

TÍTULO: Funcionamiento del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles y su Eficacia en la Digitalización del Ministerio de Justicia Cubano.

Unidad Organizativa de Camajuaní, Provincia Villa Clara.

Autora: Licenciada Bárbara Katuska León Acosta

Tutora: Licenciada Mayré Pérez Orozco

Año: 2025

## INTRODUCCIÓN:

El Registro Central de la Propiedad en Cuba es una institución fundamental para la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario. Los principios registrales son los cimientos que garantizan la eficacia del registro, siendo esenciales para la protección de derechos y la resolución de conflictos. La presente investigación examina la forma en que funciona el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles con la implementación a partir del 2021 del sistema de digitalización basado en la aplicación y eficacia de los principios registrales en Cuba, analizando su marco normativo, su aplicación en la práctica, los desafíos que enfrenta y la importancia de estos principios en la seguridad jurídica del país. Además de los desafíos que hoy se enfrentan con el tema de la digitalización. Se realiza un estudio que permite vislumbrar posibles mejoras en el sistema registral cubano. Existe mucho desconocimiento por parte de la población sobre los derechos inmobiliarios de ahí necesidad de compartir la importancia del Registro de la Propiedad partiendo de sus principios que son los encargados de evidenciar el funcionamiento de los mismos. Este análisis está realizado en la Oficina Registral de Camajuaní y como este proceso le sirve de guía para trámites posteriores y ayudar y orientar a todas las personas que necesiten acudir a registrar un inmueble.

## **DESARROLLO:**

El Derecho Registral es una rama de las ciencias jurídicas menos comprendida por las personas y se aplican a diario.

La actividad registral es importante porque da certeza y confianza a la sociedad que los actos jurídicos que se celebren, sujetos a inscripción serán reconocidos por cualquier persona.

### **Problema o situación problemática:**

¿Qué importancia tiene el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles en el desarrollo de la digitalización de la sociedad en el actual contexto cubano?

### **Fundamentación de la expresión que tiene el problema en la práctica de la actividad que se trate.**

En la actualidad la previa inscripción es exigida en actos de Compraventa, Permuta y Donación de Vivienda con el objetivo de insertar en el tráfico jurídico el título actualizado, calificado por un facultativo quien impregna de fe pública el acto en sí respecto a todas las circunstancias inscritas desde la descripción del bien hasta la facultad de disposición de su titular. Estas es una de las mayores importancias que refleja el derecho Registral.

En Cuba las personas le dan muy poca importancia al proceso registral, las cuales en su mayoría acuden a nuestras oficinas cuando van a realizar un acto de transmisión de dominio y en la mayoría de las veces no está asentada la propiedad en el registro, por tanto los Notarios no pueden hacer el trámite hasta que no se registre.

El Derecho Registral a lo largo de su historia ha transitado por diversas etapas en su operatividad, desde el sistema de inscripción por extracto, hasta su moderno Sistema Electrónico de Inscripción Registral. Todo este cambio ha sido necesario con el objetivo de que se adaptara nuestro sistema registral a las exigencias del

mundo cada día más cambiante y globalizado. Sin embargo este desarrollo exige que se creen las plataformas y estructuras necesarias, problemática que enfrenta nuestro sistema registral en la actualidad, pero a pesar de ello se cumplen cada uno de las fases y procesos, así como todos los Principios.

### **Métodos Utilizados:**

El Método es el proceder ordenado para llegar al fin deseado a través de una serie de pasos que lleven a un análisis para la obtención del conocimiento aspirado. Desempeñan un papel crucial en los conceptos teóricos que sustentan el entramado legal. Para ello se aplicará el estudio del sistema de principios registrales que son la base del funcionamiento de los Registros de la Propiedad Cubano.

Método Deductivo al partir de los conceptos generales de todos los Principios Registrales para llegar al impacto que cada uno de ellos tienen en la actualidad en el Sistema Informático y su trascendencia jurídica.

Para mi investigación realizaré una Investigación Cualitativa en la que se analizará la forma en que las personas interpretan la experiencia que han tenido en la Oficina Registral de Camajuaní y como este proceso le sirve de guía para trámites posteriores y ayudar y orientar a todas las personas que necesiten acudir a registrar un inmueble.

### **Objetivo General:**

Demostrar la importancia e impacto de los Principios Registrales en el desarrollo de la digitalización de los servicios en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles con vistas a mejorar su estructura y desarrollo.

### **Objetivos Específicos:**

- 1- Realizar una breve historia de la actividad registral de Cuba.
- 2- Realizar una evaluación del conocimiento que poseen las personas acerca del trabajo del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

- 3- Conceptualizar y describir todos los Principios Registrales que constituyen la base del desarrollo de la actividad registral en Cuba.
- 4- Evaluar la eficacia de la Digitalización del Ministerio del Justicia en los tiempos actuales.

