada cuando un acto válido requiere la forma para surtir eficacia.

Al respecto ya se han hecho escuchar voces portadoras de lo mejor de nuestra doctrina nacional.

DELGADO VERGARA⁸ nos comentaba recientemente sobre el sentido en que debe interpretarse el consensualismo contractual del 313: *Por una parte tenemos el artículo 313 que refrenda la mencionada acción pro forma. De su redacción se colige que el legislador ha dado a todos los contratos del Código la condición de consensuales, pues al decir que «si la ley exige el otorgamiento de escritura pública u otra forma especial para la celebración del acto, las partes pueden compelirse recíprocamente a cumplir esa formalidad», está concediendo la acción pro forma siempre que se demuestre que intervinieron los requisitos necesarios para su validez, es decir, el contrato será válido cuando haya consentimiento y la forma será solo un medio de prueba o un requisito para la eficacia.*

Sobre la base de ese argumento el más Alto Tribunal cubano ha fallado en incontables ocasiones⁹.

Mas continúa la autora en su exposición: *Sin embargo, esta es una interpretación apriorística. Evidentemente el legislador, en lugar de celebración, debió decir eficacia, pues ese es el rol que juega la forma en este caso; y, en lugar de escritura pública, debió decir simplemente por escrito; pues en caso contrario se incurre en una flagrante antinomia con el artículo 67, inciso d) y con el artículo 51, inciso c), reguladores: el primero, como se está examinando, de la nulidad por falta de un requisito formal establecido con carácter de esencial; y el segundo, de la imposición de la forma escrita en los casos en que la ley así lo disponga.*

Si entendemos que la forma en ciertos supuestos es elemento ad substantiam, cuya omisión puede conllevar a la nulidad del acto según el artículo 67 d) en

relación con el 51 c), no se explica la presencia del artículo 313 en los términos en que aparece redactado, pues está legitimando en todo caso la posibilidad de que las partes puedan excluir ab initio la forma requerida, cuando lo cierto es que hay supuestos dentro de la propia ley en los que la solemnidad es requisito de validez del acto¹⁰.

Debemos reparar en dos cuestiones generadoras de variables distintas en la fórmula que eligió el legislador del Código Civil para proteger las transmisiones inmobiliarias. Primera cuestión: Al momento de su promulgación el tráfico jurídico en Cuba no era significativo comparado con el que comenzó a desarrollarse luego del Decreto Ley 288/11. El trabajo por cuenta propia¹¹ como modalidad de gestión no estatal, configura otra dimensión del tráfico jurídico inmobiliario. Segunda cuestión: La existencia del artículo 191 del propio cuerpo legal añade otra cortina de niebla sobre el camino que intentamos recorrer.

Prestémosle inmediata atención al 191.1 que reza textualmente: «*la trasmisión de inmuebles rústicos o urbanos, de ganado mayor y de aquellos otros bienes en que se requiere autorización previa de la autoridad competente o el cumplimiento de formalidades particulares, se rige por disposiciones especiales*»¹².

Lo primero que nos advierte el legislador es que la transmisión de inmuebles sea cual sea su naturaleza se rige por disposiciones especiales, si para transmitir la propiedad de estos, se requiere autorización previa o el cumplimiento de otras formalidades. Lo segundo y esto lo contiene el apartado 2, es que el incumplimiento de la previa autorización o de ciertas «formalidades particulares», se sanciona con nulidad.

En cuanto a la autorización previa, aunque ya no se requiere en la misma medida que antes del 288/11, existen zonas especiales de desarrollo o de alta significación para el turismo¹³ donde se continúa necesitando. Por tanto, en esos limitados supuestos es requisito de legitimación dispositiva, que incide en la validez del acto en correspondencia con la letra del 191.2, cuya inobservancia se sanciona con nulidad: «*Es nula la trasmisión que se realice sin la autorización o las formalidades a que se refiere el apartado anterior*».

DELGADO VERGARA¹⁴ al respecto nos advertía también: *Se entiende que las autorizaciones administrativas son anteriores al contrato mismo y por ello inciden en el poder negocial de los sujetos. Esto implica que las autorizaciones, más que formalidades constituyen requisitos de legitimación para quienes operan el negocio: propician la idoneidad para adquirir la calidad de parte en la relación contractual concreta.*

Hasta aquí, despejamos un poco el tortuoso sendero por el que discurre la validez en el 191. Quedando a nuestro juicio, al menos claro, que en la transmisión de la propiedad inmueble que requiere previa autorización de la autoridad competente, rige la legislación especial sobre el Código Civil. Cuestión sometida al archiconocido binomio supletoriedad-especialidad del artículo 8¹⁵ y DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA, ambos del propio Cc/87¹⁶.

Coincidimos con la autora en que la causal de nulidad en caso de falta de autorización administrativa no puede decretarse conforme al artículo 67 inciso d del Cc/87, pues es un requisito de legitimación y no una formalidad¹⁷.

Ahora bien, ¿cuáles son las formalidades particulares a las que se refiere el 191.1? No existe referencia alguna en la norma sobre qué entender por estas formalidades particulares. Lo cierto es que al emplear «*el legislador la conjunción disyuntiva “o”, parece indicar que no considera la autorización como una formalidad, pero sí un requisito de validez del negocio cuya omisión provoca la nulidad del acto. Sin embargo, debe entenderse entonces que este precepto utiliza el término formalidades en un sentido amplio, pues impone la sanción de nulidad aun cuando en el resto del articulado del Código está claro que no hay contratos solemnes, por la manera en que fue redactado el artículo 313*»¹⁸.

Pasemos de inmediato a valorar la exégesis del artículo 69 y 70 de la LGV¹⁹.

La modificación sustancial a los artículos 69 y 70 de la LGV relativos a la transmisión de la propiedad de una vivienda, radica en la eliminación de la previa autorización administrativa que antes se requería en el caso de la permuta y la donación. Así como ahora se permite se transmita la propiedad de una vivienda por compraventa.

Tales actos de enajenación plena deben formalizarse *directamente ante notario*, previa inscripción del derecho del transmitente. Nótese en primer orden, que el único inmueble trasmisible por permuta, compraventa o donación, según estos preceptos, es la vivienda²⁰. Los solares yermos, locales, terrenos y demás inmuebles no integran el objeto de la norma que por demás es imperativa.

La fórmula se «*formaliza directamente ante notario*», ha llevado a varios estudiosos del derecho en Cuba a preguntarse sobre el papel que juega la forma en la validez o eficacia en tales actos de transmisión, en especial en el supuesto de la compraventa²¹.

Según PÉREZ GALLARDO²², para acercarse a la respuesta en cuanto al papel de la forma (se refiere a la compraventa inmobiliaria), debemos atender a los preceptos del Código Civil.

