

La actualización de los títulos de propiedad en Cuba: Un dilema contemporáneo para la inscripción registral

The upgrade of the titles of property in Cuba: A contemporary dilemma for the inscription of the property

por

LIC. DANIA RAMIRA RIVAS VARGAS

Profesora a tiempo parcial de la Carrera de Derecho en el Centro Universitario Municipal de Puerto Padre, adscrito a la Universidad de Las Tunas. Licenciada en Derecho y Especialista B en Asuntos jurídicos de la Dirección Municipal de la Vivienda

M.SC. YANETZY ABRAHAM GONZÁLEZ

Profesora Asistente, Coordinadora de la Carrera de Derecho en el Centro Universitario Municipal de Puerto Padre, adscrito a la Universidad de Las Tunas, Cuba. Especialista en Educación Superior con mención en Derecho y Máster en Derecho Constitucional y Administrativo

RESUMEN: La actualización de los títulos de propiedad en Cuba resulta ser un proceso necesario y pertinente tanto para el Estado como para los propietarios, garantizándose por el primero el reordenamiento y control de la propiedad personal, y por los segundos, la posibilidad de lograr un estatus jurídico que les procure la protección de sus bienes ante terceros pero también la posibilidad de ejercitar sus derechos de propiedad

sin perturbación alguna, ostentándose por las nuevas regulaciones jurídicas en materia inmobiliaria insuficiencias normativas que afectan la celeridad en los trámites presentados por la población y la ulterior inscripción de su título de dominio en el Registro de la Propiedad.

ABSTRACT: The upgrade of the titles of property in Cuba turns out to be a necessary and pertinent process as much for the state as for the proprietors, being guaranteed by the first one the classification and control of the personal property, and for the seconds, the possibility to achieve a juridical status that offers them the protection of its goods before third but also the possibility to exercise its rights of property without interference some, being shown by the new juridical regulations in matter real estate normative inadequacies that affect the velocity in the steps presented by the population and the ulterior inscription of its domain title in the Registration of the Property.

PALABRAS CLAVES: Actualización de los títulos de propiedad, derecho e inscripción.

KEY WORD: Upgrade of the titles of property, right and inscription.

«El destino universal de los bienes continua siendo primordial, aunque la promoción del bien común exige el respeto de la propiedad privada, de su derecho y de su ejercicio»¹.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD EN CUBA.—III. PRINCIPALES REGULACIONES JURÍDICAS EN CUBA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.—IV. LA ACTUALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD COMO ANTESALA A LA INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE BIENES E INMUEBLES. PUNTOS DE CONEXIÓN CON ESPAÑA Y MÉXICO.—V. COMPORTAMIENTO DE LOS TRÁMITES PRESENTADOS ANTE LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE PUERTO PADRE, LAS TUNAS, EN EL PERIODO 2019-2020.—VI. CONCLUSIONES.—VII. BIBLIOGRAFÍA.—VIII. FUENTES LEGALES.

I. INTRODUCCIÓN

Los movimientos sociales del siglo XX y la necesidad de socializar la propiedad en el mundo, han sido las causas centrales de concertación

de políticas de Estado para garantizar la solución de las necesidades habitacionales de los sectores de bajos ingresos, sin embargo, en Cuba, la vivienda resulta un logro del Estado al haber garantizado al Triunfo de la Revolución, las condiciones suficientes de protección y comodidad para convertirse esta en el espacio habitable de una persona, siendo positivado constitucionalmente como el derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable, el cual se ha hecho efectivo mediante programas y políticas públicas que procuran la construcción, rehabilitación y conservación de viviendas.

En tal sentido y en aras de garantizar tanto la edificación de las viviendas como el reordenamiento de la propiedad personal de sus propietarios, se han dictado nuevas regulaciones jurídicas en materia inmobiliaria que ofrecen la posibilidad a sus poseedores legales de actualizar sus propiedades e incluir en estas, la realidad física del espacio ocupado, empero, a la luz de las nuevas regulaciones jurídicas inmobiliarias y de la experiencia profesional adquirida en la tramitación de los asuntos presentados, se ha evidenciado lo enrevesado que resulta, siendo el objeto de la presente investigación: demostrar cómo el procedimiento vigente para la actualización de los títulos de propiedad en Cuba aun presenta insuficiencias normativas que afectan la celeridad en los trámites presentados por la población y la ulterior inscripción de su título de dominio en el Registro de la Propiedad; siendo este un tema actual, polémico y de necesario dominio de la población a los efectos de preservar el derecho a la propiedad personal.

Por todo lo cual se propone el siguiente:

Problema de la Investigación:

¿Cómo se comporta el procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad en los trámites presentados por la población a la Dirección Municipal de Vivienda en Puerto Padre?

Hipótesis: Si se elimina la intervención de diversos organismos en el procedimiento de actualización de los títulos de propiedad entonces se logra la celeridad en los trámites presentados por la población.

Objetivo General:

Analizar el comportamiento de los trámites presentados ante la Dirección Municipal de la Vivienda en Puerto Padre para el procedimiento de actualización de los títulos de propiedad en el periodo 2019-2020.

