

La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba

Negative effectiveness of land registration in Cuba

por

YUNIEL ROSABAL ROBAINA

Máster en Ciencias en Derecho por la Universidad de La Habana

Registrador de la Propiedad de La Habana Vieja

Profesor Instructor Adjunto de la Facultad de Derecho de La Universidad de La Habana

RESUMEN: Determinadas situaciones jurídicas no inscribibles dentro del tráfico inmobiliario requieren también la protección del Registro de la Propiedad. Para tales fines suele utilizarse la figura de la anotación preventiva. Sin este particular asiento los efectos del principio de fe pública registral serían devastadores y generarían desconfianza en el sistema de transmisiones inmobiliarias. Su regulación dota al procedimiento registral de un elemento funcional y práctico que permite enervar la presunción *iuris et de iure* en favor del tercero hipotecario, cuya posición inatacable se puede echar abajo con la práctica de tal asiento. Su rol preventivo hace se torne en una herramienta necesaria para el desarrollo del tráfico jurídico inmobiliario. Por ello, en los distintos sistemas registrales existen asientos cuya función es enervar la fe pública registral, lo cual se conoce como efecto negativo de la publicidad. En Cuba los órganos jurisdiccionales han dirigido la mirada a este singular asiento cuya práctica comienza a notarse tras medio siglo de ausencia. Empero, las exigencias del tráfico inmobiliario en nuestro país demandan una reformulación normativa que brinde mayor seguridad jurídica.

ABSTRACT: *Certain legal situations not registrable in the property transactions also require protection Land Registry. For such purposes often the figure of the notation used. Without this particular seat the effects of the principle of public faith registration would roughing and generate distrust in the system of real property transactions. Its regulation provides the registration procedure of a functional and practical element that allows rebut the irrebuttable presumption in favor of the mortgage third, whose unassailable position can overturn the practice of the seat. Its preventive role ago becomes a necessary tool for the development of real estate legal traffic. Therefore, in different seats registry systems exist whose function is to rebut the public faith registration, which is known as negative effects of advertising. In Cuba the courts have directed the look of this unique seat whose practice begins to be felt after half a century of absence. However, the requirements of property transactions in our country demand a reformulation rules to provide greater legal certainty.*

PALABRAS CLAVES: Anotación preventiva. Inscripción provisional. Fe pública registral. Eficacia negativa de la publicidad. Seguridad jurídica.

KEY WORDS: *Preventive annotation. Provisional registration. Public faith registration. Negative advertising effectiveness. Artificial security.*

SUMARIO: I. INTROITO.—II. HACIA UN CONCEPTO DE ANOTACIÓN PREVENTIVA: 1. CARACTERES QUE LE IDENTIFICAN. 2. DE SU NATURALEZA JURÍDICA Y CLASES. 3. EFECTOS.—III. DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL A UN NUEVO ORDEN SOCIAL SIN PROTAGONISMO HIPOTECARIO.—IV. LOS ASIENTOS PROVISIONALES EN EL ORDENAMIENTO INMOBILIARIO CUBANO: CONCEPTO Y GENERALIDADES: 1. EFECTOS. 2. ASPECTOS FORMALES. 3. EXTINCIÓN.—V. SITUACIONES SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN PROVISIONAL: 1. POR DEFECTOS EN LOS TÍTULOS. 2. POR AUSENCIA DE TÍTULO AL ORDENAR UNA MANZANA. 3. CUANDO MEDIE ACUERDO DE NO TRIBUTAR O POR IMPOSIBILIDAD DE PAGO DEL TRIBUTO. 4. POR NO HABERSE OBTENIDO EN EL PLAZO ESTABLECIDO CERTIFICACIÓN DE EXPEDIENTE BÁSICO. 5. ¿OTRAS SITUACIONES DE PROVISIONALIDAD? —VI. PARTICULARIDADES DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN CUBA.

I. INTROITO

El más trascendental de los asientos que se practican en el Registro de la Propiedad es el de inscripción. En su virtud se despliega la eficacia positiva de

la publicidad, o sea, se garantiza la mayor protección posible a la que pueda aspirarse en sede registral. Así, quien adquiere confiando en el contenido de sus asientos y cumple además los requisitos legalmente establecidos, obtiene una posición prácticamente inatacable.

Es por ello que el acceso al Registro de determinada situación jurídica para su consecuente publicación resulta meta ideal de casi todo quien pone en marcha el procedimiento registral. Y es que aunque la inscripción de un derecho no le hace sustantivamente definitivo¹, produce efectos que dotan de mayor seguridad al tráfico jurídico inmobiliario.

Sin embargo, aunque no todas las relaciones jurídicas se presenten *prima facie* como inscribibles, se les brinda especial protección de incidir sobre la propiedad u otro derecho real. A esta especial función se le conoce como el aspecto negativo de la fe pública registral. Por ello, el epicentro inmobiliario encuentra sustento en la seguridad brindada a quienes realizan actos traslativos de dominio confiando en lo que el Registro divulga; virtualidad que pudiera tornarse quimera de no existir un asiento capaz de contrarrestar la fe pública registral.

II. HACIA UN CONCEPTO DE ANOTACIÓN PREVENTIVA

Aunque no ha faltado esfuerzo en la doctrina civilista por lograr una definición de las anotaciones preventivas, mayoritariamente quienes se han aventurado en el tema reducen su estudio a un tratamiento parcial de la figura, donde más bien se examinan de forma separada los distintos tipos de anotaciones.

Abordar la materia con la integralidad se torna harto complejo si atendemos a la heterogeneidad con que fueron concebidas las anotaciones preventivas. Es por ello usual encontrar en aquellos que han intentado definirla más allá de un concepto caracteres comunes a toda anotación.

Quizás sirva como primer acercamiento a su estudio, las luces ofrecidas por el origen etimológico de las locuciones anotar y prevenir, de las cuales pueden advertirse algunas ideas no del todo desligadas a la realidad jurídica que nos ocupa; la primera proviene de lat. *annotare* (1. Escribir o poner una nota o señal para advertir o hacer notar cierta cosa, en algún sitio. 2. Escribir algún dato o noticia para recordarlo)² y la segunda de lat. *praevenire* (tomar las medidas precisas para evitar o remediar un mal)³.

BONNAFOUS⁴ nos ilustra sobre lo que consideró la génesis ideológica de las anotaciones: *El Registro, en la ordenación jurídica moderna, es algo más que un mero instrumento de publicidad formal... En razón de esta característica, su reglamentación debe aspirar a abarcar en su seno todas aquellas relaciones que pueden afectar al régimen de la propiedad inmobiliaria, ya actualmente ya por su posible desenvolvimiento ulterior.*

TALMA CHARLES⁵ siguiendo a VILLARES PICÓ señala como fuente de inspiración de las anotaciones a la legislación catalana, específicamente sitúa la aparición del término en una Pragmática de Pedro III del año 1339, la cual trata sobre la anotación que debía practicarse sobre los bienes de los criminales. Dicha norma recoge las locuciones latinas «*annotacio*» y «*annotare*» que indicaban la inscripción que se hacía de los bienes del delincuente, por orden de la autoridad judicial⁶.

Su afianzamiento según de la DE LA RICA⁷, es a mediados del siglo XVIII con la práctica de las *Protestationes*; mediante la cual ciertas acciones modificativas de la situación real quedaban garantizadas temporalmente mediante la práctica de un asiento provisional. Ejemplo de esto, se encuentra en la Ley Hipotecaria de Prusia de 1783 cuyo precedente fueron las Ordenanzas Hipotecarias para Silesia de Federico II de Prusia en 1750, que motivaron el tratamiento teórico de la figura.

Desde entonces se emplearon diversas categorías terminológicas cuyo elemento distintivo fue la provisionalidad, entre ellas protestas, defensas, preanotaciones, cláusulas, notas marginales, embargos, inhibiciones, mandamientos, preinscripciones, subinscripciones e inscripciones condicionales.

En Cuba como en España el término anotación debe su establecimiento como expresión jurídica a la promulgación de la Ley Hipotecaria de 1861 donde sustituyeron al término «hipoteca judicial», tal como lo expresara su Exposición de Motivos⁸.

Es DÍEZ-PICAZO⁹ quien más se ha acercado a un concepto general abstracto al expresar que «Las anotaciones preventivas son unos asientos registrales de vigencia temporalmente limitada que enervan la eficacia de la fe pública registral en favor de los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles». Si bien es cierto como apunta SÁNCHEZ JORDÁN¹⁰, que esta definición no es del todo exacta pues no en todos los supuestos del artículo 42 se da la eficacia enervatoria de la fe pública registral, si es la más completa de cuantas han aparecido hasta el momento pues supera los tabúes descriptivos que venía arrastrando la doctrina.

1. CARACTERES QUE LE IDENTIFICAN

Suele relacionarse la práctica de las inscripciones con el acceso de los derechos reales al Registro, reservándose a su vez el asiento de anotación para el acceso de los derechos personales. Tal paralelismo se ha asumido en base a que los derechos reales en cuanto a su constitución, modificación o extinción requieren de la forma registral más pura, mientras las anotaciones están concebidas para proteger los derechos personales destinados a producir una mutación jurídico-real. Lo cierto es que tal correlación resulta en opinión de la doctrina más una cuestión de política legislativa que de orden técnico. Así son objeto de anotación derechos

de indiscutible naturaleza real como el legado y el derecho hereditario, mientras que por vía de la inscripción se publican derechos tales como el arrendamiento.

Por lo anterior ha sido una tarea fundamental de los autores avezados en la materia establecer caracteres comunes a cada anotación para mejor entender su anatomía jurídica.

VALPUESTA FERNÁNDEZ¹¹ extrae de la definición de DÍEZ-PICAZO antes expuesta lo que considera caracteres de las anotaciones:

- A diferencia del asiento de inscripción, de duración indefinida, la anotación preventiva tiene fijado un plazo temporal de vigencia que, con carácter general se establece en cuatro años, salvo aquellas que tengan señalado por Ley un plazo más breve, artículo 86 de la Ley Hipotecaria española.
- Los efectos de la anotación preventiva también son limitados en relación al asiento de inscripción, ya que generalmente enervan los efectos de la fe pública registral.
- Su objeto se determina legalmente mediante un criterio *numerus clausus* de situaciones jurídicas, de las que cabe extraer únicamente como elemento común, el que no pueden ser objeto del asiento de inscripción.

A nuestro juicio pueden distinguirse 6 caracteres fundamentales que distinguen las anotaciones del resto de los asientos registrales:

1. Heterogeneidad: Integran el universo de las anotaciones tanto los derechos reales perfectos como los derechos personales con vocación real, así como también situaciones no patrimoniales que inciden sobre estos como la incapacidad y la ausencia.
2. Temporalidad: Sus efectos son limitados. Caducan o prescriben.
3. Transitoriedad: En sí misma no constituyen el fin último de la publicidad de un derecho sino un reservorio de rango para la situación jurídica de pendencia que subyace en su contenido, la cual aspira en algunos casos a convertirse en inscripción.
4. Eficacia Negativa: Están destinadas a enervar la fe pública registral.
5. Provisionalidad: La protección que se le brinda tiene un carácter limitado, cautelar en algunos casos. Se asegura de manera temporal la protección a una determinada situación jurídica.
6. Eventualidad: La anotación puede extinguirse por el transcurso del tiempo, o simplemente convertirse en inscripción. En ambos casos estará sujeta a las contingencias del derecho que se anota.

