

El Registro de la propiedad y el Catastro en Cuba

Registry of Deeds and the Cadastre in Cuba

por

YUNIEL ROSABAL ROBAINA

*Especialista Registral del Registro de la propiedad de La Habana Vieja
Profesor Instructor Adjunto de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana*

RESUMEN: Tanto el Registro de la Propiedad Inmueble como el Catastro existen para publicar situaciones relativas a los inmuebles. El Registro publica y protege los actos y contratos por los cuales se constituyen, modifican o extinguen derechos sobre inmuebles y el Catastro funge como inventario de la riqueza inmobiliaria de una nación. No obstante, ejercer las facultades del dominio arbitrariamente sobre un espacio físico indeterminado es absurdo, por ello, el Registro procura siempre acercarse cada vez más a la representación gráfica y exacta del Catastro. Las fincas inscritas en aras proteger los derechos reales sobre inmuebles requieren un soporte material que pueda distinguirse de los demás soportes materiales en el espacio.

ABSTRACT: *Both the Registry of Deeds and the Land Registry to publish situations exist concerning the properties. The Register publishes and protects acts and contracts which constitute modify or extinguish property rights and Cadastre serves as inventory of real wealth of a nation. However, exercise the powers of the domain arbitrarily on an unspecified physical space is absurd; therefore, the Registry seeks always closer and closer to the graphics and accurate representation of the Land Registry. The registered farms in order to*

protect the interests in land required a support material that can be distinguished from other material support in space.

PALABRAS CLAVES: Registros jurídicos y registros administrativos. Inmueble, parcela, manzana y finca. Reparcelación y ordenamiento por manzanas.

KEY WORDS: *Juridical records and administrative records. Real estate property, plot of land, apple and farmstead. Re-parceling and organizing for apples.*

SUMARIO: 1. EL BIEN INMUEBLE COMO CATALIZADOR ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO.—2. DISTINCIÓN ENTRE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 2.1. LA FINCA REGISTRAL Y LA PARCELA CATASTRAL.—3. LA NECESARIA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO.—4. EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE REPARCELACIÓN. LA EXPERIENCIA CUBANA DEL ORDENAMIENTO POR MANZANAS.—5. CONCLUSIONES.—6. BIBLIOGRAFÍA.

1. EL BIEN INMUEBLE COMO CATALIZADOR ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO

Tanto el Registro de la Propiedad Inmueble como el Catastro existen para publicar situaciones relativas a los inmuebles. El Registro publica y protege los actos y contratos por los cuales se constituyen, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles y el Catastro funge como inventario de la riqueza inmobiliaria de una nación.

Ambas instituciones tienen un nexo indiscutible en el bien inmueble, por lo que resulta pertinente definir, aunque parezca demasiado elemental, qué entenderemos por bien inmueble.

Inmuebles conforme a nuestra ley sustantiva son¹: la tierra, los demás bienes incorporados a ella y los que se unen de manera permanente a estos para su explotación o utilización.

RIVERO VALDÉS², entendió al bien inmueble como cuerpo físico, estático según el orden natural, los actos humanos o la ley, susceptible de un destino y utilidad legítimos.

Según CABANES ESPINO³, el bien inmueble puede definirse como aquella cosa de una situación espacial invariable, sea porque así lo determine la voluntad humana o la ley, y cuando su propia naturaleza limite su desplazamiento porque traiga consigo un cambio de su esencia o la pérdida de su finalidad para el tráfico jurídico.

Los autores anteriormente citados destacan el carácter corporal o físico, así como la inmovilidad de la cosa en el espacio. Caracteres que pueden atribuirse a tales bienes por voluntad humana o bien están implícitas en su propia naturaleza.

La doctrina suele coincidir en que los inmuebles se clasifican en: inmuebles por naturaleza, inmuebles por destino, inmuebles por incorporación e inmuebles por analogía o por determinación de la ley. Sucintamente referiremos algunas cuestiones sobre cada clasificación por tributar luego a la relación de hecho y jurídica entre finca e inmueble.

Inmuebles por naturaleza: Están indisolublemente ligados a la tierra, al suelo como soporte material por excelencia y cuya nota distintiva es el aumento o disminución de su valor debido a la incorporación o separación de elementos materiales tanto por agentes naturales como por voluntad humana. Son una unidad física o especial, susceptible de apropiación y/o explotación económica independiente. Se consideran, entre otros, bienes inmuebles por naturaleza: el suelo, el subsuelo, las minas, las aguas, los montes, las zonas costeras y los solares yermos.