Objetivos específicos:

I. Analizar los antecedentes legislativos del procedimiento de actualización de los títulos de propiedad en Cuba.

II. Explicar desde las funciones del Registro de la Propiedad, la necesidad de la actualización de los títulos de propiedad para la inscripción del dominio y los derechos del titular, con referencia en las legislaciones de España y México.

III. Diagnosticar los trámites presentados ante la Dirección Municipal de la Vivienda en Puerto Padre para la actualización de los títulos de propiedad en el periodo comprendido entre los años 2019 y 2020.

II. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD EN CUBA

En Cuba, la Ley de Reforma Urbana de fecha 14 de octubre de 1960 plantó sobre nuevas bases la cuestión del edificio destinado a vivienda así como proclamó el derecho de toda familia a una vivienda decorosa, lo que encuentra su precedente en un derecho subjetivo de propiedad típico de la España colonizadora y cuyas resonancias alcanzaron lentamente al Derecho en Cuba desde el Estatuto de Bayona (1808), que rigió para el territorio español bajo el control de los franceses hasta la caída del Imperio napoleónico, como la Constitución de Cádiz (1812), la Constitución de 1869 y finalmente la Constitución monárquica de 1876 que ratificaron su existencia.

A partir de la segunda postguerra, muchos ordenamientos legales comenzaron a elaborar normas para restringir los derechos de los propietarios en los contratos de arrendamiento y favorecer los de los inquilinos (España, Italia); para facilitar créditos presupuestarios destinados al fomento y construcción de viviendas con plazos de amortización más distendidos; para asegurar a las familias con el privilegio de inembargabilidad (*homestead*, patrimonio familiar); o para controlar las operaciones de especulación en el mercado inmobiliario a fin de proteger el suelo como recurso natural y como objeto limitado dentro de las relaciones jurídicas.

En ese sentido las legislaciones inmobiliarias de México y España tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa, resaltando conceptos fundamentales como autoconstrucción de vivienda y autoproducción de vivienda con la participación de los sectores social y privado.

De las legislaciones foráneas se extrajo la noción de vivienda decorosa, pero los parámetros exactos para identificarlas no quedaron mejor expuestos

sino a partir de 1984, donde se explicitaron las actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propiciaran una vivienda digna y decorosa.

Con posterioridad, en la década de los 90, se crean los Registros de la Propiedad en España, México y Cuba, institución pública y de competencia local que registra todos los antecedentes legales y jurídicos de cada persona que haya participado en algún tipo de contrato público, como del historial de cada predio o edificación, de modo que todos los datos catastrales de un inmueble rústico o urbano que describe la propiedad inmobiliaria desde el punto de vista físico, económico, las modificaciones realizadas, las nuevas acciones constructivas, así como el cambio de sus propietarios, incide en el estatus jurídico de la vivienda y la inscripción de la misma.

III. PRINCIPALES REGULACIONES JURÍDICAS EN CUBA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD

La Ley 48 de 1984, primera Ley General de la Vivienda, reguló la creación de un Registro de la Propiedad de la Vivienda. Luego la Ley 65 de 1988, segunda Ley General de la Vivienda, dispuso la creación de un Registro de la Propiedad de la Vivienda y Solares Yermos, sin embargo estos registros no llegaron a funcionar, pues aunque existía una voluntad estatal encaminada a sustituir la publicidad registral inmobiliaria por una publicidad administrativa, esta solo alcanzó una relativa efectividad práctica.

En la última etapa las disposiciones de la Ley Hipotecaria de 1893 prácticamente dejaron de ser aplicadas. Los Registros de la Propiedad en materia de viviendas fueron inoperantes.

La Resolución núm. 259, de junio de 1989, del Instituto Nacional de la Vivienda, al regular el funcionamiento de los Registros de la Propiedad, dispuso que estos continuarían con las actividades y servicios relativos a la registración y la publicidad inmobiliaria en lo relativo a los inmuebles estatales, exceptuando las inscripciones de las viviendas y solares yermos, hasta tanto se creara el nuevo Registro previsto en la Ley, dando ello como resultado una paralización de la inscripción de los títulos de propiedad personal y una desactualización del tracto registral.

En Cuba el tracto registral quedó interrumpido por mucho tiempo, lo cual no significó que los actos extrarregistrales no se estuviesen realizando con todos sus efectos jurídicos relativos a la adquisición y transmisión del derecho que se constituye.

Por su parte, la Ley General de la Vivienda no contuvo definición de vivienda así como tampoco ofreció la posibilidad a sus propietarios de actualizarla conforme a las nuevas edificaciones que en estas se hubieren realizado,

pues se hacía necesario primero definir su tipología o clasificación, es así que la Resolución conjunta 1 de 29 de junio de 1985, dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda y el Comité Estatal de Precios, se encargó de establecer el sistema de categorización de viviendas, describiéndose así las características técnico constructivas y distribución del modelo mínimo de la misma.

Posteriormente la Resolución 8 de 8 de marzo de 1996, dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda, fijó un *concepto de vivienda mínima adecuada* teniendo en cuenta la *superficie útil* que deberá ser como mínimo de 25 metros cuadrados, permitiéndose una tolerancia de hasta el 10% para los casos de edificaciones remodeladas, divididas o ampliadas, no obstante, si bien se señala el espacio mínimo construido para una vivienda, no se indica qué relación ha de guardar con la cantidad de personas capaces de residir en ella según criterios de comodidad y privacidad aptas para desarrollar sus vidas.

