

IV EDICIÓN

**DIPLOMADO “EL ROL DE LOS PROFESIONALES
DEL SISTEMA DE JUSTICIA EN EL MARCO DEL
NUEVO MODELO ECONÓMICO Y SOCIAL
CUBANO”**

2025

**Título: El papel del Registrador de la Propiedad y el proceso de
informatización.**

Autora: Lic. Hiromi Damila Acosta Caro

Tutora: Esp. Shirley Ricardo Castrejes

Frase:

“La finalidad del Registro de la Propiedad, es la publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles.”

Diez Picaso

Resumen

Es importante que sean reconocidos actos, hechos o negocios jurídicos por la sociedad, de aquí la trascendencia que posee el derecho registral de la propiedad, conocer la evolución que han tenido las disposiciones jurídicas en materia de derecho registral de la propiedad a largo de los años hasta la actualidad, y los principios medulares de la actividad. La importancia que tiene el papel del Registrador de las Oficinas Registrales Municipales de la Propiedad vista esta como una institución protectora, en relación con el proceso de informatización de los Registros Públicos. En tal sentido se ha desarrollado esta investigación con el objetivo de proponer que determinados Registradores posean competencia provincial excepcionalmente.

INTRODUCCIÓN

Es de trascendental importancia para la sociedad cubana en general y para la administración pública, que determinados actos, hechos o negocios jurídicos sean reconocidos por las personas que integran la comunidad. Debido a lo cual, aparecen los sistemas registrales, otorgándole eficacia sustantiva a las relaciones jurídicas inscritas en materia registral de la propiedad.

Podemos expresar que, el derecho registral inmobiliario es aquel conjunto de normas y principios que regulan los derechos reales sobre bienes inmuebles en su aspecto dinámico, es decir, sobre su constitución, transmisión, modificación y extinción, procura brindar seguridad a ese tráfico jurídico a través de los Registros de la Propiedad. Es por ello que, en nuestro país, merece especial tratamiento si se tiene en cuenta el prolongado espacio de tiempo durante el cual prácticamente no se hacía uso de la inscripción de bienes inmuebles, generando por ende la ruptura del necesario tracto registral.

Es evidente que, el sistema registral de la propiedad tiene como pilares principios fundamentales que le sirven de base para su aplicación y perfeccionamiento. Los cuales son reconocidos por la doctrina, encuentran reflejo en la práctica jurídica y respaldo en la legislación vigente al respecto, destacando fundamentalmente, el Decreto Ley 51 del 2021 del Consejo de Estado y la Resolución 493 del 2021 del Ministerio de Justicia, normas jurídicas que surgen como consecuencia del perfeccionamiento de los Registros Públicos de Bienes Inmuebles, sobre la base de la aplicación de las tecnologías de la información y de las comunicaciones, con la implementación de la Plataforma Bienestar del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, lo que conlleva a que el Registro esté perfeccionado, informatizado e integrado con la simplificación de trámites y el incremento de la calidad en el desempeño de los registradores.

Esta investigación aporta un estudio sobre el derecho registral de la propiedad en Cuba, específicamente a la institución del Registro de la Propiedad, el que actualmente se denomina como Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, además del papel de Registrador.

En cuanto al proceso de informatización de los trámites relacionados con este sector, en nuestro país se continua desarrollando e impulsando una Política de Informatización, la que mantiene una estrategia de desarrollo hasta el 2030, donde el Gobierno, el Estado cubano y el Partido Comunista de Cuba han y siguen día a día demostrando su voluntad políticas para desarrollar las tecnologías de la información y las comunicaciones en todo los lugares de nuestro país. Para lo cual se crearon infraestructuras tecnológicas y se generaron servicios digitales en torno a Internet. Entre estas resaltan el embalaje de equipos y terminales informáticos, herramientas tecnológicas, el comercio electrónico y el programa de televisión digital.

El impacto social de las nuevas tecnologías incide en casi todas las ramas tradicionales del Derecho, reclamando de estas la reconceptualización de sus postulados doctrinales y la adaptación de sus normativas ante las nuevas relaciones sociales y jurídicas que se generan por la incidencia y generalización de las aplicaciones de dichas tecnologías en la sociedad e incluso la regulación de nuevas realidades.