Inmuebles por incorporación: Se configuran sobre la base de una acción humana o natural que fija, adhiere, une o superpone un cuerpo físico a otro. O sea, incorpora un nuevo elemento al existente, lo cual presupone la preexistencia o coexistencia de otro bien inmueble para su configuración. Como ejemplos tenemos la edificación sobre un terreno, la plantación o siembra y la accesión.

Inmuebles por destino: La doctrina ha polemizado sobre esta particular clasificación. Solo queremos resaltar que el inmueble por destino es un bien cuya naturaleza tanto de hecho como jurídica no coincide con la de los bienes inmuebles, empero por determinadas razones funcionales, fundamentalmente económicas se les aplica el régimen jurídico establecido para los bienes inmuebles.

Inmuebles por analogía o por determinación de la ley: En líneas generales se refiere a los derechos sobre inmuebles considerados por virtud de la ley como bienes inmuebles⁴.

2. DISTINCIÓN ENTRE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Podemos afirmar que la diferencia fundamental entre el Catastro y el Registro de la propiedad está dada en la propia naturaleza de ambas instituciones. Tanto el Catastro como el Registro de la propiedad son registros públicos, sin embargo lo publicado por cada uno de ellos, tiene un valor distinto para el tráfico jurídico en materia de inmuebles.

Recientemente han sido promulgadas dos importantes normas jurídicas en nuestro país que ordenan lo concerniente al Catastro Nacional y El sistema de Registros Públicos⁵. Disposiciones que recogen definiciones legales no del todo

acabadas, y que junto a otras normas de corte administrativo ofrecen un punto de partida en la distinción.

Registro Público: «Es la institución pública creada por disposición legal, que tiene por objeto la inscripción o anotación en libros en cualquier soporte, y según los procedimientos establecidos, de los elementos esenciales respecto a los hechos, actos, bienes, personas, documentos, derechos, obligaciones y otras circunstancias de interés general determinadas por la ley, para otorgar certeza y validez, como fundamento de la seguridad jurídica, mediante la publicidad de la información que contienen»⁶.

Catastro: «sistema primario de informaciones constituidas por un conjunto de datos y descripciones de los bienes inmuebles urbanos y rurales, con expresión de ubicación, superficie, linderos con sus medidas, uso, valores y demás circunstancias físicas, económicas y jurídicas, a fin de obtener un conocimiento real del territorio nacional que sirva a los objetivos de dirección del desarrollo del país; para ello se divide en Catastro Urbano y Catastro Rural»⁷.

«El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inmatriculación de los inmuebles, la inscripción y anotación de los títulos de dominio y otros derechos reales sobre aquellos, y su cancelación cuando corresponda, según la demarcación territorial donde radiquen. Asimismo, el Registro de la Propiedad contiene, en sus asientos, los derechos, actos y circunstancias de los inmuebles, como garantía de seguridad jurídica»⁸.

El legislador cubano configura el Catastro como un registro administrativo donde se acumulan datos, gráficos, estadísticas, información física y literal del estado de hecho de los inmuebles y otras circunstancias sobre este a los efectos de conformar índices cuyos fines son muy diversos en dependencia de las políticas catastrales que se implementen.

Por su parte, el Registro de la Propiedad Inmueble se nos presenta en principio, como un registro jurídico o de derechos, pues sus asientos deben desplegar determinados efectos legales que garanticen la protección de los derechos que se constituyan, modifiquen, transmitan o extingan sobre bienes inmuebles.

La publicidad catastral acredita estado de hecho del inmueble y la publicidad registral acredita el estado de derecho de la finca. Así, el Catastro se limita a certificar que al momento del levantamiento catastral, el inmueble poseía fielmente determinadas características físicas, mientras el Registro de la propiedad pública los derechos de propiedad u otros derechos reales constituidos sobre un espacio físico delimitado.

El Catastro necesita de constante creación y actualización para poder ser tenido en cuenta como fiel garante del estado de hecho de los inmuebles mientras el Registro de la propiedad demanda efectos jurídicos que garanticen la adquisición de los derechos constituidos sobre los inmuebles para poder ser efectivo.

Muy gráficas son las definiciones de Registro y Catastro que desarrolla el profesor BLANCO URZAIS⁹, y que a continuación reproducimos en aras de hacer visible su correcta distinción:

«Catastro es el Registro Público donde se publicita el estado de hecho de la cosa inmueble en relación con el derecho de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Es el organismo encargado de dar estabilidad a los títulos en el territorio, la eficacia del mismo esta medida por la exactitud de los datos físicos que surjan de él»¹⁰.