2. DE SU NATURALEZA JURÍDICA Y CLASES

El escollo que implica el tratamiento de las anotaciones se debe en mayor medida a su diversidad. Su estudio como sistema unitario se ha visto perjudicado

por las variadísimas circunstancias que se protegen a través de las anotaciones. Estimamos de primer orden para entender el entramado de particularidades que entrañan, practicar un análisis por separado de las cuestiones específicas de cada anotación distinguiendo a su vez grupos y posteriormente atendiendo a su heterogeneidad, cada una por separado. Veamos a continuación las clasificaciones, a nuestro juicio, más reveladoras de su naturaleza.

Según BONNAFOUS¹² existen dos grupos de anotaciones:

Primer grupo: En su base hay un derecho real, posible o seguro civilmente al que falta algún supuesto registral, los supuestos que pueden faltarle se refieren ya a un elemento objetivo-civil o registral en sentido estricto (número 7 en cuanto al legatario de cosa inmueble determinada y núm. 9 del art. 42 de la Ley Hipotecaria); ya la existencia misma de la relación pendiente de su reconocimiento judicial (núms. 1 y 5 del art. 42 de la Ley Hipotecaria). Se trata en todas ellas de una mera medida de seguridad, cautelar; tienden a evitar que el juego de los principios registrales perjudique una relación posible.

Son puras medidas de carácter preventivo. Aparte de los beneficios que a la relación puede aportar la anticipación y garantía de sus posibles efectos registrales, puede decirse que estas anotaciones no aúnan nada sustantivo, independiente de la relación anotada. Finalidad limitada a la publicidad registral. Dejan la relación anotada en el mismo estado civil que antes tenían, sin reforzarla en modo alguno, fuera de los beneficios de la publicidad. Son anotaciones que tienen por función única publicar sin constituir.

Segundo grupo: Se caracteriza por la constitución registral, provisional y subordinada, de un derecho accesorio que viene a reforzar la relación básica. A diferencia de las anteriores, estas *publican constituyendo* y tienen siempre en su base una relación meramente obligatoria.

Una clasificación más detallada la ofrece DE LA RICA¹³:

Atendiendo a las relaciones jurídicas garantizadas:

1. Las que aseguran la eficacia de relaciones generadoras de derechos reales que no pueden inscribirse.
2. Las que aseguran la eficacia de relaciones generadoras de derechos personales o de obligación reforzados con efectos reales accesorios.

Atendiendo a las entidades registrales a que afectan, las anotaciones pueden clasificarse en:

1. Las que recaen sobre fincas y derechos determinados, como por ejemplo la del legatario de inmueble específico, la de demanda sobre la propiedad de una finca determinada, etc.
2. Las que recaen sobre cualesquiera fincas o derechos inscritos a nombre del obligado, como, por ejemplo, las de prohibición de enajenar o secuestro, las de demanda de incapacidad, etc.

En general, las anotaciones que garantizan derechos reales recaen sobre bienes o derechos determinados, y las que garantizan derechos de obligación recaen sobre bienes indeterminados del deudor.

Atendiendo a sus efectos registrales desde un punto de vista formal, pueden las anotaciones ser:

1. Convertibles en inscripciones, cuando son precursoras de inscripciones definitivas y surten, por anticipado los efectos de estas.
2. No convertibles, cuando son aseguradoras de un derecho personal tutelado judicialmente o de la efectividad de ejecuciones judiciales o administrativas.

La clasificación más usual y de carácter más práctico es la que las diferencia atendiendo al origen o fuentes de las mismas en:

1. Rogadas.
2. De oficio.

Según que se pida al Registrador la extensión de la anotación o que dicho funcionario deba practicarlas por sí mismo, en virtud de mandato legal o reglamentario. A su vez las rogadas se subdividen en:

1. Voluntarias o convencionales.
2. Judiciales.
3. Gubernativas

El propio DE LA RICA se adscribe a la clasificación de BONNAFOUS añadiendo las anotaciones que él denomina *sustitutivas*: «que son aquellas que tienen por principal misión hacer durante su vigencia las veces de una inscripción, de otra anotación, de una cancelación y de una nota marginal, para que si llegan a convertirse en esa clase de asientos definitivos surtan sus efectos desde la fecha de la anotación sustitutiva; y si se cancelan habrán servido de garantía del derecho anotado hasta su extinción».

Una clasificación exhaustiva es la realizada por TALMA CHARLES¹⁴:

1. *Anotaciones practicadas por orden de la autoridad judicial*:
 - Anotación de demanda de propiedad, o de constitución, declaración o modificación de cualquier derecho real (art. 42.1 LHE).
 - Anotación de demanda de embargo (art. 42.2 LHE): embargo preventivo (1297-1418 LEC del año 1881; art. 727.1 LEC del año 2000); para asegurar la ejecución de sentencia (42.3 LHE, 141 RHE; arts. 921 y sigs. LEC del año 1881, arts. 571 y sigs. LEC del año 2000); embargo ordenado en juicio ejecutivo (1453 LEC de 1881, art. 629 LEC del año

2000) embargo en caso de rebeldía del demandado (764 LEC de 1881); embargo en causa criminal (604 LECR; arts. 140, 164, 170 y 191 RHE).

- Anotación de secuestro (art. 42.4 LHE).
- Anotación de prohibición de enajenar (arts. 42.4 LHE y 145 RHE).
- Anotación de demanda de incapacidad (arts. 42.5 y 43.3 LHE).
- Anotación de prórroga del plazo de las anotaciones preventivas practicadas por defectos subsanables (art. 96 LHE).
- Anotación de demanda que se interponga contra la calificación del Registrador (art. 66 LHE).
- Anotación de demanda de indemnización por responsabilidad del Registrador (art. 309 LHE).
- La anotación que procede en los casos de suspensión de pagos, concurso o quiebra (art. 142 RHE).
- La anotación a favor de los herederos (arts. 46 y 57 LHE).
- Anotación a favor de los legatarios cuando no hay acuerdo entre las partes (arts. 56-58 LHE).

2. Anotaciones de carácter gubernativo, practicadas a requerimiento de las autoridades administrativas:

- Anotación de embargo de inmuebles que se decreta en un procedimiento de apremio administrativo (arts. 25, 140, 164, 170 y 191 RHE; arts. 41 y 125 y sigs. RGR; arts. 11-13 LHE; arts. 129 y sigs. RGRSS).
- Anotación a favor del beneficiario (expropiante) en los casos de expropiación forzosa (32.3 RHE).
- Anotación a favor del Estado, o Corporaciones civiles, cuando las autoridades decreten embargos o adjudicaciones de bienes inmuebles o derechos reales (art. 25 RHE).

3. Anotaciones practicadas de oficio:

- En los casos de falta de índices que debieran consultarse como actividad previa a la práctica de una inscripción (art. 161 RHE).
- En los casos de presentación simultánea de títulos contradictorios, faltando la manifestación de los interesados sobre el orden de presentación (art. 422 RHE).
- Consulta del registrador a la Dirección General de los Registros (art. 481 RHE).

4. Anotaciones practicadas a instancia de parte (voluntarias o convencionales):

- Anotación por defecto subsanable (arts. 42.9, 65.2 LHE).
- Anotación de crédito refaccionario (arts. 42.8; 59.2 y 93 LHE).

- Anotación de Derecho hereditario (art. 42.6 LHE).
- Anotación de Legado (art. 42.7 LHE).
- Anotación que concede a los acreedores de una herencia, concurso o quiebra (arts. 45 LHE; 172, 174 RHE).
- Anotación de permisos de investigación minera (art. 67.70 RHE)

SÁNCHEZ JORDAN¹⁵ parte de la clasificación en cuatro grupos de LA-CRUZ.¹⁶ Veamos ambas. Según el último:

1. Las representativas de otro asiento: Llamadas inscripciones provisionales¹⁷. Clasifican aquí las anotaciones que se caracterizan por ser provisionales y anticipatorias, con efectos semejantes a los de las inscripciones definitivas, aunque con una duración limitada en el tiempo. Entre sus efectos, este grupo particular produce el cierre registral a los títulos contradictorios, sin perjuicio una vez resuelta la situación que las genera, de convertirse en inscripción con retroacción a la fecha en que se practicó la anotación, (art. 70 LHE). Conforman el grupo, según el autor, las anotaciones por defectos subsanables o por imposibilidad del Registrador (art. 42-9 LHE), las de legado específico de cosa inmueble propia del testador (art. 46 LHE)¹⁸ y la del heredero que solicita la inscripción de los bienes de la herencia (art. 49 LHE). Se suman a las anteriores las que se practican por falta de índices (art. 61 RHE), por tener que consultar alguna duda que impida la inscripción solicitada (art. 481 RHE, implícita en el artículo 42-9 o por presentarse en el mismo instante títulos contradictorios referentes a una misma finca (art. 422 RHE).

2. Las de derechos en litigio o en formación, denominadas por COSSÍO anotaciones de contradicción¹⁹. En este grupo se sitúan las anotaciones que advierten a los hipotéticos adquirentes de los bienes anotados acerca de la existencia de un pleito que los afecta (art. 42-1 LHE), coincidiendo en gran medida con los *Widersprüche* (Cfr. art. 899 BGB). SÁNCHEZ JORDÁN, precisa este conjunto al referir que la naturaleza de este supuesto es mixta o doble: por un lado, cabe aseverar que la demanda de cumplimiento de la obligación de transferir la propiedad anticipa una inscripción futura, garantizando un derecho de carácter personal, datos que la acercan a la preanotación alemana. Y, por otra parte, es un asiento que tiene como finalidad la de llamar la atención acerca de la posible inexactitud —con independencia de su tipo o de su origen— del contenido del Registro. Continúa la autora exponiendo que para lograr una visión más global de la categoría deben incluirse además las anotaciones de demanda del artículo 182 RHE, que se podrán practicar «siempre que se litigue sobre la ineficacia de una cancelación», y las previstas en el artículo 66.2 LHE, para los supuestos en que se hubiera interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador que deniegue o suspenda el asiento solicitado; en ambos casos dan aviso de la posible incorrección del contenido del Registro. Por último, dice la autora, debieran incluirse las anotaciones que se practican por demandas de

incapacidad a las que alude el artículo 42-5 RHE por remisión del artículo 2-4 de la misma norma, pues existe una situación de pendencia, que, de prosperar, puede provocar la rectificación registral, resultando impugnables los actos de disposición realizados por el incapaz.