Además de que se ha realizado el proceso de informatización de los registros públicos, se han ampliado los canales de pago mediante nuevas prestaciones como pasarelas de pago y de banca móvil, además de la existencia de 936 cajeros en 69 municipios del país y 6 000 000 de tarjetas magnéticas activadas. En este sentido los registros públicos tienen especial connotación, merecen distinguirse por la eficacia y efectividad del quehacer registral, y evolucionar a la modernidad, ya que los avances tecnológicos permiten un tráfico jurídico más ágil y seguro.

Es por ello que se puede afirmar que Cuba ha dejado atrás la imagen de un país desconectado y con limitaciones de acceso a los flujos de información global. Las Tecnologías de la Información y Comunicación se han convertido, a una gran velocidad, en parte importante de nuestras vidas.

Sobre el tema se dialogó en el XXVIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral en el año 2015 celebrado por primera vez en nuestro país. En ella cientos de especialistas reunidos en el capitalino Palacio de las Convenciones, constituyeron sus agendas con temáticas como la modernización del registro de la propiedad, la inscripción de personas naturales y jurídicas, y el registro de las sociedades mercantiles. También

incluyó la importancia de la actividad registral para la integración latinoamericana y su función como garante en la inversión extranjera.

Este proceso encuentra respaldo en la Constitución de la República, aprobada el 24 de febrero de 2019, en su Título III sobre los Fundamentos en la Política Educativa, Científica y Cultural, cuando estipula en su artículo 32 que *“El Estado orienta, fomenta y promueve la educación, las ciencias y la cultura en todas sus manifestaciones. En su política educativa científica y cultural se atiende a los postulados siguientes:*

- a) Se fundamenta en los avances de la ciencia, la creación, la tecnología y la innovación, (...).*

Como parte de este proceso en julio de 2019 entra en vigor el Decreto-Ley 370/2018 sobre la Informatización de la Sociedad en Cuba donde se ratifica el interés del Estado cubano de elevar la soberanía tecnológica en beneficio de la sociedad, así regula el artículo 2 de la norma que preceptúa: *“ La informatización de la sociedad es el proceso de aplicación ordenada y masiva de las Tecnologías de la Información y la Comunicación en la gestión de la información y el conocimiento, con la seguridad requerida, para satisfacer gradualmente las necesidades de todas las esferas de la vida social, en el esfuerzo por parte del Estado de lograr cada vez más eficacia y eficiencia en los procesos, (...) así como aumento de la calidad de vida de los ciudadanos.*

En este sentido los registros públicos tienen especial relevancia, merecen caminar al ritmo de la modernidad y distinguirse por la eficacia y efectividad del quehacer registral. Los avances tecnológicos permiten el tráfico jurídico seguro y ágil.

En el año 2022 se implementó la Plataforma Bienestar en nuestra provincia, lográndose notables beneficios tales como: el ahorro de tiempo, mayor comodidad para realizar la solicitud de inscripción. Con la aplicación de la Resolución 493 se legitimó esta modernización. Así las cosas en la actividad en cuestión se han detectado insuficiencias tanto prácticas como normativas que atentan contra la seguridad jurídica, la celeridad de los tramites en los Registros correspondientes, y la eficiencia del proceso.

De ahí la importancia de estudiar este proceso de informatización, de prepararnos constantemente con un trabajo conjunto desde el gobierno hasta la base donde se encuentran los funcionarios públicos que ejecutan los servicios necesarios para la sociedad, así se contribuye a que los servicios sean más seguros y con calidad, además

para poder identificar las deficiencias en el proceso de aplicación y con ello ser más eficientes.

OBJETIVO GENERAL:

Describir el papel del registrador de la propiedad con respecto al proceso de informatización.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Caracterizar el sistema registral en nuestro país a través de la historia.
2. Explicar los principios que informan la actividad registral de la propiedad.
3. Explicar las funciones principales del Registrador de la Propiedad.
4. Proponer que existan registradores con competencia provincial.

MÉTODOS:

En la presente investigación se empleó principalmente el método jurídico-doctrinal, pues durante el desarrollo de la misma se tornó indispensable la revisión de las más disímiles fuentes bibliográficas que propiciaran los basamentos teóricos, doctrinales, académicos y jurisdiccionales de la figura en cuestión, lo cual nos permitió definir y caracterizar la obligación a la que hacemos referencia.