Igualmente se definió la distribución del *espacio habitable*, disponiéndose en el apartado 4 de la precitada norma que la composición mínima de estas viviendas sería de un local habitable donde pudieran realizarse las funciones de estar, comer y dormir y dos locales auxiliares de servicio sanitario y cocina.

Además de lo anterior, se incluye en la definición de espacio habitable a los pasillos cubiertos, portales, terrazas, patios de servicio cubiertos y balcones así como el acceso independiente a la vía pública desde cualquier área interna o externa, con el objetivo de individualizar el aprovechamiento y disposición de un titular respecto al de otros.

Sin embargo, la legislación inmobiliaria adoptada hasta la fecha no llegó a conceptuar las categorías jurídicas destinadas al perfeccionamiento o actualización de los títulos de propiedad cuando los mismos se hallasen incompletos, con errores, omisiones o inclusiones de habitaciones o espacios con posterioridad a haberse emitido por la autoridad competente dicho título de dominio.

IV. LA ACTUALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD COMO ANTESALA A LA INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE BIENES E INMUEBLES. PUNTOS DE CONEXIÓN CON ESPAÑA Y MÉXICO

Una vez realizada la descripción de las principales normativas inmobiliarias que rigieron en Cuba en la década del 80 y 90, se vislumbra la necesidad de la actualización del título de propiedad y los datos catastrales contenidos en este, requisito imprescindible y de obligatorio cumplimiento para la ulterior inscripción del dominio y los derechos del titular sobre el bien.

En tanto, en España existen dos registros inmobiliarios, uno de ellos es el Catastro y el otro el Registro de la Propiedad, sin embargo, aun cuando la función de ambos es acreditar las características de los bienes inmuebles, es frecuente que los datos con los que cuentan cada uno de ellos no coincidan. Ello ocurre con mayor frecuencia en fincas o edificios que ya revisten una cierta antigüedad, ya la descripción o los datos que se recogen se transcriben «según la manifestación de los interesados», que se ha trasladado varias veces de escritura en escritura sin haber comprobado oportunamente la realidad física de la finca o edificio.

Las discrepancias suelen darse en cuestiones como la superficie, volumetría, linderos de la finca, e incluso en los datos de ubicación de la misma, no obstante, aun y cuando su finalidad es dar seguridad en el ámbito del mercado inmobiliario, ya que incluye toda la información relevante sobre la finca, la inscripción en el Registro no es obligatoria, aunque sí voluntaria y sin dudas, muy aconsejable².

Al igual que en Cuba, en España a cada municipio o en su caso, distrito hipotecario, le corresponde un Registro de la Propiedad a cargo de un registrador de la propiedad.

La totalidad de los registradores de España se integran en el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

Por su parte, en México el Registro Público es una institución que depende del Poder Ejecutivo, tiene competencia local y en cada estado de la República Mexicana existe un Registro Público. Los Registros Públicos de las entidades federativas se rigen por sus leyes y reglamentos locales, en los cuales se establece su organización, sus funciones y facultades. En algunas entidades federativas el Registro Público recibe el nombre de Registro Público de la Propiedad, en otras o Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio, Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a cargo también de registradores.

Algunos de los actos, negocios o resoluciones judiciales para producir efectos jurídicos no solo entre las partes sino también frente a terceros deben cumplir con la formalidad de estar inscritos en el Registro Público, por ejemplo el caso del contrato de compraventa, el contrato de donación, el contrato permuta, la cesión del derecho de propiedad, dación en pago de un inmueble, las capitulaciones matrimoniales sobre la sociedad conyugal, las resoluciones judiciales sobre la disolución de la sociedad conyugal, los convenios sobre la sociedad conyugal, la constitución, modificación y extinción del patrimonio de familia, la hipoteca, los testamentos relativos a la propiedad de bienes inmuebles, la constitución de sociedades y asociaciones civiles son algunos de los actos que como elemento de forma, por disposición legal deben estar inscritos en el Registro Público.

Es válido enunciar que aunque la legislación inmobiliaria española y mexicana no emplean a la actualización como uno de los términos, categoría o proceso requerido para poder efectuar el registro de la propiedad personal, si recoge dentro de los documentos requeridos, la necesidad de contar con todos los documentos relacionados con la vivienda y su proceso de adquisición, el valor real estimado de la propiedad, de acuerdo con la descripción del inmueble, tales como su tamaño, ubicación del inmueble, antigüedad y los antecedentes registrales en general.

En Cuba, a partir de la emisión del Decreto Ley 185, de 28 de mayo de 1998, se le atribuye nuevamente al Ministerio de Justicia la organización y el funcionamiento de los Registros de la Propiedad y faculta a dicho Ministerio para determinar la forma y los plazos de la inscripción, de ahí que se dispone la inscripción obligatoria de todos los bienes inmuebles, las transmisiones de dominio, las cargas, las descripciones de nuevas obras, las variaciones constructivas y otros derechos sobre los bienes inmuebles; define la función calificadora del Registrador en un doble sentido: determinar la efectividad jurídica del título y realizar el ajuste de las medidas y los linderos de las fincas.