En su análisis el destacado profesor alude a que «*la sola participación del notario supone la instrumentación del contrato por escritura pública, lo que se refuerza por el artículo 339 del propio Código Civil que impone el documento público en la compraventa de bienes inmuebles, dentro de los cuales, por supuesto clasifican las viviendas, como requisito de su validez, rectius, de su eficacia frente a terceros*. Hasta aquí, me inclinaría a pensar que la compraventa de viviendas en el Derecho cubano es un contrato no solo formal, sino solemne²³, sin cuya instrumentación no se perfeccionaría, pero esta recta interpretación quedaría desvanecida de aplicarse el artículo 313, de alcance general...y que lleva al ejercicio de la actio pro forma en un contrato ya perfecto, válido, pero que requiere su inscripción en el Registro de la Propiedad, a los efectos de su publicidad y oponibilidad frente a terceros. De modo que, de entender de

aplicación tal precepto, nos conduciría a atribuirle a la forma el rol de forma ad utilitatem, a menos que lo contrario hubiere sido dispuesto por las partes en el contrato...de modo que perfeccionado el contrato, compete a las partes ejercitar las acciones conducentes a elevarlo a documento público, si este requisito no fue cumplimentado...».

DELGADO VERGARA²⁴, también refiriéndose exclusivamente a la compraventa, se inclina por asumir que el legislador trató de solemnizar las transmisiones inmobiliarias sin lograrlo. «*Si bien puede debatirse el rol que juega la forma en el juego de los artículos 313, 191.2 y 339 del Código y el artículo 70.3 de la Ley General de la vivienda, ya sea con un valor integrativo o con un valor de publicidad, sí resulta claro que la intención del legislador es la de solemnizar el negocio en su perfección. Al emplear el adverbio directamente, si bien no es el más feliz a tal pretensión, inclina a pensar que la intervención “directa” del funcionario público, conduce a la autenticación por parte del notario de la perfección del negocio, al dar fe de que el contrato se ha perfeccionado en su presencia mediante la instrumentación del mismo, pero ante esto vuelve aemerger el artículo 313 del Código Civil que impide la existencia, dogmáticamente hablando, de contratos solemnes en nuestro ordenamiento, aun cuando sería lo aconsejable en este tipo de negocio traslativo inmobiliario».*

Ambos autores concentran su preocupación sobre el valor de la forma en la escritura notarial. Quedando el análisis de la previa inscripción orbitando sobre la eficacia frente a terceros. No olvidemos que el derecho registral también es un derecho de formas; los asientos, notas marginales y certificaciones también son documentos públicos y causan efecto en el tráfico jurídico, crean presunciones *iuris tantum* a través del principio de legitimación y presunciones *iuris et de iure* mediante la fe pública registral.

Por ello, trataremos al valorar el artículo 70 de la LGV, 51, 191 y 313, 334 y 339 del Cc/87, no solo entender qué papel juega la forma en la inscripción registral, sino demostrar cuán dañino puede ser para la seguridad de las adquisiciones y la contratación sobre inmuebles, el no atribuirle expresamente un valor jurídico a la inscripción.

Nos inclinamos a creer *a priori* que el redactor de la norma, de igual manera que con la escritura notarial, intentó solemnizar la inscripción en el artículo 69 y 70; empero, una vez más la deficiente técnica legislativa nos invita a pulir otra piedra Rosseta de nuestro ordenamiento.

Al igual que la escritura notarial la inscripción se ha visto atrapada en las místicas redes tanto del 310 como del 313²⁵. Olvidan quienes reducen la previa inscripción a una formalidad habilitante, que el Registro de la Propiedad es una tecnología jurídica que cumple una función garantista, donde el derecho común no alcanza a proteger el vertiginoso tráfico jurídico.

Los registros públicos han ido asumiendo protagonismo aceleradamente. Y aunque el mundo sobrevivió sin ellos hasta mediados del siglo XIX, su

presencia o ausencia en la actualidad, es determinante en cuanto a la seguridad de las adquisiciones.

En cada nación el Registro de la Propiedad revela la historia del surgimiento de las grandes ciudades, su crecimiento económico o sus patologías financieras. Es más que un instrumento de publicidad, pues una nota simple informativa genera tal confianza al inversor, que permite se transfieran millonarias sumas día a día en base a su contenido. Por ello, aunque no sea objeto inmediato de esta ponencia, estimamos oportuno dedicar unas cuartillas a su deontología.

Hacer un recuento de la evolución histórica del Registro de la Propiedad en Cuba sería dilatar el asunto que nos ocupa²⁶. Sin embargo, debemos reparar en el porqué de la reactivación de las oficinas registrales en 1998²⁷.

Pudiéramos encontrar razón suficiente en las relaciones socio-económicas. Por esa fecha, el colapso del modelo socialista de los países de Europa del Este, junto a otros factores internos y externos, deprimieron notablemente la economía cubana de la década del 90. Se vivió en la isla el llamado «periodo especial», caracterizado por la escasez de recursos materiales, económicos y financieros. Una de las soluciones encontradas fue estimular la inversión extranjera y atraer capital.

Entre las primeras demandas de los inversores extranjeros estuvo la exigencia de un Registro de la Propiedad que garantizara los derechos sobre los inmuebles sobre los que se pretendía invertir. ¿Por qué? ¿No había suficientes garantías para los inversores en el derecho civil cubano? ¿Qué significa que la propiedad se encuentra registrada? ¿No basta un título auténtico para probar la propiedad?

Asentar un derecho en los libros del Registro no es una mera formalidad, un puro requisito de legitimación dispositiva²⁸, sino que ello implica que el Estado garantiza el derecho sobre el inmueble mediante mecanismos institucionales. Una certificación registral no solamente indica el titular de la propiedad, sino que garantiza esta con efectos, o sea, optimiza las adquisiciones, las dota de plena eficacia, si bien es cierto que tales efectos serán más o menos potentes según el sistema que se adopte.

Se dice que cada sistema inmobiliario registral desarrolla efectos a partir de la inscripción de un derecho. Efectos que suelen traducirse en principios registrales y que fungen además como reglas de interpretación del ordenamiento jurídico sobre la materia. Su finalidad, es generar certeza en la adquisición de la propiedad y ofrecer un *status jurídico* confiable a quienes interactúan en las disímiles circunstancias que se producen dentro del tráfico jurídico inmobiliario.

La publicidad, en términos estrictamente jurídicos, implica un reconocimiento estatal de que determinadas circunstancias, acontecimientos, hechos o actos existen y valen mediante presunciones en la forma en que se hallan registrados. En el supuesto específico de la propiedad y demás derechos reales, la publicidad adquiere una especial connotación debido a la absolutividad que ostentan estos derechos.

Resulta pertinente entonces, que la sociedad en su rol de sujeto pasivo de una relación jurídica real, al soportar la eficacia *erga omnes* de los derechos reales, conozca por medio de una institución (Registro de la Propiedad), el estado de tales derechos.

Al respecto MOISSET DE ESPANES²⁹ manifiesta que el derecho debe defender la relación existente entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se immiscuyen en esa relación, a lo que denomina «seguridad estática»; y por otra parte, brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, a lo cual se refiere como «seguridad dinámica»³⁰.

La seguridad estática suele encontrar defensa suficiente en la exteriorización posesoria del derecho, pero esta exteriorización posesoria resulta insuficiente para proteger la seguridad dinámica, y entonces suele aparecer la publicidad registral, como medio idóneo para contribuir a la seguridad del tráfico, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y cargas que sobre él pesan.

Aparece entonces, la publicidad registral como una consecuencia para proteger el tráfico jurídico y facilitar la circulación de la riqueza, mediante la información que brinda a los interesados de los derechos que existen sobre el bien que se registra, en especial cuando se trata de derechos que no tienen manifestación posesoria³¹.