«Registro de la Propiedad Inmueble: es el Registro Público donde se inscriben la constitución, modificación o extinción de los derechos reales, refleja el estado de derecho de la cosa inmueble. La finalidad del Registro es proporcionar plena seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario ya que publicita la situación jurídica del bien inmueble y esto lo hace oponible a terceros»¹¹.

La función catastral consiste substancialmente en determinar sin equívocos el real estado de hecho de los inmuebles, entiéndase, su correcta ubicación, dimensiones exactas, la superficie, tipos de uso, las medidas y linderos de los inmuebles existentes en el espacio territorial. Permite conocer el estado parcelario del inmueble; determinar cuál es la riqueza territorial de un país o área. En otras palabras, se acumulan una serie de datos geográficos, físicos y tangibles sobre los inmuebles que permiten su correcta identificación en el espacio.

La función registral, en otro sentido, consiste primeramente en asegurar la propiedad inmueble publicitando su estado de derecho, pero no solo con el fin de que se conozca que se han establecido relaciones contractuales sobre los inmuebles, sino que implica un reconocimiento del Estado de que los derechos inscriptos existen y pertenecen a su titular en la forma y extensión en que constan en los asientos¹².

Sin perjuicio de lo anterior, existen sistemas registrales donde se integran en un solo organismo ambas instituciones. El ejemplo clásico es el sistema registral inmobiliario alemán donde el Catastro y el Registro están sincronizados completamente, así el Catastro es el soporte material que utiliza el Registro para acreditar públicamente la transferencia de derechos reales sobre las parcelas, predios, fincas o inmuebles. Es el típico sistema constitutivo de derechos reales sobre inmuebles, donde fuera de los asientos del Registro no existen derechos reales constituidos. La realidad jurídica y la inmobiliaria coinciden en este sistema, pues lo no inscripto en el Registro con los datos de hecho del inmueble del Catastro, sencillamente no existe para el tráfico jurídico.

2.1. LA FINCA REGISTRAL Y LA PARCELA CATASTRAL

El Catastro toma como unidad funcional la parcela catastral y el Registro de la propiedad la finca. Finca y parcela no son conceptos excluyentes pero tam-

poco son conceptos idénticos. Recordemos que el Registro existe para proteger derechos y el Catastro para contabilizar la riqueza territorial. La finca requiere un derecho que se configure sobre una superficie delimitada en el espacio y la parcela es solo la representación gráfica, literal y tangible de lo que existe sobre el espacio.

El ya citado Decreto Ley 331/2015 define en su artículo 1 ambas categorías de la siguiente manera:

«Parcela: unidad básica del Catastro Nacional constituida por una superficie definida, cuya extensión está delimitada físicamente, y tiene identificado su uso, ubicación, superficie y titulares».

«Finca registral: inmueble que consta inscrito en el Registro de la propiedad, delimitado físicamente, edificado o no, con uno o varios propietarios¹³, de la que pueden emanar otros derechos reales inscribibles. Puede ser modificada en virtud de actos jurídicos autorizados por la Ley».

Conceptos que nuevamente pecan en este decreto de errores técnicos medulares. Expondremos 3 notas diferenciadoras entre la finca registral y la parcela catastral que han confundido estos preceptos.

1. La parcela catastral es física y tangible pues refleja un espacio territorial delimitado, donde no interesa probar titularidad sobre el terreno. La finca registral necesita exista el dominio sobre el espacio terrestre delimitado como presupuesto indispensable para su nacimiento y ese dominio es intangible. Conforme al principio de especialidad registral se requiere que el espacio físico esté claramente delimitado para ejercer el dominio pero no tiene que coincidir exactamente con lo delimitado por el Catastro.

2. El Catastro es un inventario de toda la riqueza territorial nacional, y como inventario utiliza la finca como un elemento más en la tasación de dicha riqueza (cfr. art. 5 Decreto-ley 332/15)¹⁴. El Registro de la propiedad exige que los derechos que se constituyen sobre la finca estén claramente constituidos y delimitados pues causan estado en el tráfico jurídico.

3. El Catastro para ser eficiente requiere ingresen todas las modificaciones tangibles que produzcan sobre un espacio físico delimitado mientras que el registrador de la propiedad inscribirá las variaciones físicas de la finca solo si el titular de la misma le ruega se inscriban en el Registro.