**Variables e Indicadores:**

Variables:

- Etapas del Proceso Registral.
- Principios Registrales.
- Número de Casos Radicados en el año 2024 en el Registro de la Propiedad de Camajuaní.
- Equipos Informáticos que garantizan la Digitalización de la Sociedad.

## **Explicación del trabajo desarrollado:**

### **Capítulo I: Breve reseña histórica del Derecho Inmobiliario en Cuba.**

El primer antecedente de Registración Inmobiliaria en Cuba lo constituye la real pragmática de 1768, que creó en España a las llamadas Anotadurías de Hipotecas, hechas extensivas a Cuba por la Real Cédula de 9 de mayo de 1768, ambas del Rey Carlos III. Posteriormente la Primera Ley Hipotecaria Española de 8 de Febrero de 1861, reformada en 1869 fue puesta en vigor en Cuba el 1 de mayo de 1880. Esta Ley constituyó el nacimiento de la Registración Inmobiliaria en nuestro país al inaugurarse en esa misma fecha los Registros de la Propiedad Inmobiliaria. Esta primera Ley Hipotecaria vigente en Cuba fue derogada y sustituida por la Ley Hipotecaria Española de Ultramar y su Reglamento de 14 y 18 de julio de 1893, que entraron en vigor en la Isla el 6 de octubre y 4 de septiembre del propio año.

La Ley de 1893 y su Reglamento continúan vigentes en nuestros archivos, en los mismos se encuentran más de un siglo de inscripción, anotaciones, cancelaciones y todo tipo de operaciones registrales que constituyen un caudal de información invaluable, que en modo alguno puede ser soslayado, constituyendo la historia jurídica de los bienes raíces en el país.

Con el Triunfo de la Revolución en el año 1959 se comenzaron a dictar normas que por su naturaleza y alcance vinieron a complementar la Ley Hipotecaria, tal es el caso de la Ley 1180 de 1 de Julio de 1965, que facultó al Ministro de Justicia a dividir o unificar los Registros de la Propiedad, a nombrar a los empleados que fuesen necesarios en los Registros, a fijar los aranceles para el cobro de los servicios que se prestaban en los mismos y a dictar medidas y procedimientos de organización.

Como consecuencia de la nueva División Política-Administrativa y la creación de los Órganos Legales del Poder Popular, el Ministerio de Justicia dictó la Instrucción de 9 de Noviembre de 1977 donde establece que las Direcciones

Provinciales de Justicia tendrán a su cargo la dirección de los Registros de la Propiedad conjuntamente con la actividad del patrimonio nacional.

El 23 de Diciembre de 1988 entra en vigor la Ley 65, Ley General de la Vivienda donde se consignó en su disposición especial decimosegunda que las funciones sobre Patrimonio Nacional y Registro de la Propiedad que venían ostentando el Ministerio de Justicia, se transferían al Instituto Nacional de la Vivienda. La transferencia de funciones se hizo efectiva a partir del 9 de febrero de 1989, fecha de entrada en vigor de la Ley 65 y como consecuencia el Instituto Nacional de la Vivienda dictó la Resolución 259 de 1989, la que en su Resuelvo Primero y Segundo dispone la subordinación de los Registro de la Propiedad existentes a las Direcciones Provinciales y Municipales de la Vivienda, facultando al Instituto Nacional de la Vivienda para dictar cuantas mediadas resultaran necesarias para la prestación de servicios.

En Diciembre de 2015 entra en vigor el Decreto Ley número 335 “Del Sistema de Registros Públicos”, amparado en el artículo 108 de la Ley 59 Código Civil en que se refiere que se anotan o inscriben las leyes, los actos jurídicos relativos al estado civil y domicilio de las personas naturales y el llamamiento a su sucesión, la constitución y extinción de las personas jurídicas. En este mismo decreto en su artículo 1 dispone que tiene por objeto la creación, organización y funcionamiento del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba, así mismo en el artículo 3.1 establece los tipos de registro, quedando establecido en el apartado c el de bienes muebles e inmuebles.

En diciembre de 2020 entre en vigor la Resolución 49 donde se establecen las tarifas en pesos cubanos, aplicables por los servicios que se prestan en el Registro de la Propiedad a las personas naturales con residencia permanente en el territorio nacional, a personas jurídicas estatales y no estatales, excepto las sociedades mercantiles de capital totalmente extranjero o a sus sucursales y otras expresamente autorizadas.

En septiembre de 2021, entra en vigor la Resolución 362 del 2021 "Procedimiento general para la selección, habilitación, nombramiento, sustitución e inhabilitación de los registradores" dado que resulta necesario establecer el procedimiento general para dicho proceso de selección que garantice la debida transparencia, el rigor y control en la admisión de los aspirantes, así como su desempeño profesional y ético en correspondencia con la función que ejercen como funcionarios públicos en cualquiera de los tipos de registros reconocidos en el Sistema de Registros Públicos del país, decisión que tiene el criterio favorable de los jefes de los organismos de la Administración Central del Estado que tienen registros públicos subordinados.