3. Anotación con función de garantía. Su misión es asegurar la efectividad de aquellos derechos de crédito que por sí mismos no son inscribibles ni tienen eficacia real, objetivo que se logra privilegiando o mejorando el rango del crédito, en unos casos, y convirtiendo en *erga omnes* la afección de ciertos bienes al pago del crédito, en otros. Autores como COSSÍO²⁰ han afirmado que estos asientos ni reflejan ni refuerzan la relación jurídica existente fuera del Registro, sino que se crea registralmente un derecho nuevo, que garantiza un derecho anterior. DÍEZ-PICAZO²¹ bastante cerca de la anterior posición, estima que la mayoría de las situaciones que se incluyen en este apartado —y frente a lo que sostiene LACRUZ—, su condición de derecho real de garantía de origen judicial o legal, enumerando, entre ellas, las anotaciones que se practican a favor de los acreedores refaccionarios (art. 42-8. LHE) de los legatarios (arts. 48 y sigs. LHE), las de embargo (arts. 42-2 y 42-3 LHE) y la anotación del derecho hereditario (art. 42-6 y art. 46 LHE).

4. Las de valor negativo son aquellas que se caracterizan porque, en lugar de publicar derechos subjetivos, publican situaciones de tipo negativo: bien una no titularidad de disposición, bien una no capacidad de enajenar. Pertenecen a esta categoría, según los autores citados, las de demanda de incapacidad (art. 42-5 LHE), las de prohibiciones judiciales o administrativas de enajenar y, por último, las de secuestro. Parece más atinada por la finalidad de su práctica, incluir las anotaciones de secuestro y de depósito judicial dentro del grupo de las que desempeñan una función de garantía.

SÁNCHEZ JORDÁN, luego de un fértil análisis doctrinal de la anterior ordenación propone un replanteamiento que culmina con una reducción de los grupos, los cuales hace más heterogéneos y flexibles: las representativas de otro asiento, las de contradicción y las de garantía; identificadas las dos primeras con la concepción germana de la *Vormerkung* y, más ampliamente, con el *Widerpruch*, la restante.

3. EFECTOS

Cada asiento de anotación preventiva produce efectos particulares, distintos al resto de los asientos registrales, pero de forma general puede decirse que su efecto principal es enervar la fe pública registral.

VALDIVIESO POLAINO²² siguiendo a DÍEZ-PICAZO compila una especie de catálogo de efectos que se manifiestan en la mayoría de las anotaciones, los cuales podemos reducir a 3 fundamentales:

1. *El enervamiento de la fe pública registral.* Coincidimos con los autores que *constituye este efecto la esencia misma de esta clase de asientos*. Es una consecuencia del artículo 32 de la Ley Hipotecaria española que establece la carga para terceros de soportar la existencia de ciertos hechos no inscritos pero anotados, respecto de los cuales no puede alegarse desconocimiento. Sucede entonces que lo publicado mediante anotación perjudica a los terceros en la misma medida en que lo no anotado no lo perjudica, estableciéndose una regla proporcional en base a lo que consta o no en el Registro, siendo en consecuencia oponible o no *erga omnes*. Entiéndase con ello una supresión a la fe pública registral establecida con carácter precautorio.

2. *Ineficacia positiva de la anotación.* Consideramos más ajustado hablar en este caso de: Eficacia negativa de la publicidad registral ya que mediante la práctica de la anotación lo que se produce es una manifestación en sentido negativo de la publicidad. Se persigue la no efectividad del principio de fe pública registral y con ello la destrucción de la posición inatacable del tercero del artículo 34, el cual es mantenido en su adquisición si su causante o transferente aparece como titular en el Registro cumpliendo además una serie de requisitos, adquirir de buena fe es uno de los fundamentales. Como es sabido buena fe en sede hipotecaria es sinónimo de conocimiento y precisamente tal tercero no podrá alegar desconocimiento de constar anotación preventiva, en otras palabras, la anotación equivale a la *cognitio* registral y por ende a la destrucción del principio de buena fe que ampara a los terceros.

3. *Ineficacia legitimadora de la anotación preventiva.* «Conforme al artículo 38 de la Ley, existe una presunción legal de existencia y pertenencia de los derechos reales de conformidad con su inscripción. Tal efecto de legitimación no nace de las anotaciones preventivas, las cuales, además, no cambian la naturaleza del derecho anotado, como ha declarado la jurisprudencia de forma repetidísima, produciendo, a lo más, ciertas preferencias de carácter limitado».

III. DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL A UN NUEVO ORDEN SOCIAL SIN PROTAGONISMO HIPOTECARIO

Los primeros vestigios de publicidad inmobiliaria en Cuba comenzaron a vislumbrarse a mediados del siglo XVI durante el reparto o mercedación de las tierras obtenidas por el imperio español. Fueron las denominadas «Leyes de Indias» el vehículo idóneo de extensión de Reales Pragmáticas que fungieron como medio legitimador del proceso de apropiación del territorio conquistado. Más tarde, el rey Felipe II dispuso a través de la Ordenanza de 1563 «... el asentamiento de las tierras en los libros del Cabildo previo documento firmado en presencia de Escribano»²³; mandato extensivo a Cuba el 31 de marzo de 1632, cuando el Cabildo de La Habana a petición del Procurador General,

tomó acuerdo de asentar en un libro de la Escribanía del Cabildo habilitado al efecto, las hipotecas, censos y otros gravámenes sobre inmuebles, con el fin de evitar los estelionatos²⁴. Tales normas prepararon el escenario legal para el advenimiento de las Anotadurías o Contadurías de Hipotecas, primer antecedente de registración hipotecaria en Cuba.

Innumerables esfuerzos se concentraron en lograr la seguridad jurídica que debía proporcionar una institución al servicio de la publicidad, pero pese al papel desempeñado por estas oficinas no se alcanzó a dotar al ordenamiento de un sistema eficaz que fomentara el crédito territorial.

El oscurantismo inmobiliario en Cuba culminó el 1 de mayo de 1880, fecha en que comenzaron a funcionar por vez primera en territorio nacional las oficinas del Registro de la Propiedad bajo los cánones de la primera Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861.

Con la introducción del Código Civil de 1889, hecho extensivo a Cuba el 5 de noviembre de ese propio año, se agudizaron las contradicciones entre dos regímenes hipotecarios concebidos en sociedades dispares (la española y la cubana), por lo que urgía lograr uniformidad entre las leyes hipotecarias dictadas para las provincias de Ultramar y el naciente cuerpo sustantivo. Una nueva Ley quedó sancionada el 14 de julio de 1893 la que aún hoy se encuentra en parte vigente, denominada Ley Maura o de Ultramar en honor a su promotor.

Con algunos ajustes la Ley de Ultramar continuó vigente durante el gobierno interventor norteamericano sin grandes transformaciones. Se dictaron al efecto una serie de regulaciones que mantuvieron con vida el régimen hipotecario español, díganse: la Proclama de 1 de enero de 1889 y la Orden 148 de 1902. Llegó incluso a establecerse como disposición transitoria séptima de la Constitución de la República un respaldo a la legislación de la antigua metrópoli en materia inmobiliaria siempre que no contraviniese lo dispuesto en ella.

El proceso revolucionario de 1959 en Cuba, tuvo como su más urgente necesidad la de propiciar un cambio en la relaciones de propiedad, dando al traste con la salida del escenario legal de diversas instituciones jurídicas. Se dictaron en consecuencia un conjunto de medidas nacionalizadoras y confiscadoras donde el régimen de propiedad resultó de los primeros afectados dentro del ordenamiento jurídico cubano. La travesía normativa que se desencadena desde entonces ha sido tratada en anteriores estudios²⁵.

Comenzaba aquí un periodo *sui generis* de desamortización del crédito agrícola en pos de la estatalización de las formas de producción, la propiedad inmobiliaria y todos aquellos derechos reales que girasen en torno al fomento del crédito territorial. No era la burguesía quien imponía la metamorfosis del régimen inmobiliario, sino el Estado, que proscribía el latifundio, la aparcería y los censos enfitéuticos en materia agraria, no solo con el fin de liberar las riquezas que se encontraban estacionadas, sino con el de recuperarlas de manos de quienes la habían malversado.

Ya para el año 1965 se promulgó la Ley núm. 1180, que afectó en varios aspectos la Ley Hipotecaria de 1893, pretendiendo adecuar sus normas a los cambios que vivía el país: encargó al Ministerio de Justicia la organización y el funcionamiento de los Registros de la Propiedad; la división y creación de los Registros; el nombramiento de los Registradores; dispuso los títulos a inscribir; el arancel a aplicar y sustrajo de la competencia de los tribunales las funciones que la Ley Hipotecaria les asignó en cuanto a la atención y supervisión de las oficinas registrales²⁶.

La Ley núm. 59/87 Código Civil de la República de Cuba en el año 1987 heredó de sus anteproyectos una famélica regulación en materia inmobiliaria. En cuanto a la publicidad de los acontecimientos naturales y los actos jurídicos referidos a bienes inmuebles se dedica en este cuerpo legal solamente el artículo 108. En él se estableció que estos pueden ser inscriptos o anotados²⁷. Así, el desarrollo de la publicidad en su doble aspecto (positivo = inscripción) y (negativo = anotación), a nuestro juicio sin ser intención del legislador, quedó encomendado a normas registrales especiales. Solución a todas luces coherente con el binomio supletoriedad-especialidad, según se infiere del artículo 8 en relación con la Disposición Final Primera del propio código —donde se distinguen, bajo el criterio de la especialidad²⁸, un grupo de relaciones jurídicas, tales como las referidas a los solares yermos y la vivienda, tanto urbana como rural, así como se establece el clásico saco normativo previsor de otra necesaria adecuación que las engloba en la fórmula de «cualesquiera otras relaciones que determine la ley». Aunque en opinión de algunos operadores del derecho en Cuba²⁹ el *ut supra* citado artículo 108 debió limitarse solo al ámbito de la inscripción.

A tono con lo anterior podemos alegar, que aunque el contexto normativo de promulgación de nuestro Código Civil fue ajeno al Registro de la Propiedad, se entendió que la publicidad relativa a bienes inmuebles debía materializarse a través de registros públicos. Sin dudas acertó el legislador cubano en la alusión a institución jurídica en particular y con visión previsor de dejó abierto el camino a futuras instituciones jurídicas³⁰. Al respecto nos parece oportuno reparar sobre la sentencia del Tribunal Supremo núm. 534 de 30 de julio de 2004. Cuarto Considerando. Ponente, ACOSTA RICART sobre la publicidad de los actos jurídicos a través de los Registros Públicos.

«(...) no puede soslayarse que de conformidad con la letra del artículo ciento ocho del Código Civil, los actos jurídicos que tienen por objeto específicamente que los buques se anotan o inscriben en el registro público correspondiente, en este caso el Registro de Buques, y por tanto debe entenderse que no demostrada la concurrencia de ninguna de las causales de ineficacia del acto jurídico a que se contrae el artículo sesenta y siete del Código Civil, en el acto de compraventa otrora realizado entre los ahora litigantes, mantiene plena eficacia probatoria el asiento contenido en el mencionado Registro, como medio idóneo para darle la debida publicidad al acto no solo a los efectos de los interesados, sino ante terceros y ante la sociedad en general (...)».

Cosa distinta fue el insuficiente desarrollo del fenómeno publicitario con limitados efectos en la legislación especial. Entiéndase con ello que su aspecto negativo visto a través de las anotaciones quedó a medias concebido en la legislación inmobiliaria registral.

