

# Luces y sombras de la publicidad material en Cuba

## *Lights and shadows of registration advertising in Cuba*

por

DR. C. YUNIEL ROSABAL ROBAINA

*Profesor auxiliar de Derecho civil y de Familia de la Facultad de Derecho  
de la Universidad de La Habana. Registrador de la Propiedad*

**RESUMEN:** La publicidad registral como finalidad del Registro debe superar el carácter informativo y estadístico relacionado con la materia inmobiliaria y tener como valor trascendental la salvaguardia del derecho. La protección de la propiedad inmobiliaria por medio de la publicidad material se garantiza estableciendo un sistema registral que determine efectos sustantivos a la inscripción en favor de los titulares inscritos. El sistema registral cubano opta por la inscripción obligatoria, siendo esta un requisito para poder transmitir la propiedad, sin embargo, dicha inscripción no refuerza la oponibilidad de los derechos reales, ni ofrece un plus de protección al título inscrito.

**ABSTRACT:** *The registration publicity as a purpose of the Property Registry must exceed the informative and statistical nature related to the real estate matter and have the protection of the right as a transcendental value. The protection of real estate by means of material advertising is guaranteed by establishing a registry system that determines substantive effects to the registration, in favor of the registered owners. The Cuban registry system opts for mandatory registration, this being a requirement to be able to transfer*

*ownership, however, said registration does not reinforce the enforceability of real rights, nor does it offer additional protection to the registered title.*

**PALABRAS CLAVES:** Publicidad formal. Publicidad material. Principio de legitimación. Fe pública registral.

**KEY WORDS:** *Formal advertising. Material advertising. Legitimation principle. Public registration faith.*

**SUMARIO:** I. NOTAS DISTINTIVAS DE LA PUBLICIDAD MATERIAL.—II. NATURALEZA JURÍDICA.—III. EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN: 1 SU ESPECIAL CONFIGURACIÓN EN CUBA.—IV. LA FE PÚBLICA REGISTRAL: 1. ¿VIGENCIA? 2. SU APRECIACIÓN POR LA JUDICATURA CUBANA.—V. PRESUPUESTOS PARA UNA PUBLICIDAD MATERIAL EFECTIVA EN CUBA.—VI. CONCLUSIONES.

## I. NOTAS DISTINTIVAS DE LA PUBLICIDAD MATERIAL

Desde lo estrictamente jurídico la publicidad ha sido configurada según las necesidades del tráfico jurídico en un contexto socio-económico determinado. Junto a JUÁREZ TORREJÓN<sup>1</sup>, puede sostenerse que, «*en el mundo jurídico, el sustantivo publicidad es un sustantivo polisémico. Cual sea el sentido con que concretamente se esté empleando en un caso dado, nos lo indica el adjetivo que le acompaña*». Es por ello que, ofrecer una definición de publicidad registral homologable a todos los sistemas resulta contraproducente con la propia dialéctica de la institución.

Según FERNÁNDEZ DEL POZO<sup>2</sup>, el primer antecedente de publicidad registral se ubica en Egipto. SOLANO MANZANO<sup>3</sup>, por su parte, refiere que AUGUSTO —emperador romano— al asumir la posición ocupada por los reyes ptolemaicos, mantuvo el mismo sistema registral inmobiliario que había arraigado en la tradición faraónica. Sistema basado en una publicidad donde la inscripción de las compraventas era constitutiva. También ARISTÓTELES<sup>4</sup>, en el 330 A.C., en su obra «Política», dio testimonio de la existencia de un sistema de registro de los contratos y de una magistratura —a cargo de los registradores sagrados, hieromnémones o presidentes registradores— en la que habían de registrarse los contratos privados y las sentencias de los tribunales.

Fue GIANTURCO<sup>5</sup>, al estudiar sus fundamentos en 1890, quien negó por vez primera sus orígenes en el Derecho antiguo, alegando que era un

fenómeno desconectado de las raíces romanas, hebraicas, griegas, medievales y germánicas. Con la misma orientación IGLESIAS-REDONDO<sup>6</sup> señaló que la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, aunque fue una formalidad que respondió a los actos típicos del *ius civile* no sirvió plenamente a las necesidades del tráfico jurídico tras la gran expansión extra-italica. Lo cierto es que, la publicidad registral no ha sido el producto inmediato y acabado de una legislación determinada, sino el resultado de una larga elaboración doctrinal y normativa donde han concurrido factores económicos<sup>7</sup>, políticos<sup>8</sup>, filosóficos<sup>9</sup>, sociales y tecnológicos<sup>10</sup>. Su descontextualización puede conducir a conclusiones abstractas o etéreas que impiden determinar su rol en un ordenamiento jurídico concreto.

PUGLIATTI<sup>11</sup>, arroja otras luces sobre la cuestión anterior al clasificar la publicidad registral en publicidad noticia o formal y publicidad efecto o material. A partir de dicho criterio, los Registros comenzaron a catalogarse como administrativos cuando la publicidad funcionaba única y exclusivamente como noticia y en jurídicos cuando la inscripción producía efectos que reforzaban el derecho del título que originaba el asiento.

Ergo, la sustantividad de los asientos registrales es aún núcleo de encarnizadas discusiones. Un sector se inclina por sostener que la inscripción produce efectos sustantivos propios<sup>12</sup>, con independencia del título que la origina, mientras otro recalca la idea de que la inscripción añade al título registrado un *plus* de protección, pero que no puede sostenerse tal sustantividad con independencia del título que la origina<sup>13</sup>. Acoger una postura u otra, sin contextualizar puede inducir a una postura rígida, dogmática que reduce el fenómeno publicitario a conclusiones demasiado radicales.

En la Cuba de hoy la publicidad registral es un principio general de funcionamiento de los registros públicos conforme al artículo 5, incisos (d) y (e) del Decreto Ley 335/2015<sup>14</sup>, que expresamente regula: «*La información contenida en los registros es pública para las personas naturales y jurídicas que tengan interés legítimo en su conocimiento*»; y «*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*».

Esta concepción se relaciona más con la protección de datos que con la seguridad de los derechos adquiridos e inscritos. Se implementa como una institución de control interno y no como un efecto jurídico. El legislador cubano ha dejado truncada la institución al desarrollar la denominada publicidad formal o acceso a la información registral cuando exista un interés legítimo debidamente acreditado<sup>15</sup>; quedando la publicidad material reducida a una presunción de exactitud y veracidad como se explicará seguidamente.

## II. NATURALEZA JURÍDICA

Es en la segunda mitad del siglo XIX, producto de la expansión del comercio, que el Derecho requiere de nuevas fórmulas para lidiar con el incremento del tráfico sobre inmuebles; y, en consecuencia, aparecen diversos mecanismos de protección de la propiedad<sup>16</sup>. Uno de esos mecanismos fue asumir la publicidad registral como una apariencia de derecho que debía ser protegida sobre la realidad jurídica.

Fue la pandectística alemana el movimiento a la vanguardia que pugnó los criterios más influyentes en la construcción de la doctrina de la protección de la apariencia, los cuales evolucionaron luego hacia la teoría de la confianza. Fundamentalmente los intérpretes del BGB idearon las estructuras e instituciones jurídicas que acogieron y desarrollaron con más fuerza, la tendencia a proteger por medio de la publicidad material una apariencia o confianza en los derechos registrados.

Los primeros argumentos se sustentaron a partir del efecto legitimador de la *Gewere*<sup>17</sup>, entendida como una apariencia provocada por el propio legislador. El Estado alemán al organizar la publicidad, garantizó la protección del derecho inscrito respecto a los inmuebles a partir de la apariencia que se generaba. Posteriormente la *Gewere* evolucionó hacia el principio de publicidad registral o *Publizitätsprinzip*<sup>18</sup>.

La protección de la apariencia encontró asideros en las distintas tendencias doctrinales de la época, fundamentalmente en Italia, Argentina, Francia y España. Los estudiosos de la materia importaron los postulados de la pandectística y los adecuaron a las necesidades del tráfico jurídico inmobiliario en cada región.

FALZEA<sup>19</sup>, máximo exponente de la doctrina italiana al respecto, entendió que dicho principio debía comprender todos los casos en que el acto realizado por un tercero con un sujeto que no tenía la titularidad del derecho era eficaz de todos modos, como si hubiese sido realizado con el titular, siempre que un título de investidura formal de aquel sujeto creara una situación de confianza del tercero. Según este, la apariencia no indica otra cosa que el operar de los fenómenos formales por razones de confianza, aun cuando la situación jurídica asumida formalmente por ellos no existiera en la realidad. En esta concepción, la idea de apariencia no solamente se considera compatible, sino más bien ligada esencialmente con el formalismo, a tal punto que la posesión, inclusive, es configurada como un título formal de investidura.

La tesis de FALZEA es acogida por RIVERA<sup>20</sup> en Argentina, que, desde otra latitud, asume la protección de la apariencia sustentando que los derechos son abstracciones, pero que su ejercicio se revela a través de actos materiales que responden a una realidad jurídica subyacente. RIVERA

utiliza el fenómeno posesorio y la representación también como ejemplos para explicar su posición.

Según este último, la posesión de una cosa suele responder a la existencia de un derecho de dominio sobre ella; mientras que el ejercicio de la representación es consecuencia de la existencia de un mandato o de la posesión de una función representativa. A su juicio, existen otras situaciones en que los actos materiales no responden a un derecho subyacente pero que parecen traducir su existencia. En estos supuestos plantea una disyuntiva para el Derecho: ¿ha de prevalecer la verdad jurídica subyacente o por el contrario ha de reconocerse efectos jurídicos a la apariencia creada por el Registro?

LOPEZ MESA<sup>21</sup>, en respuesta al dilema planteado por RIVERA, argumenta que la doctrina de la apariencia busca tutelar la seguridad dinámica de un tercero que actuó de buena fe confiando en lo que se le presentaba como cierto, anteponiéndola a la seguridad estática. Así, tanto quien alega una representación o un derecho que no tiene, como el mandante o titular del derecho que permite que tales apariencias se muestren, genera una situación de apariencia que no pueden dejar de ser tuteladas por el Derecho.

LÓPEZ Y LÓPEZ y PIZARRO MORENO<sup>22</sup>, en España, sostienen una postura similar a la anterior, pues ven en la apariencia «*un conjunto de signos exteriores que jurídicamente son entendidos como manifestaciones de existencia de una determinada situación jurídica, aunque realmente no exista*». RODRÍGUEZ OTERO<sup>23</sup>, justifica la protección que se le confiere al tercero, suponiendo que las personas al confiar en la apariencia o en la constatación en el Registro, han verificado un negocio de adquisición razonablemente seguro. Esto precisamente ocurre porque han adquirido de quien parece —porque tal es la situación de hecho conocida— o se presenta —porque así se lee en el Registro— como titular del derecho objeto de transmisión.

Visto así, la apariencia desarrolla un papel esencial: reconstruye en el patrimonio del *acciens* un derecho que de otra manera no podría adquirir, porque no puede recibirla del que formalmente se lo transmitió. De esta manera, suple la falta de poder de disposición del transmitente, con el objeto de posibilitar la adquisición del que confía en el contenido del Registro de la Propiedad.

La doctrina francesa, esencialmente LARROULET<sup>24</sup>, vincula la protección de la apariencia con la teoría del error. Así, cuando un tercero ha contratado con una persona que no tenía el derecho o el poder de cumplirlo, es tenida en consideración en ciertas situaciones, para admitir la validez u oponibilidad del acto cumplido. En tales circunstancias, se entiende que deben protegerse los intereses de un tercero, víctima de un error común e invencible. Es decir, debe quedar el tercero a salvo de un error que un hombre normalmente razonable no habría podido remontar, teniendo en cuenta las verificaciones y las investigaciones normales que acostumbran

tomarse, siendo necesario que el acto cumplido por el propietario aparente se tenga por válidamente celebrado.

Una doctrina mucho más actual, justifica la protección de la apariencia en la hipótesis de las excepciones a principios jurídicos. CONTRERAS LÓPEZ<sup>25</sup> sostiene que «*la naturaleza jurídica del fenómeno de la apariencia en el ámbito jurídico, es la excepción al principio: nadie puede dar lo que no tiene*». Aquí la apariencia jurídica o apariencia de derecho se ve como la manera en que los miembros de una colectividad o una persona determinada, perciben a otro miembro de la misma, o bien a una cosa específica, atribuyéndole una u otra cualidad o calidad jurídica que puede o no tener en la realidad. Lo percibido puede o no coincidir con lo extrarregional, sin embargo, en uno u otro supuesto, quien percibe actuará en consecuencia de lo percibido.

Tanto la *apparentia iuris* como la *Gewere* germana, descansaron en la protección a los terceros y en la agilización de las transacciones sobre los derechos patrimoniales. La protección de una situación objetiva de apariencia jurídica, por su propia objetividad y consistencia, genera una confianza justificada y razonable en el Registro. De ahí que, si la apariencia objetiva y fiable no concuerda con la realidad de las cosas, el tercero que desconoce la discordancia debe ser protegido.

Las legislaciones que acogen esta postura parten de una decidida y neta toma de partido en favor de la seguridad de las adquisiciones, cuya necesidad se siente como una exigencia de interés general o de orden público. Asumir la apariencia como realidad jurídica, dinamiza la economía y da mayor circulación a la propiedad. El mantenimiento de la eficacia de los actos realizados de quien confía en la publicidad registral es un beneficio que se deriva de la inscripción.

En respuesta de la tesis anteriormente expuesta surge la teoría de la verdad oficial. Sus exponentes atribuyen efectos sustantivos a la publicidad registral, pero no desde el prisma de la confianza que genera la apariencia, sino que lo justifican en base a la eficacia de la inscripción. Quienes se afilian a la posición de la verdad oficial, sostienen que la publicidad registral completa las exigencias de seguridad jurídica, mediante la protección y potenciación de los derechos ya creados.