En cumplimiento de las funciones atribuidas al Ministerio de Justicia, el mismo organiza por todo el territorio cubano el Registro de la Propiedad, con dependencias territoriales, aunque no es hasta la adopción del Acuerdo núm. 3551, de 4 de octubre de 1999, adoptado por el Gobierno, que además de perseguir el desarrollo de un proceso para la actualización del valor contable, la descripción catastral, se dispone la inscripción en los Registros de la Propiedad de los bienes estatales, creándose grupos de trabajo a todos los niveles territoriales que trabajan de manera coordinada en un programa de levantamiento de las manzanas de la zona urbana, con el objetivo de adoptar las medidas que posibiliten realizar la inscripción actualizada de todos los inmuebles ubicados en las mismas, tanto estatales como privados, en los Registros de la Propiedad.

El Acuerdo 4799 de 26 días del mes de mayo de 2003, dejó sin efecto el citado Acuerdo 3551 de 1999, reorganizando el grupo de trabajo con la tarea de dirigir y controlar el ordenamiento jurídico y catastral de los inmuebles de las zonas urbanas y rurales, estatales y no estatales, existentes en el país; incluyendo el control contable para el universo inmobiliario estatal.

Asimismo, el Ministerio de Justicia dictó el 20 de junio del 2000, la Resolución 104, «Sobre la organización y el funcionamiento de los Registros Administrativos», definiendo que la función de los mismos consiste en el control administrativo sobre los inmuebles y en preparar la documentación para la inscripción de la titularidad del Estado en los Registros de la Propiedad.

Otra norma de singular importancia lo constituye la Instrucción Conjunta suscrita por el Instituto de la Vivienda, el Instituto de Planificación Física, la Oficina Nacional de Hidrografía y Geodesia y el Ministerio de Justicia de 31 de julio del 2001, que establece la coordinación entre el trabajo del Registro de la Propiedad y el Catastro, sentando las bases para la coordinación de la planificación física territorial, el urbanismo y la inscripción de los inmuebles en los Registros de la Propiedad.

El Ministerio de Justicia dictó la Resolución 212, de 14 de noviembre del 2001, «Normas para la inscripción de los títulos inmobiliarios y otros derechos sobre los bienes inmuebles estatales en el Registro de la Propiedad» y la Resolución núm. 39, de 3 de marzo del 2002, relativa a la inscripción de los títulos y derechos sobre bienes de propiedad personal.

También de gran importancia lo fue la promulgación del Decreto Ley 227, «Del Patrimonio Estatal», de fecha 8 de enero del 2002, en su capítulo II, artículo 8, apartados 1 y 2, al establecer la obligatoriedad de las personas que administren o por cualquier razón posean un bien del patrimonio estatal, de inscribirlos en los Registros Públicos, en particular en el Registro de la Propiedad.

Con posterioridad se dictó por el Ministerio de Justicia, la Resolución 247, de fecha 13 de septiembre del 2003, que estableció la inscripción de las viviendas y solares yermos de la población; esta norma que estableció la inscripción de los inmuebles, títulos y derechos reales en el Registro de la Propiedad.

Por su parte, la Resolución 620 de 21 de octubre del 2003, emitida por el propio Instituto, estableció el «Procedimiento sobre la actuación de las Direcciones Municipales de la Vivienda en relación con los Registros de la Propiedad», debiéndose incluir en todas las Resoluciones, las medidas y linderos de los terrenos que no aparecían consignados en los títulos de las viviendas, el área de superficie útil y total, precio legal y demás datos que conforman la descripción del inmueble según el caso, así como resolver los errores y omisiones que presentaban los títulos para la inscripción (que no eran solamente medidas y linderos).

La Resolución 249, de fecha 7 de octubre del 2005, del Ministerio de Justicia dispuso las normas y procedimientos para la nueva organización del Registro de la Propiedad y dentro de las funciones encomendadas, disponer la inscripción de las nuevas viviendas construidas tanto por el Estado como por esfuerzo propio de la población, impulsando la inscripción de los inmuebles estatales, siendo la misma derogada por la Resolución 114, de fecha 29 de junio del 2007, del propio Ministerio de Justicia.

La Resolución 114 del año 2017, emitida por el Ministerio de Justicia, contiene las Normas y el procedimiento para el funcionamiento de los Registros de la Propiedad, como institución jurídica al servicio de la

publicidad registral inmobiliaria, que tienen 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 incluye, en sus asientos, los derechos, actos y circunstancias de los inmuebles, como garantía de seguridad jurídica, estableciendo además los supuestos y plazos para realizar la solicitud de inscripción de un inmueble.

En el Registro de la Propiedad se inscriben dentro de los títulos y documentos, las resoluciones administrativas que reconocen un derecho real sobre un bien inmueble y los derechos y obligaciones de los titulares de inmuebles colindantes que aparezcan en los títulos de propiedad relativos al derecho de paso, de aguas y medianería, entre otros.