Otros de los métodos que se utilizaron fueron el analítico-sintético, el histórico-lógico y el análisis de documentos, a través de los cuales se pudo estudiar con mayor profundidad la evolución de la figura en cuestión, conocer el objeto en las partes que lo integran y la unidad existente entre ellas, así como extraer el contenido latente en determinados artículos acerca del tema. Además del método empírico, para desarrollarlo utilizamos la Observación desde nuestra condición como Registradores Territoriales en el Registro de la Propiedad nos permitió presenciar en la práctica la actividad de inscripción de títulos con la Plataforma Bienestar como herramienta dentro del proceso de informatización y poder diagnosticar la eficacia y posibles ineficiencias de la misma.

El método histórico - comparado: empleado para conocer la evolución del proceso de informatización en un grupo de países, con énfasis en América Latina, a fin de conocer sus características y poder comparar con la implementación en Cuba.

TÉCNICAS:

Como técnica de investigación se utilizó la documental, en este caso:

Investigación Bibliográfica: Mediante esta se llevó a cabo la búsqueda en disímiles fuentes bibliográficas de argumentos teóricos - doctrinales sobre el tema, con el objetivo de actualizarse sobre estudios anteriores, e instrumentos que han sido exitosos, o no, para evitar la repetición.

Investigación Hemerográfica: A través de la cual se realizó una selección de los artículos vinculados con el objeto de la investigación.

Investigación de Archivo: Con la finalidad de capturar la extraordinaria información contenida en los archivos generales y de archivos especiales o particulares.

En cuanto a la estructura formal, pudiera señalarse que el trabajo consta de un primer capítulo, en el cual se desarrollan todos aquellos aspectos que constituyen el cimiento de nuestra investigación y que nos proporcionan las bases teóricas necesarias para fundamentar la relevancia y trascendencia del tema. En tanto en el segundo capítulo se realiza un análisis acerca de las funciones principales del registrador de la propiedad, los efectos de la inscripción, el ámbito del derecho comparado y el proceso del sistema registral en algunos países, y el funcionamiento del registro de la propiedad con la aplicación de las tecnologías de información y las comunicaciones.

DESARROLLO

CAPITULO I. GENERALIDADES DEL SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.

1.1 APUNTES SOBRE LA HISTORIA DEL SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD EN NUESTRO PAÍS.

El sistema registral en Cuba ha estado marcado por la influencia de la legislación española que se extiende hasta nuestros días. Todo ello resultante del largo período de dominación a que fue sometido el archipiélago por la metrópolis española. El Registro de la Propiedad en el país se crea en virtud de la Ley Hipotecaria Española de 1861. Posteriormente entra en vigor la Segunda Ley Hipotecaria, que data del año 1893, y el Código Civil Español de 1889, aunque no incorpora específicamente el Derecho Registral, introduce elementos relacionados con el tema, tal es el caso de la obligación de la inscripción para constituir la hipoteca, la cual se extiende hasta los días de hoy, con la Ley Hipotecaria Española del 14 de julio de 1893, que actualmente conserva una vigencia de forma parcial.

Con el triunfo revolucionario de 1959 se generó la aplicación de leyes y disposiciones jurídicas para nacionalizar y confiscar los bienes que estaban en manos de la burguesía. Nuestro gobierno estableció los lineamientos de un nuevo régimen político, económico y social.

Entre las principales modificaciones encontramos la Ley de Reforma Agraria del 17 de mayo de 1959, para declarar la presunción del Estado sobre las fincas rústicas que no estaban inscritas en los Registros. Seguidamente la segunda Ley de Reforma Agraria del 3 de octubre de 1963, la que estableció la extinción de las garantías reales e hipotecarias que estaban inscritas a favor de personas naturales o jurídicas. La Ley de Reforma Urbana, del 14 de octubre de 1960, la cual nacionalizó las viviendas arrendadas y entregó la propiedad de las mismas a sus moradores, mediante un contrato de compraventa con reserva de dominio.

La Ley 1180, modificativa de la Ley Hipotecaria de 1893, se dictó en 1965 con el objetivo de adecuar su normativa al contexto histórico de nuestro país y lo referente a los Registros de la Propiedad, los cuales fueron asignados al Ministerio de Justicia.

Siguieron realizándose intentos para lograr el funcionamiento de los registros de la propiedad de las viviendas, con la Ley 48 de 1984 primera Ley General de la Vivienda y luego con la Ley 65 de 1988 segunda Ley General de la Vivienda, la cual está vigente hasta la actualidad con varias modificaciones.