Sin resolverse lo anterior entró en vigor el Decreto Ley 288 de 11 de noviembre de 2011. Se eliminaron un conjunto de autorizaciones administrativas que limitaban los actos de enajenación plena sobre viviendas de propiedad personal. Producto de ello, se incrementó la necesidad de protección de un interés jurídico superior hasta ese entonces poco significativo: la seguridad del tráfico inmobiliario. Razón suficiente para que la propia norma requiriese la escritura pública notarial e inscripción previa del dominio del vendedor (Cfr. arts. 69 y 70 DI 288/2011) como formalidades indefectibles en los negocios de permuta, donación y compraventa de inmuebles.

Un escollo a sortear surgió de los títulos anteriores a octubre de 2003, pues estos generalmente carecen de medidas superficiales y de linderos en los inmuebles. Situaciones que impiden *a priori* su inscripción registral y por ende la agilidad en la negociación. En tales supuestos se optó por la inscripción provisional, asiento cuyas particularidades se verán de inmediato.

Sin embargo, la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario descansa cardinalmente en el principio de fe pública registral donde se facilita el acceso a todos por igual y bajo los mismos efectos legales y no en el mero hecho de venir obligado por ley a inscribir una transmisión de dominio, lo cual no evita la clandestinidad del tráfico. Lo realmente dañoso es no establecer un mecanismo registral que permita desarrollar la eficacia negativa de la publicidad.

La paradoja jurídica gravita en la incoherencia que existe entre los distintos cuerpos normativos que afectan el ordenamiento inmobiliario en cuanto al acceso de situaciones provisionales o transitorias. Por una parte existe reconocimiento expreso por la Resolución 114/07 de las anotaciones preventivas asociadas a la propiedad personal³¹, sin concebir un régimen y sin remitir a otro cuerpo (Cfr. arts. 1.1; 13.2; 37.3; 87.1 y 2; 88.1; 89.2 y 4 en relación con la disposición especial octava; disposición especial decimosegunda), la Ley Hipotecaria³² de Ultramar y su Reglamento que sí desarrollan la figura pero están desconectadas del ordenamiento jurídico actual y la inscripción provisional cuya práctica no brinda ya salvaguarda registral alguna. Por otro lado tenemos la Ley de Procedimiento Administrativo, Laboral y Económico (Cfr. art. 803 d), que contempla dentro de las medidas cautelares, la anotación preventiva en registro público como medida cautelar innominada remitiendo a su vez a la ley especial.

Desatar el nudo gordiano que provoca esta problemática en el ordenamiento inmobiliario es tarea compleja que bien requiere un esfuerzo interpretativo intenso. ¿Es posible practicar una anotación preventiva en el Registro de la Propiedad? ¿Qué tipos de anotaciones se regulan en la Resolución 114/07? ¿Ante la ausencia normativa de la Resolución 114/07 pueden los Registradores

de la Propiedad acudir a la Ley Hipotecaria y el Reglamento de 1893? ¿Son las anotaciones preventivas inscripciones provisionales o viceversa?

El núcleo conflictual para los registradores se centra en que ningún precepto de la Resolución 114/07 establece la supletoriedad de la Ley de Ultramar. Tampoco existe norma que la haya formalmente derogado, aunque si numerosas disposiciones administrativas han ordenado nuevos procedimientos diametralmente opuestos a los contenidos en esta. Más sin embargo, ante la ausencia e indefinición de determinadas figuras jurídicas se ha optado en más de un cuerpo normativo por remitir a sus postulados³³.

IV. LOS ASIENTOS PROVISIONALES EN EL ORDENAMIENTO INMOBILIARIO CUBANO. CONCEPTO Y GENERALIDADES

Toda interrogante relacionada con la protección de situaciones jurídicas no inscribibles debe ser despejada a partir los preceptos de la R-114/07³⁴. Esta norma comienza por definir en el artículo primero el objeto³⁵ del Registro de la Propiedad donde adecuadamente incluye la doble manifestación publicitaria (inscripción y anotación) a tono con el artículo 108 del CC/1987. Más adelante³⁶ en sus artículos de 2 al 5 con apariencia *numerus clausus* establece, qué documentos y títulos pueden ser inscriptos; olvidando injustificadamente normar determinados aspectos de las anotaciones preventivas. Posteriormente casi toda alusión al término resulta ajena al significado técnico-jurídico que le ha sido atribuido históricamente en sede hipotecaria.

Las inscripciones provisionales legalmente se definen como asientos anticipatorios de una inscripción definitiva que provocan el cierre del Registro hasta tanto desaparezca la causa que la generó (Cfr. art. 20.1 R/114). En este sentido se corresponden con el primer grupo de anotaciones tratadas por LACRUZ, denominadas «representativas de otro asiento»³⁷. No obstante las distingue el hecho de que no son tomadas a petición del que alega un derecho real o de quien la Ley autoriza a subsanar algún defecto, sino que se practican de oficio por el Registrador ante la inactividad de quien no logra la inscripción.

Según PUENTE FONTANELLA³⁸ la inscripción provisional fue establecida con la finalidad de «superar de manera gradual los defectos que presentan los títulos otorgados en virtud de la legislación revolucionaria (...), esto por una parte y por la otra la interrupción que se produjo en la secuencia de los títulos, correspondientes a las transmisiones de dominio que anteceden al título actual y que no entraron al Registro por la paralización que sufrió su funcionamiento sistemático, además posibilita también un registro y control riguroso de todos los inmuebles existentes en el país y el estado de su titularidad, objetivo proclamado por las leyes de la vivienda. Este concepto nuevo que se ha introducido, debe cumplir una doble función, como inventario de bienes inmuebles y brindar publicidad».

Su práctica está condicionada, al igual que las anotaciones preventivas que regula la Ley de Maura, a una previa calificación negativa del Registrador. Concretamente está asociada a la suspensión de la inscripción por apreciarse una falta subsanable según se establece en el artículo 17.1 de la Resolución 114/07.

1. EFECTOS

El artículo 18 de la R-114/07 señala que la inscripción provisional tiene efectos limitados. Con ello se advierte tácitamente que la protección brindada por este tipo de asiento no será de tercer grado, careciendo de vigencia plena el manto de la *fides publica*; la cual se desplegará en menor escala que en la inscripción definitiva. O sea, con la práctica de este asiento solo podrá aspirarse a una protección limitada del derecho asentado, que si bien no es definitiva, despliega ciertos efectos interinos que se manifiestan previos al pleno reconocimiento de una situación jurídica a la que la ley le interesa proteger.

Ahora bien ¿cuál es la *ratio* de esa protección? Generalmente esos efectos se traducen en el enervamiento de la fe pública registral que conlleva a la eficacia negativa de publicidad cuyo propósito es evitar la conformación del tercero hipotecario. Parece ser que en cierta medida de eso trata la inscripción provisional contenida en la R-114/07, pues regula como único efecto (Cfr. art. 20), *el cierre registral a nuevas transmisiones de dominio hasta tanto se resuelvan las causas que dieron origen a la provisionalidad*. Se opta por un cierre total del Registro que paraliza el tráfico inmobiliario sin dar pie a otra opción que hacer desaparecer la causa que engendró la provisionalidad. Esto resulta *in extremis* perjudicial para la dialéctica del tráfico inmobiliario pues se practica un asiento que imposibilita la transmisión del bien sin límites de tiempo al supeditar su extinción a la desaparición de la causa que la engendró y sin establecer su cancelación por el transcurso del tiempo. Es preferible la fórmula de la anotación que da a conocer a terceros determinadas circunstancias de un derecho no inscrito que aspira a serlo y por ende, podrá afectarle con carácter retroactivo. En consecuencia tal tercero asumirá o no el riesgo de adquirir el derecho anotado.

Esto no quiere decir no existan asientos cuyo cometido sea restringir la facultad de transmitir a través del cierre registral. Sin duda determinados supuestos fácticos demandan obstaculizar la práctica de asientos posteriores respecto a una finca anotada ejemplo de ello son: la anotación preventiva de prohibición de enajenar y la de legado de cosa específica inmueble propia del testador.

Quizás lo más preocupante sea la permanencia del asiento sin término de tiempo o provisionalidad *sine die*³⁹. Se evidencia un retroceso con respecto a la prístina R-247/03 que acertadamente establecía un plazo de vigencia de cinco

años contados a partir de la notificación al interesado, transcurridos los cuales caducaba el asiento y podía cancelarse⁴⁰.

De la manera en que ahora se regula en la R-114/07 la provisionalidad se manifiesta a la par de inscripción definitiva puesto que abre folio con su número correlativo de finca y además actúa como recompensa de quien en virtud de un título dejó transcurrir el tiempo sin subsanar el defecto.

La temporalidad es un elemento fundamental de todos aquellos asientos que configuren como provisionales. Su naturaleza es precisamente surtir efectos durante un tiempo, por lo que deben estar supeditados a un estricto régimen de extinción, pues brindar eficacia legitimadora de tercer grado a derechos de menor rango que los derechos reales desnaturalizaría la esencia de la publicidad.

2. ASPECTOS FORMALES

En cuanto a las circunstancias que deben contener las inscripciones provisionales se infieren del artículo 19 de la R-114/07: Deben contener las mismas circunstancias que las inscripciones definitivas salvo aquellas que no resultan del título. Se hará constar en el punto VII de la plantilla de inscripción los motivos de su provisionalidad⁴¹ conforme establece la proforma obligatoria de inscripción al estilo del «sistema encasillado». Así mismo en nota marginal se estampará un cuño que diga inscripción provisional.

Semejante ruptura normativa nos conduce a concluir que el legislador al regular las inscripciones provisionales las concibió como un asiento distinto a las anotaciones preventivas, creando así dos cauces disímiles para proteger una misma situación jurídica.

3. EXTINCIÓN

Como ya se había adelantado con respecto a la extinción de las inscripciones provisionales, no operan ni la prescripción ni la caducidad y en consecuencia en la práctica no se realizan asientos cancelatorios de estos. Al respecto creemos contrario a toda lógica registral relativa a asientos provisionales el criterio del MINJUS⁴² de que «una vez hayan sido resueltas la causas que originaron la provisionalidad no será necesario hacer un nuevo asiento, sino que en nota al margen quedará subsanado este particular y por supuesto sin valor el cuño puesto con anterioridad (Inscrito provisionalmente), el que debe ser cancelado con una raya». ¿Cómo no puede operar la conversión en inscripción definitiva? Desconcertante es la redacción del 20.3 al respecto cuando revela que «El Registrador subsanará la inscripción mediante nota marginal, sin perjuicio de que, posteriormente, el título sea perfeccionado por la autoridad que lo expi-

dió». La idea no puede estar más apartada del sentido de la conversión como transición o mutación de un asiento de carácter provisional en definitivo, pues hace parecer que la falta es del Registrador y no un defecto en el título. La pretendida subsanación se practicará en nota marginal pudiendo el título perfeccionarse posteriormente. Esto indica que el obstáculo que impedía la práctica de la inscripción no ha desaparecido y si no ha desaparecido entonces ¿cómo es posible subsanar la inscripción?