3. LA NECESARIA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO

Debemos partir que la coordinación entre Catastro y Registro se hace más complicada en los llamados sistemas registrales mediterráneos donde a diferencia del sistema registral teutón, el Catastro cumple una función eminentemente fiscal. Además en nuestro sistema el Registro de la Propiedad Inmueble es

declarativo, o sea, los derechos reales se constituyen al margen del Registro, y a través de su publicación el carácter *erga omnes* y excluyente de estos se fortalece.

La coordinación además se refiere sobre todas las cuestiones a determinar la correcta identificación del inmueble. Para el Registro el inmueble es el objeto material de la relación jurídica real y registral y para el Catastro es la riqueza territorial contable. Así se dice, que los Registros de la Propiedad Inmueble necesitan conforme al principio de especialidad, que los derechos reales consten con absoluta claridad en los títulos, pero también que el inmueble sobre el que recaen esté lo más exactamente identificado a través de su ubicación, superficies y medidas y linderos.

Ejercer las facultades del dominio arbitrariamente sobre un espacio físico indeterminado es absurdo, por ello, el Registro procura siempre acercarse cada vez más a la representación gráfica exacta de las fincas inscritas, pues proteger un derecho real inmobiliario requiere que su soporte material pueda distinguirse de los demás soportes materiales en el espacio.

Ambos registros, el uno administrativo y el otro jurídico, son dependientes de la administración del Estado y en ese sentido deben recíprocamente aportarse lo que les consta sobre el estado de los inmuebles como medio conciliador entre la realidad física del Catastro y las titularidades jurídicas de los inmuebles que constan en el Registro de la propiedad (cfr. art. 11, 17 y 18 Decreto-ley 332/2015)¹⁵. El Catastro indica a los Registros la existencia real, física y tangible de los inmuebles sobre una parcela, así como quienes están poseyendo dichos inmuebles en tiempo real y el Registro provee al Catastro el estado de los derechos reales sobre un espacio físico que puede coincidir o no con las mensuras registradas y que podrán o no llegar a invocarse sobre los inmuebles catastrados.

La certificación catastral es el medio más preciso para hacer efectiva la vinculación en el aspecto jurídico de la coordinación, siendo de uso obligatorio (cfr. art. 15 Decreto-ley 332/2015), para la práctica de determinados asientos registrales¹⁶.

4. EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE REPARCELACIÓN. LA EXPERIENCIA CUBANA DEL ORDENAMIENTO POR MANZANAS

Legalmente la reparcelación¹⁷ en nuestro sistema se define en la resolución 114/07 como «un procedimiento administrativo especial para el ordenamiento de un área determinada, urbana o rural, que tendrá como resultado la correspondencia entre la realidad física y la registral, la recuperación del tracto interrumpido y la inmatriculación (cfr. R-114/07 art. 38.1)».

Según PUENTE FONTANELLA¹⁸, «la reparcelación es una técnica urbanística operatoria que tradicionalmente se ha incluido dentro del sistema de cooperación (aquella en la que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios)». «Es el resultado del ordenamiento físico, económico, y del derecho que asiste a cada propietario y al Estado, de lograr mediante este procedimiento, una actualización de la situación física, económica y jurídica del fondo inmobiliario»¹⁹.

Mediante el procedimiento de reparcelación en Cuba se trató de evitar la doble inmatriculación (tarea que requería coordinación entre el Catastro y el Registro); recuperar el tracto sucesivo y lograr la ansiada correspondencia entre la realidad física y la registral²⁰. No obstante, dicha reparcelación requería la preexistencia de una parcelación previa que permitiera determinar qué parcelas conformaban una manzana para que perfectamente pudiera ubicarse la finca registral (principio de especialidad) que surgiría como resultado.

En la praxis aunque se lograron resultados satisfactorios en determinados territorios del país, existieron irregularidades que dieron al traste con su terminación. Entre ellas, los conceptos de solar yermo, parcela, manzana y finca fueron tratados como categorías antagónicas dando origen a las superposiciones de áreas.

Esta reparcelación podía ser total o parcial. Tenía el carácter parcial cuando el área en que se ejecutaba no comprendía el total del área de las fincas de origen, quedando un resto sin reparcelar (cfr. 39. R-114/07). En ambos supuestos se hacía constar en acta, que se aprobaba por el Consejo de la Administración Municipal del Órgano del Poder Popular correspondiente (cfr. 38.2 R-114/07).