Afirma LUNA SERRANO<sup>26</sup>, que la esencia de la publicidad registral reside en su significado de verdad oficial o de que el Registro contiene la verdad oficial creada por el Estado respecto a las situaciones que publica, la confianza pública para garantía de la verdad, seguridad y perpetuidad de los contratos y demás actos de los ciudadanos.

MANZANO SOLANO<sup>27</sup> explica que, establecer la publicidad como una verdad oficial o verdad jurídica, es un medio para contrarrestar las inseguridades en las transmisiones inmobiliarias. Entonces, solo puede co-

nocer y respetar lo que es público y lo que es público no es aparente; aparente es solo la situación de hecho carente de firmeza. Por ello, ha de entenderse que el titular registral adquiere en base al registro porque es el único que ha cumplido los requisitos para el ejercicio del derecho frente a todos —absolutividad—.

La preservación de los derechos, mediante la llamada seguridad jurídica preventiva o cautelar de los intereses privados, encuentra en el Registro de la Propiedad, el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario a través en las presunciones de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos que, con mayor o menor vigor establecen todos los sistemas registrales inmobiliarios. Más allá de la prueba de la existencia del negocio y de su plena eficacia entre las partes, o en los efectos sustantivos derivados de la inscripción, se acoge la idea misma de publicidad jurídica como un instrumento que refuerza la eficacia *erga omnes*.

MANZANO SOLANO<sup>28</sup> intenta conciliar la teoría del título y el modo con la inscripción registral. A su juicio, la existencia jurídica del derecho real depende de tres elementos: título, modo y publicidad. O si se prefiere de dos elementos: título y modo; pero el modo no es la simple entrega, real o ficticia, sino la entrega pública del bien, que se consigue por dos medios: la inscripción como medio ordinario, eficaz y firme y la posesión pública como medio extraordinario y claudicante<sup>29</sup>.

PAU PEDRÓN<sup>30</sup>, aporta otros elementos a la consideración de la verdad oficial pues para él existen dos vertientes o aspectos a considerar: una concerniente al ordenamiento jurídico que exige leyes compresibles y duraderas y otra referida a la seguridad jurídica de cada situación en concreto. Para esta postura el fundamento principal de la publicidad es la seguridad jurídica que debe garantizar todo Estado a sus ciudadanos.

RODRÍGUEZ OTERO<sup>31</sup>, determina que la verdad oficial representa el máximo de eficacia atribuido a la constatación registral: esta, sin necesidad de otro elemento, opera el cambio real. Ve en la publicidad registral cierta pureza que equivale a la verdad real. Este autor, sustenta una postura radical pues alega que no puede haber discrepancia entre Registro y realidad, al no haber otra verdad más que la del Registro, ni puede hablarse de apariencia jurídica ni de protección a la buena fe del adquirente.

La verdad oficial, en todas sus vertientes, eleva los efectos de la inscripción a una garantía suprema por parte del Estado para quienes pretendan adquirir derechos sobre inmuebles; en contrario con la doctrina de la protección de la apariencia por considerarse inadecuada para explicar la naturaleza jurídica de la institución. Lo publicado es entonces una proclamación oficial de situaciones jurídicas que contienen los asientos, haciendo ver como una consecuencia lógica el que esté dotado de una presunción de exactitud. Se muestran dos escenarios paralelos donde funcionan reglas

distintas de protección, o sea, ante la no inscripción de un título prevalecen las reglas del derecho común, mientras que ante los conflictos generados entre una situación inscrita y una que no lo está deben aplicarse las normas del Derecho Hipotecario.

Ambas tesis —protección de la apariencia y verdad oficial— sirven para comprender los dos principios hipotecarios que conforman la publicidad material. El primero conocido como legitimación registral, en cuya virtud se establece una presunción *iuris tantum* de exactitud del contenido de los asientos registrales —apariencia registral—. El segundo y más polémico, es conocido como principio de fe pública registral —verdad oficial— mediante el cual, una vez cumplidos determinados presupuestos, se convierte en inatacable el derecho adquirido por un tercero que adquiere del titular inscrito.

### III. EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

El principio de legitimación como contenido de la publicidad material se inspira en la protección de la apariencia de la *Gewere*. Consiste en presuponer que el derecho inscrito se corresponde con la realidad jurídica y acredita *prima facie* que existe hasta su cancelación. El principio tiene consecuencias sustantivas y procesales.

Desde el Derecho sustantivo implica la salvaguarda judicial de los asientos registrales en virtud de una presunción de exactitud y veracidad. Por legitimación o veracidad debe entenderse entonces, en primer orden, que el derecho real existe y pertenece al titular inscrito conforme al contenido del registro. También se presume que el titular del derecho asentado tiene la posesión de la finca y la facultad de disponer de ella.

Desde lo procesal es una regla general que admite prueba en contrario, a través del ejercicio de una acción de rectificación del Registro ante los tribunales demostrando la inexactitud del mismo, bien porque no existe o no pertenece el derecho a la persona que proclama el Registro, en el caso de la inscripción, o bien porque existe el derecho, aunque en el Registro se hubiese cancelado la inscripción correspondiente.

La legitimación registral es entonces la posición jurídica que ocupa el titular inscrito respecto a determinados bienes o derechos. Es la particular relación que conecta al titular de un derecho registrado con el objeto del negocio jurídico; su idoneidad para celebrar un negocio concreto, lo cual le permite disponer de las cosas o derechos como si le pertenecieran.

Opera en un sentido positivo de manera activa porque se atribuyen al titular registral las posibilidades de actuación con el solo hecho de haber inscrito su derecho, en tanto la certeza y publicidad que confiere el Registro

trasciende a cualquier ámbito y contra todos. En sentido negativo, coincide con el criterio pasivo en cuanto a las expectativas, o lo que puede esperarse de la inscripción, entendiéndose que no le perjudicarán aquellas circunstancias que no consten expresamente en el asiento registral.

La inscripción deviene entonces en una prueba preconstituida, en tanto desde que se realiza tiene efectos acreditativos de titularidad frente a terceros. La certificación se lleva al proceso como un medio de prueba documental, de carácter público, susceptible de impugnación, pero dotado de toda la fuerza justificativa que el ordenamiento adjetivo le concede. Los efectos de la legitimación se reducen a las partes: el titular registral y quien intente demostrar lo contrario. Un fallo en favor del titular registral solo le aseguraría conservar su derecho frente a quien le ha demandado, quedando expedita la posibilidad de volver a ser enjuiciado el derecho inscrito por otras personas.

## 1. SU ESPECIAL CONFIGURACIÓN EN CUBA

Este principio no se reguló en la Ley Hipotecaria de Ultramar de 1893. Se introdujo en España con la Reforma de 1909, para luego desarrollarse y alcanzar consolidación con el texto refundido de 1944<sup>32</sup>. Ninguna de las dos modificaciones llegaron a Cuba. De esta manera, la inscripción actuaba como simple corroboración o garantía de los títulos de derecho y solo acreditaba la actuación del registrador, pero no la esencia y contenido del contrato, que no constituía por sí sola un título de legitimación. La existencia del derecho de dominio debía apreciarse por lo que resultara de la escritura o documento correspondiente.

AGUSTÍN AGUIRRE<sup>33</sup>, al respecto, advirtió que, en el sistema cubano la inscripción tenía carácter de verdadera legitimación solo respecto al tercero. Pretendía ser una medida de garantía en favor de los titulares inscritos y constituir una presunción *iuris tantum*, solo discutible en el juicio declarativo correspondiente. Esto no ocurría exactamente en ese sentido, porque el estado registral de los derechos reales inscritos no lograba probar la existencia de dichos derechos, ni tampoco que el titular —según el registro— era el verdadero titular.

Sentenciaba que, «...la inscripción en el registro no constituye, en verdad, una descarga probatoria; sobre el titular inscrito pesa hoy, como antiguamente la obligación de probar en todo momento y juicio, la existencia de su derecho y que el mismo le pertenece, amén de los otros elementos de juicio que se refieren a la identidad del inmueble y a la detención de su contradictor»<sup>34</sup>. La presunción —de idéntica forma que la establecida por el artículo 1462 del Código civil español— estaba plagada de todas las reservas que la vieja

*probatio diabólica* sintetizaba en el antiguo aforismo latino: *nemo dat quod non habet*.

El principio de legitimación registral se introduce por primera vez en Cuba con la promulgación del Decreto Ley 335/2015 que lo reguló en su artículo 4, inciso e), denominándolo 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*». En este sentido, persigue preservar la seguridad jurídica como un valor primordial, por lo que no se reduce a tutelar un interés privado solamente.

No obstante, el principio de veracidad es solo una arista de la publicidad material que, no logra en sí mismo satisfacer dicho interés público de garantizar la seguridad jurídica sobre el tráfico inmobiliario. Su regulación en el Decreto Ley 335/2015 responde a la técnica de las presunciones *iuris tantum* que implica el asumir los asientos como exactos, pero ello demanda de postulados sustantivos y procesales para su desarrollo.

Como dijeron RIVERO VALDÉS y COBAS COBIELLA<sup>35</sup>, «*a juzgar por los casos tasados en los que el registrador puede emitir certificaciones (Resolución 114/2007, art. 69.2. a-e) la finalidad del asiento es acreditar la titularidad ante los tribunales, la administración y otros funcionarios públicos*». De modo tangencial parece inferirse que el asiento registral puede ser determinante para atribuir al titular la capacidad dispositiva sobre el bien, porque los notarios requerirán certificación de dominio con el objetivo de autorizar nuevas transmisiones<sup>36</sup>. Sin embargo, a los notarios no les viene obligado por ley exigir una certificación expedida en fecha reciente al acto de trasmisión, lo cual podría implicar un supuesto de inexactitud que provoca una transmisión por parte de un *non domino*.

En otro orden, la Ley de procedimiento civil, administrativo, laboral y económico (LPCALE)<sup>37</sup>, en su artículo 281 apartado 3, regula entre los documentos públicos a los registros oficiales y las certificaciones de los asientos que obren en los mismos expedidas por los funcionarios que los tuvieron a su cargo. En virtud del citado precepto, tanto los asientos obrantes en los libros de inscripción como las certificaciones expedidas por el Registrador de la Propiedad que cumplan las formalidades legalmente establecidas, serán considerados documentos públicos<sup>38</sup>. La LPCALE dispone a manera de *numerus clausus* los documentos que ostentan el carácter de público. Según MENDOZA DÍAZ<sup>39</sup> de este precepto se puede inferir que «...los documentos públicos son los autorizados por funcionarios depositarios de la fe pública, ya sea notarial, administrativa o judicial».

Estos están dotados de una presunción de autenticidad. Se trata de un elemento que les identifica y que realza el legislador procesal al conferirle valor de prueba plena. De manera que, cuando se presenta al proceso como medio de acreditación, no se requiere la demostración de su validez, pues

se entiende que la fecha de su otorgamiento, sus autores y su contenido son veraces y, por tanto, se reputa su eficacia y suficiencia probatoria<sup>40</sup>. De tal modo se reafirma el hecho de que el documento de carácter público no necesita su demostración previa y por ello nace con el máximo grado de valoración<sup>41</sup>. Asimismo, la ley adjetiva —con alcance general— establece que, para la eficacia de los documentos, libros y registros regulados por leyes especiales, se tendrán en cuenta, en todo caso, las disposiciones que rijan al respecto<sup>42</sup>. Las normas registrales cubanas actuales no regulan la eficacia del asiento de inscripción ni de la certificación de dominio y gravamen que le representa y, aunque de su carácter de documento público se infiere que surte efectos en el tráfico jurídico, lo cierto es que la carencia de preceptiva expresa sobre su eficacia provoca incertidumbre en cuanto a qué efectos produce por sí.

Relativo al carácter probatorio del asiento registral como documento público, no puede decirse que la ley de trámites atribuya eficacia ofensiva ni defensiva en su favor porque ello corresponde a la norma registral conforme a la letra del propio artículo 293 de la ley de procedimiento cubana.

Por otra parte, el artículo 294 de ese propio texto regula<sup>43</sup> que los documentos públicos harán prueba plena entre las partes y, en cuanto a los terceros, no apellida el valor probatorio, sino que utiliza el término «harán prueba»; confusa redacción que ha llevado a MENDOZA DÍAZ<sup>44</sup> a precisar que: «... *la ley procesal cubana, inspirada en la dogmática heredada del Código civil español, dividió el valor probatorio pleno del documento notarial, de una parte, para los intervenientes y de la otra para los terceros (...) hacia los comparecientes en cuanto a: la fecha del documento, el motivo del otorgamiento, las declaraciones que contenga el documento o que de ellas inmediatamente se deriven; hacia terceros en cuanto a: la fecha del documento y el motivo del otorgamiento*». Análisis que motiva interrogantes, pues de la letra del precepto que alude a partes y a sus declaraciones se infiere que su alcance se limita al documento notarial, público por excelencia; pero no corren igual suerte el resto de los documentos públicos, tales como certificaciones registrales de cualquier tipo.

Las certificaciones registrales, entre ellas la certificación expedida por el registrador de la propiedad, debería entenderse como prueba preconstituida que refleja sucesos acaecidos con anterioridad al juicio y que hacen prueba plena de su contenido hasta que no se rectifique el asiento que lo contiene. Es una consecuencia obligada del carácter presuntivo de la exactitud registral que, mediante el oportuno procedimiento declarativo, se constate el vicio o causa de invalidez del título inscrito, con ineludible llamada al proceso del sujeto que pudiera resultar perjudicado.

En consecuencia, la intención del legislador del Decreto Ley 335/2015 al establecer la veracidad registral queda trunca y aislada en una norma que

enuncia un efecto desconectado del resto del ordenamiento y que lo señala sin determinar su contenido al no estar comprendido entre los documentos públicos del artículo 294 de la LPCALE.