Por su parte, la solicitud de inscripción, se inicia a instancia de parte, mediante solicitud al registrador y como elemento distintivo, no hay desistimiento de la inscripción, por su carácter obligatorio, no obstante, el registrador verifica la existencia de algún título anterior contradictorio con el que se pretende inscribir, en observancia del principio de legalidad.

También se ha dispuesto en esta norma que el registrador para llegar a la certeza jurídica puede exigir la presentación de otros documentos, practicar otras actuaciones y al calificar tiene que determinar si existen faltas insubsanables o subsanables, o sea, defectos que adolece el título que pueden causar su nulidad.

El registrador recibe títulos públicos, traslativos o declarativos de dominio de los bienes inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos y los títulos que constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales. Los documentos inscribibles son resoluciones administrativas o judiciales y documentos notariales, por lo que para la calificación, el registrador debe examinar la documentación presentada; solicitar a la Dirección Municipal de la Vivienda, la certificación del expediente básico; realizar la búsqueda en el Registro de los antecedentes que obren tanto en libros como en las notas marginales: examinar si el título y demás documentos presentados cumplen con los requisitos de forma y contenido exigido en la Ley, proceso que debe cumplimentarse en el término de 60 días hábiles.

La inscripción es el principal y definitivo asiento que se practica en el Registro de la Propiedad, y hasta que dicho proceso no culmine, no se inscriben los títulos y otros derechos reales, ni se publican los derechos, de modo que la publicidad que otorga el acto, es la base de los efectos que produce el tráfico inmobiliario, lo cual brinda seguridad jurídica tanto al Estado como a los particulares.

Entonces, una vez establecida en la norma cubana la obligatoriedad de la inscripción, en la práctica se presentaba la recurrente disparidad de

hecho y de derecho existente en los títulos de propiedad de las viviendas de las personas que ante la necesidad de formalizar algún acto traslativo de dominio y acudir al Registro de la Propiedad, encontraba la negativa de inscripción dada la desactualización de los datos o descripción legal de la vivienda.

Cuestiones que tampoco fueron solucionadas con la entrada en vigor de la Resolución 50 del año 2009 que aprobó el nuevo «Procedimiento para el perfeccionamiento de los títulos y su Inscripción en los Registros de la Propiedad», ya que implementó la intervención del Arquitecto de la Comunidad para emitir dictámenes con el objeto de subsanar o complementar los títulos administrativos, notariales y judiciales, por errores u omisiones relativos a elementos de la descripción y tasación de la vivienda de propiedad personal y cambios de uso, de cualquier origen y fecha.

Igualmente, cuando se lleven a cabo acciones constructivas que no necesiten licencia ni autorización de obra conforme a la legislación vigente, se modifica la descripción, se unifican o dividen viviendas, los arquitectos de la comunidad emiten Dictamen Técnico a los efectos de la actuación notarial que corresponda.

Como bien ha de apreciarse, dichas regulaciones han limitado tanto facultades como restado competencia a la Dirección Municipal de la Vivienda al solo objeto de descongestionar el trabajo de las mismas y la celeridad en los trámites presentados en lo concerniente a las descripciones o características físicas de los inmuebles, participando además demasiadas instituciones que dilatan el proceso de actualización.

Empero, no es hasta la Resolución 342 de 31 de octubre del 2011 del Instituto Nacional de la Vivienda, que se implementa el proceso de actualización de los títulos de propiedad con la inclusión de las dos causales que se regulaban en las antes mentadas normativas, recogiendo los supuestos en que:

- a) Existan errores u omisiones relativos a los elementos de la descripción y tasación, no se establezcan las medidas y linderos, o sea necesario su rectificación o ajuste.
- b) Se realicen acciones constructivas internas que modifiquen la descripción de la vivienda, la unifiquen o dividan y no requieran licencia ni autorización de obra de conformidad con la legislación vigente.

En igual medida un tercer supuesto que de forma más resumida indica que cuando no coincida la realidad física con la reflejada en el título de propiedad, por haberse ejecutado acciones constructivas de ampliación, rehabilitación o remodelación, siempre que no se hayan violado los requisitos técnico-constructivos y las regulaciones urbanas y territoriales.

A modo general se aprecia que la nueva normativa en dicha materia ha posibilitado la actualización de los títulos de propiedad de personas que no poseían en orden todos los datos de uso obligatorio, persistiendo por años desactualizados ante las inflexibilidades de la antigua norma y sin que contara en la documentación legal de las viviendas tanto las ampliaciones, remodelaciones como rehabilitaciones realizadas al resultar prohibidas y penalizadas por considerarse contravenciones, a pesar de ello, en la práctica proliferaron dichas edificaciones y subsistían las ilegalidades sin coto.

En la actualidad y con la salida de la Resolución 342 de 31 de octubre de 2011 del Instituto Nacional de la Vivienda, la población se ha visto favorecida en sus acciones constructivas previas, otorgando dicha norma legalidad a los actos y su inclusión en el documento que figura como título de dominio.