Los requisitos de selección del área debían corresponderse con lo estipulado en el artículo 40 de la propia norma²¹. Luego el registrador informaba al grupo municipal para el ordenamiento inmobiliario a fin de que se decidiera si procedía aprobar el área a reparcelar, y que la Dirección Municipal de la Vivienda expidiera los certificados del expediente básico de las viviendas comprendidas en dicha área. Una vez obtenida la información, el Grupo Municipal de Inmuebles realizaba la conciliación del área a reparcelar, cumpliendo con los pasos y formalidades del artículo 42²².

Agotados todos estos controles administrativos se convocaba a las personas (naturales o jurídicas) que ocupaban los inmuebles en el área sujeta a reparcelación, para que, en el plazo de treinta días hábiles posteriores a ser librada la convocatoria, promovieran la solicitud de inscripción en el Registro de la propiedad y aportaran la documentación establecida, o, en su lugar, de oficio, podía practicarse inscripción provisional ante la ausencia de título sobre el inmueble.

Una vez acopiada toda esa titulación se procedía a elaborar el Acta de Reparcelación²³. Entonces, nuevamente tenía que someterse a la aprobación

del Consejo de la Administración Municipal del Órgano del Poder Popular que correspondiese, lo cual llevaba aparejado un conjunto de propuestas²⁴.

En cuanto a las formalidades conforme al artículo 47.1 una vez aprobada el Acta de Reparcelación, el registrador, en el tomo que correspondiese del nuevo Registro, realizaba, como primera inscripción, la de la finca instrumental, haciendo constar su naturaleza, ubicación, descripción, superficie, medidas y linderos, sin que fuere necesario consignar el titular y, seguidamente, inscribía, en folios independientes del propio tomo, cada una de las fincas de resultado, de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 16. Al margen superior derecho del asiento practicado en las fincas de origen, se consignaba nota de relación con los datos de la finca instrumental; de igual forma se colocaba nota de relación en las fincas de resultado, con respecto a las fincas de origen, cancelando las que correspondieren.

El Acta de Reparcelación constituía el título inscribible en el Registro de la propiedad. Hubiese sido interesante la actuación notarial como posibilidad de documentar el procedimiento. En la legislación inmobiliaria española por el contrario, se exige en principio la escritura notarial como vehículo formal del proyecto de reparcelación, no obstante se admite también el acceso de la misma por medio de documentos administrativos²⁵.

Significativo deviene el expedir de oficio la denominada *certificación complementaria del título*²⁶ en defecto de la certificación de dominio (cfr. 48.1) para luego de inscritas las fincas de resultado se realice la actualización del título ante la autoridad correspondiente.

Lo criticable a este extenso y burocrático procedimiento es que aún la llamada finca de resultado podía a instancia de parte interesada sufrir transformaciones.

Además, nos resulta contradictorio el motivo de provisionalidad con el mismo proceso de reparcelación, toda vez que este último, por su propia naturaleza, estaba llamado a conciliar la realidad física y la registral, mientras que la inscripción provisional dejaba inconcluso el procedimiento de reparcelación. Creemos incluso que la facultad fijar y ajustar medidas y linderos no debió recaer en el registrador de la propiedad. Empero, se estipulaba en el artículos 13.1 y 2 de la multicitada R-114/07 que procedía rectificarse los linderos de un inmueble cuando lo anotado²⁷ previamente no se corresponda con el derecho contenido en el título o por existir errores en el Registro.

Se refería solo a inmuebles propiedad del Estado que se encontraban fuera de las manzanas seleccionadas. Estos podían rectificarse tomando como base la certificación catastral o certificación de la entidad aprobada por las Direcciones Municipales de Planificación Física, en la que se expresaba su descripción, ubicación, superficie, medidas y linderos. Y de los inmuebles que se encontraban en las manzanas objeto del ordenamiento, los cuales tomaban como base para la rectificación el Acuerdo del Grupo Municipal para el Ordenamiento Inmobiliario.

Por último se olvidaba nuevamente establecer límites temporales a la inscripción provisional como lo hacían las resoluciones anteriores a esta.

5. CONCLUSIONES

I. La diferencia fundamental entre el Catastro y el Registro de la propiedad está dada en la propia naturaleza de ambas instituciones. Aunque ambos son registros públicos dependientes del Estado, el primero es un registro administrativo y el segundo es un registro jurídico.

II. La coordinación entre Catastro y Registro de la propiedad es una necesidad que se impone desde el propio principio de especialidad que exige coherencia entre las titularidades jurídicas publicadas y espacio físico tangible sobre las que se constituyen.