Lo correcto sería que la conversión se efectuase mediante una inscripción de referencia a la anterior, o sea, mediante un nuevo asiento que exprese: el número y folio en que figure la precedente; la cesación de la causa que dio lugar a su provisionalidad; el documento en virtud del cual se verifique dicha cesación; referencia al nuevo asiento de presentación, cuando sea necesario el mismo; fecha y firma del Registrador.

V. SITUACIONES SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN PROVISIONAL

El artículo 18 de la R-114 establece con apariencia *numerus clausus* 5 causales de inscripción provisional. En esencia el criterio del legislador respecto a las cuestiones que engendran las inscripciones provisionales han variado desde su aparición en la R-247/03 hasta la actual regulación⁴³. Por desventura, la ordenación registral contemporánea ha sido invadida por normas⁴⁴ de ajeno contenido a la actividad del Registro que atentan contra el principio de especialidad que debe regir para el sector inmobiliario.

En medio de tal panorama, la provisionalidad se presenta como solución a corto plazo de la problemática que resulta el más de medio siglo de inactividad del Registro de la Propiedad. La interrupción del tracto sucesivo, principio cardinal hipotecario, dio al traste con un burocrático procedimiento de recuperación que por su propia naturaleza y por ser además una constante del universo registral cubano cayó en desuso. Quizás este sea el mínimo común denominador a la hora de encontrar el patrón legislativo respecto a las inscripciones provisionales y quizás debió comenzarse con un nuevo Registro sin intentar conectarlo con su predecesor. A punto de cumplir tres lustros de ser vindicada la función registral continuamos varados en las mismas islas conceptuales en las que naufragó la publicidad inmobiliaria posterior al triunfo de la Revolución.

1. POR DEFECTOS EN LOS TÍTULOS

La primera de las causales acontece conforme al artículo 18.1 cuando:

1. *El título o la documentación aportada presenta errores u omisiones que no han sido subsanados dentro del plazo establecido en el artículo 9.*

Debemos partir con premura de la respuesta a la siguiente interrogante ¿Cuándo una falta es subsanable?

Según MARTÍNEZ ESCOBAR⁴⁵ «*el Registrador al calificar los títulos puede observar defectos intrínsecos o extrínsecos que afecten su validez y señalar los antecedentes del Registro, en relación con los inmuebles a que se refieren, por si de ellos aparece algún obstáculo que se oponga a la inscripción y de cuyo resultado se practicará o no la inscripción*».

Pero a *contrario sensu* del anterior tratadista cubano y del Reglamento Hipotecario⁴⁶, se establecen (Cfr. art. 18) supuestos que darán origen a la práctica de una inscripción provisional de no subsanarse dicha falta en un plazo de 60 días hábiles⁴⁷. No obstante dicho precepto parece inspirado en el Reglamento Hipotecario de Ultramar. Así según en Manual para Registradores de la Propiedad⁴⁸ del MINJUS «*Las faltas subsanables son defectos de que adolece el título, pueden venir de la forma del título, el contenido de este o los antecedentes del Registro, siempre que estas no provoquen la nulidad del acto de que se trate y pueden subsanarse por medio de una nueva redacción del documento, reforma o formalidad, (ejemplo Acta de Subsanción), y las faltas insubsanables son defectos de que adolece el título, pueden de igual manera venir de la forma del título, el contenido o el Registro, pero estas sí provocan la nulidad del acto, por tanto no pueden subsanarse de ningún modo, ni enmendarse, sino que requieren un nuevo acto sustancial, impidiendo en lo absoluto la práctica de la inscripción*».

¿A qué errores y omisiones se refiere? Colegimos se refiere a la ausencia de alguna de las circunstancias que se exigen para practicar la inscripción en el artículo 7 de la R-114/07 y del artículo 14 de la R-342/11 en el caso de las faltas subsanables. Siendo en la práctica registral suficiente con el propio título que se pretende la inscripción para lograr el acceso provisional a los libros. Las faltas insubsanables según el propio Manual se identifican con los artículos 67 y 69 del Código Civil cubano, reservados para la nulidad absoluta⁴⁹ y la relativa (anulabilidad)⁵⁰.

En cuanto al momento y finalidad en el que opera puede reprochársele el vencimiento de un plazo como condición para practicar el asiento. O sea, ante la negligencia o imposibilidad de subsanar una falta es que opera la protección provisional de un derecho. Pudiera haberse logrado la pretendida protección con la clásica anotación preventiva por defectos subsanables o por imposibilidad del Registrador (art. 42.9 Ley Hipotecaria española).

2. POR AUSENCIA DE TÍTULO AL ORDENAR UNA MANZANA

2. *No se ha otorgado o no existe título sobre el inmueble, al momento de librarse la convocatoria de inscripción de una manzana ordenada.*

3. *Los representantes de una entidad estatal, debidamente convocados, no presenten la solicitud de inscripción o lo hagan de forma incompleta. En este caso, el Registrador practica, de oficio, la inscripción de las circunstancias del inmueble que obren en el acta de conciliación o de reparcelación de la manzana.*

Se trataran de forma unánime los apartados 2 y 3 del artículo 18 pues en esencia regulan el mismo tipo de inscripción provisional.

Puede decirse que nuestro sistema registral por regla general responde al principio de rogación, en tanto y cuanto las actuaciones registrales se inician, en su mayoría, a solicitud de quien la interese y acredite interés legítimo para ello. Ahora bien, en determinados supuestos se obliga al Registrador a actuar de oficio como es el caso de la inscripción provisional por la ausencia de títulos de los inmuebles donde se está ordenando una manzana.

Para entender que se pretende con estos apartados, se hace necesario detenernos en el procedimiento especial de reparcelación, instaurado en nuestro país con particularidades muy propias⁵¹ en virtud de la R-247/03.

Según PUENTE FONTANELLA⁵², «la reparcelación es una técnica urbanística operatoria que tradicionalmente se ha incluido dentro del sistema de cooperación (aquella en la que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios)». «Es el resultado del ordenamiento físico, económico, y del derecho que asiste a cada propietario y al Estado, de lograr mediante este procedimiento, una actualización de la situación física, económica y jurídica del fondo inmobiliario»⁵³.

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

El proceso de reparcelación requiere de la preexistencia de una parcelación que permita determinar qué parcelas conforman una manzana para que pueda perfectamente identificarse la finca registral (principio de especialidad) que surgirá como resultado. En la praxis aunque se lograron resultados satisfactorios en determinados territorios del país, existieron irregularidades que dieron al traste con su terminación. Entre ellas los conceptos de solar yermo, parcela, manzana y finca fueron tratados como categorías antagónicas dando origen a las superposiciones de áreas. Es el Catastro quien está llamado a regentar tal actividad basado en métodos modernos de medición que antes no se usaban, como es el GPS que define con gran exactitud todas las dimensiones de una manzana y su parcela, dando coordenadas que delimitan geográficamente el área trabajada.

Podemos resumir que lo que se busca con la inscripción provisional por ausencia de títulos en las manzanas ordenadas es salvar de alguna manera la continuidad de la cadena de transmisiones que conforman el tracto sucesivo.

Es una solución temporal a la falta de discordancia entre dos realidades, la registral y la extrarregistral.

No obstante, es contradictorio el motivo de provisionalidad con el mismo proceso de reparcelación, toda vez que este último, por su propia naturaleza, está llamado a conciliar la realidad física y la registral, mientras que la inscripción provisional deja inconclusa tal correlación.

3. CUANDO MEDIE ACUERDO DE NO TRIBUTAR, O POR IMPOSIBILIDAD DE PAGO DEL TRIBUTO

4. *Exista convenio con la Oficina Nacional de Administración Tributaria para el pago del impuesto sobre transmisiones de bienes y herencias, o se justifique, con documento expedido por dicha Oficina, que no se ha podido efectuar este.*

La posibilidad de inscribir provisionalmente en el supuesto que nos ocupa fue introducida en nuestra ordenación registral con la R-249/05 la cual se mantiene con idéntica redacción hasta la actualidad. Lo más cercano al objeto que analizamos ahora es la tributación de aquellas operaciones consistentes en la práctica de anotaciones preventivas en Registros Públicos dentro del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Ella contiene los distintos elementos tributarios configuradores de la sujeción a gravamen de la citada operación (hecho imponible, sujeto pasivo, base imponible y cuota tributaria), con especial atención a las anotaciones preventivas de embargo⁵⁴.

A tenor del artículo 15 de la R-114/07 se establece un plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud de inscripción en el Registro, si el título cuya inscripción se solicita cumple con todos los requisitos exigidos en el artículo 7, apartado 1 del propio cuerpo legal. No obstante ese plazo se interrumpirá (apartado 2) cuando no se acredite el pago del impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias para que este se realice antes de los 45 días hábiles que dura el asiento de radicación.

No conocemos cual fue la intención del legislador al regular estos supuestos. Inferimos su existencia se deba a no obstaculizar la inscripción, puesto se pretendía accedieran la mayor cantidad de títulos al registro para poder controlar el patrimonio inmobiliario del país. Ahora bien, en las difíciles condiciones en que se encuentra la economía doméstica en nuestro país, el hecho de no satisfacer una obligación tributaria, pudiese ser incentivo para mantener las operaciones inmobiliarias en la clandestinidad y conllevar a vivir al margen de la publicidad registral.

En cuanto a las formalidades y efectos del particular asiento no cabe destacar alguno que difiera de las generalidades para todas las inscripciones provisionales.

4. POR NO HABERSE OBTENIDO EN EL PLAZO ESTABLECIDO CERTIFICACIÓN DE EXPEDIENTE BÁSICO

5. *Excepcionalmente, cuando no ha sido posible obtener la certificación del expediente básico solicitada por el Registrador a la Dirección Municipal de la Vivienda, una vez vencido el plazo establecido en el artículo 9.*

La Ley General de la Vivienda no define, ni remite expresamente a normativa alguna, de tal manera que pueda entenderse en términos legales que es el «expediente básico de un inmueble». Intentaremos arribar a una idea que sirva al estudio de esta singular inscripción provisional que se genera por la imposibilidad de obtener dicha certificación.

En términos generales expediente alude al: Conjunto de papeles, documentos, escritos, copias, dictámenes, peritajes, actas, declaraciones, informes, etc., que se refieren a un mismo asunto (juicio, causa proceso, negocio, trámite administrativo etc.)⁵⁵.

Legalmente las direcciones municipales de la vivienda entienden por expediente: ...el historial del proceso. Desde el escrito promocional hasta la notificación. Es todo el camino del proceso de conocimiento y solución del asunto»⁵⁶.

Podemos definir a partir de lo anterior que «expediente básico» es: El conjunto de documentos, escritos, dictámenes, investigaciones, actas, declaraciones, informes, emplazamientos, citaciones, resoluciones administrativas, etc. Que se acumulan sin solución de continuidad en el tiempo con la finalidad de conformar el historial jurídico-administrativo de una vivienda.

La ordenación por años de tal archivo llevado por las Direcciones Municipales de la Vivienda en nuestro país tenía el objetivo de evitar fundamentalmente las ilegalidades y fraudes en materia de viviendas. Aún en circunstancias actuales continúa tomándose en cuenta para fundamentar calificaciones denegatorias⁵⁷. Era lógico entonces que dentro del polémico procedimiento de recuperación del Tracto Registral⁵⁸ se tomara en cuenta la información que hubiese podido ofrecer este expediente básico.