Aun así de la experiencia práctica se ha evidenciado que la regulación jurídica citada no especifica cuando se dan los tres incisos de la actualización, de modo que los usuarios acuden a la Dirección Municipal de la Vivienda y cuando le es revisada su propiedad, los errores presentes clasifican los tres apartados del numeral primero, sin que pueda ser comprendido por estos la remisión del especialista tanto al arquitecto de la Comunidad como al notario, no siendo este el funcionario facultado para formalización de dicho título, pues está obligado el propietario según la norma a subsanar primero antes de actualizar su título, lo que demoraría el trámite aproximadamente un año.

Igualmente, el artículo 7 de la supra citada Resolución, establece que las Direcciones Municipales de la Vivienda tramitan y resuelven mediante resolución las reclamaciones de derecho relativas a medidas y linderos y resoluciones de descripciones y tasación en las supuestas que:

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

Problemática que presenta la población cuando se encuentra en este supuesto y posteriormente en el de la actualización, el trámite demoraría un mayor tiempo, máxime si se tiene que pagar una diferencia.

El término para subsanar el error del superficiario es de 50 días hábiles, alrededor de dos meses naturales, además, para el pago de terreno debe aportar otra serie de documentos como: Dictamen del arquitecto, Certificado del Banco, Certificado de Planificación Física, entre otros, según el caso específico a resolver y que en gran medida dilatan el procedimiento a seguir.

Luego de ello la actualización es un proceso que posee como término 30 días hábiles, pues la persona luego de pagar el terreno tiene que enfrentarse

nuevamente a solicitar otro dictamen del arquitecto para poder actualizar su título, según el artículo 4 del presente Decreto Ley.

Esto significa inconformidad en la población, ya que esta normativa pretendió simplificar y agilizar los trámites, aunque no previó que con motivo de las irregularidades o limitaciones que imponía la Ley General de la Vivienda y sus ulteriores modificaciones, se acumularan tantos desajustes e ilicitudes en la mayoría de los títulos de propiedad de los particulares cuyas construcciones resultaron ser también un gran estampido al solo objeto de mejorar las necesidades habitacionales conforme a los integrantes del núcleo familiar, entendiéndose en lo adelante que las nuevas regulaciones urbanísticas eliminan el formalismo y la expedita solución del trámite a presentar, consiguiendo el objetivo de garantizar la satisfacción de las necesidades de la sociedad sin afectar al Estado.

Unido a lo anterior, es importante puntualizar que el procedimiento de actualización se erige como requisito imprescindible respecto a los actos transmisibles de la propiedad para su ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual además de ofrecer publicidad y reconocimiento a la propiedad otorgada, confiere legitimidad y garantía de la misma ante terceros así como la posibilidad de la traslatividad del dominio adquirido o actualizado, de modo que el trámite se hace un tanto más moroso si se tiene en cuenta que la emisión del título no es el acto definitivo que realiza la población en función de situar en orden su posesión.

En el ámbito del sector estatal también se vislumbró la necesidad de establecer un reordenamiento de los inmuebles estatales, designio que se llevó a cabo con la emisión de la Resolución conjunta 1 de 22 de marzo 2016 del Ministerio de la Construcción y el Instituto de Planificación física, «Procedimiento para la actualización de los títulos de propiedad y la inscripción de las viviendas estatales y edificios multifamiliares en el Registro de la Propiedad», estableciéndose al efecto las normas para la actualización de títulos, partiéndose de los mismos supuestos de la norma anterior por la importancia que reviste la coincidencia de la realidad física con la reflejada en el título de propiedad, lográndose de esta forma el control sobre la descripción, tasación, los linderos o sus medidas y la superficie total, útil u ocupada de las viviendas que integran el patrimonio estatal y las que de este pasen a propiedad privada.

La citada Resolución conjunta 1 de 22 de marzo 2016 en su numeral 2.1 aun confiere facultades a varios organismos para la actualización del título de propiedad, ya sea en dependencia de los supuestos presentados, ante la Dirección Municipal de Planificación Física, la Notaría o la Dirección Municipal de la Vivienda que en su actuación tienen en cuenta el cumplimiento de las regulaciones urbanas y territoriales, la observancia de los requisitos técnicos constructivos y la elaboración o presentación del Dictamen Técnico de la vivienda ante el arquitecto de la Comunidad.

El director municipal de Planificación Física en las actualizaciones de títulos de propiedad, además del reconocimiento del terreno adicional regulado en el Acuerdo 1810 de 25 de junio de 1985, tramita y resuelve por Resolución, la rectificación de errores en las medidas y linderos cuando las reflejadas en el título de propiedad difieren de las existentes físicamente, además, fundamenta la decisión con expresión de los elementos que le sirven de base, sean de Catastro, Urbanismo, u otra, según el caso, sobre el interés estatal y la procedencia o no del terreno a reconocer.

De las cuestiones abordadas se colige que efectivamente las quejas e inconformidades de la población conservan un fuerte argumento sobre los términos a los que son sometidos para la actualización de su título de propiedad y la gran variedad de organismos que intervienen para poder resolver el asunto presentado, no existiendo satisfacción sobre el trabajo de las instituciones ni funcionarios a cargo al no obtenerse los resultados esperados para el uso, disfrute y traslación de dominio del propietario sobre el bien cuyo estatus legal aun no es completamente lícito, originando incertidumbre y no garantía legal sobre el mismo.