En octubre de 2021 entra en vigor el Decreto Ley 51 del 2021 "De los Registros Públicos de Bienes Inmuebles" dada la importancia que tiene la seguridad jurídica, basada en el principio de legalidad para la protección del patrimonio inmobiliario se perfeccionan los Registros Públicos de Bienes Inmuebles, sobre la base de la aplicación de las tecnologías de la información y las comunicaciones, la creación de los Registros Centrales, la integración de los tipos de registros que sobre esa categoría de bienes existen en el país y su interrelación con las oficinas registrales, como parte del proceso de actualización del régimen normativo que se inició con la aprobación e implementación del Decreto Ley 335.

Por último en noviembre de 2021 entra en vigor la Resolución 493 del 2021 "Normas y Procedimientos del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles" a partir del perfeccionamiento legislativo y el desarrollo del proceso de informatización de la sociedad se establece el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles con un registro de efectos jurídicos, perfeccionado, informatizados e integrado como resultado de la experiencia de simplificación de trámites, incremento de la calidad en el desempeño de los registradores y técnicos auxiliares y la aplicación progresiva de las tecnologías de la información y comunicaciones.

## **Capítulo II: Derecho Registral. Principios que rigen el procedimiento registral integrado en las fases de dicho proceso.**

**Registro de la Propiedad:** es un sistema organizado de documentación, que tiene como objetivo dar publicidad, seguridad y eficacia a los derechos sobre bienes inmuebles. Su función principal es la inscripción de actos y derechos que afectan a la propiedad, proporcionando un marco legal que protege a los propietarios y terceros interesados. Es una institución jurídica cuyo fin es inscribir la propiedad y otros derechos sobre bienes inmuebles, es decir toda persona natural o jurídica que ostente un derecho sobre un bien inmueble está en la obligación de inscribirlo en el registro, los mismos están soportados en por documentos que son títulos de carácter notarial o pueden ser documentos judiciales o administrativos

En el artículo 1.1.2 de la Resolución 493/2021 se establece que el Registro Central de la Propiedad de Bienes Muebles e Inmuebles, está integrado por la Oficina Central y las oficinas registrales municipales, tiene por objeto la inmatriculación de los bienes inmuebles, la inscripción o anotación de los actos o contratos respecto al derecho de propiedad y otros derechos sobre estos bienes contenidos en documentos notariales, administrativos o judiciales.

### **Fases del Procedimiento Registral unido a los Principios Registrales:**

#### **PRINCIPIOS REGISTRALES QUE OPERAN PREVIO AL PROCESO DE INSCRIPCIÓN: relacionados en la Resolución 493/2021**

- 1- Principio de Rogación:** las inscripciones respecto a bienes inmuebles , deberán ser solicitadas por persona interesada, con las excepciones que establece la ley, artículo 7 Resolución 493/2021 que plantea que la inscripción puede ser solicitada por la persona que ostente la condición de titular del derecho, transmitente del derecho, representante legal o voluntario de cualquiera de los solicitantes anteriores, persona con interés legítimo y requiera que se efectúe la inscripción a favor del titular

y funcionarios públicos y autoridades que autoricen actos sobre bienes inmuebles.

**2- Principio de Legalidad:** todo acto que se inscribe en el registro debe estar legitimado por el ordenamiento jurídico. Esto implica que solo pueden inscribirse aquellos actos que tengan un fundamento legal, garantizando que el registro refleje la realidad jurídica. Se inscribirán los documentos que reúnan los requisitos de forma y contenido mediante la calificación registral la cual está presente en todo el procedimiento de inscripción.

La Calificación registral es el juicio de legalidad que se emite sobre las formas intrínsecas relativas a la procedencia conforme al derecho contenido en el acto negocial o dispositivo del título, dominio ya sea una Resolución Administrativa o una Escritura Notarial y las formas extrínsecas, requisitos formales del instrumento. El artículo 16.1 plantea que el Registrador califica bajo su responsabilidad el cumplimiento de la legalidad de los aspectos formales y la validez de los actos y contratos contenidos en el título presentado para la inscripción. En dicho proceso se valora lo siguiente, artículo 17:

-Si es un documento notarial: la competencia del notario actuante, el cumplimiento de las formalidades para su autorización, los requisitos que debe cumplir para su inscripción y la legalidad del acto o contrato de que se trate.

- Si es un documento administrativo: la competencia de la autoridad que lo expidió, la correspondencia del procedimiento utilizado con la decisión adoptada, el cumplimiento de las formalidades establecidas, los requisitos que debe cumplir para su inscripción y la legalidad del acto contenido en este.