En cuanto a la publicidad de inmuebles urbanos en nuestro país, es preciso apuntar, que el legislador cubano ideó una estructura jurídica enclaustrada en los moldes del derecho administrativo, cuyo objetivo inicial fue controlar el patrimonio inmobiliario estatal a través del Registro de la Propiedad. Optándose por un sistema jurídico registral estructurado sobre la preeminencia de la propiedad estatal socialista, sobre otras formas de propiedad coexistentes.

Nuestro Registro de la Propiedad no es una institución que respalda el fomento del crédito territorial. Tampoco fue diseñado para salvaguardar los intereses de los grandes capitales y la circulación de la riqueza.

Eso sí, desde que en 1998 con el Decreto Ley 185³² se reabrieran las oficinas registrales, el tráfico jurídico inmobiliario en Cuba ha ido incrementándose. Ahora, al compás de la actualización de nuestro modelo económico, de la apertura a la compraventa de inmuebles, del trabajo por cuenta propia y la creación de cooperativas no estatales como alternativa a las formas de gestión estatal, todo lo cual requiere repensar el sistema publicitario.

Por otra parte, los principios que informan nuestro procedimiento registral no se identifican con los clásicos principios enarbolados en la Ley Hipotecaria de Ultramar (LHU). Su exégesis dista del sentido que tuvieron en aquella primigenia noción. A lo que debemos agregar que nuestro sistema registral en materia de inmuebles aún se haya en construcción. Sumado a esto, tenemos que

la preceptiva registral cubana refleja además cierta tendencia del legislador a implementar la publicidad inmobiliaria, sobre la base de las diferencias entre las formas de propiedad existentes.

Por ello, armonizar la normativa posterior a 1959 con los preceptos contenidos en la Ley Hipotecaria de 1893, la cual no responde ni a las relaciones de propiedad que hoy se configuran en nuestro contexto, ni a las condiciones de nuestro tráfico jurídico inmobiliario, constituye más que un reto, un verdadero quebradero de cabeza para los registradores de la propiedad en nuestro país.

Lo que no debe perderse de vista es que el Registro de la Propiedad, tiene entre sus fundamentales presupuestos de existencia, la misión de ofrecer seguridad jurídica a quienes realizan actos traslativos de dominio, confiando en lo que este publica, virtualidad que pudiera tornarse quimera de no existir claridad en los efectos que de la inscripción se despliegan.

La adopción de un sistema registral debe responder entre otras cuestiones, a la protección del titular del bien y al mismo tiempo, debe generar confianza para los terceros que pretendan adquirir los derechos contenidos en los títulos de quienes aparecen como titulares en sus libros.

En consecuencia, habrá sistemas donde el Registro garantice las adquisiciones y sistemas donde el Registro actúe como un ente encargado de dar a conocer los negocios que se establecen en torno a los derechos de propiedad. Los primeros generan confianza para los inversores, para los terceros en general, pues si estos cumplen los requisitos estipulados por el Estado, su derecho es inatacable, y los segundos generan costos adicionales de averiguación, pues para obtener seguridad, se necesitará realizar un estudio de los títulos anteriores.

Despejar la inseguridad jurídica en cuanto a la adquisición de la propiedad requiere el análisis de un cúmulo de instituciones. Nuestro derecho positivo padece de contradicciones que rebasan la existencia del 313. Para que se cumpla la función garantista del Registro, es preciso que el derecho sustantivo sea coherente con el registral, al menos debe ser expresamente claro en la intención de atribuir cierto valor al asiento registral mediante una serie de efectos jurídicos.

III. EL DERECHO POSITIVO CUBANO FIEL HEREDERO DEL DERECHO ROMANO. INCIDENCIAS EN LAS TRANSMISIONES DE INMUEBLES

El Cc/1987, no fue un cuerpo normativo justamente diseñado pensando en la libre transmisión de los derechos de propiedad. Sus preceptos están imbuidos del más puro y clásico derecho romano en cuanto a la transmisión de derechos reales, pues se idearon en un contexto ajeno al Registro de la Propiedad.

La judicatura patria no puede abstraerse de esa fuerte influencia romanista que impregna toda la sistemática del Código. Por eso, su apreciación del fenóme-

no publicitario suele estar anclada a un entorno de contratación personal, donde la información de los contratantes sobre el objeto de la contratación (derechos de propiedad sobre inmuebles), se entiende constatada a través de la posesión.

Recordemos que el derecho romano fue ajeno a la fórmula de la publicidad para garantizar la seguridad del tráfico. Y aunque ciertas formalidades en la transmisión de bienes inmuebles fueron solemnizadas en algunos supuestos, no perseguían fines relativos a la seguridad del tráfico jurídico, eran no más que constitución de medios de prueba, o exigencias de naturaleza fiscal.

En este sentido, IGLESIAS-REDONDO³³, siguiendo a SCHULZ, nos recuerda *que los romanos no se preocuparon de la publicidad de las transmisiones, ni siquiera respecto de los bienes inmuebles. Los testigos, que necesariamente debían intervenir en la mancipatio, así como la intervención del magistrado en la in iure cessio, eran pobres sucedáneos del sistema registral y advierte que el fenómeno resulta tanto más notable cuanto que la actitud de los griegos y del Derecho helenístico fue a este respecto fundamentalmente diferente, lo que evidencia, de nuevo, el carácter liberal del Derecho romano de propiedad, que pudo prescindir del complicado sistema del registro de títulos.*

Consecuencia de ello, también nos indica este autor, *es cosa sabida que la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, en cuanto pertenecientes a la vieja categoría de las res mancipi, solo pudo operarse a través de las formas solemnes de la mancipatio y de la in iure cessio. Sin embargo, la formalidad y complejidad de estos actos, típicos del ius civil y propios de un ordenamiento que no sirve plenamente a las necesidades del tráfico jurídico tras la gran expansión extra-itálica, trajeron consigo la generalización del contrato consensual de compraventa seguido de la traditio, que si bien no opera la transmisión del dominium ex iure Quiritium, recibe sin embargo, y en vía práctica, la tutela pretoria de la actio Publiciana y de la exceptio rei venditae et traditae, así como la ayuda de una eventual usucapión*³⁴.

Nuestro derecho sustantivo hereda del Derecho Romano esa indiferencia conceptual con la que se trató la publicidad y que se sintetizó esencialmente en la *traditio*. Prueba de ello es la sola referencia a la publicidad en el artículo 108 del Cc/87; el cual, al decir de FERNÁNDEZ MARTÍNEZ³⁵, es *norma que no se puede ejecutar por sí misma, que remite a los requisitos que establece la norma especial, leyes u otras disposiciones que son suficientes per se y que en la mayoría de los casos las vigentes fueron promulgadas con anterioridad a la promulgación del Código Civil cubano.*

Diríamos un poco más, el artículo 108 Cc/87 único de su especie en el cuerpo normativo, además de ser inejecutable *per se*, es residual; pues ningún valor a la inscripción o anotación atribuye. Peca de una excesiva descripción redundante e innecesaria, para optar al final de su configuración por la fórmula «*se anotan o inscriben en los registros públicos que determinan las leyes*»³⁶.