Es así que la Resolución 59 del 30 de octubre del año 2020, «Procedimiento para la actualización de la descripción de la vivienda en los títulos de propiedad a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad», emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda, en su RESUELVO SEGUNDO, ratificó los anteriores supuestos e incorporó algunas cuestiones técnicas que de la práctica se derivaron en torno a la necesidad de la rectificación o ajuste de las medidas y linderos, así como la superficie total de la parcela.

Un elemento distintivo de esta norma con las anteriormente dictadas es que precisamente la autoridad facultada para conocer dichos tramites ya no resulta ser la Dirección Municipal de la Vivienda sino que se solicita ante la Dirección Municipal de Planificación Física o en la Unidad de Servicios y Trámites, según corresponda, instancia que resuelve mediante Resolución los supuestos regulados en la presente disposición jurídica.

Con la nueva norma, cuyo fin persigue evitar la dilación de los tramites de actualización así como concentrar estos en las Direcciones Municipales de Planificación Física, se ha dispuesto que las solicitudes se recepcionan en las Oficinas de Trámites de las Direcciones Municipales de la Vivienda, luego se remiten al Departamento o Sección de Trámites y el de Catastro de la propia entidad según corresponda, los que una vez recibida la solicitud radican el expediente y de oficio solicitan al área de Urbanismo la Certificación sobre el cumplimiento de las regulaciones urbanísticas, la que se emite en un plazo de hasta siete (7) días hábiles.

Sin embargo, aun cuando en la práctica se advierten incumplimientos en los términos fijados, ciertamente se han concretado en una sola entidad,

los actos procesales referidos al proceso de actualización de los títulos de propiedad, prescindiendo de la Oficina de los Arquitectos de la Comunidad y elaborándose el Dictamen Técnico de Descripción, Tasación y Medidas y Linderos o la certificación catastral en el área de Urbanismo de la entidad a cargo.

La referida Certificación debe contener:

- a) Las nuevas acciones constructivas realizadas;
- b) los errores y omisiones que existen en la descripción de la vivienda según el título de propiedad;
- c) la descripción actual;
- d) el estado técnico-constructivo; y
- e) las medidas y linderos a reconocer.

Debido al tecnicismo del proceso de actualización de los títulos de propiedad en Cuba, existen aun numerosas viviendas cuyo régimen legal aun no se encuentra acreditado eficazmente, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, registro público que es el que confiere el derecho legal sobre la titularidad del bien y sin cuyo asiento del título de dominio con plena correspondencia del estado real constructivo de la vivienda, no se pueden formalizar actos traslativos de dominio, disponiéndose por ello en las **DISPOSICIONES ESPECIALES** de la precitada Resolución 59 del 30 de octubre del año 2020, que las personas naturales disponen de un plazo de hasta seis años a partir de la emisión de la norma para formalizar dichos tramites.

Aun cuando se trató de sustraer del proceso de actualización de los títulos de propiedad a las Direcciones Municipales de la Vivienda, al situarse en estas todo el archivo del fondo habitacional de los territorios, los directores municipales de Planificación Física deben solicitar a dicha instancia:

- a) La entrega de expedientes básicos del inmueble para los casos de litigios de medidas y linderos; y
- b) el acceso a los expedientes básicos, en otros asuntos que se tramiten por las direcciones municipales de Planificación Física o su entrega cuando sea necesario por las características del caso que se investiga.

La solicitud se hace por escrito y contiene el número de expediente, el nombre y apellidos del promovente, así como el asunto.

De lo anterior se aduce que aun el proceso de actualización de los títulos de propiedad sigue siendo un camino escabroso y complejo para que las personas naturales obtengan en expedito y oportuno término sus títulos de dominio y lograr su inscripción registral a fin de luego poder realizar otros actos que por derecho otorga la titularidad del bien de su propiedad.

V. COMPORTAMIENTO DE LOS TRÁMITES PRESENTADOS ANTE LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE PUERTO PADRE, LAS TUNAS, EN EL PERIODO 2019-2020

De la revisión de los Registros de entrada y de radicación de la Oficina de Trámites de la Dirección Municipal de la Vivienda de Puerto Padre, Las Tunas, se observa que de un total de 306 trámites recibidos, fueron declarados Sin Lugar la cantidad de 200, cifra alarmante que indudablemente incide tanto en la operatividad y efectividad de la norma, como en los resultados administrativos esperados para la tramitación de los trámites y la solución de los asuntos presentados a la institución así como de otro lado, la satisfacción de la población en general.

En general, los procesos de actualización de propiedad declarados Sin Lugar se deben a que se requerían de otras acciones previas y ante otros organismos, como Notaría y Arquitecto de la Comunidad para subsanar primero las omisiones, errores o descripciones de terreno correspondientes antes de actualizar la propiedad, remitiéndose nuevamente el proceso ante la Dirección Municipal de la Vivienda luego de realizarse los arreglos pertinentes.

Estas son, sin contar los trámites que al presentarse ante el funcionario actuante de la Dirección Municipal de la Vivienda, los remitió al notario para subsanar primero las omisiones, errores o descripciones de terreno antes de actualizar la propiedad.