La inscripción debe cumplir una función probatoria, divulgativa, complementaria, o de publicidad y oponibilidad adicional, con independencia del título que la funda. El asiento informa y hace cognoscibles los datos de su contenido sustancial e instrumental, a quienes acceden al Registro de la Propiedad. Esta fue la intención del legislador de la LHU en relación con los terceros (Cfr. arts. 27, 31, 34) civiles y registrales, al establecer que la inscripción era otra prueba de la existencia del derecho que, al igual que el derecho real no registrado, se presumía conocido por todos; solo que —en este caso— la ley determinaba el momento en que dicho conocimiento presunto comenzaba y generaba efectos.

El Reglamento de la LHU —en sus artículos 88 al 90— establece que cualquier demanda por nulidad de asiento<sup>45</sup> debía ser notificada de oficio al registrador al efecto de practicar nota marginal que subsistirá hasta el fin del proceso a reserva de la decisión final. De ello podría colegirse que resulta necesario y lógico demandar al titular registral, aunque la acción se dirigiese a un titular anterior. Las normativas registrales actuales<sup>46</sup> nada establecen al respecto porque se concretan en los procedimientos para impugnar la decisión de calificación e inscripción en casos de inmatriculación y trácto abreviado por titulación ordinaria y por convalidación de trácto.

El título declarativo judicial o el instrumento notarial, aunque afirman la existencia o inexistencia del dominio inmobiliario no liberan *ad futuram* de las dudas sobre su certeza definitiva. Cada vez que un tercero pretenda ignorar el título y el derecho, el dueño habrá de entablar un proceso para consagrarse su *status*, excepto que algún sistema jurídico establezca la inexpugnabilidad de determinados títulos declarativos, pues los sistemas registrales inmobiliarios dotan al dueño con un título declarativo inscrito de la oponibilidad registral, reforzándolo con la legitimación.

Un título declarativo inscrito será oponible y presuntamente válido, cierto, exacto, legal y concordante con la realidad extraregistral, frente a cualquier persona; liberando al titular de ejercer acción alguna contra el impugnante. El asiento genera y mantiene todos sus efectos mientras el oponente no obtenga resolución judicial o administrativa que lo desvirtúe y que declare un nuevo derecho de propiedad en contra del titular registral; pero ello no resulta suficiente, requiere de inscripción y consecuente cancelación del asiento originario.

El sistema registral inmobiliario cubano en estos momentos ha introducido cambios asistemáticos con el ordenamiento civil y procesal y para las reglas sobre el tráfico jurídico, prescindiendo de toda coordinación bajo el supuesto de ser legislación especial y con olvido de la idea tradicional del

engarce entre los sistemas de Derecho civil y de publicidad registral. De esta circunstancia, el título declarativo del dominio ha subsistido formalmente entre los registrables, pero el condicionamiento de la capacidad dispositiva de la persona por el cumplimiento del deber de inscribir implica escindir su valor —prueba de derecho adquirido— y convertirlo en un momento dentro de la adquisición del carácter de dueño por la inscripción.

#### IV. LA FE PÚBLICA REGISTRAL

Otro de los principios en los que publicidad material se traduce para el logro de la seguridad es el principio de fe pública registral —verdad oficial— mediante el cual, una vez cumplidos determinados presupuestos, se convierte en inatacable el derecho adquirido por un tercero que adquiere del titular inscrito. Se convierte entonces en *iuris et de iure la presunción iuris tantum* de la legitimación registral. Es un efecto protector que privilegia la seguridad dinámica sobre seguridad estática respecto a las adquisiciones inmobiliarias, pues evita que las causales de ineficacia jurídica de los títulos anteriores afecten al tercero, aunque se anule, resuelva o rescinda el derecho previo a su adquisición.

Según ROCA SASTRE<sup>47</sup> aunque «*los asientos del registro se hallen en contradicción con la realidad jurídica, su valor es decisivo en cuanto lo que expresan prevalece sobre la realidad ante el tercer adquirente protegido*». O sea, actúa a modo de ficción de veracidad porque ley inviste de efectos a la inscripción mediante los que constatan la existencia, extensión y titularedad de los derechos reales inmobiliarios registrados, cuya consecuencia es mantener en la adquisición a un sujeto bajo las circunstancias especificadas en la norma.

Según LÓPEZ Y LÓPEZ y PIZARRO MORENO<sup>48</sup> la fe pública registral está diseñada para operar en las economías que se basan en un frecuente intercambio de los derechos, donde la observancia de la seguridad estática, no puede ser total. LASARTE<sup>49</sup>, justifica su presencia desde la teoría de la confianza, aseverando que constituye un peldaño en la seguridad del tráfico. A mi juicio, las circunstancias que impulsan a que cada sistema registral configure su propia versión del denominado «tercero hipotecario», «tercer adquirente», «beneficiario de la fe pública registral» o como se le quiera denominar. No existe una figura única homologable a todos los contextos; ello depende de las condiciones del tráfico jurídico, del mercado inmobiliario y del derecho sustantivo de cada región. Tampoco existen requisitos universales que los sistemas registrales deben adoptar para proteger a los terceros. Ergo, si deben observarse reglas en su configuración que de violarse torcerían la figura y provocarían inseguridad jurídica en vez de protección.

La observancia o inobservancia de tales presupuestos obedecen a las propias características del tráfico jurídico sobre inmuebles, a la función que quiera atribuirse al Registro dentro del sistema de transmisiones, y en algunos contextos a una mera política legislativa. Cuestiones que ameritan adaptar la protección del tercero a las condiciones del mercado y a la frecuencia de las transacciones en cada país en particular.

El sistema registral cubano actual, ha sido estructurado desde unos presupuestos económicos y sociales que, en su dimensión registral, es deficiente en cuanto a la regulación de la publicidad material. En la Cuba de hoy, necesariamente, ha de determinarse la cuestión de si la LHU es aplicable.

## 1. ¿VIGENCIA?

Según la teoría del Derecho un acto normativo pierde su vigencia cuando es abrogado, subrogado, derogado propiamente o modificado por otro acto. FERNÁNDEZ BULTÉ<sup>50</sup> al explicar la abrogación indica que consiste en dejar sin efecto una ley sin que otra venga a ocupar su lugar y cita a la LHU como ejemplo de este tipo de derogación en Cuba. Siguiendo esta postura ha de tenerse en cuenta, además, que, la vigencia de dicha norma debe analizarse atendiendo a la naturaleza dual de su contenido, pues, de una parte, regula la hipoteca y de otra, establece lo concerniente al funcionamiento, estructura, organización del Registro de la Propiedad, así como la forma y efectos de la inscripción y demás asientos.

No es hasta el año 2000 con el Decreto Ley 214 que cobran importancia nuevamente las disposiciones de este cuerpo legal. Precisamente en su TERCER POR CUANTO se encuentra la primera y única referencia a la vigencia de la norma. El mismo refiere expresamente:

*«El ordenamiento jurídico actual no reconoce la institución de la hipoteca sobre bienes inmuebles, al no haberse previsto su regulación en las leyes civiles actualmente vigentes. Así mismo, desde la aprobación de la Ley núm. 1261, de 4 de enero de 1974, las disposiciones de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, aún vigentes, que regulaban el procedimiento sumario para el cobro de créditos, resultaron derogadas».*

O sea, que, en el año 2000, podía considerarse LHU vigente formalmente en cuanto no se opusiera al resto de las normas del ordenamiento jurídico cubano. Luego el Decreto Ley 289 de 21 de noviembre de 2011 permitió también la constitución de hipotecas voluntarias en favor de instituciones financieras y de crédito cubanas. Ergo, por los propios impedimentos de las normas especiales, no se han constituido hasta la fecha ningún gravamen

hipotecario en el país. Puede concluirse en este punto que, la LHU está formalmente vigente en materia de hipotecas, aunque su constitución depende de que desaparezcan los impedimentos legales de otras normas especiales.

En cuanto a lo concerniente al Registro de la Propiedad inmobiliaria, la vigencia del texto de ultramar discurre por un sendero lleno de oscuridad. Las nuevas disposiciones dictadas regulan la organización, funcionamiento, estructura, procedimiento, formas y efectos de la inscripción en detrimento de la eficacia de la publicidad material, regulada en el Título II, «De la forma y efectos de la inscripción» vis artículos 33 y 34 de la LHU.

Así, la Resolución 247/2003 en el Capítulo V denominado «La inscripción y sus efectos» no estableció el principio de legitimación ni el de fe pública registral. La posterior Resolución 249/2005 subroga a la anterior y utiliza una técnica distinta para regular lo concerniente a la inscripción que incluye en el capítulo II «Del Procedimiento Registral Sección Primera: Inscripción». Técnica que hereda la vigente Resolución 114/2007. En ambas normas se mantiene la ausencia de efectos materiales a las inscripciones. Finalmente puede aseverarse que la LHU está vigente en lo relativo a las hipotecas voluntarias, pero no, en lo concerniente a la forma y efectos de las inscripciones.

El punto neurálgico para comprobar las dudas que aún persisten al respecto reside en la solución de los conflictos por los tribunales en cuanto a la protección del titular inscrito y los terceros. Es preciso analizar el contenido de la publicidad material en la LHU en correspondencia con la actuación de la judicatura patria.

Según la LHU en su artículo 33, la inscripción no convalidaba los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. En idéntica redacción al 33 de la LHE, el legislador estableció que por medio de la inscripción no se sanearía ningún título defectuoso, o sea, lo que extraregistralmente fuese declarado nulo no se convertiría en válido por el hecho de la inscripción.

Ante esta regla general, el artículo 34 establecía una excepción: «*No obstante, lo declarado en el artículo anterior, los actos y contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Solamente en virtud de un título inscrito podrá invalidarse, en perjuicio de tercero, otro título posterior también inscrito».*

«*Lo dispuesto en este artículo no producirá efecto hasta un año después de que empiece a regir la presente ley, y no será aplicable en ningún tiempo al título inscrito, con arreglo a lo prevenido en el artículo 397, a menos que la prescripción haya convalidado y asegurado el derecho a que se refiera dicho título».*

Con esta fórmula el legislador de la época reconoció que la inscripción no podía sanear los títulos nulos conforme a lo dispuesto en el derecho civil, ni dar derecho a quien no lo tenía; pero para cumplir una función económica-jurídica del régimen, estimó que debía ofrecer una especial protección a determinados titulares inscritos que cumplieran los requisitos que establecía el artículo 34. No aceptar esa conclusión era reducir la eficacia del régimen inmobiliario de publicidad a una expresión meramente informativa, carente de publicidad material donde la seguridad jurídica dinámica se vería afectada al extremo de provocar la desconfianza de los titulares que buscaban la protección del Registro.

Los adquirentes que confiarian en la publicidad e inscribieran su título, sin que una inscripción previa o título presentado evidenciaran causas de nulidad, quedaban amparados por los efectos sustantivos de la inscripción. Quien adquiría un derecho de propiedad según el Registro e ignoraba las causas de nulidad, no mostradas por la inscripción, quedaba amparado por fe pública registral, aunque el negocio causal precedente fuera nulo y aunque el transmitente obrara de mala fe<sup>51</sup>.

Tres eran los requisitos para obtener la protección de la fe pública registral conforme al texto de este cuerpo normativo:

- Adquirir de quien en el Registro aparece con derecho.
- Ser tercero.
- Incribir el derecho que se adquiere en virtud de esa trasmisión.

No se exigía la onerosidad ni la buena fe. Presupuestos que se fueron incorporando jurisprudencialmente, siguiendo la orientación de las reformas de 1944-1946<sup>52</sup>, que refundieron el texto hipotecario español y que aunque no modificaron la Ley de Ultramar de 1893, influenciaron a la doctrina y la jurisprudencia cubana de la época.

Entonces, para obtener la protección del artículo 34 se requería primariamente que, existiera una inscripción y que esta protegiera a quien alegaba su condición de tercero. Tercero a efectos de la LHU era toda aquella persona que no hubiera intervenido en el contrato inscrito<sup>53</sup>. El tercero registral se configuraba como el titular inscrito que resulta beneficiado por la fe pública registral. Es decir, es el que resulta protegido por el ordenamiento jurídico y mantiene su derecho inscrito en el registro cuando el de su transferente se ha anulado, rescindido o resuelto en mérito a causas que no constan en el Registro.

Como segundo presupuesto era necesario examinar todas las enunciacições del Registro para observar si constaban o no causas de nulidad o de resolución, o de cualquier otro orden, que afectaran o perjudicaran al tercero. También había que examinar el título inscrito en el cual se am-

paraba la adquisición del tercero para ver si del mismo no resultaba las causas. Igualmente se revisaban los actos y contratos en que el titular había intervenido, para determinar si en ellos existía alguna causal de nulidad<sup>54</sup>.

Respecto a la buena fe, en una postura inicial, consideró DORTA DUQUE, era un elemento integrante de la fe pública registral y que su ausencia afectaba la esencia del régimen de sustantividad funcional o relativa. Aunque este requisito no aparece en ninguno de los preceptos de la Ley de Ultramar, fue introducido por la jurisprudencia cubana de otrora de una manera constante<sup>55</sup>. Por ende, el tercero de mala fe no podía consolidar su adquisición debido a que este conocía de una situación extraregistral que podía afectar su derecho.

Luego, dicho autor estimó conveniente sustituir el principio de la buena fe por el principio de las equivalencias, que en sus propias palabras significa: «que la buena fe es el sustitutivo de lo inscrito, porque si el tercero conoce de la existencia de la causa de rescisión o de resolución, o del derecho real que afecte al bien inmueble que adquiere, sufrirá de esa causa o del referido derecho, aunque no se inscriban. Por eso debe hablarse de equivalencias, para restringir a esas consecuencias las del principio de buena fe y eliminar las dudas de sus efectos frente a la sustantividad de la inscripción»<sup>56</sup>.