Entonces nos preguntamos, ¿Qué efectos despliegan las inscripciones o anotaciones? ¿Están estos efectos claramente determinados en la legislación registral?

1. EL VALOR DE LOS ASIENTOS REGISTRALES EN MATERIA INMOBILIARIA

Vamos a adentrarnos en uno de los puntos más álgidos del derecho inmobiliario registral cubano. ¿Qué efectos producen las inscripciones registrales en Cuba? ¿Somos un registro jurídico o un registro administrativo? ¿Qué implica esto para el tráfico? ¿Qué incidencia tiene la adopción de un sistema registral en la eficacia y/o la validez de los negocios jurídicos sobre inmuebles?

Debemos concentrarnos en el marco regulatorio del Registro de la Propiedad e intentar descubrir el derecho vigente en la materia. Seremos breves.

Con ánimo de saltarnos toda evolución normativa, comenzemos por la última ley promulgada. A partir de ella, aspiremos averiguar qué es lo vigente y qué efectos producen las inscripciones.

Apostamos por la creencia de que en nuestro país el Registro de la Propiedad no rebasa la arquitectura de un simple registro administrativo. Aspiramos poder demostrar seguidamente nuestra afirmación.

Decreto Ley 335/2015 «Del sistema de registros públicos para la República de Cuba»³⁷

Aún está fresca la tinta sobre el papel gaceta donde fue sancionada la norma. Se crea con ella, *de lege* pero no *de facto*, un sistema de registros públicos. La integración o la conformación de un sistema registral, requiere más que su existencia legal. Aclarado este punto, es de reconocer la intención del legislador en avanzar hacia la materialización de un sistema registral integrado. El Decreto Ley irradia como norma informadora de todos los registros públicos, establece principios y efectos comunes a todos los Registros.

Se establecen efectos en el artículo cuarto y principios en el quinto, que por su importancia reproducimos y comentamos sucintamente:

Los efectos

Artículo 4.—Los Registros, en su funcionamiento, producen los efectos siguientes, según corresponda:

1. Jurídicos: Contribuyen a la seguridad jurídica de las relaciones que establecen las personas naturales y jurídicas.

¿Cómo contribuyen a la seguridad jurídica estos efectos? ¿Cuáles son precisamente?

2. Administrativos: Propician el control de actividades administrativas que son de interés de toda la sociedad o del Estado.

3. Hechos y procesos: Permiten evaluar hechos y procesos no económicos con sistematicidad y adoptar decisiones o realizar investigaciones para influir sobre estos.

4. Económicos: Facilitan el control de los hechos y resultados económicos. Hasta aquí baste decir lo siguiente:

El artículo 108 del Cc/87 refiere «se anotan o se inscriben en los registros correspondientes», no establece efectos. El Decreto Ley 335/2015 no resuelve el tema, pues formula instituciones vacías de contenido. Son meras enunciaciones de las consecuencias de esos efectos, pero los efectos en sí, no los establece.

Los principios

Artículo 5.1.—La organización y el funcionamiento de los Registros se rigen por los principios generales siguientes:

a) Legalidad: Los elementos esenciales respecto a los hechos, actos, bienes, personas, documentos, derechos y obligaciones que se presentan en los registros públicos para su inscripción, tienen que ser calificados de acuerdo con la legislación vigente y cumplir los requisitos establecidos.

Se plantea solo una arista del principio de Legalidad (la calificación). No abarca la titulación auténtica. Sin embargo, es saludable resaltar la idea de que los títulos presentados al registro, están sujetos a la calificación del registrador.

b) Especialidad: Las inscripciones se realizan en el Registro que corresponda, de acuerdo con la naturaleza de lo que se inscribe.

c) Integración: La unificación de los registros donde se reitera la información que se inscribe, con el propósito de reorganizarla en bases de datos centrales a cargo de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales rectores, y la descentralización de la gestión y el servicio para favorecer el acceso de las personas naturales y jurídicas.

d) Publicidad: La información contenida en los Registros es pública para las personas naturales y jurídicas que tengan interés legítimo en su conocimiento.

¿Qué es el interés legítimo? ¿Quién lo valora? ¿Dónde se establecen las pautas para valorar el interés legítimo? ¿Significa esto que no todos pueden averiguar el contenido de las inscripciones?

e) Veracidad: La información contenida en los Registros se presume veraz, completa, exacta y actualizada, mientras no se declare su inexactitud por tribunal competente.

Llamémosle como queramos: «Veracidad», principio de legitimación o salvaguarda judicial. Este solo precepto bien vale la norma íntegramente. Su trascendencia es crucial. Refuerza la intención del legislador de configurar un Registro de mera legitimación dispositiva, basado en una presunción *iuris tantum* de veracidad y exactitud de lo registrado. Se prescinde del principio de fe pública.

- f) Interoperabilidad: Los Registros se comunican entre sí, según el contenido de la información inscrita.
- g) Auditabilidad: La información de los Registros es auditable.
- h) Seguridad: 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.
- i) Vitalidad: Los registros, según se requiera, tienen la capacidad necesaria para brindar los servicios aún en situaciones excepcionales.

2. LOS PRINCIPIOS ESPECÍFICOS DE CADA TIPO DE REGISTRO SE ESTABLECEN EN EL REGLAMENTO CORRESPONDIENTE

¿Hay fe pública registral? No amerita discusión en el contexto analizado. Fue excluida del contenido de este Decreto Ley. No obstante, el apartado 2 contiene un giro interesante. Cada reglamento específico deberá establecer los principios concordantes con su objeto de regulación. ¿Qué significa esto? ¿Se desconocen los principios y efectos de otros cuerpos formalmente vigentes como la Ley Hipotecaria de Ultramar? Al no haber derogación expresa de la Ley Hipotecaria de 1893 en las disposiciones finales del Decreto, ¿podemos entender que esta derogación es tácita?

La fe pública registral tiene tantos seguidores como detractores. Existen posiciones encontradas sobre la ratio de su aplicación, supuestos en los que está muy claro su necesaria manifestación, por ejemplo, en la doble venta; otros donde es más polémico aceptar sus efectos, diríamos: la falsedad documental. Cada sistema jurídico adoptará las variantes que se ajusten a las necesidades específicas de su tráfico. No obstante, los conflictos entre el *verus dominus* y el tercer adquirente se desatarán sin remedio en idéntico sentido, sea cual sea la solución prevista.

No obstante, los sistemas que han cerrado la puerta a la fe pública registral han negado certeza al dominio. Es necesario en ocasiones sacrificar algunas instituciones en interés de valores jurídicos superiores, pues la seguridad de haber plenamente adquirido un derecho de propiedad demanda se imponga la apariencia a la realidad. No es una situación producto de la modernidad en lo absoluto, es una necesidad que ha respondido a las más elementales reglas de la dialéctica.

Un ejemplo homologable a casi todos los ordenamientos, es la presunción de muerte. En Cuba el declarado presuntamente muerto si se presenta, solo podrá recuperar los bienes que no hayan sido enajenados por sus causahabientes, en el estado en que se encuentren y/o el precio de los que hayan sido transmitidos (Cfr. art. 37 del Código Civil / 87). En términos de análisis económico del derecho, pasaría de estar protegido por una regla de propiedad a estar protegido por una regla de responsabilidad.