III. Para lograr la correspondencia entre la realidad física extrarregistral y la registral es necesario coordinación entre el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Catastro pero esto no implica necesariamente la fusión de ambas instituciones.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FUENTES DOCTRINALES

BLANCO URZAIZ, Jorge Blanco, Ponencia presentada en el *XV Curso de derecho registral para registradores iberoamericanos*, Montevideo 2015, disponible en <http://www.aecidcfactividades.org/>, consultado el 24 de noviembre de 2015.

CABANES ESPINO, Iris. Comentarios al artículo 46, en Leonardo B. Pérez Gallardo *et al*, *Comentarios al Código Civil cubano*, T. I., vol. II, 2012.

PUENTE FONTANELLA, Aniuska, *La inscripción en el sistema Registral Inmobiliario Cubano*, Univ. de La Habana, ed., MINJUS, La Habana, Cuba, 2005.

RIVERO VALDÉS, Orlando, *Temas de Derecho Reales*, ed., Félix Varela, La Habana, Cuba, 2005.

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. 247/2003 de 3 de octubre de 2003 del Ministro de Justicia, Normas para

la Inscripción de los Inmuebles, Títulos y Derechos Reales en Registro de la Propiedad, Cuba. Resolución núm. 249/2005 de 7 de octubre de 2005 del Ministro de Justicia, Normas y procedimientos para la nueva organización y funcionamiento del 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 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.

NOTAS

¹ Los bienes materiales pueden ser inmuebles o muebles; son inmuebles la tierra, los demás bienes incorporados a ella y los que se unen de manera permanente a los antes referidos para su explotación o utilización. Son bienes muebles todos los demás. Artículo 46.2, Código Civil de la República de Cuba.

² RIVERO VALDÉS, Orlando, *Temas de Derecho Reales*, ed., Félix Varela, La Habana, Cuba, 2005, p. 240.

³ CABANES ESPINO, Iris. Comentarios al artículo 46, en Leonardo B. Pérez Gallardo *et al*, *Comentarios al Código Civil cubano*, T. I., vol. II, 2012.

⁴ RIVERO VALDÉS, *ob. cit.*, p. 221.

⁵ 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.

⁶ Artículo 1, 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.

⁷ Artículo 2, Decreto-ley núm. 331, Reglamento del Decreto-ley 322 *sobre la Organización y Funcionamiento del Catastro Nacional*, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 37, de 9 de noviembre de 2015.

⁸ Artículo 1, 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.

⁹ BLANCO URZAIZ, Jorge, Ponencia presentada en el XV curso de derecho registral para registradores iberoamericanos, Montevideo 2015, disponible en <http://www.aecidcfac-tividades.org/> p. 6.

¹⁰ *Idem.*

¹¹ *Idem.*

¹² Principio de Veracidad: La información contenida en los registros se presume veraz, completa, exacta y actualizada, mientras no se declare su inexactitud por tribunal competente. Artículo 3.1 inciso e) DL 335/2015.

¹³ La alusión a varios propietarios es sencillamente absurda. Elemental en materia de derechos reales es entender que no puede existir más de un propietario de la finca, sino situaciones de cotitularidad sobre la finca. Por ende, el registro solo inscribe al propietario y no a los propietarios pues sería esencialmente contradictorio.

¹⁴ Artículo 5.- El Catastro Nacional sirve de base informativa para: a) Control de la tierra y su inscripción en el registro correspondiente; b) inscripción y actualización de los bienes inmuebles y derechos que recaen sobre estos en el Registro de la Propiedad; c) ordenamiento territorial y urbanismo; d) Sistema de Información del Gobierno; e) planificación económica de las zonas rurales y urbanas) informaciones estadísticas y realización del balance sobre el uso y la titularidad de la tierra; g) cálculo de los impuestos vinculados a los bienes inmuebles; h) realización de los censos de población y viviendas; i) actualización de la superficie territorial del país, delimitación de su División Político-Administrativa, y de los asentamientos humanos concentrados; j) descripción de los derroteros y representación cartográfica oficial de los límites territoriales de las provincias y los municipios que sean aprobadas; k) confección de informaciones temáticas y registros especializados; l) infraestructura de datos espaciales de la República de Cuba, para su empleo por las personas naturales y jurídicas que lo requieran; m) brindar el servicio de denominación de las vías y numeración de los inmuebles; y n) cualquier otra actividad que demande el uso de la información catastral.