- Si es un documento judicial: la competencia del Tribunal que dictó el fallo y la firmeza de este, la correspondencia del procedimiento utilizado con la resolución emitida y los requisitos que debe cumplir el documento

para su inscripción, sin que pueda cuestionar la decisión adoptada por el Tribunal.

La Calificación Registral es un juicio crítico del registrador sobre la legalidad de los documentos presentados a inscripción. Tiene carácter obligatorio, unipersonal, no delegable, libre e independiente, con responsabilidad personal, plena unitaria, revisable.

El artículo 19 plantea que una vez concluida la calificación registral en correspondencia con cada caso adopta: inscribir si la calificación resultó positiva de conformidad con lo establecido en la ley, suspender cuando en la calificación se aprecien defectos subsanables que no producen la nulidad del acto o contrato realizado, denegar cuando la calificación se aprecien defectos no subsanables que producen la nulidad del acto.

El artículo 22 también hace referencia a dicho principio, pues el registrador está en la obligación de denegar la inscripción en los siguientes supuestos; cuando se presume que el acto o el contrato del que se solicita la inscripción está asociado a la comisión de un delito, si el titular que presenta una nueva solicitud tiene a su favor inscrita la propiedad de otra vivienda, exceptuando los casos que acreditan haber realizado actos de transmisión de la vivienda inscrita y se encuentran pendientes de actualizar por el nuevo titular e informar a la autoridad correspondiente los indicios asociados al lavado de activo, corrupción o financiamiento al terrorismo.

- 3- Principio de Prioridad:** cuando en una solicitud de inscripción se hayan admitido y presentado los documentos que dieron inicio al procedimiento registral y hasta su conclusión no se radicarán, ni inscribirán nuevos documentos que resulten contradictorios o perjudiquen a los presentados, respecto a una misma finca. En caso de concurrencia de derechos sobre un mismo bien, prevalecerá el que haya sido inscrito primero en el registro. El orden de inscripción determina la prioridad de los derechos, lo que es fundamental en transacciones que involucran bienes.

Para ello y en virtud del artículo 11 se plantea que practicar el asiento de presentación del título en el Registro se realiza la búsqueda en el sistema informático y se comprueba que respecto al inmueble no existe ningún procedimiento registral en tramitación.

Esa búsqueda también se realiza en el antiguo tarjetero de direcciones para verificar que ninguna dirección coincida con la que se está procesando.

#### **PRINCIPIOS QUE OPERAN DURANTE EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN:**

**4- Principio de Tracto Sucesivo:** es la concentración orgánica de las inscripciones de una misma finca a través del tiempo en los Libros del Registro y en el Sistema Informático. Este principio se basa en el presupuesto de que las inscripciones se deben corresponder con las transmisiones de tal manera que siempre el adquirente de una inscripción sea el transmitente de la siguiente inscripción.

Este principio está regulado en el artículo 28.1 para realizar la inscripción debe constar previamente inscrito el derecho del otorgante, a menos que corresponda con la inmatriculación del inmueble por primera vez, esta constituye la excepción del tracto sucesivo. La descripción del inmueble contenida en el título debe coincidir con lo que consta en el asiento registral, a menos que el asiento corresponda a una actualización o rectificación de esta. El registrador deniega la inscripción cuando no haya coincidencia.

**5- Principio de Inscripción:** en Cuba es obligatoria con efectos declarativos. Es el instrumento idóneo del sistema de publicidad, a partir de este se garantiza el extracto del título en forma de encasillado y donde consta detallado todos los elementos del inmueble, contenido en el título adquisitivo que se está inscribiendo.

El artículo 24 señala que cuando la calificación resulta positiva se procede a realizar la inscripción en el folio real electrónico, conteniendo los siguientes elementos:

\* Número de la finca, número de identificación catastral, NIC

\* Descripción del inmueble:

- Naturaleza: urbana o rural.
- Ubicación: calle o avenida, número, letra o número del apartamento, entrecalles, reparto, barrio, poblado o distrito y municipio.
- Uso al que se encuentra destinado: vivienda de residencia permanente, vivienda de descanso o veraneo, vivienda vinculada o medio básico, local estatal, local no estatal, edificio, edificio multifamiliar, solar yermo o tierra.
- Superficies: área total que ocupa el inmueble expresada en el sistema métrico decimal, también se consignan las demás áreas que constan en el título.
- Linderos y medidas: se identifican los linderos y sus medidas, por el frente, derecha, izquierda y fondo, ubicándose siempre saliendo del inmueble, o cuando corresponda los puntos cardinales en las zonas rurales, en el caso de los apartamentos ubicados en los edificios, solo se consignan los linderos del apartamento que se encuentren por sus lados
- Características especiales: se identifican aquellas que adicionan al inmueble valor económico, histórico o cultural, si las posee.

\*Valor: valor o precio legal, valor contable o avalúo, valor catastral, precio de transferencia por el banco, precio de venta o compensación.