De otro lado, los requisitos técnicos exigidos para la subsanación de errores en los títulos de propiedad, ya sea para la inclusión de acciones constructivas realizadas, por el déficit o incongruencias en la tasación o las medidas, los linderos y/o las acciones constructivas de ampliación, rehabilitación o remodelación de la vivienda, en la actual normativa aunque los trámites de actualización requieren de la dirección y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, así como el Dictamen Técnico a elaborarse se halla a cargo de la Sección de Catastro de la propia entidad, aun persisten inconformidades de la población al no observarse los términos exigidos por los funcionarios de la citada institución ante el déficit de personal calificado, el cúmulo de asuntos presentados y la morosidad en la revisión y certificación de los datos del Expediente Básico en la Dirección Municipal de la Vivienda, todo lo cual dilata la confección del Dictamen Técnico de la vivienda que sirve de antesala a la Resolución administrativa que patentiza la actualización del título.

VI. CONCLUSIONES

I. En Cuba, las regulaciones inmobiliarias existentes hasta la promulgación de la Resolución 342 del año 2011 del Instituto Nacional de la Vivienda, no regulaban la actualización de los títulos de propiedad.

II. La legislación inmobiliaria española y mexicana no emplean a la actualización como uno de los términos, categoría o proceso requerido para poder efectuar el registro de la propiedad personal, empero si exige al promoviente, contar con todos los documentos relacionados con la vivienda y su proceso de adquisición, requiriéndose por tanto de iguales requisitos para configurar la inscripción registral.

III. La intervención de varios organismos como Vivienda, Planificación Física, Notaría y Arquitecto de la Comunidad, de forma independiente, dilatan la tramitación de los asuntos presentados por la población.

IV. La actual legislación en materia de actualización de los títulos de propiedad en Cuba, aun no resuelve la dispersión normativa existente, las instituciones involucradas en el proceso ni el cumplimiento de los términos reglamentados, lo cual incide en la real satisfacción de la población y en el reconocimiento expedito de su derecho como titular.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M. (1989). *Derecho Civil*. T-III, V-II. Sexta edición. Editorial, Librería Bosch-Ronda Universidad. Madrid, España.
- BORDA, G. (1993). *Manual de Derecho Civil* Parte General. Sin Edición. Editorial, Perrot. Buenos Aires.
- CASTÁN TOBEÑAS, J. (1998). *Derecho Civil español común y foral*, T. 3, Reus, Madrid.
- CLEMENTE DÍAZ, T. (1982). *Derecho Civil* Parte General. T-I, II, III, IV, V. Editorial Pueblo y Educación. La Habana.
- COLECTIVO DE AUTORES (1994). *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Sin Editorial. Valencia, España.
- COLECTIVO DE AUTORES (2001). *Temas de Derechos Reales*. Editorial Félix Varela. La Habana.
- RODRÍGUEZ MONTERO, G. *El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba*, 172.
- VEGA CARDONA, R.J, PANADERO DE LA CRUZ, E. (2016). Las reformas en materia del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos en Cuba. Apuntes al Decreto Ley 322/2014 y su Reglamento, *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, Nos. 4-5, Sumario Estudios Doctrinales, España.

VIII. FUENTES LEGALES

- Constitución de la República de Cuba, publicada en Gaceta Oficial de la República de Cuba, edición Extraordinaria núm. 5 del 10 de abril de 2019.
- Ley núm. 65/1988, Ley General de la Vivienda de 23 de diciembre de 1988 actualizada, publicada en Gaceta Oficial de la República de Cuba, edición Ordinaria, núm. 23, de 24 de julio de 2017.

Ley de Vivienda, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación Mexicana el 27 de junio de 2006.

Ley de Vivienda Española, última reforma publicada 2007.

Decreto Ley núm. 227, del Consejo de Estado de la República de Cuba, publicado en Gaceta oficial ordinaria de fecha 8 de enero del 2002.

Decreto Ley 322 «Modificativo de Ley núm. 65, Ley General de la Vivienda, de 31 de julio de 2014, publicado en Gaceta Oficial de la República de Cuba, edición Extraordinaria, No. 40, de 5 de septiembre de 2014.

Resolución 8 del Instituto Nacional de la Vivienda, publicada en Gaceta oficial ordinaria número 7 de 8 de marzo de 1996.

Resolución 620 del Instituto Nacional de la Vivienda, publicada en Gaceta oficial ordinaria número 45 de 21 de octubre del 2003.

Resolución 114 del MINJUS fue publicada en la Gaceta Oficial núm. 039, Extraordinaria de 6 de agosto de 2007.

Resolución 50 del Instituto Nacional de la Vivienda, publicada en Gaceta oficial extraordinaria número 10 del año 2009.

Resolución 342 del Instituto Nacional de la Vivienda, publicada en Gaceta oficial extraordinaria número 35 del año 2011.

NOTAS

¹ Coeditores Católicos de México (1994). «Catecismo de la Iglesia Católica», 2.^a edición, México, 590.

² En 2015 se modificó la Ley Hipotecaria mediante la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Unos de los objetivos de esta norma es lograr la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, para evitar duplicidades y lograr «una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones».

*(Trabajo recibido el 17 de febrero de 2021 y aceptado
para su publicación el 4 de octubre de 2021)*