Es decir, más que buena o mala fe, lo transcendental era la exactitud o inexactitud del Registro. Por ello el efecto de la fe pública registral no se configuraba si quedaba en evidencia algún elemento anulatorio que hacía decaer la eficacia del asiento de inscripción.

Se debe a ROBLES ESPINOSA<sup>57</sup>, el concepto de la buena fe hipotecaria en Cuba, el cual elaboró a partir de la jurisprudencia. Al respecto apuntó que teniendo como punto de referencia un supuesto de inexactitud registral, su aspecto positivo y negativo fue fijado por algunas sentencias de la época como la ignorancia del titular registral de una publicidad inexacta. La mala fe registral, por su parte, estaba asociada al perfecto conocimiento de quien alegaba ser tercero de las causas que viciaban su título o de las condiciones concurrentes en su adquisición aun cuando unas u otras no aparecieran explícitamente en el Registro, siempre que aquel conocimiento fuera por efecto de actos propios o de hechos que podía percibir por sus sentidos<sup>58</sup>.

## 2. SU APRECIACIÓN POR LA JUDICATURA CUBANA

La labor de la judicatura patria en la actualidad, en cuanto a los efectos sustantivos de las inscripciones, ha discurrido por disímiles posturas que no encuentran una línea de solución uniforme. El más alto foro cubano ha protegido o desconocido el derecho de los terceros, de mantener la ad-

quisición de un inmueble, con criterios que se alejan del principio de fe pública registral.

En este sentido, ante la apreciación de causales de nulidad absoluta del causante o transferente de un derecho, se ha afectado al tercer adquirente operando la regla de la nulidad en cadena. Es el supuesto de la Sentencia núm. 474 de 31 de agosto de 2017 el TSP que confirma la nulidad de una escritura pública de adjudicación de herencia y la posterior compraventa, producto de la preterición de un heredero y que despoja al tercero adquirente de buena fe de la vivienda comprada. Situación que se reitera en la Sentencia núm. 680 de 31 de agosto de 2018 el TSP, donde el juzgador entendió que ante una causal de nulidad de pleno derecho en el acto adquisitivo queda afectado también el tercer adquirente, sustentándose que este al ser parte en el acto cuya ineeficacia se determinó no podía quedar protegido<sup>59</sup>.

En otros supuestos, por el contrario, se ha apreciado, injustificadamente la nulidad de la adquisición de la que trae causa el tercer adquirente, para la protección del mismo. Es el caso de la controversial Sentencia núm. 641 de 13 de octubre de 2017 el TSP, que declara sin lugar la nulidad de una escritura de constitución de copropiedad y donación de vivienda. En su razonamiento el juzgador reconoce que los títulos anteriores a este acto carecían de los requisitos esenciales exigibles al momento de su perfección —por lo que en él se apreciaba, como lo hizo el tribunal de instancia, la causal de nulidad—, mas entendió ponderar como más importante y justo que el transcurso del tiempo (30 años) y el no abuso del derecho, eran argumentos sólidos y suficientes para mantener en la adquisición a los terceros adquirentes<sup>60</sup>. Este caso hubiera sido resuelto con la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria, pero no está regulada en la legislación cubana.

La protección al tercero por medio de un principio general como la prohibición del ejercicio abusivo del derecho por inacción sostenida del titular puede ser una solución atinada para un determinado supuesto. Ciertamente hoy el juez no solo aplica una regla concreta para solucionar un conflicto, sino que también encuentra la solución, para casos específicos, en los principios generales. No obstante, el asumir o no esos principios queda a la interpretación del juzgador, no es vinculante por lo que de esta manera puede variar su criterio al ser el concepto de abuso del derecho *per se in abstracta*, por lo que es tarea de la judicatura concretarlo, afinarlo y enriquecerlo mediante sus pronunciamientos.

En los anteriores supuestos se entiende que el titular registral en su condición de tercero, debe ser mantenido en el derecho de propiedad adquirido sobre un inmueble y para ello el propio foro expresa que, por tales fundamentos no puede apreciarse la nulidad de los actos jurídicos anteriores. Ello es contrario al propio contenido de la fe pública registral que precisamente protege contra la ineeficacia de los actos anteriores a la adquisición.

Los anteriores criterios desnaturalizan la publicidad material que debe beneficiar a los titulares registrales. Precisamente la fe pública registral, aunque no convalida los actos y contratos nulos conforme a la ley, tiene por finalidad proteger al titular inscrito que ostenta la condición de tercero ante la nulidad, rescisión o resolución. Supeditar la protección a la eficacia negocial del acto o contrato anterior a la adquisición del titular registral es contrario a la fe pública registral. Criterio que refuerza la idea de que el juzgador no entiende aplicable el artículo 34 de la LHU.

Otro presupuesto que ha sido tenido en cuenta, en las sentencias recaídas en los procesos, tanto para confirmar como para desestimar la protección al titular inscrito ha sido la observancia de la buena fe. Ausente de las normas registrales, la buena fe para proteger al tercero ha sido apreciada a partir del artículo 6 del Código civil cubano. La judicatura patria ha interpretado y aplicado dicho precepto con un sentido y alcance que difiere de la buena fe registral<sup>61</sup>, la cual fue construida sobre la base de una debida diligencia o de un desconocimiento de las inexactitudes del Registro.

En la Sentencia núm. 114 de 28 de febrero de 2017 el TSP utiliza la buena fe del Código civil para proteger a un tercer adquirente, yendo incluso contra la propia su propia práctica sostenida alegando que, la actuación de buena fe del tercer adquirente es razón para que no le afecte una causal de ineficacia puesto que la inscripción en el Registro imprime de certeza y validez al acto publicitado<sup>62</sup>. Sin embargo, al poco tiempo, la propia Sala dictaría la Sentencia núm. 234 de 20 de abril de 2017<sup>63</sup> que niega la protección al tercer adquirente bajo los mismos requisitos de la buena fe que anteriormente había apreciado.

El anterior fallo del Tribunal Supremo constituyó un giro de 180.º hacia la concepción ética de la buena fe, entendiendo ahora, que el comportamiento del tercero no había sido diligente y que por ende no podía quedar protegido. Muy al estilo de la Sentencia del Tribunal Supremo español de 12 de enero de 2015<sup>64</sup>, donde este alto foro exigió una especial diligencia al tercer adquirente más allá de la consulta del contenido del Registro de la Propiedad. El Tribunal Supremo de España exige una especial diligencia, según la cual la buena fe consiste en la convicción de no lesionar legítimos derechos o intereses ajenos y, en consecuencia, la buena fe solo protege del error excusable. Por ello, esta concepción exige al adquirente de un titular registral una mayor diligencia que la denominada concepción psicológica. Diligencia que va más allá de la consulta del contenido del Registro de la Propiedad.

Otra circunstancia que debilita la publicidad material, en detrimento de la seguridad de las adquisiciones por terceros, es la protección al conviviente sobre el titular inscrito que regula la LGV. Desconcertante es que situaciones de clandestinidad, logren oponerse a titulares inscritos y pro-

duzcan la nulidad de una compraventa por su desprotección conforme al artículo 70.5<sup>65</sup>. El derecho de convivencia es un singular derecho de confusa naturaleza jurídica, que constituye una causal de ineeficacia cualificada de la compraventa. Siendo la clave para que el comprador conserve su derecho de propiedad, el demostrar que la compraventa no produjo un desamparo habitacional. Situación que se torna compleja, más cuando hay circunstancias en que dicho desamparo puede producirse tanto para el conviviente<sup>66</sup> (tercero especial) como para el comprador (tercero hipotecario).

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

La línea de solución judicial oscila entre ponderar la protección bajo el criterio de que «*(...) a pesar de no haber cesado la ocupación del inmueble por el conviviente, se integra el desamparo habitacional ante el cambio de titular, por no existir vínculo de parentesco con el impugnante*» como en la Sentencia núm. 682 de 6 de marzo de 2018; hasta la de exceptuarla cuando «*... a pesar de tratarse de un conviviente protegido por la norma, no se despliega la tutela si este tuvo una participación directa en el contrato objeto de impugnación*».

En su mayoría prevalecen los supuestos donde la protección al conviviente ha anulado la publicidad material en detrimento del derecho del adquirente<sup>67</sup>. Así, en la Sentencia núm. 180 de 6 de marzo de 2018, se sanciona con nulidad a una compraventa porque la vendedora no había declarado que su hermano y conviviente estaba recluido en un establecimiento penitenciario. La vendedora emigró al extranjero al día siguiente de la compraventa, evadiendo toda posibilidad de responsabilidad civil y penal. El perjudicado, alegó sin suerte, los fundamentos del 33 y 34 de la LHU. El fallo en contrario se sustentó en que: «*el derecho del conviviente desprotegido con la controvertida compraventa inmobiliaria debe atenderse con prelación al de la compradora que actuó de buena fe al desconocer la causal de ineeficacia que invalidaba el negocio concertado*»<sup>68</sup>. También en la Sentencia núm. 182 de 6 de marzo de 2018<sup>69</sup>, se anuló una compraventa inscrita, donde los compradores habían consentido la convivencia del supuesto conviviente desprotegido y hasta le habían facilitado una llave de la casa.

La protección al conviviente en Cuba ha estado signada por el déficit habitacional que ha tenido que enfrentar el país. No es dable poner en tela de juicio que existan normas que protejan a un sector vulnerable de la

población contra determinados actos del propietario que impliquen negar habitación a sus descendientes o ascendientes, por citar un ejemplo. No obstante, ante el incumplimiento de esa obligación, por qué sancionar con nulidad un negocio jurídico que también afecta al tercero hipotecario que ha confiado en la publicidad material.

El carácter tuitivo de la norma comporta varias problemáticas de difícil comprobación. En primer orden, es una exigencia hacer la advertencia legal en la escritura notarial de que con el acto dispositivo no se desprotege al conviviente. ¿Cómo comprobarlo? ¿Cómo puede el notario asegurarse de la veracidad de esa declaración? ¿Qué medios tiene un comprador diligente para verificar quienes son los convivientes? ¿Le corresponde al comprador realizar averiguaciones de las cargas que pesen sobre el inmueble? ¿Es inscribible el derecho de convivencia en el Registro de la Propiedad?

Establecer para el tercero hipotecario la obligación de investigar si existen convivientes es una carga de la cual debe eximirle la publicidad del Registro de la Propiedad. Tampoco existe un registro oficial de convivientes que acrede las personas que ostentan esta especial protección. Ciertamente podría averiguarse mediante el registro de direcciones quienes se domicilian en una vivienda, pero domicilio legal no indica convivencia según la propia práctica sostenida del Tribunal Supremo<sup>70</sup>. Entonces solo cabría la posibilidad de indagar personalmente con vecinos, familiares o allegados sobre la existencia de convivientes, lo cual no implica una diligencia efectiva.

La convivencia no es un derecho real de los reconocidos por el Código civil cubano y tampoco se encuentra dentro de los derechos inscribibles que establece la Resolución 114/2007. Lamentablemente esta situación de clandestinidad ha afectado al tercero que no tiene medios para realizar una comprobación ni le corresponde hacerla. La especial protección al conviviente afecta la facultad de disposición de los titulares, hace caer la adquisición de donatarios, permutantes o compradores de viviendas. En consecuencia, un derecho no inscribible logra anteponerse a uno inscrito haciendo de la información registral inexacta y generando desconfianza en el contenido de los asientos.

A pesar de los anteriores criterios, recientes dictados del Tribunal Provincial de La Habana han mostrado una línea de solución más atinada. Los razonamientos en favor de la protección del tercero hipotecario siguiendo la orientación del artículo 34 de la LHU se sostienen en criterios alentadores. La Sentencia núm. 118 de 31 de julio de 2018<sup>71</sup>, es un ejemplo de ello, pues se mantiene en la adquisición al tercer adquirente sobre los presupuestos del artículo 34 de la LHU. En idéntico sentido la Sentencia núm. 137 de 31 de agosto de 2018<sup>72</sup>, sigue la orientación de la doctrina sobre el tercero. En ambas se deja sentado con contundencia que las nulidades del título

anterior no pueden afectar al tercero que de buena fe adquiere de manera onerosa confiando en la publicidad del registro y que luego inscribe su derecho. El tribunal de instancia incluso entiende parcialmente vigente la LHU y se pronuncia sobre la base de los artículos 33 y 34 relativos a la fe pública registral.

Tan alentadores dictados no se han hecho eco en más Alto Tribunal cubano. Otros supuestos no han corrido igual suerte. En tal sentido resulta la Sentencia núm. 127 de 18 de octubre de 2018<sup>73</sup> que, rechaza los presupuestos de la Ley de Ultramar bajo criterios muy controvertidos, confirmado la Sentencia núm. 176 de 18 de marzo de 2018, dictada por la Sala Primera de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular de La Habana, sobre Nulidad de Aceptación y Adjudicación de Herencia Intestada y Compraventa de Vivienda. El juzgador sostiene primeramente que Ley Hipotecaria ha de aplicarse con la debida reserva en el contexto actual al que no se aviene por obvias razones de obsolescencia. De igual manera reconoce que, aunque el artículo 34 es una excepción al 33, o sea, que no pueden afectar al tercero las nulidades anteriores a su adquisición, el precepto deviene en inaplicable.

Hasta el momento los criterios de los tribunales no constituyen una línea de solución uniforme a los conflictos relacionados con la fe pública registral. El Tribunal Supremo Popular se muestra contradictorio en los supuestos que ha tenido que resolver respecto a los terceros adquirentes. Los conflictos judiciales resueltos contraponen un derecho vulnerado que no es posible conocer por medio del Registro, pero que anula, conforme a las normas del derecho común, la adquisición de un tercero que es afectado por los vicios de anteriores titularidades que no le son imputables.