La inscripción provisional que ahora abordamos actúa como excepción administrativa a la obtención del referido expediente; cual remedio temporal a la imposibilidad de forjar los eslabones de la cadena de transmisiones de los inmuebles. Solución de las más recurridas en la práctica registral anterior a la salida del DL-288/11, sobre todo cuando la vivienda se obtenía en virtud de un acto confiscatorio por salida definitiva del país al amparo de la antigua redacción del artículo 81 de la LGV⁵⁹.

5. ¿OTRAS SITUACIONES DE PROVISIONALIDAD?

Pareciera sentado que solo en los supuestos anteriores procede la inscripción provisional puesto solo son subsanables a juicio del legislador esos 5 defectos.

Lo controvertido es ¿qué hacer ante aquellos defectos no comprendidos en este precepto que además no son faltas insubsanables?

Si atendemos a la laberíntica redacción de los artículos 21 y 22 de la propia norma, las faltas insubsanables padecen de una arquitectura enrevesada. Primeramente en el artículo 21 se dota al Registrador de una facultad que a nuestro juicio excede la calificación. El Registrador a tenor del mismo, al calificar el título y la documentación presentada puede presumir que existen ilegalidades y en consecuencia denegar la inscripción. Tal presunción atenta contra la seguridad del tráfico inmobiliario ya que logra paralizarse por el simple hecho de acontecer un indicio o sospecha de violación de un precepto legal. Cosa distinta es que el Registrador en la usanza española pueda (Cfr. art. 24 de la Constitución Española y 100 RH) calificar la correspondencia del procedimiento utilizado para evitar posibles estados de indefensión.

Lo realmente desconcertante es el segundo apartado, que permite el acceso al Registro del mismo título aún y cuando este se ha denegado previamente, si se resuelven las causas que determinaron su inadmisión. Dicha fórmula responde a la práctica de inscripción provisional por defectos subsanables y no a las insubsanables.

¿Es posible la práctica de inscripción provisional con fundamento en el artículo 22? Ciertamente el sentido y alcance del artículo 21 no puede entenderse alejado del posterior artículo 22, el cual expone una lista aparentemente cerrada de causales denegatorias; pero que en algunos casos se presentan como faltas subsanables. Veamos cuáles de las causales de denegación contenidas en este precepto pudiesen considerarse subsanables, lo que permitiría hacer una interpretación correcta de norma que llevaría a practicar la inscripción provisional del artículo 21 por analogía:

1. *La presunción de un acto ilícito:* Parece referirse a que el Registrador puede entender que de inscribirse un título se recaería en un ilícito civil al contener este una conducta dañosa cuyos efectos apuntan a la nulidad del acto. Según RIVERO VALDÉS⁶⁰, «para justificar ese giro conceptual, se ha puesto gran peso en una particular interpretación del Reglamento hipotecario de Ultramar (RLH1893, aa.77-79), y en específico de lo que preceptúa el artículo 79 acerca de la obligación del Registrador de denunciar lo que a su juicio puede constituir presunto delito visible del título y de los asientos preexistentes que, cuando menos, resulta discutible».

Hay que decir que dicha presunción del Registrador es contraria a la esencia de su facultad calificador, la cual no le permite hacer juicio de licitud del título presentado por circunstancias que no consten en el mismo o de sus asientos registrales. No creemos que pueda ni deba presumirse tal cosa, distinto es que el título contenga actos contrarios al ordenamiento conforme al artículo 67, lo cual debido a su regulación expresa en la norma sustantiva no admiten

presunción. La denegación por esta causal nos parece un absurdo jurídico que de configurarse provoca un cierre registral sin antecedentes.

2. *Si al verificar los antecedentes, el o los títulos anteriores no constan, o no coinciden con los que obran en el protocolo del Notario.*

3. *La no correspondencia de los títulos presentados con los que constan en el Expediente Básico de la Dirección Municipal de la Vivienda.*

4. *La confiscación de la vivienda que se pretende transmitir:* Estas causales están igualmente vinculadas al procedimiento de Actualización, Recuperación o convalidación del Tracto Registral (arts. 24-30) de la propia norma. Cuestión que en pocas ocasiones logró materializarse y que en la práctica resultó un verdadero quebrado de cabeza para los Registradores de la propiedad. Por esta razón quedó en desuso y se comenzó en la mayoría de los registros a inmatricularse.

5. *La existencia de un litigio entre inmuebles colindantes:* No encontramos justificación a este supuesto. Histórica, legal y doctrinalmente ha comprendido un supuesto para que se configure la anotación preventiva de demanda.

6. *Si el título fue expedido por autoridad no facultada:* Solo esta encierra la naturaleza de una verdadera causal de denegación.

7. La falta de título idóneo por los ocupantes del inmueble: O sea que anterior al procedimiento especial de reparcelación la ocupación física sin título idóneo es causal de denegación pero una vez acometida la reparcelación si no puede obtenerse este pues se da origen a la inscripción provisional. No existe coherencia en la solución.

8. *Cualquier otra que implique la inadmisión del título en el Registro:* Luego de intentar deslindar causales se deja al arbitrio del registrador que entender por insubsanable sin establecer al estilo del RHE normas reglas para su interpretación.

VI. PARTICULARIDADES DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN CUBA

Las anotaciones preventivas y las cancelaciones han sido los asuntos más pobremente tratados en la normativa registral cubana de la última década. El primer problema que afrontamos es la total incertidumbre sobre la existencia o no de un régimen de las anotaciones en la legislación especial, pues si bien logran reconocimiento en el orden positivo no alcanzan luego cohesión jurídica.

Debido a su propia naturaleza heterogénea sería absurdo pretender su conceptualización normativa. A ello no pudo siquiera aspirar la vigente Ley Hipotecaria en España.

La Resolución 114/07, heredando la parquedad de sus predecesoras desdibuja toda idea primigenia de anotación preventiva. No ofrece de manera ordenada, ni dedica un título a las mismas, fragmentando unas veces y desconociendo otras, su sistemática. ¿Cuáles son las anotaciones que integran el supra-citado artículo 1? Veamos los posibles barruntos anotacionales que pudiese contener:

En el artículo 13.2 se habla de rectificar lo anotado previamente en el Registro en cuanto a medidas y linderos, por falta de correspondencia con el derecho contenido en el título, o por existir errores en el Registro relativos a la ubicación de los linderos. Se limita solo a inmuebles estatales que se encuentran dentro de las manzanas ordenadas que se han planificado reparcelar.

Artículo 37.3. Parece dar la posibilidad de anotar cuando se detecte que una finca se encuentra doblemente inmatriculada a nombre de personas distintas y exista acuerdo entre ellas para la cancelación de uno de los folios. En este caso el Registrador levanta acta contentiva de tal acuerdo en virtud del cual realizará la anotación en el folio afectado. En este supuesto valdría la pena estipular la anotación preventiva de tal desacuerdo en defecto de la anotación preventiva de demanda.

Los 87.1 y 2; 88.1; 89.2 y 4 en relación con la disposición especial octava; contienen una escueta regulación de formalidades. En ellos se menciona que la anotación preventiva se señala por orden consecutivo con la letra que corresponda en orden alfabético. Que no se deben dejar folios en blanco reservados a nuevas anotaciones y que se practican tanto en los libros de inscripciones como en el de expropiados y confiscados.

Por último la Disposición Especial decimosegunda que refiere a que deben informarse las anotaciones practicada al grupo empresarial GEOCUBA en caso de que se refieran a inmuebles que se encuentran en las manzanas seleccionadas.

La solicitud de medidas cautelares relacionadas con inmuebles deberán ganar mayor visibilidad en nuestros Registros en la medida que vayan complejizándose las relaciones jurídicas con trascendencia real en torno a dichos bienes. La inscripción provisional deberá dar paso a la anotación preventiva como herramienta registral capaz de proteger eficazmente situaciones jurídicas no inscribibles presentes en nuestra realidad actual.

Lo aconsejable sería tomar del artículo 42 de la Ley Hipotecaria española aquellas situaciones jurídicas no inscribibles homologables a nuestro sistema de derecho e incluir otras propias de nuestro ordenamiento jurídico como por ejemplo relativas al *nasciturus*⁶¹ (Cfr. art. 25 CC/87). En opinión de HUNG GIL⁶² «debe regularse la posibilidad de acceso del título que contiene la reserva de la porción del *nasciturus* al Registro de la Propiedad y el destino de esta porción si se frustra la gestación». Coincidimos con el autor pues no sería ajustado inscribir una donación a favor de un concebido no nacido debido a que su condición no tiende a la permanencia. Lo acertado como bien apunta HUNG GIL sería anotar preventivamente tales derechos.

CONCLUSIONES

I. La doctrina científica coincide en que las anotaciones preventivas son asientos registrales de carácter transitorio y vigencia limitada, que publican de

manera negativa situaciones jurídicas imposibilitadas de acceder *prima facie* al Registro, pero su variadísimo contenido atenta contra la integralidad de su definición. Le distinguen su heterogeneidad, temporalidad, transitoriedad, eficacia negativa, provisionalidad y eventualidad.

II. Puede verse la anotación como una herramienta procesal-registral que, investida de publicidad negativa, brinda una adecuada publicidad al proceso; cuestión que consideramos vulnerada en nuestro país, en tanto no se utiliza como la herramienta procesal-registral que es, pues su carácter cautelar o urgente le signa como medio idóneo para impedir la ocurrencia de violaciones de futuros y posibles derechos en litigio.

III. Cada asiento de anotación preventiva produce efectos particulares, distintos al resto de los asientos registrales, pero de forma general puede decirse que su efecto principal es enervar la fe pública registral. Su función en este sentido es dejar constancia sobre la posible efectividad de alguna situación jurídica no inscribible *prima facie* para que, posteriormente, de resolverse la causa que imposibilita su acceso, se practique la inscripción con efecto retroactivo, aunque no en todos los supuestos la anotación aspira a convertirse en inscripción.

IV. En la normativa registral cubana existen dos asientos de carácter provisional: 1. La inscripción provisional, que trató de impulsar el proceso de inscripción en nuestro país, cuya finalidad no fue enervar la fe pública registral como garantía a los terceros adquirentes y 2. Las anotaciones preventivas que están desconectadas del ordenamiento jurídico actual. Ninguno de los dos asientos protege de manera efectiva las situaciones jurídicas no inscribibles *prima facie*.

V. Con respecto a la extinción de las inscripciones provisionales, no operan ni la caducidad ni la conversión. Ello evidencia un retroceso respecto a la R-247/03, que acertadamente establecía un plazo de vigencia. Tampoco opera la retroacción de efectos en caso de que llegue a convertirse en definitiva, la cual debió haberse establecido tomando como referencia la fecha de radicación del título.

VI. Las anotaciones preventivas y las cancelaciones han sido los asientos más pobremente tratados en la normativa registral cubana de las últimas décadas. Al esbozar las resoluciones que han ordenado la materia registral hemos notado una ausencia *in crescendo* de las mismas. Es notable la incertidumbre sobre la existencia o no de un régimen de las anotaciones en la legislación especial, pues si bien logran reconocimiento en el orden positivo no alcanzan luego cohesión jurídica.