\*Derecho:

- Naturaleza: derecho que se inscribe según el acto o contrato realizado.
- Extensión del derecho: derecho expresado en cuotas, partes o universalmente.
- Cargas o limitaciones: cuando el inmueble está gravado con hipoteca, carga modal u otra carga o gravamen.

\*Elementos personales:

- Transmitedente: nombre y apellidos del o los transmitedentes del derecho y número de identidad permanente, en el caso de los títulos administrativos, se consigna como transmitedente el Estado Cubano.

- Adquirente: nombre y apellidos del o los adquirentes, número de identidad permanente, domicilio legal, ciudadanía, estado conyugal, en caso de personas jurídicas, la denominación social con todos los elementos que componen su identificación.

\* Título:

- Tipo de título: escritura notarial, resolución judicial o administrativa, su número, nombre, número de expediente, según corresponda, así como sus complementos se existieran.

- Funcionario o autoridad que autorizó o dictó el título, nombre y apellidos, competencia, cargo o sede.

- Fecha: de expedición del título y complementos.

- Impuesto: se consigna la Sucursal del Banco en el cual se liquidó el impuesto, fecha y número de la planilla de la Declaración jurada o de la transferencia del pago electrónico.

-Asiento de Presentación: se expresa el número de presentación, día, mes, año y hora.

- Tarifa: costo por el servicio prestado, según la legislación vigente.

-Fecha: día, mes y año en que se practica el asiento de inscripción.

-Firma del Registrador.

### **Efectos de la Inscripción:**

- **Declarativos:** su función es exclusivamente probatorio e informativo. Exponer al tercero, publicidad. El ejemplo claro es la actualización del título adquisitivo.

- **Constitutivos:** el efecto de la inscripción es precisamente la producción de la consecuencia jurídica real. Inscripción obligatoria con efectos constitutivos, el acto no tiene valor hasta la inscripción.

**6- Principio de Especialidad:** quedan determinadas todas las circunstancias que diferencian un bien de otro dentro del Registro. Exige que los actos que se registren sean suficientemente específicos en cuanto a los bienes a los que se refieren. El artículo 28.2 refiere que el inmueble una vez inmatriculado, adopta la denominación de finca, cada finca se identifica con un número diferente, que se le asigna cuando se inmatricula o cuando se produzcan actos de modificación del inmueble que generan nueva finca. Esto es denominado Folio Real.

#### **PRINCIPIOS QUE OPERAN POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN:**

**7- Principio de Legitimación:** los asientos del Registro son un medio de prueba, presunción de derecho, exactitud y veracidad, mientras no se declare judicialmente lo contrario.

**8- Principio de Publicidad:** la información contenida en el Registro es de acceso público, lo que permite a cualquier persona consultar la situación jurídica de los inmuebles. Este principio favorece la transparencia y la confianza de las transacciones inmobiliarias. Puede ser solicitada siempre que el interesado tenga interés legítimo. Es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir:

- Erga omnes; posibilidad de oponibilidad ante tercero, protección al tercero adquirente, que adquiere de buena fe, a título oneroso, de titular inscrito e inscribe a su propia adquisición, artículo 38, los derechos sobre bienes inmuebles que no estén inscritos no perjudican a terceros.
- Presunción iuris tantum: el titular registral queda protegido al exonerarse de la carga de la prueba, en otro orden tendrán que ser quienes impugnen la situación del titular registral, considerando inexacto el registro, los que soportan la necesidad de probarlos, los asientos del registro quedan bajo la salvaguarda de los tribunales, artículo 41.1, a todos los efectos legales se presume que los

derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma en que consta en el asiento, asimismo se presume que quien tiene inscrita la propiedad de los bienes inmuebles tiene la posesión de los mismos.

El artículo 81 refiere que la información contenida en los asientos del Registro es pública y puede ser solicitada ante el Registrador por cualquier persona con interés legítimo, el 82.1 plantea que la publicidad registral es responsabilidad del Registrador, quien califica el interés legítimo, los fines que persigue el interesado con la información y el cumplimiento de las regulaciones sobre la protección de datos personales, el Registrador notifica al titular del asiento registral, mediante el sistema informático, cuando a persona distinta se le expida algún medio de publicidad sobre su asiento y consigna nota sobre la expedición en la finca que se trate, exceptuando cuando la publicidad se realice a los órganos autorizados por la ley.

El artículo 83 establece los medios y formas en los que se realiza la publicidad, los cuales son: exhibición o consulta directa de los asientos electrónicos, certificaciones y notas simples informativas solicitadas a través del sistema informático, certificaciones y notas simples informativas solicitadas directamente en la oficina registral, expedidas en soporte electrónico o en papel, según corresponda y la exhibición de libros del archivo en soporte papel.