La postura que ha primado en el TSP ha sido aplicar las normas del derecho civil, de fuerte base romanista, que privilegian la seguridad estática sobre la dinámica, o sea, protegen el derecho vulnerado sobre la condición de tercero hipotecario de la normativa especial cuyo objetivo es invertir precisamente esa regla<sup>74</sup>. Ello resta el valor que la fe pública registral debe atribuir a la inscripción.

La uniformidad en la solución de los particulares relativos a la protección de los terceros lo daría la aplicación de un precepto legal que estableciera requisitos, reglas o presupuestos que bien pudieran interpretarse o ampliarse. Hasta que se promulguen las nuevas normas registrales al respecto sería provechoso que el TSP hiciera uso de la facultad legislativa que le confiere el artículo 148 de la Constitución de la República en concordancia con el 15.1 de la Ley de los Tribunales Populares<sup>75</sup>. De esta manera, se podrían plasmar los criterios para la protección del tercer adquirente en un acuerdo del Consejo de Gobierno del TSP que vincule al sistema de justicia a resolver los conflictos de manera uniforme.

## V. PRESUPUESTOS PARA UNA PUBLICIDAD MATERIAL EFECTIVA EN CUBA

El principio de publicidad material impone la necesidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la adquisición, transmisión, constitución, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales inmobiliarios, para que tengan los efectos plenos que reconozca el derecho positivo. Teniendo en cuenta este principio, aunque el asiento registral no es necesario para adquirir, transmitir ni extinguir un derecho real, asegurará la eficacia de su contenido al titular y a los terceros que con el inmueble se relacionen. Efecto de la inscripción que es inherente a un sistema de eficacia convalidante o de sustantividad relativa, tal como el que implantó la LHU en 1893.

La inscripción como consecuencia de lo anterior determina la naturaleza y el valor jurídico de la certificación, así como el fundamento del propio sistema registral. Un sistema de sustantividad funcional o relativa asegura al tercero hipotecario, el derecho que adquirió con vista del Registro, y lo inscribió, cualquiera que fueren las causas de ineficacia que afectasen al derecho, siempre que no consten en el Registro.

La denominada sustantividad funcional o relativa es un factor esencial para hacer oponible el derecho real frente a terceros. Así, hay un modo uniforme de adquirir —la *traditio*—; pero la inscripción para defensa del régimen y su funcionamiento, puede producir, a veces y en las condiciones legales requeridas, los efectos de un modo de adquirir. El asiento entonces toma fuerza legitimadora suficiente y valor sustantivo propio, para causar la existencia, modificación o extinción de un derecho real inmobiliario. O sea, aunque el sistema de transmisión de la propiedad requiere de título y modo, la inscripción participa del sistema adquisitivo de la propiedad constituyendo el modo de adquirir y sustituyendo la entrega.

El hecho es que, en la actualidad la inscripción registral en Cuba no determina un sistema de sustantividad relativa. Tampoco puede considerarse que sustituya el modo de adquirir. Ahora la inscripción es obligatoria y constituye un mandato imperativo para quien pretenda transmitir el dominio, pero no implica suficiente protección al título registrado.

La obligatoriedad fue establecida primeramente por el Decreto Ley 185 de 1998 que modificó el artículo 117<sup>76</sup>, de la Ley General de la Vivienda. Intención que vino a reforzar la Resolución 114/2007<sup>77</sup>, y que se consolidó con la entrada en vigor del Decreto Ley 288/2011 que exigió la previa inscripción para transmitir la propiedad de una vivienda por permuta, donación o compraventa en sus artículos 69 y 70.

La obligatoriedad de la inscripción se impuso, según el Manual de los Registradores cubanos, para dar «solución a la desactualización de los asientos registrales que necesariamente ha provocado la interrupción del trácto en

*el registro»<sup>78</sup>.* Su implantación obedeció a una política de impulso de la inscripción, cuya intención pareciera que es inventariar los bienes inmuebles. No se establecieron beneficios a partir de la inscripción que aconsejaran dar publicidad a los títulos de propiedad.

El sistema registral cubano establece la inscripción obligatoria, pero funciona al estilo del registro francés de eficacia corroboradora. Tiene la particularidad que no produce la oponibilidad de lo inscrito sobre lo no inscrito, ni existen sanciones para quien no cumpla con el mandato, sino la imposibilidad formal de transmitir la propiedad. La inscripción en Cuba tiene las siguientes particularidades que lo asemejan al registro francés:

Es obligatoria pero el incumplimiento no acarrea ningún perjuicio. De hecho, ni tan siquiera es entendida como necesaria para que los contratos en materia de derechos reales surtan eficacia. En incontables circunstancias se han reconocido compraventas sin escriturar y sin inscribir, como por ejemplo, en la Sentencia núm. 804 de 31 de octubre de 2017<sup>79</sup>, donde el TSP expresamente entiende innecesario inscribir como formalidad a cumplir para reconocer una compraventa.

No implica más beneficio que el de presumirse la exactitud de los asientos hasta que se declare en un proceso lo contrario (*Cfr.* al art. 4 y 5 de la Ley de Registros Públicos). Hay que decir que los intentos de proteger al tercero registral no han logrado prosperar cuando se ha alegado el artículo 34 de la LHU, en todos los supuestos. Siendo la tendencia del Tribunal Supremo la de anular la cadena de transmisiones si aprecia una causal de ineficacia, aunque debemos apuntar que no es una práctica uniforme en los dos últimos años<sup>80</sup>.

Es obligatoria, pero situaciones no inscribibles prevalecen sobre los asientos registrales. Desconcertante es que situaciones de clandestinidad, logren oponerse a terceros, cuartos y quintos. Es frecuente anular una compraventa por desprotección de un conviviente según el artículo 70.5 de la LGV. El derecho de convivencia es un singular derecho de confusa naturaleza jurídica, que goza de mayor oponibilidad que cualquiera de los derechos reales reconocidos en el Código civil, pues constituye una causal de ineficacia cualificada de la compraventa. Siendo la clave para que el comprador conserve su derecho de propiedad, el demostrar que la compraventa no produjo un desamparo habitacional. Situación que se torna compleja, más cuando hay circunstancias en que el desamparo puede producirse tanto para el conviviente —tercero especial— como para el comprador —tercero hipotecario—, tal como ocurrió en la Sentencia núm. 472 de 31 de agosto de 2017.

La inscripción registral que no ofrece un plus de garantía al derecho asentado no puede determinar un registro como de derechos. En este sentido apunta FAJARDO ACOSTA<sup>81</sup>, que «(...) *el Registro de la Propiedad en Cuba no puede identificarse como un registro de derechos, sino como un*

*registro de títulos. Para lo cual se ha advertido que se hace incorrecto hablar de derechos reales inmobiliarios inscribibles, pues el objeto de inscripción lo constituye los actos de mutación jurídico-real y demás actos susceptibles de inscripción*. La autora niega la independencia de efectos de los asientos de inscripción del título formal que las origina. Opinión que comparte el investigador, pues los asientos registrales en Cuba no alcanzan sustantividad propia, valen lo que vale el derecho común que se inscribe.

Por otra parte, tanto la Resolución 226/2012 «Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad, Cuba»<sup>82</sup> como en la Resolución núm. 181/2016, «Metodología para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los inmuebles por personas jurídicas no estatales constituidas sin fines lucrativos»<sup>83</sup>, quedan sin regular los efectos de las inscripciones en cuanto a la publicidad de los inmuebles estatales y los inmuebles perteneciente a las asociaciones y fundaciones de origen fraternal o religioso. Hecho que agrava aún más la compleja labor de atribuir valor a los asientos registrales y ponen en entredicho que puedan estar protegidos por la publicidad material.

Paradójico resulta que las normas dictadas hasta el momento establezcan la obligatoriedad de la inscripción, pero no refuercen sus efectos. No debe perderse de vista que la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario descansa en dotar de contenido a la publicidad material, y no, en el mero hecho de venir obligado por ley a inscribir una transmisión de dominio, lo cual no evita la clandestinidad, ni ofrece protección adicional a quien inscribe. Es el valor que se atribuya a la inscripción lo que refuerza o debilita un sistema registral. Son los efectos que se despliegan a partir de los asientos los que determinan la propia naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad.

Por todo lo anterior y en vistas de las diversas reformas legislativas previstas para adecuar al ordenamiento jurídico a la nueva Constitución de la República, es preciso incorporar a la normativa registral una publicidad material que refuerce la sustantividad de las inscripciones. Las diversas resoluciones que luego del triunfo de la Revolución ordenan el procedimiento registral contienen indicios de efectos materiales que no son suficientes para proteger a los titulares inscritos. Por otra parte, la LHU, aunque pueda entenderse con cierta vocación de supletoriedad no ha sido aplicada con uniformidad por los órganos de justicia cubanos. La disyuntiva ha transcurrido entre la insuficiencia de la preceptiva registral inmobiliaria para dotar a los asientos de publicidad material (legitimación y fe pública) y el temor a aplicar los postulados del artículo 34 de la LHU debido a las dudas sobre su vigencia.

Resulta pertinente regular de manera clara y precisa en cuanto a la publicidad material su contenido, requisitos y excepciones. En este sentido la inscripción debe constituir un documento público que acredite la propiedad

con un alto grado de certidumbre que sirva de título de legitimación al titular registral para ejercitar las acciones civiles y procesales que le corresponden al propietario del inmueble, ello sin perjuicio de que pueda ser desvirtuado en un proceso por medio de la rectificación de los asientos del registro. Cumplidos los presupuestos de la fe pública registral debe prevalecer la protección al tercero que de manera onerosa ha adquirido su derecho mediante un título válido que, luego procede a inscribir su derecho, sin que le afecten las causales de ineficacia negocial que no pudo conocer por causas que no constan en los asientos.

La fe pública registral debe implementarse con la intención de conservar y proteger el derecho de propiedad del tercer adquirente frente a las nulidades, resoluciones o revocaciones de un título precedente, siendo necesario que se considere en posición de inmunidad frente a las patologías contractuales de un negocio antecedente. Necesariamente debe atribuirsele un valor a la inscripción registral que sirva de instrumento de simplificación en el tráfico patrimonial sobre inmuebles. Ello en el entendido que sirva de prueba del derecho para facilitar el tráfico y otorgar mayor seguridad en las operaciones económicas.

Dotar mediante el principio de legitimación de una presunción *prima facie* de exactitud y veracidad del contenido del Registro simplificaría la prueba de las situaciones jurídicas facilitando la actuación práctica de los derechos subjetivos. Se evitarían así las dificultades y complicaciones que significa investigar la validez de cada título de adquisición en el entendido de acreditar la existencia del derecho, la legalidad del título de adquisición, la certeza de que el titular registral es el titular del derecho, siendo el registro confiable salvo prueba en contrario. La publicidad material necesita estar estructurada desde estas dos vertientes que constituyen tanto la legitimación como la fe pública registral. Su finalidad es dar notoriedad a los derechos reales inmobiliarios y precisar los efectos que la ley concede a la publicidad.

Los presupuestos para una publicidad material efectiva en una nueva reforma jurídica en Cuba en sus dos vertientes son:

A) para la estructuración de la fe pública registral:

Presupuestos objetivos: La protección derivada de la fe pública registral debe tener como base una inexactitud registral, es decir implica que se ha publicado como válido un negocio ineficaz. Ello tendrá lugar si de los asientos del registro no pueden inferirse la nulidad absoluta o anulabilidad del título del transmitente, las ineficacias de la inscripción del transmitente por error o nulidad de la misma o la existencia de anotaciones que adviertan sobre una *litis* relativa al derecho inscrito.

Presupuestos subjetivos: Que exista un tercero que haya confiado en los asientos del Registro. Debe ser considerado tercero a todo aquel que no sea parte en el negocio jurídico anterior a su adquisición, bien porque no intervino en él o porque no es causahabiente de los otorgantes. El tercero hipotecario debe cumplir además con los siguientes requisitos reglados:

- adquirir por un negocio jurídico válido, puesto que la inscripción no debe convalidar lo que es nulo con arreglo a la ley;
- el derecho debe estar previamente inscrito a nombre del transmitente, debiendo constar en el Registro que este tiene la facultad para disponer;
- no han de constar en el registro causas de nulidad o resolución del derecho del transmitente;
- la adquisición debe ser onerosa;
- el tercero debe desconocer la inexactitud del Registro al momento del otorgamiento del acto dispositivo; y
- ha de inscribirse la adquisición del tercero.

B) Para la configuración efectiva de la legitimación registral debe ampliarse el contenido del principio de veracidad regulado en la Ley de los Registros Públicos, que, solo refleja una presunción de veracidad y exactitud, mientras no se declare su inexactitud por tribunal competente. Es preciso determinar en el reglamento del Registro de la Propiedad, que está pendiente de promulgar, los siguientes presupuestos jurídicos:

- se debe establecer la presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito al titular registral en la forma en que determine el asiento de inscripción;
- la certificación registral debe fungir como título de legitimación, para que el titular inscrito pueda establecer las acciones que le corresponden para defender el derecho; y
- debe presumirse que el titular inscrito es poseedor de la finca;

Acoger los presupuestos antes descritos coadyuvaría a una publicidad material que reforzaría la protección del derecho de propiedad sobre inmuebles urbanos. Estos no son los presupuestos del sistema registral sino de la publicidad material que tiene que informar un sistema registral moderno y garantista del derecho de propiedad. Cual elementos esenciales deberán llenar el contenido de la legitimación y de la fe pública registral en aras de establecer un valor jurídico a la inscripción en el tráfico jurídico sobre inmuebles urbanos.

Deben tener una clara expresión normativa en la ley registral que se implemente en aras de determinar los niveles de protección al derecho ins-

crito que ofrece la publicidad material. De tal manera que, al inscribirse un derecho real, tanto el titular inscrito como los terceros, podrán conocer por medio del Registro, el contenido, extensión, cargas, circunstancias de los derechos reales y hacerlos valer con la fuerza acreditativa que les atribuye la ley.