El *verus dominus* declarado presuntamente muerto, pierde sus derechos de propiedad aun cuando se anule la resolución judicial que le declaró presuntamente muerto, o sea, no volverá a ostentar la propiedad tal y como la ostentaba antes de que la apariencia de muerte causara efecto en el tráfico.

Vence la apariencia sobre la realidad y curiosamente a nadie parece incomodar la anterior solución. Difícilmente se aceptaría a conciencia la aplicación de la misma regla en otras circunstancias (tercero hipotecario). Ah, pero las relaciones de propiedad se configuran desde otro prisma hace ya un par de siglos y cuando intentamos tratar de sortear el sendero de la fe pública, terminamos tomando atajos insospechados hacia ella.

Así, en la Sentencia núm 114 de 28 de febrero de 2017 se ha llegado a la compresión de que es necesario mantener en la adquisición de la propiedad a quien confiando en el Registro ha adquirido de manera onerosa, de buena fe y luego ha inscripto su derecho sobre el inmueble. Amén de no compartir una vez más la fundamentación jurídica que conduce a la solución, compartimos la decisión de nuestro más alto foro. Comentar el argumento de los jueces merece un artículo aparte, por ello nos limitamos en esta ocasión a unos breves comentarios luego de reproducir el razonamiento del juez.

...si bien ha sido criterio reiterado de esta Sala superior de justicia que la omisión de un heredero es causal de nulidad del acto de adjudicación, que con tal olvido haya acontecido, ya que además de violentar las disposiciones de carácter sucesorio, no cumple con las formalidades que para tal acto se exige perfil esencial, tal planteamiento no puede causar daños 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 ineffectuacón 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, como ocurre en el presente asunto, quedando a salvo la condición de heredera de la no recurrente con el ejercicio de la acción resarcitoria, conse-

cuencia de la omisión aludida, todo lo que fuerza a colegir que el motivo que se examina debe acogido y casarse la sentencia discutida...

No deja ser una decisión bien interesante, pudiera equivocarme, pero es la primera sentencia en casi 60 años que prefiere al titular inscripto sobre el *verus dominus*. De igual manera, no creemos ha sido acogida la fe pública registral, pues en nuestro país la jurisprudencia no es fuente de derecho y como bien expresa el considerando un criterio reiterado puede fallarse en sentido diametralmente opuesto en otro caso concreto.

Pasemos a las normas que anteceden en antigüedad:

Resolución 114/07 «Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, Cuba»³⁸

No hay efectos visibles en toda disposición administrativa. Al igual que en el Decreto Ley, solo menciones no muy concretas en algunos postulados. Veamos cuáles.

Artículo 18. *El asiento de inscripción provisional tiene efectos limitados.*
¿Cuáles? ¿Cuáles son los efectos plenos?

Artículo 34. *El asiento de inmatriculación no tiene efectos contra terceros en el plazo de un (1) año, contado a partir de su realización.*

¿Dónde se regulan los efectos contra terceros? ¿Qué efectos contra terceros surten los asientos después del año?

Extenderse en el asunto no es juicioso. Simplemente es otro *mutis legal*.

Resolución 226/2012 «Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad, Cuba»³⁹:

No existe referencia alguna en cuanto a los efectos.

Ley Hipotecaria de Ultramar⁴⁰:

Establece principios y efectos similares a la Ley Hipotecaria española de 1861. Efectos archiconocidos en la doctrina y que no ameritan más que una pregunta. ¿A pesar del Decreto Ley 335/2015 pueden entenderse aplicables?

Nuestros órganos jurisdiccionales no se hacen eco de tales principios y efectos. Solo puede sostenerse que formalmente sobreviven al paso arrollador de numerosas disposiciones de diversa naturaleza que día a día los condena a su inaplicabilidad. Son un monumento jurídico legado por España, pero no más que eso, las memorias de un sistema de fe pública.

A nuestro juicio, los asientos registrales en nuestro país no alcanzan sustantividad propia, valen lo que vale el derecho común que se inscribe. No es desencadenante de la eficacia *erga omnes*. Sin fe pública o al menos oponibilidad de lo inscrito a lo no inscrito, rige solo una presunción de veracidad. Nos parece que no puede sostenerse que tengamos un Registro de Derechos, ni tan siquiera un Registro de Documentos.

Somos simplemente un Registro Administrativo que funciona como inventario de inmuebles, donde se declaran títulos y se presume la propiedad, pero que en cualquier momento pueden ser impugnados en los tribunales. Lo cual muestra el espíritu romano del sistema inmobiliario. «*Temporis tractu non confirmatur, quod de jure ab initio non subsistit*». No es pura casualidad la entronización del artículo 68.1 del Cc/87, que hace imposible el saneamiento de la propiedad mediante la imprescriptibilidad la acción de nulidad. Así, el negocio nulo no podrá ser convalidado ni confirmado por el transcurso del tiempo. En cualquier momento puede declararse nulo un acto jurídico y hacer caer una cadena de títulos.

IV. OTRAS ASIMETRÍAS INFORMATIVAS QUE DIFICULTAN LA SEGURIDAD EN LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EN CUBA

Piénsese en lo arcaico, incoherente y perjudicial que resulta para la contratación, que un acto jurídico nulo al ser impugnable en todo momento, puede hacer caer una cadena de transmisiones sin importar la onerosidad, la buena fe y el registro de tales adquisiciones. Sin luego poder ser convalidado por el transcurso del tiempo, con ausencia de prescripción adquisitiva extraordinaria.

Puede graficarse el efecto como aquella pieza mal colocada en una hilera de fichas de dominó que a la más mínima brisa derriba a todas sus sucesoras sin importar el esfuerzo que implicó el ordenarlas consecutivamente y su posición en la fila.

Ergo, no solamente la ausencia de fe pública registral introduce asimetrías informativas para los contratantes en materia inmobiliaria. Conviven otras ordenaciones legales que estremecen el sistema adquisitivo de la propiedad inmueble. Sin ánimo de agotar puntualmente cada una de problemáticas entorno a la propiedad inmueble, expondremos las que consideramos más preocupantes.

La apretada síntesis que exige un artículo dificulta el análisis minucioso de cada supuesto en particular. Nos limitaremos a enunciar las posibles asimetrías informativas, remitiendo al estudio de cada precepto citado en los *Comentarios al Código Civil cubano*.

- La propiedad nace como un derecho real limitado por la doctrina de la función social. Responde a una necesidad social, lo cual determina

su destino socioeconómico, (arts. 129 del Cc/87). Su régimen jurídico inmobiliario queda sometido a las regulaciones especiales (Cfr. art. 8 en relación con la DISPOSICIÓN ESPECIAL PRIMERA del Cc/87).