Por otro lado la Resolución 259 de junio de 1989 del Instituto Nacional de la Vivienda dejó establecido que la inscripción y publicidad de los inmuebles estatales estarían a cargo de los Registros de la Propiedad, no siendo de igual forma con las viviendas de propiedad personal y los solares yermos.

El Registro de la Propiedad es reconocido en el mundo como la institución pública destinada a legitimar el dominio de las titularidades inmobiliarias en virtud del poder público y a la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, con la finalidad de proteger el tráfico jurídico.

- La finalidad del Registro de la Propiedad es la publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles.
- Es un instrumento que utiliza el Estado para dar seguridad al tráfico jurídico.

El Registro de la Propiedad, según Diez-Picazo se puede definir como una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles.

La inscripción es constitutiva de derecho, es decir, lo que da el Derecho es la inscripción en el registro. El sistema posee una fuerte estructura que garantiza la fiabilidad de las acciones que a él se someten, el cual depura los derechos que recaen sobre los inmuebles en cuanto a la persona, el objeto y la causa que genera el derecho, haciéndolos oponibles a los terceros una vez registrados.

1.2 PRINCIPIOS DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.

La actividad registral está orientada por principios generales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado y que se extraen de los diversos preceptos de la legislación, en nuestro país son los siguientes:

El **Principio de Rogación**: la acción de rogar, rogación, se entiende en el ámbito del Derecho Registral como instancia (solicitud), resultando equivalente "a ruego de" y "a petición de". Este principio se da cuando las inscripciones y anotaciones respecto a los bienes inmuebles en el Registro de la propiedad son solicitadas por persona interesada, con las excepciones previstas en la ley. Una vez admitidos y presentados los documentos se dará por iniciado el procedimiento registral, el que se impulsa de oficio por el Registrador hasta su conclusión. La administración registral no puede actuar si no media solicitud, petición, ruego, instancia, disposición de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado. Es conocido igualmente como principio de instancia. Igualmente, determina el momento de inicio de la prioridad. Este principio está contenido en los artículos 7 y 45 de la Resolución 493 de 2021.

Principio de Prioridad, no son radicados, inscritos o anotados nuevos documentos de igual o anterior fecha, en el Registro, que resulten contradictorios o incompatibles con respecto a bienes inmuebles radicados, inscritos a anotados. Se hace referencia en los artículos 11,15, 29 y 42 de la señalada Resolución.

En cuanto al **Principio de Legalidad**. Los títulos y demás documentos sobre bienes que solicitan su acceso al Registro son calificados por el Registrador, garantizando el control de la legalidad sobre bienes inmuebles, tanto en los aspectos formales como de la validez de los actos contenidos en los títulos, de cuyo resultado depende la realización de la inscripción y los efectos de esta. El mismo está contenido en el artículo 16.

El **Principio de Tracto sucesivo**, hace a que para admitir la inscripción de un acto con respecto a una finca, las circunstancias que obran en los asientos del Registro con respecto a un bien inmueble estarán enlazadas directamente con las contenidas en el título que sobre el mismo bien se solicita la inscripción. Contenido en el artículo 28.

El **Principio de Inscripción** constituye un derecho de los titulares sobre bienes inmuebles solicitar la inscripción de estos en el Registro de la Propiedad y tiene carácter obligatorio en los casos que la ley dispone con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica.

El **Principio de Especialidad**. En los asientos del Registro, los bienes inmuebles estarán identificados con todas las circunstancias relativas al inmueble, los derechos y sus titulares, siendo responsabilidad de estos la correspondencia entre estos asientos, los títulos y las características físicas de los inmuebles. Contenido en los artículos 24 y 31.

El **Principio de Publicidad**. La información contenida en los asientos del Registro es pública y puede ser solicitada siempre que el interesado tenga un interés legítimo. Contribuye al logro de la seguridad jurídica preventiva. Tiene carácter legitimador. Contenido en los artículos 4 y 81.

El **Principio de Legitimación**. Los asientos del Registro respecto a los títulos inscriptos y las certificaciones expedidas sobre estos, constituyen prueba, presunción de derecho, de exactitud y de veracidad, mientras no se declare judicialmente lo contrario, razón por la cual gozan de pleno valor y eficacia ante cualquier institución pública o judicial. Contenido en los artículos 2,39 y 41.