La publicidad material debe aspirar en Cuba a ser el medio para dar a conocer las titularidades reales, en cuya virtud se constituya una prueba especialmente cualificada y valiosa de la propiedad (protección de la apariencia de la legitimación), y a su vez, debe erigirse como mecanismo de solución de conflictos entre títulos contrapuestos, con lo cual se tutelarían los derechos inscritos y se resguardarían las adquisiciones de los terceros (proclamación de una verdad oficial por la fe pública registral). Asumir dichos postulados justificarían la intención del legislador de establecer la inscripción obligatoria previo a las transmisiones de dominio dando mayor certidumbre y seguridad jurídica a los títulos inscritos.

## VI. CONCLUSIONES

I. El principio de legitimación es eficaz cuando implica una protección a la apariencia que se concreta en la eficacia ofensiva, defensiva y probatoria de la inscripción; el principio de fe pública registral cuando se erige en una verdad oficial cuya consecuencia es mantener en la adquisición al tercero que ha confiado en la legitimación registral y cumple además los presupuestos legales que establece un sistema registral para su configuración.

II. La inscripción obligatoria y previa a la transmisión del dominio que adopta el sistema registral cubano no es suficiente garantía para protección del derecho de propiedad inscrito. Los asientos registrales en Cuba por su reducido contenido y falta de sustantividad propia no logran dotar de una adecuada protección al titular inscrito. Así, el principio de fe pública registral no es fundamento legal para protección a los terceros adquirentes mientras que, el principio de legitimación, queda limitado a una presunción de exactitud de los asientos registrales sin la suficiente eficacia ofensiva, defensiva y probatoria.

III. El Tribunal Supremo Popular se ha mostrado contradictorio en la solución de los conflictos suscitados respecto a la aplicación del efecto de la fe pública registral. Los dictados en su mayoría contraponen un derecho vulnerado que no es posible conocer por medio del Registro, pero que anula, conforme a las normas del derecho común la adquisición del tercero que ha cumplido los requisitos de la ley que se aplica.

IV. La derogación de la preceptiva de la LHU relacionada con la forma y efectos de la inscripción donde se regulaba la fe pública registral, unida a

la regulación incompleta de la publicidad material en las normas registrales posteriores, dejan en una situación de vulnerabilidad a los titulares inscritos y a los terceros adquirentes. En este escenario anterior los conflictos se han resuelto con la aplicación de principios que generales del Derecho, lo cual, ha conducido a soluciones diversas en casos idénticos.

V. La certificación registral debe constituir un documento público que, acredite la propiedad con un alto grado de certidumbre y que sirva de título de legitimación al titular registral para ejercitar las acciones de protección que le corresponden como propietario del inmueble, sin perjuicio de que puedan ser desvirtuado en un proceso. Quien adquiera por un título inscrito debe quedar beneficiado por ese efecto de la publicidad material donde se conjugan el Registro y el sistema civil ordinario.

VI. La fe pública registral debe implementarse con la intención de conservar y proteger el derecho de propiedad del tercer adquirente frente a las nulidades, resoluciones o revocaciones de un título precedente, siendo necesario que se considere en posición de inmunidad frente a las patologías contractuales de un negocio antecedente.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

- ARISTÓTELES. (1988). *Política*. Madrid: Biblioteca Clásica Gredos, Libro VI, (Manuela García Valdés, traducción).
- GIANTURCO, E. (1890). *Studi e ricerche sulla trascrizione e sul Diritto Ipotecario I*. Nápoles.
- CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, L.M. (1995). Publicidad registral y la apariencia jurídica. *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 9, 2144-2167.
- CONTRERAS LÓPEZ, R.S. (2018). La teoría integral de la apariencia jurídica y la figura de la apariencia de buen derecho en la nueva ley de amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la constitución política de los Estados Unidos mexicanos, [En línea], disponible en <https://goo.gl/NKEj58>.
- CRUZ GALLARDO, B. (2014). *Principios hipotecarios y particularidades de la ejecución hipotecaria sobre los consumidores. Práctica registral y procesal*. Madrid: Claves la Ley.
- DE ÁNGULO RODRÍGUEZ, J. (2016). *La modernización de los Registros. Una estructura pendiente y un proyecto de datos*. Granada: S. L Comares.
- FALZEA, A. (1997). *Ricerche di teoria generale del diritto e di dogmatica giuridica, Vol. II Dogmatica giuridica*. Milán: Giuffrè.
- FERNÁNDEZ DEL POZO, L. (1994). *La propiedad inmueble y el Registro de la Propiedad en el Egipto faraónico*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (1974). Los principios hipotecarios y el Derecho Comparado. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* —Año 50— núm. 500, 31-46.
- IGLESIAS-REDONDO, J. (2013). Consideraciones en torno a la evolución histórica del principio de publicidad en la transmisión y gravamen de bienes inmuebles. En L. Pérez Gallardo. y A. Pérez-Bustamante de Monasterio (dirs.). *Estudios*

- de Derecho privado en homenaje a Juan José Rivas Martínez. Vol. II. Madrid: Dykinson, 762-790.
- IRURZUN GOICOA, D. (2006). Lo que el Registro publica, ¿para qué lo publica? *Revista Jurídica del Notariado* núm. 57, 303-328.
- JUÁREZ TORREJÓN, A. (2016). *Temas de Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Tecnos.
- LADARTA CALDENTEY, J. (1952). *Legitimación y apariencia jurídica*. Barcelona: Boch.
- LARROUMET, C. (2007). *Droit Civil. Les Obligations. Le contrat*. París: Económica.
- LUNA SERRANO, A. (2015). *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del derecho*. Madrid:Dykinson.
- LÓPEZ MESA, M.J. (2016). La apariencia como fuente de derechos y obligaciones. La doctrina del acto aparente en el nuevo Código civil y comercial y en el derecho actual. *Revista Antícpo de Anales —Año LXI Segunda Época— Número 54*, 10-39.
- MANRIQUE PLAZA, J. (2007). Conflictos entre la protección de datos y la publicidad registral, Discurso de Ingreso a la Academia Matritense del Notariado. *Revista el Notario del siglo XXI -ENSXXI* núm. 13, [En línea], disponible en <https://elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-13/2463>, 345-362.
- MANZANO SOLANO, A. (2009). *Estudios sobre la publicidad registral*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- MONTÉS PENADÉS, L.V. y LÓPEZ Y LÓPEZ, A.M. (2014). *Derecho civil matrimonial II*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- PAU PEDRÓN, A. (2009). *Derecho Hipotecario*. Madrid: Civitas.
- (1983). *La publicidad registral*, Madrid : ICAI-ICA.
- PUGLIATTI, S. (1945). *La publicitá nel Diritto privato, parte general*, Messina.
- MENGONLI (1975). *Gli acquisti a non domino*. Milán.
- RIVERA, J. C (1998). *Instituciones de derecho civil, parte general*. Vol. I. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- STAUDIN GER, G. *Ad 892 Rz 5, Die Eintragung im Grundbuch bildet damit die unerlå- illich objektive Rechtsscheinbasis y Rz 6, die §§ 892, 893 bilden damit einen Anwendungsfall des (von Westermann so genannten) reinen Rechtsscheinprinzips*.
- VÁZQUEZ BOTE, E. (2006). La publicidad registral, base de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles. El Registro de la Propiedad como garantía de dicha seguridad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 696, 1557-1605.
- VON STAUDINGERS, Ertl, *Kommentar zum BGB. Buch 3, Sachenrecht. 12 Auf,1989 y del propio autor Vorberm zu §§ 873-902 Zr 28: Negative Publizität: Nur das Vertrauen in das Schweigen des Grundbuchs wird geschützt. Beim Erwerb crloschen nichteigentragene Rechte zB Frankreich, Italien, Spanien*.

## FUENTES LEGALES

Anteproyecto del Código civil cubano, Comisión de Asuntos Jurídicos y Constitucionales de la Asamblea Nacional del Poder Popular, agosto de 1979, Cuba.

Anteproyecto del Código civil cubano, Comisión de Asuntos Jurídicos y Constitucionales de la Asamblea Nacional del Poder Popular, febrero de 1985, Cuba.

Anteproyecto del Código civil cubano, Ministerio de Justicia de Cuba, febrero de 1979, Cuba.

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.

Constitución de la República de Cuba, en Gaceta Oficial Extraordinaria, núm. 5 de 10 de abril 2019.

Código civil del Reino de España de 6 de octubre de 1888, Real Decreto de 24 de julio de 1889, en Gaceta de Madrid de 25 de julio de 1889 en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo, España.

Decreto Ley núm. 214 de 24 de noviembre de 2000, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 9 de 29 de noviembre de 2000, Constitución de Hipotecas sobre Bienes Inmuebles, 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 núm. 322/2014 de 5 de septiembre de 2014, modificativo de la Ley General de la Vivienda, Cuba.

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.

Decreto Ley núm. 289/11 de 21 de noviembre de 2011, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 40 de 21 de noviembre de 2011.

Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (modificada por la Ley núm. 10 de 30 de abril de 1992), consultada el 12 de junio de 2012 en [www.legislacionandina.com](http://www.legislacionandina.com), España.

Ley de Enjuiciamiento Civil del Reino de España, Ley núm. 1 de 2000, de 7 de enero, en BOE del 8 de enero de 2000, España.

Ley de Procedimiento Civil Administrativo, Laboral y Económico, Ley núm. 7 de 1977 de 19 de agosto, en Gaceta Oficial de la República de Cuba, Ordinaria, núm. 34, de 20 de agosto de 1977; modificada por el Decreto Ley 241 de 24 de enero de 2006 sobre modificaciones a la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico. Cuba, en Gaceta Oficial Extraordinaria, núm. 33, de 27 de septiembre de 2006, Cuba.

Ley Hipotecaria Española. Ley de 30 de diciembre de 1944. Texto refundido de 8 de febrero de 1946. BOE núm. 58 de 27 de febrero de 1946.

Real Decreto de 18 de julio de 1893 y vigente desde el 6 de octubre de 1894, Ley Hipotecaria de Ultramar, Ministerio de Justicia, Vedado, La Habana, Cuba, Colección Jurídica, año 2000.

Real Decreto de 18 de Julio de 1893, extensivo a Cuba por disposición de 14 de septiembre del mismo año, Gaceta del 8 al 20, Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de Ultramar, Ministerio de Justicia, Colección Jurídica, Vedado, La Habana, Cuba, 2000.

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

Reglamento de Emergencia de la Ley núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, consultado 10 de julio de 2013 en <http://www.lexjuris.com/lexleyes.htm>, España.

Resolución núm. 114/2007 de 3 de julio de 2007 de la Ministra de Justicia, Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 39 de 6 de agosto de 2007, 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, en Gaceta Oficial Ordinaria núm. 43 de 9 de octubre de 2012 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.

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

## FUENTES JUDICIALES

### SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE CUBA ANTES DE 1959

- Sentencia de 3 de marzo de 1908
- Sentencia de 22 de enero de 1913
- Sentencia de 3 de noviembre de 1914

- Sentencia de 16 de febrero de 1918
- Sentencia de 14 de junio de 1919
- Sentencia de 9 de enero de 1926
- Sentencia de 2 de octubre de 1930
- Sentencia de 28 de enero de 1949
- Sentencia de 3 de febrero de 1950

#### **SENTENCIAS DE LA SALA DE LO CIVIL Y LO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO POPULAR DE CUBA**

- 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. 114 de 28 de febrero de 2017
- Sentencia núm. 533 de 12 de abril de 2017
- Sentencia núm. 234 de 20 de abril de 2017
- Sentencia núm. 472 de 31 de agosto de 2017
- Sentencia núm. 474 de 31 de agosto de 2017
- Sentencia núm. 641 de 13 de octubre de 2017
- Sentencia núm. 697 de 31 de octubre de 2017
- Sentencia núm. 804 de 31 de octubre de 2017
- Sentencia núm. 180 de 6 de marzo de 2018
- Sentencia núm. 182 de 6 de marzo de 2018
- Sentencia núm. 682 de 6 de marzo de 2018
- Sentencia núm. 277 de 20 de abril de 2018
- Sentencia núm. 118 de 31 de julio de 2018
- Sentencia núm. 137 de 31 de agosto de 2018
- Sentencia núm. 680 de 31 de agosto de 2018
- Sentencia núm. 696 de 17 de septiembre de 2018

## NOTAS

<sup>1</sup> JUÁREZ TORREJÓN, A. (2016). *Temas de Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Tecnos, 17.

<sup>2</sup> FERNÁNDEZ DEL POZO, L. (1994). *La propiedad inmueble y el Registro de la Propiedad en el Egipto faraónico*. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 142 y sigs.

<sup>3</sup> MANZANO SOLANO, A. (2009). *Estudios sobre la publicidad registral*. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 9 y sigs.

<sup>4</sup> ARISTÓTELES (1988). *Política*. Madrid: Biblioteca Clásica Gredos, Libro VI, (Manuela García Valdés, traducción), 389 y 390.

<sup>5</sup> GIANTURCO, E. (1890). *Studi e ricerche sulla trascrizione e sul Diritto Ipotecario I*. Nápoles, 7 y sigs.

<sup>6</sup> IGLESIAS-REDONDO, J. (2013). Consideraciones en torno a la evolución histórica del principio de publicidad en la transmisión y gravamen de bienes inmuebles. En L. Pérez Gallardo y A. Pérez-Bustamante de Monasterio (dirs.). *Estudios de Derecho privado en homenaje a Juan José Rivas Martínez*. Vol. II. Madrid: Dykinson, 762-790.

<sup>7</sup> «*El registro es una institución administrativa orientada a la prestación de un servicio público. Es al mismo tiempo una organización formal y jurídica de un servicio público complejo y un mecanismo jurídico, social y cooperativo que, habiendo nacido de una deliberada voluntad de ordenar un mercado para minimizar los costes de transacción en el mismo, evoluciona posteriormente al margen de su inicial función, como consecuencia de las presiones y resistencias interesadas de los agentes del sector, de los problemas insitios en su incompleto y voluntarista diseño y del devenir histórico*». DE ÁNGULO RODRÍGUEZ, J. (2016). *La modernización de los registros. Una estructura pendiente y un proyecto de datos*. Granada: S. L Comares, 8.