- Existe una regla de reivindicabilidad ilimitada para los bienes propiedad del Estado (art. 124, inciso a, Cc/87). *En ningún caso pueden adquirirse por usucapión los bienes de propiedad estatal (art. 185.1 Cc/87).*
- Los inmuebles rústicos no pueden adquirirse por usucapión (art. 186.1 Cc/87).
- No existe prescripción adquisitiva extraordinaria.
- La acción de nulidad es imprescriptible (art. 68.1 Cc/87). No hay posibilidad de convalidación ni saneamiento de títulos.
- Dejar desprotegido a un conviviente⁴¹ en un acto de transmisión de la propiedad por compraventa acarrea conforme al artículo 70.5 LGV, la sanción de nulidad del negocio. El derecho de convivencia a pesar de tener tan devastador efecto, no es práctica que se inscriba en el Registro de la Propiedad.
- La existencia de un cúmulo de normas especiales, sustantivas y procesales que no logran cohesión en materia inmobiliaria. El artículo 108 del Cc/87 remite a la norma especial y la norma especial remite al Cc/87 sin que se establezcan claramente los efectos de las inscripciones. La Ley de Registros Públicos no cuenta con reglamento aún. La Resolución 114/07 y la Resolución 226/2012 (ya citadas) establecen tratamiento publicitario paralelo a diversas formas de propiedad. La Ley Hipotecaria de 1893 resuelve muchas de las asimetrías, pero debe entenderse ya derogada en la mayoría de sus preceptos.
- Imposibilidad de expedir notas simples informativas en favor de personas que deseen conocer el contenido del Registro (Cfr. art. 69 apartado 1 y 2 de la Resolución 114/07).
- Las certificaciones de dominio no tienen carácter continuado. Un notario puede autorizar actos de transmisión de dominio incluso prescindiendo de ellas, tomando nota de los cuños gomígrafos que consten en el título de propiedad si la inscripción es anterior a la promulgación del Decreto Ley 288/11.
- Existencia de una Ley de Catastro⁴² pero no de un Catastro Nacional de *facto*, que expida certificaciones catastrales que puedan incorporarse como bases gráficas a los títulos de propiedad y permita, por ende, constatar el derecho inscrito con la realidad física.

V. CONCLUSIONES

I. Se ha entendido que la presencia del artículo 313 del Código Civil cubano elimina la posibilidad de contratos de eficacia real, permeando de un carácter consensualista la contratación sobre inmuebles.

II. Los asientos registrales en nuestro país no alcanzan sustantividad propia, valen lo que vale el derecho común que se inscribe. Tampoco son desencadenantes de la eficacia *erga omnes*. Nos parece que no puede sostenerse que tengamos un Registro de Derechos, ni tan siquiera un Registro de Documentos. Si bien la tendencia parece ser hacia la fe pública registral.

III. Existe una deficiente regulación en cuanto al establecimiento de efectos para la inscripción registral. Solo se regula una presunción de exactitud y veracidad de lo inscripto mediante una presunción *iuris tantum* destruible en un proceso judicial.

IV. La imprescriptibilidad de la acción de nulidad introduce una asimetría informativa de tal magnitud, que en cualquier momento puede hacerse caer la adquisición de un tercero de buena fe que ha adquirido de manera onerosa.

V. Entender la escritura notarial como *ad utilitatem* estimula la contratación clandestina. Facilita la proliferación de títulos contradictorios sobre un mismo bien inmueble.

BIBLIOGRAFÍA

FUENTES DOCTRINALES

DELGADO VERGARA, Teresa, El contrato de compraventa de viviendas en Cuba, en *La compraventa como paradigma contractual*, Coord. Leonardo B. PÉREZ GALLARDO, Rubinzo Culzoni, Santa Fe, 2012; ROSELLÓ MANZANO, Rafael, La nulidad de la compraventa por desprotección a convivientes vulnerables, en *La compraventa como paradigma contractual*, Coord. Leonardo B. Pérez Gallardo, Rubinzo Culzoni, Santa Fe, 2012; PÉREZ GALLARDO, Leonardo B.; La compraventa de viviendas en el Derecho cubano: entre luces y tinieblas, en *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100, núm. 6, 2013; ROSABAL ROBAINA, Yuniel, La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* número 750, julio-agosto de 2015; GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther Hernán, *Derecho registral y Notarial*, Ed. Legales, Vol. I, cuarta edición, 2015; MOISSET DE ESPANES, Luis, Publicidad Registral. Sus Fines, en *Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba*, núm. 39/40, año 1980; MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P., *Fundamentación Económica del Derecho de Propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*, Ed. Civitas, Thomson Reuter, 2011.

FUENTES LEGALES

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, Cuba, 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, Cuba. Resolución núm. 270/11 de 31 de octubre de 2011 de la Ministra de Justicia, Cuba. Resolución núm. 342/11 de 31 de octubre de 2011 de la Ministra de Justicia, Procedimiento para la Actualización de los Títulos de Propiedad y su Inscripción en el Registro de la Propiedad, Cuba. Decreto-ley núm. 185 de fecha 28 de mayo de 1998, modificativo de la Ley núm. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, Cuba. Decreto-ley 322/2015 y su Reglamento en el Decreto-ley núm. 331, *Organización y Funcionamiento del Catastro Nacional*, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 37, de 9 de noviembre de 2015 y 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. Real Decreto de 26 de mayo de 1893, Ley Hipotecaria de Ultramar de 14 de julio de 1893, Ministerio de Justicia, Vedado, La Habana, Cuba, Colección Jurídica, 1999. Código Civil de la República de Cuba, Ley núm. 59/1987 de 16 de julio de 1987, anotado y concordado por Leonardo B. PÉREZ GALLARDO, Ciencias Sociales, La Habana, Cuba, 2011.

NOTAS

¹ Cfr. DELGADO VERGARA, Teresa, Comentarios al artículo 67 y 68 en *Comentarios al Código Civil Cubano*, Tomo 1, Volumen II, Coord. Leonardo B. Pérez Gallardo, Ed. Ciencias Jurídicas, 270.

² Esto ocurre al menos en sistemas donde hay registro de derechos.

³ Tales requisitos bastan para la validez del contrato pero no para su eficacia«...la sala de instancia para resolver el pleito, resultado que les permitió a los juzgadores, con acierto, reconocer el contrato de permuta múltiple efectuado entre las partes en el año dos mil doce sobre sus respectivos inmuebles, a partir del intercambio de hecho que entonces realizaron contestes los sujetos intervenientes, inmuebles de los que, indistintamente, cada uno consta como titular en el momento en que así deben acreditarlo, que no es otro, que el de la formalización del contrato que se ventila por vía judicial, pues si bien a la sazón del trueque fáctico se encontraban dos de las permutantes dada su condición de herederas en trámites de adjudicación de los bienes objeto de la prestación, constan aportadas a los autos sendas escrituras públicas que acreditan la propiedad que ostentan sobre la vivienda adquirida por la vía de las sucesiones, y con ello se entienden cumplimentados los requisitos legales que para su validez exige la norma civil sustantiva en el preciso instante en que se promueve su reconocimiento, al quedar exteriorizada la voluntad y consentimiento de las partes desde que materializaron el canje de los bienes (...)» Tribunal Supremo, Sala de lo Civil y de lo Administrativo, Sentencia núm. 2 de 18 de enero de 2016. Primer Considerando. Ponente Valdés Rosabal.

⁴ *Quod nullum est nullum effectum producit* es un axioma superado por la propia dinámica del derecho. Cuesta mucho ya afirmar que el negocio es nulo *ipso iure* sin la constatación en sede judicial.