¹⁵ Artículo 11.- El Registro Catastral aporta al resto de los registros los datos que tengan vinculación con el espacio físico y a su vez, se nutre de la información que requiere de estos. Artículo 17.- El Registro Catastral y los Registros Públicos mantienen de oficio la actualización de los datos que les competan a cada uno, a partir de las inscripciones practicadas. Artículo 18.1.- Las direcciones municipales de Planificación Física están en la obligación de comunicar trimestralmente la información de las zonas catastradas a los Registros Públicos correspondientes. 2.- Asimismo, las direcciones municipales de Planificación Física, entregan a los Registros Públicos: datos, mapas parcelarios u otra información que resulte necesaria para el procedimiento de inscripción.

¹⁶ Artículo 15.1.- Para la inscripción de los inmuebles por primera vez en el Registro Público correspondiente, se acompaña al título de propiedad la certificación catastral emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física. Asimismo, para realizar actos de modificación de la finca registral ante las autoridades y funcionarios competentes, se aporta la certificación catastral que acredite estas variaciones.

2.- Los inmuebles inscritos en el Registro Público correspondiente, cuya descripción se haya realizado mediante el Dictamen Técnico de Medidas y Linderos, una vez que la zona en que se encuentren ubicados sea catastrada, ante cada acto nuevo que realicen se requiere la presentación de la certificación catastral, la que se considera oficial a los efectos de la extensión superficial, medidas y linderos de las parcelas, procediéndose a realizar los ajustes que correspondan en los títulos inscritos.

¹⁷ La doctrina entiende a la parcelación y por extensión a la reparcelación como el “conjunto de medidas tendientes a una adecuada distribución de la tierra” y consiste en cuantos estudios y trabajos son precisos para ello. *Cfr.* en CERRILLO, F. y MENDIETA, L., *Derecho Agrario*, Ed. Bosch, Barcelona, 1952, p. 20.

¹⁸ PUENTE FONTANELLA, Aniuska, *La inscripción en el sistema Registral Inmobiliario Cubano*, Univ. de La Habana, ed., MINJUS, La Habana, Cuba, 2005. p. 51.

¹⁹ *Idem.*

²⁰ Por Acuerdo núm. 3551 de fecha 4 de octubre de 1999, el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros dispuso la creación de un grupo de trabajo, para el ordenamiento y control de los inmuebles estatales, presidido por el Ministerio de Finanzas y Precios e integrado por el Ministerio de Justicia, la Oficina Nacional de Hidrografía y Geodesia, el Instituto de Planificación Física y el Instituto Nacional de la Vivienda que fue derogado luego por el Acuerdo número 4799 de 26 de mayo de 2003 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros que ordeno las normas para el ordenamiento y control del patrimonio inmobiliario estatal.

²¹ Artículo 40. El registrador selecciona el área a reparcelar, a partir del cumplimiento de los requisitos siguientes:

1. La manzana o área de que se trate se encuentre en el programa de ordenamiento aprobado.

2. Se haya realizado la búsqueda de las fincas que integran la manzana, se hayan confeccionado las Notas Simples Informativas de las viviendas de propiedad personal y de los inmuebles propiedad de personas jurídicas.

3. Luego de realizada la visita a las viviendas situadas en el área seleccionada.

4. Concluido el levantamiento catastral del área seleccionada.

5. Cuando la situación física y jurídica, y el número de fincas de origen, obstaculizan el ordenamiento individualizado de los inmuebles existentes en la manzana.

²² Artículo 42. Luego de obtenida la información a que se refiere el artículo anterior, el Grupo Municipal de Inmuebles realiza la conciliación del área a reparcelar, cumpliendo con los pasos siguientes:

1. Procede a fijar la superficie, las medidas y los linderos de la manzana o finca instrumental, tomando en consideración los datos consignados en la certificación catastral.

2. Compara el croquis catastral con el registral, en los inmuebles que son de propiedad personal o de personas jurídicas, que se encuentran inscritos en el Registro, y tienen fijados en sus títulos las medidas y los linderos.

La comparación tiene como objetivo verificar si existe concordancia entre las características físicas, las medidas y los linderos consignados en los títulos, en los asientos del registro y en la realidad, para, en caso necesario, proceder a rectificar los errores que obren en los asientos.

3. Determinar el número de inmuebles que constituyen fincas de resultado, asignándoles un número consecutivo.

4. Fijar y ajustar las medidas y los linderos de los inmuebles de propiedad personal y de los inmuebles estatales, cuyos títulos no las poseen.

²³ Artículo 45. Una vez cumplido lo dispuesto en los artículos anteriores, el Registrador elabora el Acta de Reparcelación, en la que se harán constar los particulares siguientes:

1. El número o la denominación del área que se reparcela y su naturaleza.

2. La relación de los números de las fincas de origen, el tomo y el folio en que se encuentran inscritas.

3. La superficie, medidas y linderos de la finca instrumental y su nueva denominación, si procede.

4. La relación de las fincas de resultado que surjan de la reparcelación, con expresión de la superficie, medidas, linderos y el número de finca que las identifica.