<sup>8</sup> «*(...) las leyes hipotecarias son leyes políticas, en el sentido que instrumentan una decisión respecto del control de los bienes inmobiliarios, que en los siglos XVIII y XIX son los bienes por antonomasia (...)*». VÁZQUEZ BOTE, E. (2006). La publicidad registral,

base de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles. El Registro de la Propiedad como garantía de dicha seguridad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 696, 1561.

<sup>9</sup> «Según DE LA RICA, el postulado de la voluntariedad en la inscripción obedeció al sacroso respeto de la libertad individual, que influyó en SMAUS —de tal manera que aquella voluntariedad no destruye la iniciativa personal cuando la inscripción, progresivamente, se fue haciendo obligatoria. El positivismo socialista; el formalismo jurídico; la arquitectura formal de las normas que luego en KELSEN había de encontrar su máximo pontífice; la jurisprudencia de intereses —entre los cuales surgirá a punto el «interés del tercero»; la doctrina institucional iniciada en HAURIQUY y RENARD, en Alemania se trata de justificar desde las posturas de SAVIGNY, E. WOLF, KAUFMANN y el propio SMAUS, mientras que en España es Jerónimo GONZÁLEZ a través del soporte íntimo de la jurisprudencia de intereses, seguido por DE LOS MOZOS». PAU PEDRÓN, A. (1983). *La publicidad registral*, Madrid: ICAI-ICA, 136 y 213.

<sup>10</sup> La mera aplicación de las TIC a los registros no mejora la condición de los derechos que se intentan proteger si los asientos registrales carecen de efectos, pues si bien la tecnología acelera la información, esta debe ser consistente; si por el contrario la información es solo acumulativa y carece de un valor jurídico atribuido, provocará el efecto opuesto, o sea, incrementará la desinformación.

<sup>11</sup> PUGLIATTI, S. (1945). *La publicitá nel Diritto privato, parte general*, Messina, p.466.

<sup>12</sup> IRURZUN GOICOA, D. (2006). Lo que el Registro publica, ¿para qué lo publica? *Revista Jurídica del Notariado* núm. 57, 303-328.

<sup>13</sup> «En la materia del objeto de la inscripción y la publicidad registral el derecho inscrito no puede abstraerse del título de que deriva pues en nuestro sistema estamos ante un Registro de títulos no de derechos por qué el Registro de la Propiedad como dijo Juan VALLET DE GOYTISOLO publica los derechos con su título unidos a él. Así también AMORÓS GUARDIOLA afirma que se inscribe el derecho, pero en unión del título originador. Incluso Eugenio RODRÍGUEZ CEPEDA, ex Decano-Presidente del Colegio de Registradores de España afirma que el proceso de registración implica una inscripción extractada —que no depósito— del título en los libros del Registro, del contenido real de los negocios jurídicos». MANRIQUE PLAZA, J. (2007). Conflictos entre la protección de datos y la publicidad registral, Discurso de Ingreso a la Academia Matritense del Notariado. *Revista el Notario del siglo XXI* —ENSXXI núm. 13, [En línea], disponible en <https://elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-13/2463>, 345-362.

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Cfr. Resolución 114/07, Artículo 68: La publicidad de los asientos que obran en los libros del Registro de la Propiedad, es responsabilidad del registrador. Esta se fundamenta en el interés legítimo, debidamente acreditado, de quien lo solicite, ajustándose a la información que obra en los asientos y a los fines del interesado.

<sup>16</sup> Dichas reglas empezaron a derogarse ante el conflicto entre el denominado *verus dominus* y el tercer adquirente. Así, los clásicos aforismos romanos que venían garantizando la seguridad estática del derecho de propiedad, diganese: *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*, comenzaron a ceder ante la seguridad dinámica del derecho. Cuestión que ganó adeptos y detractores, pero que indudablemente dio al traste con numerosas posturas que sirvieron para solucionar los conflictos —unas veces antagónicos— entre la seguridad estática y la seguridad dinámica de los derechos.

<sup>17</sup> Como exponente actual del planteamiento doctrinal alemán Vid. STAUDIN GER, G., *Ad 892 Rz 5, Die Eintragung im Grundbuch bildet damit die unerlässliche objektive Rechtsscheinbasis* y Rz 6, die §§ 892, 893 bilden damit einen Anwendungsfall des (von Westermann so genannten) reinen Rechtsscheinprinzips. Para el pensamiento italiano, Vid. PUGLIATTI, S., *La trascrizione I, cit.*, 252 y sigs y MENGONI (1975). *Gli acquisti a non domino*, Milán, 350 y sigs.

- <sup>18</sup> *Apud.* VON STAUDINGERS Ertl, *Kommentar zum BGB. Buch 3, Sachenrecht.* 12 Auf, 1989 y del propio autor *Vorberm zu §§ 873-902 Zr 28: Negative Publizität: Nur das Vertrauen in das Schweigen des Grundbuchs wird geschützt. Beim Erwerb erloschen nichteigentragene Rechte zB Frankreich, Italien, Spanien.*
- <sup>19</sup> FALZEA, A. (1997). *Ricerche di teoria generale del diritto e di dogmatica giuridica, Vol. II Dogmatica giuridica.* Milán: Giuffrè, 181.
- <sup>20</sup> RIVERA, J. C. (1998). *Instituciones de derecho civil, parte general,* Vol. I, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 311.
- <sup>21</sup> LÓPEZ MESA, M.J. (2016). La apariencia como fuente de derechos y obligaciones. La doctrina del acto aparente en el nuevo Código civil y comercial y en el derecho actual. *Revista Antípodo de Anales —Año LXI Segunda Época— Número 54,* 17.
- <sup>22</sup> MONTES PENADÉS, L.V. y LÓPEZ Y LÓPEZ, A. M. (2014). *Derecho civil patrimonial II.* Valencia: Tirant lo Blanch, 136.
- <sup>23</sup> RODRÍGUEZ OTERO, *ob. cit.*, 57.
- <sup>24</sup> LARROUMET, C. (2007). *Droit Civil. Les Obligations. Le contrat.* París: Económica, 145.
- <sup>25</sup> CONTRERAS LÓPEZ, R. S. (2018). La teoría integral de la apariencia jurídica y la figura de la apariencia de buen derecho en la nueva ley de amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la constitución política de los estados unidos mexicanos, [En línea], disponible en <https://goo.gl/NKEj58>, 63.
- <sup>26</sup> LUNA SERRANO, A. (2015). *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del derecho.* Madrid: Dykinson, 137.
- <sup>27</sup> SOLANO MANZANO, *ob. cit.*, 14.
- <sup>28</sup> TIRSO CARRETERO ha planteado, en esta línea, la configuración teórica de la inscripción como modo, de honda raigambre en el Derecho austriaco. Vid. GARCÍA GARCÍA, J.M. (1974). Los principios hipotecarios y el Derecho Comparado. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario —Año 50—* núm. 500, 31-46.
- <sup>29</sup> CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, L.M. (1995). Publicidad registral y la apariencia jurídica. *Boletín del Colegio de Registradores de España,* núm. 9, 2144.
- <sup>30</sup> Refiriéndose a la certidumbre de los negocios concretos explica que precisamente el Estado organiza la publicidad. A través de la publicidad oficial se hacen innecesarias las averiguaciones al hacerse públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las relaciones jurídicas. Vid. PAU PEDRÓN, A. (2009). *Derecho Hipotecario.* Madrid: Civitas, 86.
- <sup>31</sup> RODRÍGUEZ OTERO, *ob. cit.*, 468.
- <sup>32</sup> AGUIRRE TORRADO, *La publicidad inmobiliaria..., ob. cit.*, 26.
- <sup>33</sup> *Ídem.*
- <sup>34</sup> *Ídem.*
- <sup>35</sup> RIVERO VALDÉS, O. y COBAS COBIELLA, M.E. (2008). Mundos Paralelos: El Registro de la Propiedad de Cuba tras 10 años de experimentos, XVI Congreso Internacional de Derecho Registral. [En línea], disponible en <http://www.um.edu.ar/>, 12.
- <sup>36</sup> El Decreto-Ley 288 de 11 de noviembre de 2011, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 035, de 2 de noviembre de 2011, establece obligatoriedad de inscripción previa a la transmisión de la vivienda por permuta, donación o compraventa *vis artículos 69.1 y 70.1.*
- <sup>37</sup> Ley de Procedimiento Civil Administrativo, Laboral y Económico, Ley núm. 7 de 1977 de 19 de agosto, en Gaceta Oficial de la República de Cuba, Ordinaria, núm. 34, de 20 de agosto de 1977; modificada por el Decreto-Ley 241 de 24 de enero de 2006 sobre modificaciones a la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico. Cuba, en Gaceta Oficial Extraordinaria, núm. 33, de 27 de septiembre de 2006.
- <sup>38</sup> Cfr. artículo 281 de la LPCALE, primer párrafo.
- <sup>39</sup> MENDOZA DÍAZ, J. (2005). La prueba civil. *Revista Justicia y Derecho* núm. 5, año 3, 47. El profesor MENDOZA DÍAZ, quien le ha dedicado un espacio a los medios

de prueba en particular, aduce que el carácter público de los documentos viene dado por la intervención de un funcionario público competente y según las formalidades de la ley.

<sup>40</sup> Cfr. artículo 294 de la LPCALE.

<sup>41</sup> Vid. MENDOZA DÍAZ, J. La prueba civil, *ob. cit.*, 38; MANSO LACHE, J. (2009). Las facultades probatorias del juez en el proceso civil. *Trabajo de Diploma bajo la dirección del Dr. J. MENDOZA DÍAZ, Facultad de Derecho, Universidad de La Habana*, 7; MANTECÓN RAMOS, A. (2008). *Introducción al derecho probatorio. Apuntes preliminares sobre la prueba procesal*, s.e., Universidad de la Habana, 1, disponible en la Intranet de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana.

<sup>42</sup> Cfr. artículo 293 de la LPCALE.

<sup>43</sup> Cfr. Artículo 294 de la LPCALE.

<sup>44</sup> MENDOZA DÍAZ. La prueba civil, *ob. cit.*, 53.

<sup>45</sup> La nulidad interesada puede referirse al asiento de inscripción o a determinada anotación conforme a los artículos 9 y 30 de la LHU.

<sup>46</sup> Dicha problemática ha encontrado respuesta mediante la Instrucción núm. 199 de 2010 del Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular cuando se trata de asiento de inscripción en el Registro del Estado Civil.

<sup>47</sup> ROCA SASTRE, *ob. cit.*, Tomo II, 162.

<sup>48</sup> LÓPEZ Y LÓPEZ, *ob. cit.*, 135.

<sup>49</sup> LASARTE, C. (2016). *Compendio de Derechos Reales. Derechos Reales e Hipotecario*, 5.<sup>a</sup> ed. Madrid: Marcial Pons, 345.

<sup>50</sup> FERNÁNDEZ BULTÉ, J. (2004). *Teoría del Estado y del Derecho. Teoría del Derecho, segunda parte*, La Habana: Félix Varela, 93 y 96.

<sup>51</sup> AGUIRRE Y TORRADO, A. (1943). *Publicidad Inmobiliaria*, 1.<sup>a</sup> ed., La Habana: Jesús Montero, 18.

<sup>52</sup> Cfr. artículo 34 LHE: «*El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transerente*».

<sup>53</sup> Cfr. LHU: artículo 27. Para los efectos de esta ley se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto o contrato inscrito.

<sup>54</sup> AGUIRRE Y TORRADO, *ob. cit.*, 27.

<sup>55</sup> Era la postura del Tribunal Supremo español en las sentencias de 21 de febrero de 1870 y de 8 de julio de 1871 que se acogieron por el Tribunal Supremo cubano en las sentencias de 3 de marzo de 1908 y 14 de junio de 1919. GORPHE, F. (1928), *Le Prince de la Bonne Foi*, París, 136.

<sup>56</sup> DORTA DUQUE, *ob. cit.*, 36.

<sup>57</sup> ROBLES ESPINOSA, M. (1952). La buena fe. *Revista Oriente jurídico* núm. 6, La Habana, 164 y 165.

<sup>58</sup> Las sentencias del Tribunal Supremo de Cuba a las que refiere son las siguientes: Sentencia de 3 de marzo de 1908; Sentencia de 22 de enero de 1913; Sentencia de 3 de noviembre de 1914; Sentencia de 16 de febrero de 1918; Sentencia de 14 de junio de 1919; Sentencia de 9 de enero de 1926; Sentencia de 2 de octubre de 1930; Sentencia de 28 de enero de 1949 y Sentencia de 3 de febrero de 1950. *Vid.* ROBLES ESPINOSA, Manuel, *ob. cit.*, 164-165.

<sup>59</sup> Sentencia núm. 474 de 31 de agosto de 2017 del Tribunal Supremo Popular, Segundo Considerando y Sentencia N.<sup>a</sup> 680 de 31 de agosto de 2018 del Tribunal Supremo Popular, Segundo Considerando.

<sup>60</sup> Sentencia núm. 641 de 13 de octubre de 2017 del Tribunal Supremo Popular, Primer Considerando.

<sup>61</sup> Sobre la buena fe civil Vid. DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN (2008). *Sistema de Derecho Civil, Vol. I, Introducción. Derecho de la persona. Autonomía privada. Persona jurídica*, 9<sup>na</sup> ed. revisada y puesta al día, Madrid: Tecnos, 431; CHIKOC BARREDA, N. (2012). Comentarios al artículo 6, en *Comentarios al Código civil cubano*, (coord. por L. B. PÉREZ GALLARDO), 1.<sup>a</sup> ed., Tomo I, Vol. I, La Habana: Félix Varela, 6-23.