VII. Para que nuestro sistema registral pueda garantizar el tráfico en materia de inmuebles no solo debe ocuparse de crear mecanismos de protección del adquirente; debe además generar confianza para todo aquel que pretenda adquirir, siendo imprescindible, regular un tipo de asiento registral que como las anotaciones preventivas, sea capaz de publicar situaciones jurídicas de carácter transitorio no inscribibles *ab initio* del procedimiento registral como:

los derechos del *nasciturus*, el derecho a la convivencia, los precontratos de compraventa, las cuales, demandan una tutela registral dentro del tráfico jurídico inmobiliario.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

I. FUENTES DOCTRINALES

- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (1995-1998). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Civitas.
- CALVO VÉRGEZ, J. (2009). La tributación de las anotaciones preventivas en registros públicos en el impuesto sobre actos jurídicos documentado. En: *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Extremadura*, vol. XXVII.
- CAPÓ BONNAFOUS, E. (1933). Apuntes sobre la anotación preventiva en el derecho hipotecario español. España. En: *RCDI*, núm. 99.
- CERRILLO, F. y MENDIETA, L. (1952). *Derecho Agrario*. Barcelona: Bosch.
- DE LA RICA Y MARITORENA, R. (1977). La anotación preventiva en general. En: *RCDI*, núm. 519 marzo-abril.
- DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A. (1998). Derecho de Cosas y Derecho inmobiliario registral. Madrid. En: *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, Tecnos, sexta ed.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. *Derecho Inmobiliario y Registral*. (1999). Madrid: Civitas.
- GARCÍA HENRÍQUEZ, F. E.; MARTÍNEZ BARREIRO, J. y MARTÍNEZ LORENZ, Y. (2004). *Compendio de Disposiciones Legales sobre Nacionalización y Confiscación*. La Habana: MINJUS.
- HUNG GIL, F.A. (2010). La sucesión *mortis causa* del concebido no nacido. En: *Tesis doctoral tutorada* por la Dr. Teresa DELGADO VERGARA, La Habana, Cuba.
- LACRUZ BERDEJO, J.L y SANCHO REBULLIDA, F. (1984). *Elementos de Derecho civil*. Barcelona: Bosch. *Manual del Registrador*. (2007). Versión 2. Cuba: MINJUS.
- MARTÍNEZ ESCOBAR, M. (1958). *Las inscripciones*. La Habana: Jesús Montero.
- MOLINER, M. *online Diccionario*. (2014) en www.diclib.com, consultado el 1 de octubre de 2013.
- OSSORIO SERRANO, J. M. (1986). *La anotación preventiva de embargo. Aspectos civiles y registrales*. Granada. En: Univ. de Granada.
- PUENTE FONTANELLA, A. (2005). *La inscripción en el sistema Registral Inmobiliario Cubano*. La Habana: MINJUS.
- RAMÍREZ ORONDA, J. D. (2014). *Diccionario Jurídico*.
- RIFÁ SOLER, J. M. (1983). *La anotación preventiva de embargo*. Madrid: Montecorvo.
- ROCA SASTRE. (1998). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch.
- RODRÍGUEZ MONTERO, G. E. (2009). El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba. Cuba. En: www.eumed.net, ed. electrónica, consultado el 4 de agosto de 2011.
- SALAS MARRERO, O. (1991). *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*. Madrid: Castalia.

- SÁNCHEZ JORDÁN, M. E. *Las Anotaciones Preventivas (En particular las de embargo) en los sistemas registrales Alemán y Español*. (2002). Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- TALMA CHARLES, J. (2001). *La anotación Preventiva de Embargo como Privilegio Crediticio*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.^a R. (1994). *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Coord.; López y López, A. M.-Montés Penadés, V. L. Ed. Tirant lo Blanch.
- VILLARES PICÓ, M. *Anotaciones Preventivas*. (1968). España. En: *RCDI*.

II. FUENTES LEGALES

Constitución de la República de la República de Cuba, en Gaceta Oficial de la República de Cuba, Extraordinaria, núm. 3, del 31 de enero de 2003, Cuba. Código Civil del Reino de España de 6 de octubre de 1888, Real Decreto de 24 de julio de 1889, mandada a publicar 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. 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. Ley de Enjuiciamiento Civil del Reino de España, Ley núm. 1 de 2000, de 7 de enero, en BOE del 8 de enero del 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 de la República de Cuba, Extraordinaria, núm. 33, de 27 de septiembre de 2006, Cuba. Ley núm. 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada, Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, Puerto Rico, consultado 10 de julio de 2013 en <http://www.lexjuris.com/lexleyes.htm>. Ley núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad, Puerto Rico, consultado 10 de julio de 2013 en <http://www.lexjuris.com/lexleyes.htm>. Real Decreto de 18 de julio de 1893, extensivo a Cuba por disposición de 14 de septiembre del mismo año, Gacetas del 8 al 20, Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de Ultramar, Ministerio de Justicia, Vedado, La Habana, Cuba. Colección Jurídica, año 2000, Real Decreto de 26 de mayo de 1893, Ley Hipotecaria de Ultramar de 14 de julio de 1893, Ministerio de Justicia, Vedado, La Habana, Cuba. Colección Jurídica, año 1999, Resolución num. 114/2007 de 3 de julio de 2007 de la Ministra de Justicia, Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, Cuba. Resolución

núm. 226/2007 de 4 de octubre de 2012 de la Ministra de Justicia, Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad, Cuba. Resolución num. 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.

NOTAS

¹ Se exceptúa el derecho real de hipoteca cuya inscripción es requisito indispensable para su constitución. *Vid.* artículo 145.2 LHU en relación con el Decreto Ley 214/2000; *Gaceta Oficial Extraordinaria*, núm. 9 de 29 de noviembre de 2000; Decreto Ley 289/11 artículo 14 inciso b), *Gaceta Oficial Extraordinaria*, núm. 40, de 21 de noviembre de 2011.

² *Cfr.* MOLINER, M. *Online Diccionario*. (2014). [En línea], disponible en www.diclib.com.

³ *Idem*.

⁴ CAPÓ BONNAFOUS, E. (1933). Apuntes sobre la anotación preventiva en el Derecho hipotecario español. España. En: *RCDI* núm. 99, p. 197.

⁵ *Cfr.* TALMA CHARLES, J. (2001). *La anotación Preventiva de Embargo como Privilegio Crediticio*. Madrid: Centro de Estudios Registrales, p. 39.

⁶ *Vid.* En el mismo sentido VILLARES PICÓ, M. *Anotaciones Preventivas*. (1968). España. En: *RCDI*, pp. 34 y 35. GARCÍA GARCÍA, J. M. *Derecho Inmobiliario y Registral*. (1999). Madrid: Civitas, p. 54. OSSORIO SERRANO, J. M. (1986). *La anotación preventiva de embargo. Aspectos civiles y registrales*. Granada. En: Univ. de Granada, pp. 15 y 16. RIFÁ SOLER, J.M. (1983). *La anotación preventiva de embargo*. Madrid: Montecorvo, p. 78.

⁷ *Vid.* DE LA RICA Y MARITORENA, R. (1977). *La anotación preventiva en general*. En: *RCDI* núm. 519 marzo-abril, p. 401.

⁸ *Vid.* TALMA CHARLES, J. *ob. cit.*, p. 39, *in fine*. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (1995-1998). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Civitas, p. 109. ROCA SASTRE. (1998). *Derecho Hipotecario*. T. IV, Barcelona: Bosch, p. 288.

⁹ DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A. (1998). *Derecho de Cosas y Derecho inmobiliario Registral. Sistema de Derecho Civil*, vol. III. Madrid: Tecno, p. 343.

¹⁰ *Vid.* SÁNCHEZ JORDÁN, M. E. *Las Anotaciones Preventivas (En particular las de embargo) en los sistemas registrales Alemán y Español*. (2002). España: Centro de Estudios Registrales, p. 27 *in fine*.

¹¹ VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.^a R. (1994). *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Coord.; López Y López, A. M.-Montés Penadés. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 894.

¹² BONNAFOUS, *ob. cit.*, p. 198.

¹³ DE LA RICA, *ob. cit.*, p. 402.

¹⁴ TALMA CHARLES, *ob. cit.*, pp. 60 y sigs.

¹⁵ SÁNCHEZ JORDÁN, *ob. cit.*, p. 30.

¹⁶ LACRUZ BERDEJO, *ob. cit.*, pp. 218 y sigs.

¹⁷ No resulta muy acertada esta denominación terminológica puesto que tiende a confundir dos asientos, el de inscripción y el de anotación que, doctrinal y positivamente son diferentes. Así, Díez-Picazo, en *Las anotaciones...*, *ob. cit.*, p. 19, y en *Fundamentos...*, vol. III, *ob. cit.*, p. 490, se refiere a la provisionalidad de las anotaciones, diferenciándolas en ese aspecto de las inscripciones las cuales poseen carácter definitivo.

¹⁸ Artículo 47 LHE: El legatario de bienes inmuebles determinados o de créditos o pensiones consignados sobre ellos podrá pedir en cualquier tiempo anotación preventiva de su derecho. Esta anotación solo podrá practicarse sobre los mismos bienes objeto del legado.

¹⁹ SÁNCHEZ JORDÁN, *ob. cit.*, p. 28.

²⁰ COSSÍO Y CORRAL, A. (1945). *Lecciones de Derecho hipotecario*. Barcelona: Bosch, p. 174.

²¹ Díez-Picazo, *Las anotaciones...*, *ob. cit.*, pp. 23 y 24; *Fundamentos...*, vol. II, *ob. cit.*, p. 494. Es también el sentir de SÁNCHEZ JORDÁN, *ob. cit.*, p. 35.

²² Cfr. VALDIVIESO POLAINO, J. L. (1994). Aproximación a los asientos registrales. T. XXXVIII. En: *Revista Cuadernos de Derecho Judicial*. España, pp. 36 y sigs.

²³ Vid. SALAS MARRERO, O. (1991). *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*. T. VI, vol. II-B. Madrid: Castalia, p. 391.

²⁴ *Idem*.

²⁵ GARCÍA HENRÍQUEZ, F. E., MARTÍNEZ BARREIRO, J, MARTÍNEZ LORENZ, Y. (2004). *Compendio de Disposiciones Legales sobre Nacionalización y Confiscación*, Ministerio de Justicia. La Habana.

²⁶ RODRÍGUEZ MONTERO, G. E. (2009). *El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba*. [En línea], disponible en www.eumed.net, p. 182.

²⁷ Artículo 108: Los acontecimientos naturales y los actos jurídicos... que tienen por objeto bienes inmuebles..., se anotan o inscriben en los registros públicos que determinan las leyes.

²⁸ Artículo 8. Las disposiciones de este Código son supletorias respecto a materias civiles u otras reguladas en leyes especiales. DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: Sin perjuicio del carácter supletorio de este Código, se rigen por la legislación especial las relaciones jurídicas relativas a la familia; los descubrimientos, inventos, innovaciones, racionalizaciones, creación de obras científicas, educacionales, literarias y artísticas; la caza y la pesca; los solares yermos; la vivienda urbana y rural; las cooperativas agropecuarias y todo lo concerniente al régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y demás bienes destinados a la producción agropecuaria y forestal; los buques y aeronaves; las sociedades; los servicios de suministro de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y bultos postales, y los que se prestan en los bufetes colectivos, los seguros obligatorios, la contratación económica y cualesquiera otras relaciones que determine la ley.