El **Principio de Fé Pública Registral**. Presume la exactitud del registro, cuando se trate de proteger a terceros que, confiando en la apariencia registral, adquieran con las condiciones establecidas por la ley.

Están presentes otros principios tales como: el de **unicidad**, ya que a cada inmueble le corresponde un número único de identificación; el de **validez jurídica de los documentos electrónicos**, o sea, tanto los documentos electrónicos como los que se aportan en soporte papel tienen igual validez y eficacia jurídica; el de **protección y seguridad de la información**, toda la información contenida en los asientos de los Registros se encuentra protegida y se garantiza su custodia, conservación e integridad, el de **interoperabilidad semántica y el de la gestión informatizada**. Todos contenidos en el artículo 5 del Decreto Ley 51 de 2021.

CAPITULO II. EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.

2.1 DEFINICIÓN Y FUNCIONES PRINCIPALES.

El Registrador es el funcionario público que se encarga de cumplir y hacer cumplir el procedimiento registral, tiene función calificadora, ya que califica todos los documentos presentados para la inscripción, es a su vez el que inscribe los bienes inmuebles y los derechos según el objeto de cada Registro dentro de los plazos establecidos. Posteriormente confronta los asientos registrales antes de firmarlos, revisa y confronta las certificaciones antes de firmarlas.

Otras de las funciones del Registrador son las de rectificar los asientos del Registro de conformidad con lo establecido, tramitar los recursos que sean presentados por los usuarios o sus representantes legales contra sus decisiones, así como realizar el autocontrol del funcionamiento del Registro a su cargo con una periodicidad mensual y evaluar al personal del Registro, de acuerdo con el cargo que desempeñe.

¿Es posible que un Registrador delegue las atribuciones que se le han conferido? No, porque este es el responsable de la exactitud del contenido de los asientos respecto a los documentos presentados y además que garantiza la fidelidad de la información y certificación que emita en relación a los asientos.

Existe la figura del Registrador principal el cual es el responsable de la organización y funcionamiento de la oficina registral, y este a su vez, se hace valer, para el cumplimiento de sus atribuciones y obligaciones, de otros registradores así como del personal auxiliar.

El Decreto Ley 51 “De los Registros Públicos de Bienes Inmuebles” también establece que el Registrador no puede desempeñarse en otro cargo que lleve aparejada autoridad, con excepción de los cargos docentes, científicos o de delegados a los órganos del Poder Popular.

2.2 LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.

Los derechos inscriptos son oponibles a los que no constan inscriptos (la cara opuesta de la inoponibilidad). Se presume que los derechos inscriptos existen y pertenecen a su titular. Se presume que quien tenga inscripto el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, tiene la posesión. Se presume la validez del derecho inscripto, su eficacia, exactitud y veracidad, mientras no se declare judicialmente lo contrario. Impide la posibilidad de inscribir otro documento de igual o anterior fecha, que resulte contradictorio o incompatible con un derecho inscripto. La publicidad del contenido de los asientos con respecto a los inmuebles contribuye al logro de la seguridad jurídica preventiva.

2.3 ALGUNAS CONSIDERACIONES EN TORNO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Al referirnos a la publicidad, debemos mencionar tres elementos importantes, por un lado aquello que se quiere dar a conocer; por el otro, los destinatarios de aquello y, finalmente, el medio a utilizar para que llegue o pueda llegar a conocimiento de los destinatarios.

En este sentido es válido señalar que lo que se quiere dar a publicidad son hechos, tomando este concepto en sentido amplio; los destinatarios son personas, y los medios consisten en una actividad conducente al fin propuesto. Así, la noción de publicidad puede ser entendida desde un punto de vista amplio o solo restringida la publicidad jurídica.

La publicidad es una actividad destinada a producir cognoscibilidad. Se hace referencia a cognoscibilidad y no a conocimiento, porque al ser su destinatario la persona, el efectivo conocimiento dependerá, en definitiva, de la actitud y de la voluntad del destinatario, en conocer lo que se da a publicidad.

Para caracterizar la publicidad jurídica, se debe apuntar a lo que se publica y por supuesto que también a sus efectos. Lo que se da a conocer en la llamada publicidad jurídica y su finalidad es la producción de efectos jurídicos. La producción de estos puede variar desde una simple noticia hasta la concreción de la existencia misma del derecho que es la esencia de la publicidad jurídica porque no hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados de esa publicidad.