<sup>62</sup> «(...)si bien ... la omisión de un heredero es causal de nulidad del acto de adjudicación, ... tal planteamiento no puede causar daño a terceros que hayan actuado de buena fe, y en el caso aun cuando la ahora no recurrente fue omitida en el acto de adjudicación hereditaria cuya nulidad se pretende la Escritura que lo contiene fue debidamente inscripta 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 ineffectuación 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 (...)» Sentencia núm. 114 de 28 de febrero de 2017 del Tribunal Supremo Popular. Tercer Considerando.

<sup>63</sup> «para que sea atendible la buena fe que se invoque en favor del adquirente, debe median cumplida demostración de que este actuó de modo cuidadoso y obró con diligencia, consultando los antecedentes que constituyen el trato del bien previo a la adquisición, presupuesto a todas luces inexistente en el caso, de manera que no puede afirmar válidamente que ignoraba el vicio de origen del título de la permutable, que también le es oponible, a lo que se añade la improcedencia de estimar la protección que el Estado otorga al derecho de propiedad y a su titular mediante el instituto en commento cuando confluye una causa de nulidad de pleno derecho en el acto adquisitivo oneroso que, como en el caso acontece, por no ser válido, afecta también al adquirente, como parte que fue en el acto cuya ineffectuación se determinó, de todo lo cual sigue entender que el agraviado realiza su propia valoración de dicho material probatorio, intentando suplantar la efectuada por los juzgadores de instancia que es a quienes compete, lo que impone la desestimación de los motivos que se examinan». Sentencia núm. 234 de 20 de abril de 2017 del Tribunal Supremo Popular, Primer Considerando.

<sup>64</sup> Sentencia de 12 de enero de 2015 del Tribunal Constitucional español, disponible en [www.boe.org.es](http://www.boe.org.es)

<sup>65</sup> Cfr. artículo 70.5: Se considera causal de nulidad de estos actos, además de las establecidas en el Código civil, dejar desprotegido a alguno de los convivientes a que se refiere el artículo 65 de esta Ley.

<sup>66</sup> Cfr. artículo 64 de la LGV: «Se considera convivientes a las personas que sin encontrarse en ninguno de los casos de ocupación ilegal a que se refiere la presente Ley, residen con el propietario y forman parte del grupo familiar que ocupa la vivienda, aunque no tengan relación de parentesco alguno con el propietario». Los sujetos que pueden ser beneficiario de este derecho se encuentran en el siguiente artículo 64.

<sup>67</sup> Vid. ROSELLÓ MANZANO, R. (2012). La nulidad de la compraventa por desprotección a convivientes vulnerables. *En la compraventa como paradigma contractual*. (Coord. L.B. PÉREZ GALLARDO). Santa Fe: Rubinzel Culzoni (pp.352-375).

<sup>68</sup> Sentencia núm. 180 de 6 de marzo de 2018 del Tribunal Supremo Popular, Segundo Considerando.

<sup>69</sup> «el accionante del proceso, ahora no recurrente, si bien se mantiene residiendo en la vivienda que fuera vendida por su señora madre a sus contrapartes, quienes no le han cominado para que abandone dicho inmueble e inclusive le han proporcionado una llave de la cerradura para que pueda acceder a la vivienda, no obstante ello ha sido colocado en el estado de desprotección habitacional alegado en la demanda; que se torna evidente pues ha pasado de ser conviviente de su señora madre, en relación con la cual le protege lo regulado en la pleca primera del artículo sesenta y cinco de la Ley General de la Vivienda,

*a serlo de personas extrañas con las que no le une vínculo alguno, de manera que sobre él se mantendrá expectante la posibilidad de cominiación a que abandone la vivienda, como ya en efecto aconteció, sin que le sea permisible a su progenitora evadir tal obligación descansando la posibilidad de amparo del ahora no recurrente en otros parientes de grado más lejano, para quienes resultaría acto injusto tener que asumir su convivencia; situación fáctica en virtud de la cual no incurrió el órgano jurisdiccional en la errónea ponderación probatoria que se acusa al decretar la nulidad de la controvertida compraventa».* Sentencia núm. 182 de 6 de marzo de 2018 del Tribunal Supremo Popular, Primer Considerando.

<sup>70</sup> Apud. PÉREZ GALLARDO, L.B. (2013). La compraventa de viviendas en el Derecho cubano: entre luces y tinieblas. *Revista Actualidad civil* núm. 6, Madrid, (pp. 737-758).

<sup>71</sup> «...el respeto de los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad sobre la base de la preservación de la seguridad jurídica, pretendiendo con esto enervar el sentido de la relación jurídica material que subyace en el proceso a través de la construcción de una contranorma que da al traste con la desestimación de la pretensión concreta. Que en tal dirección, después de valorar los que resolvemos las circunstancias fácticas en que acontece la litis, de conjunto con los argumentos jurídicos esgrimidos por los contendientes y valorando el arsenal probatorio aportado a las actuaciones de conformidad con los principios de la razón y de la ciencia y las reglas de la lógica y de la sana crítica, estimamos que tal postura de oposición debe en todo sentido prosperar, pues ha quedado palmariamente demostrada la condición de tercero adquirente de buena fe del que excepciona, esto en atención a los requisitos dibujados ex lege al tenor del artículo treinta y cuatro de la Ley Hipotecaria de Ultramar de mil ochocientos noventa y tres, vigente parcialmente entre nosotros, siendo estos el haber adquirido del titular registral, adquirir de buena fe, adquirir a título oneroso e inscribir registralmente la adquisición, tomando como presupuesto, claro está, que el negocio jurídico adquisitivo del tercero sea, en sí mismo, totalmente válido ex artículo treinta y tres de la aludida disposición normativa, todo en relación con el artículo ciento once, inciso a), del Código civil con regencia en la República, el que establece claramente el reconocimiento del derecho como una de las manifestaciones protectoras de la relación jurídica civil, ponderando igualmente el principio general de la seguridad jurídica en sumatoria con las exigencias de estabilidad, efectividad y legitimidad que han de caracterizar permanentemente al tráfico inmobiliario». Sentencia núm. 118 de 31 de julio de 2018 del Tribunal Provincial de la Habana, Primer Considerando.

<sup>72</sup> «(...) se configuran en el caso que nos ocupa, los presupuestos requeridos para la protección del tercero hipotecario o tercero registral, como también es conocido en la doctrina. En este sentido, resulta importante apuntar de forma previa por los actuantes, que de acuerdo a los requerimientos establecidos en la doctrina, y parte de ellos reconocidos en el artículo treinta y cuatro de la Ley Hipotecaria de Ultramar de mil ochocientos noventa y tres, vigente de forma parcial en nuestro ordenamiento jurídico, para que sean protegidos esta clase de sujetos, resulta ineludible que concurran cuatro requisitos, entre ellos, que se trate de una adquisición a título oneroso, recibido de un titular registral, adquirir de buena fe, y que su adquisición sea registrada; elementos estos que confluyen en el caso de quien excepciona, y que obviamente obligan a esta Sala a ofrecer una tutela eficaz, integral y justa a su favor, sobre la base del principio de la fe pública registral, que resguarda del fatal arrastre a los terceros adquirentes de buena fe, al quedar enervado el efecto en cadena de nulidades sobre actos jurídicos de compraventa que hoy pretende el señor(...).» Sentencia núm. 137 de 31 de agosto de 2018 del Tribunal Provincial Popular de la Habana, Primer Considerando.

<sup>73</sup> «Que no resulta procedente dispensarle protección en carácter de tercero adquirente de buena fe a la ahora recurrente, con el reclamado sustento de lo regulado en la Ley Hipotecaria, legislación cuya vigencia data de la segunda mitad del siglo diecinueve y que, en consecuencia, ha de aplicarse con la debida reserva en nuestro contexto actual, al que no se aviene por obvias razones de obsolescencia, pese a lo cual, su artículo treinta y tres deja sentado que la inscripción registral no convalida la nulidad del acto contrario a derecho y si bien su artículo treinta y cuatro refrenda que dicha ineficacia no debe extenderse a terceros,

*luego de que estos hubieran inscrito su adquisición, aun cuando se anulara el derecho del otorgante originario en virtud de título anterior no inscrito o de causas ajena al Registro, es lo cierto que tal requerimiento resulta inaplicable en el asunto de autos, puesto que el derecho sobre el inmueble en conflicto de la adjudicataria que devino vendedora nació viciado y aun cuando se ha acreditado en el proceso que dicha titularidad hubiera sido inscripta en el correspondiente Registro de la Propiedad con antelación a la concertación del negocio de compraventa, es lo cierto que los ulteriores efectos de la declarada nulidad, en atención al derecho preferente manante en favor de la heredera omitida, debe alcanzar a la aludida tercero adquirente; puesto que tal carencia no puede redundar en la convulsa del acto ineficaz y en perjuicio del principio de legalidad al cual debe someterse el tráfico jurídico, habiéndose acreditado por demás que la aludida heredera omitida en la sucesión intestada de su causante actuó con immediatez y la diligencia debida». Sentencia núm. 127 de 18 de marzo de 2018 del Tribunal Supremo Popular. Tercer Considerando.*

<sup>74</sup> ALFARO GUILLÉN en este sentido concluye que en la actuación de los tribunales cubanos se radican litigios judiciales en los que se ventilan pretensiones asociadas a la protección de compradores como adquirentes de buena fe, en los que se reiteran condicionamientos en el orden subjetivo, objetivo y normativo. «*En el orden subjetivo: Los sujetos que centran este estudio, llegan al ámbito de los conflictos judiciales procedentes de entornos contractuales desfavorables, bien antecedidos por violaciones relevantes en la adquisición o en la extensión del dominio transmitido o signados por las violaciones de otros derechos a herederos, legitimarios, cónyuges de uniones de hecho, copropietarios, todos sujetos en situaciones de tutela prioritaria. Aspecto objetivo: en todos los conflictos judiciales el juzgador se enfrenta a una correlación de intereses generalmente tutelables, en estos, la determinación de la prevalencia del bien jurídico protegible se torna especialmente compleja. Suelen enfrentarse sujetos cuyas titularidades derivan de adquisiciones en las que no les resultan imputables las violaciones que se producen y en los que confluyen los principios raigales del derecho civil de la protección al sujeto que actúa de buena fe, de la vastedad del derecho real del dominio expresada en sus efectos erga omnes, de legitimación y seguridad pública registrales como expresiones ramales del principio general de Seguridad Jurídica. Ámbito normativo: Tanto el aspecto sustancial de la contratación como su dimensión registral están regulados por cuerpos normativos relativamente vigentes, que tienen como antecedentes el Código Civil y la Ley Hipotecaria de Ultramar, a mi juicio en ambos casos con vocación de supletoriedad. Sin embargo, la tendencia a la segmentación con que estos temas son asumidos por la técnica legislativa nacional, en algunos casos excluye el régimen contractual común y en otros condiciona la incertidumbre sobre su aplicabilidad, por ejemplo: de los artículos 33 y 34 de la LHU». FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, M., ALFARO GUILLÉN, Y. y ROSABAL ROBAINA, Y. (2019). Publicidad, seguridad jurídica y tercero inmobiliario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario —Año XCV—* núm. Especial 500 aniversario de la fundación de La Habana, 1364 y 1365.*

<sup>75</sup> Ley núm. 82 de 11 de julio de 1997, en Gaceta oficial extraordinaria núm. 8 de 14 de julio de 1997.

<sup>76</sup> Cfr. artículo 117: Todas las personas titulares de inmuebles, comprendidas las viviendas, otras edificaciones y solares yermos, vendrán obligadas a inscribir en el Registro correspondiente, el documento acreditativo de su titularidad, las transmisiones de dominio, las cargas y variaciones constructivas, así como otros derechos sobre dichos bienes en los plazos y condiciones que establezca el Ministerio de Justicia. Una vez inscrito el documento acreditativo de la propiedad en el Registro, el registrador lo devolverá a su titular con nota de la inscripción.

<sup>77</sup> Resolución 114/2007, disposición especial DÉCIMOTERCERA: El Registrador de la Propiedad pondrá en conocimiento de la autoridad competente, la autorización de nuevas transmisiones de un inmueble, sin que aparezca inscrita, previamente, cualquier otra que haya tenido lugar con posterioridad al 1 de octubre de 2003.

<sup>78</sup> *Manual del Registrador* (2007), versión 2. La Habana: MINJUS, 1.

<sup>79</sup> 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.

<sup>80</sup> La Sentencia núm. 114 de 28 de febrero de 2017, declaró expresamente que «... la inscripción Registral obviamente imprimía de certeza y seguridad jurídica a actos jurídicos...», protegiendo al tercero adquirente de buena fe, a título oneroso mediante una interpretación extensiva del artículo 4 del Código civil, hasta ese entonces jamás advertida. Sin embargo, al mes siguiente, la propia sala dictó Sentencia la núm. 234 de 20 de abril de 2017 contradictoria con la anterior.

<sup>81</sup> FAJARDO ACOSTA, O. (2015). La eficacia del asiento de inscripción. Una mirada desde el derecho inmobiliario registral cubano. *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, núm. 4-5, 420-437.

<sup>82</sup> Resolución núm. 226/2007 de 4 de octubre de 2012 de la Ministra de Justicia, *Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad*, en Gaceta Oficial Ordinaria núm. 43 de 9 de octubre de 2012.

<sup>83</sup> Resolución núm. 181/2016 de 7 de noviembre de 2016 de la Ministra de Justicia, *Metodología para la inscripción en el registro de la propiedad de los inmuebles por personas jurídicas no estatales constituidas sin fines lucrativos*, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 31 de 7 de noviembre de 2016.

*Trabajo recibido el 10-5-2021 y aceptado  
para su publicación el 7-6-2021*