El artículo 86.1 establece la clasificación de las certificaciones del Registro atendiendo a su contenido y los efectos que producen, las cuales son por excelencia los medios probatorios, estas son:

- De Dominio y Gravamen: cuando expresan la descripción de la finca, el valor o precio legal y demás valores si constan en la inscripción, nombre del titular o titulares del derecho inscrito, naturaleza del derecho, su extensión, cargas y limitaciones, si existieren, título por el que ostenta el derecho, funcionario o autoridad que emitió que

emitió el documento inscrito y su fecha, así como los efectos plenos o limitados de la inscripción.

- En Relación: cuando se certifica una o varias circunstancias relacionadas en los distintos asientos de inscripción de una finca.
- Literales: se transcriben íntegramente aquellos asientos que solicitan o todos los relativos a la finca desde su inmatriculación hasta su último dominio.
- Negativa: cuando en el Registro no obra asiento alguno respecto a la finca.

**9- Principio de Fe Pública Registral:** todo lo que el registrador está produciendo da seguridad jurídica en el tráfico. Da constancia, fe de todos los elementos que se inscriben, posibilidad de oposición ante terceros. Se presume que el contenido del Registro es exacto. Los registros otorgan una presunción de veracidad respecto a los actos que se inscriben. Esto significa que se presume que los actos son válidos y que su contenido es verdadero hasta que se demuestre lo contrario. Protege a los terceros que confían en el contenido del Registro. El artículo 41.1 plantea que el tercero que adquiera, a título oneroso y de buena fe un derecho sobre bien inmueble, de quien conste inscrito en el Registro con facultades para transferirlo, es mantenido en su adquisición, siempre que haya inscrito su derecho, aunque después exista declaración judicial de invalidez o ineficacia del derecho del transmitente por causas que no consten en el Registro, la buena fe del tercero adquirente se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro, los adquirentes a título gratuito no tienen más protección registral que la de su transmitente.

### **Capítulo III: Eficacia de la Digitalización del Ministerio de Justicia en los tiempos actuales.**

En el año 2018 entró en vigor el Decreto Ley 370 Sobre la Informatización de la Sociedad en Cuba, para optimizar y simplificar los procesos de inscripción,

publicidad, redacción de documentos y expedición de copias. En el ámbito registral entra en funcionamiento a partir del año 2022 la Plataforma Bienestar, la cual es el soporte de nuestro trabajo, el objetivo principal es eliminar el soporte papel, quedando solo para lo imprescindible. Lograr que la gestión, el servicio jurídico registral sea más eficiente, eficaz y accesible para todos. La misma permite acceder de manera digital a los documentos del Registro, lo cual facilita la labor y hace mucho más expedito el proceso de inscripción, los documentos emitidos antes de la entrada en vigor de la plataforma continúan en soporte papel, con el sistema de folio real.

En la actualidad el Ministerio de Justicia cuenta con 170 oficinas registrales, 163 operando con un sistema informático desarrollado por la Empresa XETID que garantiza la calidad del servicio jurídico.

El Registro ha estado en constante transformación, se han actualizado las normas jurídicas, además de contar con un sistema de gestión automatizado. Se trabaja en tiempo real de la inscripciones, la publicidad y los recursos, tanto por parte de nuestro Departamento en la Provincia como a nivel del Ministerio de Justicia, permitiendo el control de la inscripción y actualización del patrimonio inmobiliario estatal, de las organizaciones políticas y se masas, de las personas jurídicas no estatales.

El proceso de informatización cobra vital importancia en nuestro sector, pues la informatización de los registros públicos constituye un objetivo esencial, brindando agilidad y transparencia a los casos que se realicen, en el caso específico de los registros de la propiedad evita las dobles inmatriculaciones.

Se han dado pasos de avances en cuanto a los desafíos que se imponen en nuestra sociedad, ejemplo de ello fue ante la escasez de sellos de timbre la entrada en vigor de la Resolución 685 de 2022, la cual dispone el cobro en efectivo o electrónico del valor del impuesto sobre documentos públicos para la prestación de servicios notariales y registrales, cuando las personas naturales o jurídicas que soliciten dichos servicios no puedan entregar los sellos que acrediten

el pago del referido impuesto en soporte físico, relacionado con las certificaciones para surtir efectos en el territorio nacional. También cada día han cobrado vital importancia el cobro de nuestros servicios a través de las pasarelas de pago.

Todo lo anterior requiere de la capacitación y superación de los registradores, no solo en cuanto a las normativas vigentes sino en lo referente al uso de las tecnologías, para lograr una atención con calidad superior a los usuarios, lo cual brinda seguridad jurídica e incide directamente en el bienestar de la sociedad.

Un tema preocupante lo ha sido la situación electroenergética por la que atraviesa nuestro país, la que incide de manera marcada en nuestros servicios, pero aun así continuamos día a día recibiendo trámites y aliviando a la población, los documentos se recogen, se califican y una vez que se cuenta con servicio eléctrico son procesados.