⁵ ... «el único hecho de que se le haya reconocido judicialmente el carácter de heredero de su causante, sobre el que logró desvirtuar la eficacia de la Escritura pública notarial

setecientos trece de veintinueve de julio de dos mil nueve sobre permuto, por sí, no alcanza a cercenar la vigencia de la Escritura pública notarial novecientos treinta de catorce de junio de dos mil doce contentiva del contrato de compraventa que efectuaran la actual emigrante y la ahora no recurrente, esta última en calidad de tercero interveniente de buena fe, negocio jurídico del que nacieron a su favor nuevos derechos reales adquiridos de forma derivativa y legítima; situación jurídica de inmutables efectos que el contenido de los medios documentales que alude no demeritan (...) Sentencia núm. 635 de 18 de agosto de 2016. Primer Considerando. Ponente Valdés Rosabal.

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

⁷ *Se deroga la disposición especial SÉPTIMA de la Ley 65/88 LGV: Las cesiones de la propiedad de la vivienda y las permutas en las que medió el propósito de lucro, enriquecimiento o explotación, y con violación de los requisitos y trámites dispuestos en la presente Ley son ilegales y podrán ser sancionados con la pérdida de la vivienda que fuera objeto de especulación y de los fondos obtenidos en la venta o permuto, mediante Resolución fundada de la Dirección Provincial de la Vivienda, de los órganos locales del Poder Popular.*

⁸ DELGADO VERGARA, *ob. cit.* 385.

⁹ Sería un ejercicio inagotable reunir todas las Sentencias que en aplicación aplicaron el 313. Por solo citar algunas del recién finalizado 2016: *Sentencia núm. 2 de 18 de enero de 2016; Sentencia núm. 6 de 18 de enero de 2016; Sentencia núm. 14 de 21 de enero de 2016; Sentencia núm. 17 de 26 de enero de 2016; Sentencia núm. 36 de 29 de enero de 2016; Sentencia núm. 41 de 29 de enero de 2016; Sentencia núm. 420 de 6 de junio de 2016; Sentencia núm. 421 de 10 de junio de 2016; Sentencia núm. 422 de 10 de junio de 2016; Sentencia núm. 424 de 10 de junio de 2016; Sentencia núm. 436 de 13 de junio de 2016; Sentencia núm. 467 de 23 de junio de 2016; Sentencia núm. 468 de 23 de junio de 2016; Sentencia núm. 495 de 29 de junio de 2016; Sentencia núm. 498 de 29 de junio de 2016; Sentencia núm. 500 de 30 de junio de 2016; Sentencia núm. 534 de 15 de julio de 2016; Sentencia núm. 539 de 18 de julio de 2016; Sentencia núm. 556 de 22 de julio de 2016; Sentencia núm. 559 de 22 de julio de 2016; Sentencia núm. 598 de 29 de julio de 2016; Sentencia núm. 599 de 29 de julio de 2016; Sentencia núm. 635 de 18 de agosto de 2016; Sentencia núm. 642 de 30 de agosto de 2016; Sentencia núm. 667 de 20 de septiembre de 2016; Sentencia núm. 669 de 21 de septiembre de 2016; Sentencia núm. 689 de 29 de septiembre de 2016; Sentencia núm. 713 de 30 de septiembre de 2016; Sentencia núm. 723 de 30 de septiembre de 2016; Sentencia núm. 729 de 30 de septiembre de 2016; Sentencia núm. 741 de 30 de septiembre de 2016; Sentencia núm. 756 de 30 de septiembre de 2016.*

¹⁰ Ídem.

¹¹ Que cada vez más se acerca a la pequeña empresa privada.

¹² Remarcado del autor.

¹³ En nuestro país existen tres Zonas de Alta Significación para el Turismo que continúan con las restricciones administrativas: La Habana Vieja, Guanabo y Varadero. La zona especial de La Habana Vieja fue establecida mediante el acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros el 21 de septiembre de 1995. Gaceta Oficial núm. 025/1995, edición Ordinaria; 392 y 395. La zona de Alta Significación para el Turismo de Varadero, fue establecida por acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros el 5 de abril de 1996, en Gaceta Oficial núm. 015/1996, edición Ordinaria, 225 y 226. La zona especial de Guanabo fue establecida mediante Acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de fecha 23 de junio de 1999, Gaceta Oficial núm. 041/1999, edición Ordinaria, 665 y 666.

¹⁴ DELGADO VERGARA, *ob. cit.* 386.

¹⁵ Artículo 8. Las disposiciones de este Código son supletorias respecto a materias civiles u otras reguladas en leyes especiales.

¹⁶ DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: Sin perjuicio del carácter supletorio de este Código, se rigen por la legislación especial las relaciones jurídicas relativas a la familia; los descubri-

mientos, inventos, innovaciones, racionalizaciones, creación de obras científicas, educacionales, literarias y artísticas; la caza y la pesca; los solares yermos; *la vivienda urbana y rural*; las cooperativas agropecuarias y todo lo concerniente al régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y demás bienes destinados a la producción agropecuaria y forestal; los buques y aeronaves; las sociedades; los servicios de suministro de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y bultos postales, y los que se prestan en los bufetes colectivos, los seguros obligatorios, la contratación económica y cualesquiera otras relaciones que determine la ley.

¹⁷ En un supuesto de ausencia de autorización la nulidad no se produce por carencia de los requisitos esenciales de forma a los que hace referencia el artículo 67, sino *ex lege* en virtud de este artículo 191, apartado 2 del Código Civil. Para ser consecuentes técnicamente, no podría fundarse esta pretensión de nulidad en el artículo 67, inciso d) pues la autorización no constituye requisito esencial de forma como hemos visto *supra*, sino que habría que acudir al artículo 191 apartado 2, que impone la sanción de nulidad a las transmisiones que se realicen sin la autorización o las formalidades requeridas. DELGADO VERGARA, *ob. cit.* 387.

¹⁸ *Ídem*.

¹⁹ Artículo 69.1: Las permutes de viviendas entre personas naturales propietarias, se formalizarán directamente ante notario público del municipio donde esté ubicada cualesquiera de estas, salvo los casos en que existan regulaciones especiales, previa inscripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad correspondiente. Artículo 70.1: La transmisión de la propiedad de una vivienda por donación, entre personas naturales, se formaliza directamente ante notario del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble, previa inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. Artículo 70.3: 3.- La transmisión de la propiedad de una vivienda por compraventa, entre personas naturales, se formaliza directamente ante notario con sede en el lugar donde se encuentre enclavado el inmueble, por el precio que libremente acuerden las partes. Al vendedor entre otros requisitos se le exigirá b) *acreditar la inscripción* del inmueble objeto de la venta, en el Registro de la Propiedad.

²⁰ Más concretamente se refiere a la vivienda de residencia permanente puesto que la de descanso o veraneo solo es transmisible mortis causa conforme al artículo 83 de la propia LGV: *La propiedad de las viviendas ubicadas en zonas destinadas al descanso o veraneo de sus dueños se transmitirá, en caso de muerte de su propietario, según las normas de la legislación sucesoria común*.

²¹ PÉREZ GALLARDO, B. Leonardo, *La compraventa de viviendas en el Derecho cubano: entre luces y tinieblas*, en Actualidad Civil, ISSN 0213-7100, núm. 6, 2013; DELGADO VERGARA, Teresa, El Contrato de compraventa de vivienda en Cuba, en *La compraventa como paradigma contractual*, Coord. Leonardo B. Pérez Gallardo, Rubinzel Culzoni, Santa Fe, 2012.