5. La descripción del resto de la finca de origen, no reparcelada, si procede.

²⁴ Artículo 46. El Registrador somete el Acta de Reparcelación a la aprobación del Consejo de la Administración Municipal del Órgano del Poder Popular que corresponda, con las propuestas siguientes:

1. Aprobación de la reparcelación de la manzana o área que le fue propuesta, con la determinación de su ubicación, superficie, medidas y linderos.

2. Aprobación de la determinación de la superficie, medidas y linderos de las viviendas y de los inmuebles estatales que no constaban en el título.

3. Aprobación de la asignación de una porción de la finca instrumental a una de las fincas de resultado, a los efectos de sellar la manzana o el área a reparcelar, en los casos que corresponda.

4. Aprobación de las fincas de resultado que surjan de la reparcelación.

5. Aprobación de la declaración de integrantes del patrimonio estatal de los inmuebles que corresponda.

²⁵ La admisión de títulos administrativos no fue pacífica y se resolvieron por la DGRN más de un recurso donde se ventilaba la cuestión. Al respecto la *resolución de 5 de julio de 2013 Fundamento 5* (...) la legislación... exige escritura pública para que acceda al Registro de la propiedad el proyecto de reparcelación, prevalece la legislación estatal que admite la inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística por certificación administrativa, sin que exista ley estatal que lo exceptúe. La posibilidad de otorgamiento de escritura pública en la legislación estatal es una opción alternativa pero no excluyente de la

certificación administrativa (...) BOE número 187, consultado el 6 de agosto de 2013 en <http://www.boe.es/boe/dias/2013/08/06/pdfs/BOE-A-2013-8669.pdf>.

²⁶ Definida por la propia R-114/07 en su artículo 70.6, según esta «Expresan de conformidad con lo regulado en el artículo 16, circunstancias no contenidas en el título, incorporadas al asiento de inscripción por otros documentos auténticos, lo que determina la necesaria modificación o subsanación del título, con posterioridad a su inscripción, por la autoridad que lo autorizó, debiendo acompañar al título hasta tanto se perfeccione». Al respecto la Dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Patrimonio en Dictamen de fecha 5 de enero de 2012 resolviendo un Recurso: PRIMERO: La certificación complementaria del título que expide el Registro de la Propiedad corresponde únicamente al resultado del proceso de ordenamiento de una manzana determinada. En estos casos el Registro de la Propiedad actualiza sus asientos sin la intervención previa del Notario, porque ha sido la Dirección Municipal de la Vivienda, unida a los demás integrantes del grupo municipal la que ha contribuido a perfeccionar y actualizar los libros de inmuebles (viviendas) pertenecientes a la manzana seleccionada. SEGUNDO: En el proceso de conciliación de la manzana se resuelvan los problemas individuales de cada uno de los inmuebles, según correspondan, en lo fundamental las relacionadas con las medidas y linderos y otros elementos de la descripción, todo lo cual culmina con la elaboración del Acta de Conciliación, documento que se archiva en legajos en el Registro de la propiedad y que constituye un documento esencial para la inscripción, no solo de la manzana en sentido general sino de cada inmueble que la integra unido a los títulos de los mismos. Estas medidas y linderos son aportadas por el catastro en el levantamiento que realiza de cada inmueble que compone la manzana, donde la suma de cada uno de ellos da la superficie total de la manzana. Se trata de un ordenamiento integral que supera la concepción que se realiza con los inmuebles de manera individual, por lo tanto no corresponde que el arquitecto de la comunidad varíe estas medidas bajo ningún concepto, caso contrario estaría contribuyendo a la desorganización de la manzana, superponiendo inmuebles, entre otros errores. TERCERO: La certificación complementaria acompañará al título hasta tanto el titular realice un nuevo acto, en los casos de reparcelación, si lo entiende pertinente puede ir ante Notario a que le autoricen un nuevo título «Escritura de Modificación de Título», según la Instrucción núm. 6 de 16 de octubre de 2003 del Director de Notarías y Registros Cíviles de este Ministerio.

²⁷ Se utiliza el término anotación indicando sencillamente constancia por medios escritos y no se refiere a la anotación preventiva.

*(Trabajo recibido el 22-6-2016 y aceptado
Para su publicación el 13-7-2016)*