En este sentido Hernández Gil refiere que "la publicidad es la actividad dirigida a difundir y

hacer notorio un acontecimiento. En un sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general. En sentido más estricto por publicidad podemos entender el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en el tráfico.”

En nuestro criterio consideramos acertada la idea de que en sentido amplio los registros son los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica, pero es válido señalar que un registro no es jurídico porque se rija por normas jurídicas, porque de este modo serían registros jurídicos el de la policía, el de farmacéuticos y otros, por tanto no cabe identificar lo normativo con lo jurídico.

En este sentido Chico y Ortiz expone que normalmente se contempla a los registros desde tres puntos de vista: como oficina pública, como conjunto de libros y como institución, expresa que a su criterio la única verdadera concepción es aquella que considera al registro como una institución, siendo solo objeto de su organización el examen de los libros y la caracterización de su oficina. A su juicio el fin de los registros es proporcionar plena seguridad jurídica.

La idea del registro lleva consigo la de la publicidad material o sustantiva, base y fundamento del registro. Se refiere a la interferencia necesaria en el régimen jurídico civil, esto es en cuanto al nacimiento, modificación, ejercicio y por supuesto eficacia del derecho.

De manera general la doctrina para referirse a la naturaleza de la publicidad se apoya en el criterio emitido por Corrado, quien defiende que va dirigida a la divulgación directa o indirecta de un hecho que puede perjudicar a terceros, realizada en forma adecuada para que dichos terceros puedan conocer el evento. En estos casos la declaración señalativa proviene de un órgano público.

A decir del excelso Diez-Picazo publicidad es la actividad tendente a lograr que algo sea público. Y público es lo que resulta manifiesto, conocido o notorio.

En algunos países, para que la propiedad de los inmuebles se transmita de forma válida se necesita inscripción del contrato (compraventa o el contrato de que se trate) en el Registro de la Propiedad. Pero en la mayoría de los sistemas la inscripción es voluntaria: el acto o contrato es válido sin necesidad de que se inscriba en el Registro, pero sólo si está inscrito podremos decir que es público y que nadie puede alegar su ignorancia. Por ello, incluso en los sistemas de inscripción voluntaria, es recomendable siempre acudir al

Registro antes de celebrar un contrato relacionado con un inmueble. No conviene confiar en que en el contrato se diga que el inmueble 'está libre de cargas', pues sólo el Registro de la Propiedad proporciona la información auténtica, oficial y con trascendencia jurídica. Los Registros están a cargo de un cuerpo especial de funcionarios, denominados registradores de la propiedad. En los sistemas de transcripción (como es el caso del sistema francés) el registrador se limita a transcribir el acto o contrato: se podría decir que el papel del registrador es el de un cualificado archivador de contratos. En cambio, en los sistemas de inscripción (la mayoría de los países latinoamericanos lo siguen), el registrador es un especialista en Derecho inmobiliario que debe examinar el acto o contrato (en general, el título), 'escudriñar' en su contenido y decidir si puede o no inscribirse y en qué términos. Esta labor de análisis se denomina calificación del título, ya analizada en el capítulo anterior.

Es de enorme importancia la publicidad en la constitución y transferencia de los derechos reales, cuando recaen sobre bienes inmuebles; el adquirente de un bien inmueble sólo tendrá seguridad en su adquisición cuando pueda contar con que nadie ha de perturbarle en su propiedad, para esto no le bastará conocer que el transmitente es su propietario legítimo, sino que será necesario estar al tanto si fue legal su adquisición, se precisará indagar en la cadena de transmisiones anteriores, por lo menos durante un tiempo para garantizar su posterior dominio; y además deberá cerciorarse de que podía transmitir la cosa, o sea, que no presentaba limitaciones en la facultad de disponer y que no la había transmitido ya anteriormente.

La mayor o menor seguridad del tráfico inmobiliario está en función de la publicidad. La dinámica de los derechos y la seguridad del tráfico exigen que los adquirentes de los derechos sean protegidos por el hecho de llevar a cabo una adquisición aparentemente eficaz, o que al menos se dote a los adquiridores de facilidades para conocer con exactitud si están realizando una adquisición efectiva.

En relación a los bienes Inmuebles es el Registro de la Propiedad quien proporciona los medios que permiten conocer quiénes son los titulares y cuál es el estado jurídico de los bienes, sistema que sirve para dar seguridad y eficacia a su tráfico.