²⁹ GONZÁLEZ TRUJILLO, D. (2009). Anacronismos de la Publicidad registral Sucesoria. Ciudad de La Habana. En: *Tesis en opción a especialista en Derecho Notarial*, p. 27 (...) en el citado artículo se equiparan los términos anotación e inscripción, conceptos distintos en su esencia pues la inscripción se identifica siempre con el asiento principal, en tanto las anotaciones, complementan o modifican al primero, incidiendo sobre su eficacia o se utilizan para vincular diferentes asientos dentro del propio Registro (...). En tal sentido, considero que en la formulación del artículo de referencia solo debió emplearse el verbo inscribir (...) más adelante señala la propia autora... Por su parte, las anotaciones tienen un valor simplemente informativo y en ningún caso constituyen la prueba que proporciona la inscripción. No modifican el contenido del asiento principal y sirven fundamentalmente para la mejor organización del trabajo interno de la unidad registral, p. 39.

³⁰ Optó por la frase «registros públicos que determinen las leyes».

³¹ El procedimiento para la inscripción de inmuebles estatales se encuentra en la Resolución 226 del 2012 en cual no se hace alusión a anotaciones preventivas o inscripción provisional. Existen dos procedimientos registrales para dos formas de propiedad, la personal y de otras personas jurídicas no estatales y propiedad la estatal.

³² Artículo 42 de las anotaciones preventivas. Existía coordinación entre proceso y registro desde el punto de vista normativo a través de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

³³ Decreto-Ley núm. 214, de 24 de noviembre de 2000, autorizó en Cuba la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles por empresas y otras entidades económicas con personalidad jurídica propia dedicadas al desarrollo inmobiliario, a los fines de asegurar el cumplimiento de las obligaciones que contraigan para la obtención de financiamiento. En el mismo se dispone que el régimen legal de las hipotecas es el contenido en la Ley Hipotecaria de Ultramar de 1893. Más tarde otro Decreto el 289/11 entra vigor el 21 de noviembre de 2011 en medio de un proceso de actualización del modelo económico cubano donde el Estado orienta la política bancaria hacia la financiación de las actividades por cuenta propia y otras formas de gestión no estatal. En él se permite la constitución de hipotecas voluntarias e igualmente se remite a la LH 1893 en cuanto a su régimen.

³⁴ Sus preceptos han sido modificados en parte por la Resolución 342/11 y 270/2011 ambas de la Ministra de Justicia las cuales entraron en vigor al amparo del Decreto Ley 288/11 de 11 de noviembre de 2011. Como se indicó previamente en este estudio existe una bifurcación entre los bienes propiedad personal y los bienes propiedad estatal estos últimos regidos por el procedimiento de inscripción que regula la Resolución 226/2012 de la Ministra de Justicia.

³⁵ El mismo también incluye como objeto de la publicidad la inmatriculación de los inmuebles. Tal referencia nos resulta un contrasentido jurídico sin precedente, ya que la inmatriculación está asociada la operación registral de apertura por primera vez una finca en folio independiente; al comienzo de un historial jurídico registral.

³⁶ Reserva la sección cuarta del Capítulo II para la Inmatriculación que es el tercer elemento que según esta norma integra el objeto del Registro.

³⁷ LACRUZ BERDEJO, J. L. y SANCHO REBULLIDA, F. (1984). *Elementos de derecho Civil*. T.III-2.º Barcelona: Bosch, pp. 218 y sigs.

³⁸ *Ob. cit.*, p. 43.

³⁹ Término acuñado por RIVERO VALDÉS. En: *Mundos Paralelos*, *ob. cit.*

⁴⁰ Artículo 26. Una vez practicada la inscripción provisional, se consigna dicho carácter en el título, adjuntando nota expresiva de los motivos que la determinaron y la advertencia de que deben ser subsanados dentro del plazo de 5 años contados a partir de la notificación al interesado, transcurrido el cual, el Registrador cancela de oficio dicha inscripción.

⁴¹ Así se desprende del artículo 16.1. El Registrador, al realizar la inscripción, se ajusta a la proforma establecida en el Anexo número 4 de la presente Resolución. El artículo 19. El carácter de inscripción provisional se especifica en la circunstancia del asiento referida a la efectividad de la inscripción, consignando las causales que la determinan, y, en nota marginal, el cuño gomígrafo de, "Inscripción Provisional". Ambos en relación con la disposición transitoria tercera que indica que Los anexos del número 1 al 8 que se adjuntan a la presente Resolución, forman parte integrante de la misma.

⁴² *Cfr. Manual del Registrador*. (2007). Versión 2. Cuba: MINJUS, p. 21.

⁴³ *Cfr.* artículo 24 R-247/03; artículo 18 R-249/07 y artículo 18 R-114/07. Se incluye en las dos últimas las que causan inscripción provisional por imposibilidad de obtener expediente básico de la Dirección Municipal de la Vivienda y los casos en que medie acuerdo con la Oficina de administración Tributaria (ONAT) o ante la imposibilidad de pagar el tributo. Desaparecen las referidas a la rectificación de medidas y linderos con carácter general.

⁴⁴ El ejemplo más claro de ello es acaso, la Resolución 342/11 promulgada al abrigo del decreto Ley 288 de 11 de noviembre de 2011. La misma contiene un procedimiento que erróneamente ha llamado «actualización de los títulos de propiedad y su inscripción» establecido por el Instituto Nacional de la Vivienda; órgano que ni tan siquiera se subordinaba al MINJUS y del que sea han desgajado los particulares referidos al registro de la propiedad desde el Decreto Ley 185 de 1998.

⁴⁵ MARTÍNEZ ESCOBAR, M. (1958). *Las inscripciones*. T. II. La Habana: Jesús Montero, p. 363.

⁴⁶ *Cfr.* artículo 110 RHU. A tenor de este precepto es la falta insubsanable si la obligación contenida en el título fuese nula por naturaleza, condiciones, calidad de las personas que la otorguen u otra causa semejante, independientemente de su forma intrínseca. Es subsanable

por el contrario si el defecto estuviese solo en la forma externa del documento que lo contenga pudiéndose reformar o extender de nuevo a voluntad de los interesados. Estas últimas abren paso a las anotaciones.

⁴⁷ La Resolución 270/11 también sancionada en el Decreto ley 288 redefine el plazo para practicar la inscripción en su Resuelto tercero pero este no podrá exceder de 60 días hábiles. Plazo que coincide con la duración del asiento de radicación.

⁴⁸ Cfr. *Manual del Registrador*, ob. cit., pp. 6 y sigs.

⁴⁹ En no todos los casos, por ejemplo no en la capacidad volitiva y no como presunción de falsedad.

⁵⁰ Según el artículo 67 del Código Civil son nulos los actos jurídicos realizados:

- a) En contra de los intereses de la sociedad y el Estado;
- b) Por personas que no pueden ejercer su capacidad jurídica;
- c) Con violencia física;
- ch) En contra de una prohibición legal;
- d) Sin cumplir las formalidades establecidas con carácter de requisito esencial;
- e) Solo en apariencia, sin intención de producir efectos jurídicos;
- f) Con el propósito de encubrir otro acto distinto. En este caso el acto encubierto o disimulado es válido para las partes si concurren los requisitos esenciales para su validez; y
- g) Por una persona jurídica en contra de los fines expresados en sus estatutos o reglamento.

Según el artículo 69: son anulables los actos jurídicos en los que la manifestación de voluntad está viciada por error, fraude o amenaza.

⁵¹ La doctrina entiende a la parcelación y por extensión a la reparcelación como el conjunto de medidas tendentes a una adecuada distribución de la tierra y consiste en cuantos estudios y trabajos son precisos para ello. Cfr. en CERRILLO, F. y MENDIETA, L. (1952). *Derecho Agrario*. Barcelona: Bosch, p. 20.

⁵² PUENTE FONTANELLA, A. *La inscripción en el sistema Registral Inmobiliario Cubano*. (2005). Cuba: MINJUS, p. 51.

⁵³ *Idem*.

⁵⁴ Cfr. CALVO VÉRGEZ, J. (2009). La tributación de las anotaciones preventivas en registros públicos en el impuesto sobre actos jurídicos documentado. vol. XXVII. En: *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Extremadura*, p. 1.

⁵⁵ RAMÍREZ ORONDA, J. D. (2014). *Diccionario Jurídico*, p. 135.

⁵⁶ Cfr. Resolución 694/03 del INV, *Formulario para el trabajo jurídico*, Parte I, p. 14.

⁵⁷ Recurso de Alzada... no se justifica que la Resolución emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda convalidando las acciones constructivas realizadas por el Señor XXXX no se correspondan con los controles que la propia administración tenga en su poder, lo que hace presumir la falta de legalidad en el proceso que no corresponde a esta instancia ventilar y decidir...

En tales circunstancias la incongruencia entre lo que obra en los archivos de la Vivienda y la persona que declara la titularidad de dicho inmueble no puede ser trasladada al Registro de la Propiedad ya que afectaría su esencia fundamental de Control de Legalidad y garante de la Seguridad Jurídica.

⁵⁸ La R-247/03 implementó un procedimiento administrativo que concluía con la expedición de una resolución de tal carácter dictada por el Registrador de la Propiedad donde se recuperaba o convalidaba el tracto registral. En las LH patrias y foráneas la reanudación del Tracto Registral solo puede realizarse por acta de notoriedad o expediente de dominio.

⁵⁹ Los que hayan convivido permanentemente durante cinco años con el propietario de una vivienda cuyos bienes y derechos sean confiscados por ausencia definitiva del país, tendrán derecho a adquirir la propiedad de la vivienda mediante el pago del precio que regula el artículo 42, inciso b), siempre que se trate del cónyuge —de matrimonio formalizado o no— ex cónyuge o familiar del ausente definitivo hasta el cuarto grado de consanguinidad y no fuere propietario de otra vivienda. Si el causante definitivo hubiera sido copropietario de la vivienda, el copropietario que haya permanecido en ella tendrá derecho a adquirir la

parte del primero mediante el pago al Estado de la parte correspondiente del precio legal de la vivienda.

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores la Dirección Municipal de la Vivienda determinará el derecho y fijará el precio mediante resolución y la propiedad se transferirá por el Banco Popular de Ahorro en representación del Estado.

⁶⁰ *Vid.* RIVERO VALDÉS, *ob. cit.*, p. 17.

⁶¹ Artículo 25. El concebido se tiene por nacido para todos los efectos que le sean favorables a condición de que nazca vivo.

⁶² HUNG GIL, F. A. (2010). La sucesión *mortis causa* del concebido no nacido. En: *Tesis doctoral tutorada*, por la Dra. Teresa DELGADO VERGARA, La Habana, Cuba, p. 130.

*(Trabajo recibido el 1-10-2014 y aceptado
para su publicación el 30-12-2014)*