### **Experiencia en la Oficina Registral del Municipio de Camajuaní, Provincia Villa Clara:**

Nuestra Oficina Registral cuenta con una Registradora Principal y 2 Registradoras Territoriales, además de 2 técnicos.

Respecto a los medios informáticos se posee un cliente ligero con el cual se conecta la Tablet que es usada para tirar las fotos que luego son subidas al sistema como parte del proceso de legalidad y transparencia, dado que se deja evidencia de la documentación que se califica por el registrador. Además tenemos otra computadora y 2 impresoras.

Desde Septiembre del año anterior a la fecha se han procesado 1035 expedientes, todos han sido inscritos, sin suspensiones ni denegaciones, de ellos 44 Edificios Multifamiliares, 35 inmuebles pertenecientes a la Empresa Estatal de Gestión de Inmuebles.

Se recaudó un total de 207710 pesos cubanos.

**Recomendaciones:**

- 1- Continuar incrementando la capacidad jurídica de la población cubana en cuanto a lo referente a la conveniencia de la inscripción registral de los actos jurídicos que se realicen sobre bienes inmuebles, pues la práctica registral indica que mayoritariamente acuden al registro aquellas personas naturales que realizan o realizarán trámites de donaciones, permutas o compraventas de viviendas, en una menor medida las descripciones de obra nueva y los títulos de propiedad emitidos por las autoridades correspondientes. Ello conduciría a una mayor coincidencia de la realidad registral con la extra registral.
- 2- Capacitar continuamente a los registradores, dado el proceso de actualización legislativa por la que atraviesa nuestro país.
- 3- Velar porque sea cumplido de principio a fin todo el proceso de inscripción, adecuado a la Resolución 493.
- 4- Trabajar en la mejora y adaptación del sistema registral a las realidades actuales, garantizando así la protección de los derechos de los ciudadanos.

### **Conclusiones:**

- 1- El Derecho Registral Inmobiliario en Cuba se sustenta en los principios reconocidos por la doctrina que le sirven de base y orientación para su organización y funcionamiento. Un derecho con un fuerte arraigo en la legislación española como consecuencia del proceso de colonización al que fue sometido el país.
- 2- Los principios registrales son la base que garantiza la eficacia del registro, siendo esenciales para la protección de derechos y la solución de conflictos. Son fundamentales para asegurar su funcionamiento adecuado.
- 3- Los Registro de la Propiedad en Cuba se constituyen en garantes del tráfico jurídico, el cual se ha incrementado en los últimos años como consecuencia de las transformaciones del modelo económico, político y social.

## **Bibliografía:**

Rivero Valdés Orlando. Temas de Derechos Reales. Editorial Félix Varela. 2003. La Habana Cuba.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. 1990. Derecho Registral. Disponible en (Consultado 19-12-2024)

Solís Sánchez, Joaquín Agustín. 2020. El derecho registral y la importancia de su estudio permanente. Disponible en <https://revistasapientia.organojudicial.gob.pa> (Consultado 19-12-2024)

Enriquez, A.Y. (2015). El procedimiento de habilitación dirigido a los Registradores Municipales en el ámbito jurídico. Su Incidencia en las funciones registrales. Tesis en opción al grado científico de Máster en Derecho Agrario. Universidad de La Habana. Disponible en <https://fototeca.uh.cu> (Consultado 20-12-2024)

<https://www.eumed.net> El Derecho Registral en Cuba. Retos y Desafíos. (Consultado 1-9-2025)

<https://www.granma.cu> Creación de la Oficina Central del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. (Consultado 1-9-2025)

<https://www.colecuba.org.ar> El Registro de la Propiedad tras 10 años de experimentos. (Consultado 1-9-2025)

## **Legislación Consultada:**

Constitución de la República de Cuba.

Código Civil Cubano.

Decreto Ley 335 “Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba”

Resolución 227 del 2023, modifica el artículo 21 de la Resolución 362 “Procedimiento General para la selección, habilitación, nombramiento, sustitución e inhabilitación de los registradores”, del Ministerio de Justicia del 8 de septiembre del 2021.

Resolución 685 de 2022, dispone el cobro en efectivo o electrónico del valor del impuesto sobre documentos públicos para la prestación de servicios notariales y registrales, cuando las personas naturales o jurídicas que soliciten dichos servicios no puedan entregar los sellos que acrediten el pago del referido impuesto en soporte físico, relacionado con las certificaciones para surtir efectos en el territorio nacional.

Resolución 212 de 2022, dispone la creación de la Oficina Central del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Resolución 49 del 2021, actualiza las tarifas aplicables para los servicios que se prestan en el Registro de la Propiedad.

Resolución 493 de 2021, aprueba las Normas y Procedimientos del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Resolución 284 del 2025, dispone el reconocimiento y circulación en el Tráfico Jurídico Internacional de las copias de los documentos públicos electrónicos notariales y las certificaciones que se expiden en los Registros Centrales y registrales.