²² *Ídem*.

²³ Remarcado del autor.

²⁴ DELGADO VERGARA, Teresa, *El contrato de compraventa de viviendas en Cuba*, en *La compraventa como paradigma contractual*, Coord. Leonardo B. Pérez Gallardo, Rubinzel Culzoni, Santa Fe, 15.

²⁵ «(...) no demostrada la concurrencia de ninguna de las causales de ineeficacia del acto jurídico a que se contrae el artículo sesenta y siete del Código Civil, en el acto de compraventa otrora realizado entre los ahora litigantes, mantiene plena eficacia probatoria el asiento contenido en el mencionado Registro, como medio idóneo para darle la debida publicidad al acto no solo a los efectos de los interesados, sino ante terceros y ante la sociedad en general (...).» Sentencia núm. 534 de 30 de julio del 2004. Cuarto Considerando. Ponente Acosta Ricart.

«(...) la naturaleza consensual del contrato de permuta de viviendas que consagra el artículo trescientos diez del cuerpo legal en último lugar citado, materializado por las partes con el concierto de sus manifestaciones de voluntad y el efectivo intercambio de sus respectivos inmuebles, no desmerece por el hecho de que pendiera la inscripción dominica de dichos predios en el Registro de la Propiedad ni tampoco por no haberse otorgado el instrumento público correspondiente, que no son requisitos esenciales del negocio jurídico controvertido,

sino de forma y no menoscaban la condición de propietarios de las partes sobre sus respectivos fondos, pudiendo compelserse al otorgamiento del referido instrumento en la manera que establece el artículo trescientos trece del Código Civil; (...)» Sentencia núm. 182 de 13 de mayo de 2013. Segundo Considerando. Ponente GONZÁLEZ GARCÍA. ...si bien la forma constituye uno de los elementos esenciales de carácter objetivo del negocio jurídico, doctrinalmente dentro de la clasificación de los negocios jurídicos según que la manifestación de voluntad deba o no reunir ciertas formalidades se clasifican en solemnes y no solemnes; de tal suerte, la forma en sentido amplio resulta el vehículo o medio de expresión del que se sirven las partes para emitir su declaración de voluntad, mientras en sentido estricto, constituye un elemento más de aquellos tipos negociales denominados solemnes, en los cuales a fin de otorgar fijeza, por diversos motivos a la relación jurídica, la Ley impone una concreta manera de exteriorización; tal cual no era el caso, por cuanto el elemento de la forma a que se contrae el artículo trescientos treinta y nueve del Código Civil para el caso de la compraventa que nos ocupa, constituye un elemento a título de prueba, y no constitutivo del negocio; por lo que a contrario de lo que estima quien recurre si fue aplicado con acierto el artículo trescientos trece del Código Civil (...)» Sentencia núm. 36 de 29 de enero de 2016. Segundo Considerando. Ponente ACOSTA RICART.

²⁶ Puede conocerse revisando otros trabajos, al respecto *Vid. ROSABAL ROBAINA, Yuniel, La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* número 750, julio-agosto de 2015.

²⁷ Aunque la reactivación de los Registros de la Propiedad en Cuba se suelen asociar al Decreto-ley núm. 185 del Consejo de Estado, no es hasta la promulgación de la Resolución 247/03 de 3 de octubre de 2003 que se concreta el viejo afán de concebir la función publicitaria como institución jurídica independiente en nuestro país.

²⁸ *Refiriéndose a la recurrente «...insistiendo en que la inscripción asentada en el Registro de la Propiedad constituye un acto jurídico, lo cual resulta un desacuerdo técnico, pues no queda lugar a dudas, que si bien es una anotación con trascendencia y efectos jurídicos relevantes; en modo alguno constituye una manifestación de voluntad, que implique la constitución, modificación o extinción de una relación jurídica (...)» Sentencia núm. 655 de 31 de agosto de 2016. Segundo Considerando. Ponente Díaz Tenreiro.*

²⁹ MOISSET DE ESPANES, Luis, *Publicidad Registral. Sus Fines*, en Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba núm. 39-40, año 1980, 15 y 16.

³⁰ La doctrina civilista es mayoritaria cuando afirma que es imposible relacionar las personas con las cosas, en cuanto solo pueden existir relaciones entre personas. Cuando el autor citado alude a relación entre personas y cosas, debe entenderse en un sentido instrumental y práctico que trasciende solo a los efectos de visualizar las diferencias entre derechos de crédito y derechos reales. Los derechos subjetivos cualesquiera que sean su naturaleza, se manifiestan en la relaciones intersubjetivas de manera dinámica y compleja. Si en lo adelante se alude a *relación entre personas y cosas*, entiéndase ello, como categoría instrumental que no tiene más intención que destacar el objeto sobre el que recae la relación jurídica que abordamos: la propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles urbanos.

³¹ MOISSET DE ESPANES, *ob. cit.* 16.

³² No es hasta 1998, mediante el Decreto-ley núm. 185 del Consejo de Estado que se traspasa el control administrativo del Registro de la Propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda (INV) 117 al Ministerio de Justicia (MINJUS). A este último se le encargará legislar lo relativo a la inscripción de los bienes inmuebles, sustituyendo en funciones al INV. A partir de entonces vieron la luz múltiples Resoluciones que irían afectando el régimen inmobiliario registral en base al surgimiento de un nuevo régimen económico, político y social.

³³ IGLESIAS-REDONDO, Juan, *Consideraciones en torno a la evolución histórica del principio de publicidad en la transmisión y gravamen de bienes inmuebles*, en Estudios de derecho Privado en Homenaje a Juan José RIVAS MARTÍNEZ, ed. Dykinson, Tomo II, 762.

³⁴ Ídem.

³⁵ Cfr. FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, Marta, *Comentarios al artículo 108 en Comentarios al Código Civil Cubano*, Tomo 1, Volumen III, Coord. Leonardo B. Pérez Gallardo, Ed Ciencias Jurídicas, 311.

³⁶ En idéntico sentido refiriéndose al artículo 2012 del Código civil peruano, Cfr. GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther Hernán, *Derecho registral y Notarial*, Ed. Legales, Vol. I, 21 y sigs.

³⁷ 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.

³⁸ 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, Cuba. 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, Cuba.

³⁹ 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, Cuba.

⁴⁰ Real Decreto de 26 de mayo de 1893, Ley Hipotecaria de Ultramar de 14 de julio de 1893, Ministerio de Justicia, Vedado, La Habana, Cuba, Colección Jurídica, 1999.

⁴¹ Recomendamos la lectura del trabajo del profesor ROSELLÓ MANZANO, Rafael, La nulidad de la compraventa por desprotección a convivientes vulnerables, en *La compraventa como paradigma contractual*, Coord. Leonardo B. Pérez Gallardo, Rubinzel Culzoni, Santa Fe, 2012.

⁴² Decreto-ley 322/2015 y su Reglamento en el Decreto-ley núm. 331, Organización y Funcionamiento del Catastro Nacional, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* núm. 37, de 9 de noviembre de 2015.

(Trabajo recibido el 6-3-2017 y aceptado para su publicación el 21-3-2017)