## Anexos:

Registro Central  
de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Por favor, introduzca sus credenciales abajo

Usuario

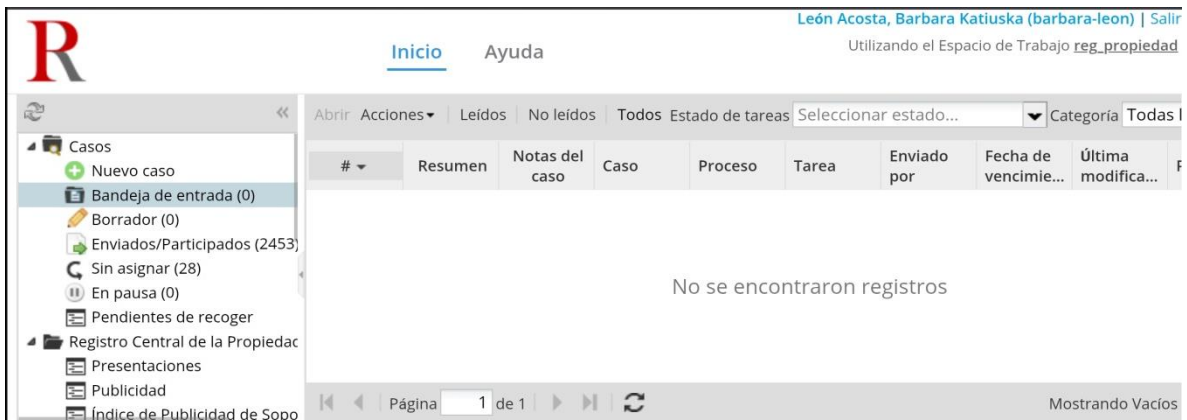
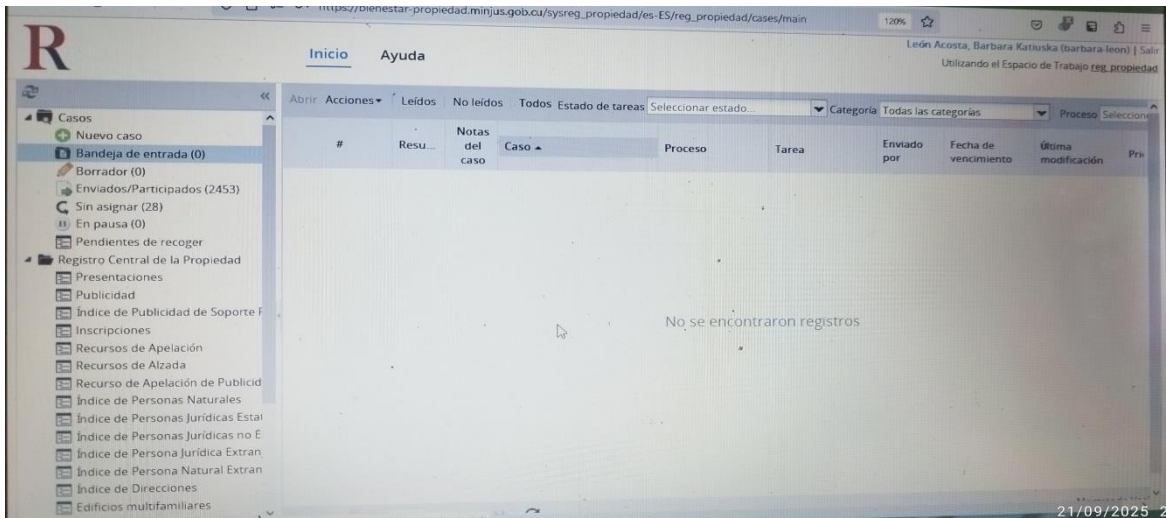
Contraseña

Idioma predefinido ▾

**Ingresar**

Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles  
XETID

Portada de Inicio de Sesión en la Plataforma Bienestar que da acceso al Registro Central de Bienes Inmuebles.



Elementos que componen la Plataforma Bienestar.



1



2

Medios Informáticos con los que se cuentan en el Registro para asegurar el proceso de Inscripción.

En la imagen 1 se muestra la computadora con la que diariamente se realizan las inscripciones, junto con la impresora que sirve para la impresión de las certificaciones.

En la imagen 2 tenemos el cliente ligero que posee el llamado black Berry que da conectividad a la Tablet que se muestra también con la que se realizan las fotos a toda la documentación que los usuarios presentan y es subida a la plataforma.



Estas 2 imágenes son el Archivo Histórico de nuestro Registro que consta los Libros desde el año de fundación del mismo hasta el 2022 que se empezó a implementar la Plataforma Bienestar. Ahí están todos los asientos tanto de personas naturales como estatales, quedando ahí registrado el tracto sucesivo de todos los inmuebles asentados en el Registro.