2.4 ÁMBITO DEL DERECHO COMPARADO Y EL PROCESO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES EN ALGUNOS PAÍSES

El nacimiento de la tecnología es sin duda un producto de las necesidades del ser humano. Surge como una manera de superarse, perfeccionarse, analizarse y favorecer el progreso de la humanidad y la evolución del mismo.

Según Diego Levis, Doctor en Ciencias de la Información por la Universidad Autónoma de Barcelona *“la tecnología ha evolucionado en medida de la necesidad del hombre”*.

Desde luego la sociedad se encuentra en una etapa de desarrollo socioeconómico denominada *sociedad de la información*.

¿Qué es la sociedad de la información? Es un proceso de evolución profunda de la vida y las intersecciones entre personas, gobiernos, facultades y organizaciones por el uso intensivo de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC).

Las sociedades más avanzadas se reconocen porque la información se convierte en un recurso estratégico, y su generación y consumo representan actividades cotidianas. Al mismo tiempo la infraestructura de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) se considera básica, integrándose a las ya tradicionales. Las sociedades progresan hacia esta etapa de desarrollo por diversas vías y a diferentes ritmos.

Este proceso transformador de avanzar hacia la sociedad de la información se denomina *informatización*.

¿Qué es la informatización? Es la implantación o aplicación de medios informáticos para el desarrollo de una actividad o trabajo.

La noción de sociedad de la información ha sido inspirada por los programas de desarrollo de los países industrializados. El concepto comenzó a utilizarse en Japón durante los años sesenta, considerándose al autor Yoneji Masuda como precursor, a través de sus dos obras más conocidas *Una Introducción a la Sociedad de la Información (1984)* y *La Sociedad de la Información como sociedad post-industrial, (1980)*, definiéndola como una sociedad que crece y se desarrolla alrededor de la información que tiene como factores claves el conocimiento y la innovación junto a la adopción y difusión de las tecnologías que facilitan el tratamiento y transmisión de la información.

Esta sociedad permite a su vez impulsar la sociedad digital puesto que ha desencadenado una revolución en la forma que accedemos a la información, existe un creciente desarrollo tecnológico con el surgimiento de diversos medios que nos permiten acceder al contenido.

¿Qué es la sociedad digital? Está relacionado con las tecnologías digitales: internet, computadoras, tabletas, teléfonos inteligentes y demás dispositivos que permiten movilidad, la interconectividad y el procesamiento veloz de grandes cantidades de datos.

Los cambios socio-económicos, la informatización de la sociedad, la transferencia y la obtención de bienes materiales por los ciudadanos y el Estado, hacen que los Registros Públicos tengan el reto de ser cada vez más veraces y eficientes.

Estos desempeñan un importante papel como salvaguarda del capital social, formando parte del gran caudal estratégico con que cuentan los países para promover y desarrollar la economía a partir de la correcta utilización e inscripción de los bienes mobiliarios, inmobiliarios y mercantiles.

Analizamos el proceso de informatización de los sistemas registrales en algunos países del mundo:

ESPAÑA: Los orígenes del Registro de la Propiedad en España se ubican en la historia en el año 1768, cuando la pragmática de 31 de enero del Rey Carlos III organiza y regula los oficios y contadurías de hipotecas.

España se convirtió en el primer país de Europa en conseguir que todos sus registros tuvieran el archivo digitalizado, según informó el Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles en el año 2005. Esto además de mejorar el proceso de manejo de los archivos y de atención al ciudadano también simplificó la incorporación de la nueva documentación y se optimizó la conservación, facilitando la obtención de copias de seguridad en soporte informático, la preservación de los originales y redujo la manipulación de estos documentos.

En el año 2013 el 26 de septiembre, España dictó la Ley 14 que reconocía que todos los Registros, incluyendo el de la Propiedad debían avanzar a registros electrónicos y puso sobre la mesa el tema de agrupar en una misma localidad todos los registros en uno solo, llevando tantos registradores como resultara necesario. En la actualidad la presentación de documentos puede hacerse de cuatro maneras: por vía telemática, físicamente o en

persona; por correo y por fax, en cuyo caso deberá presentarse en el plazo de 10 días hábiles.

PERÚ: El Registro de la Propiedad se creó en Perú mediante la Ley del 2 de enero 1888 con 19 artículos donde se normaba el proceso de inscripción y se implantaba los Oficios de Hipotecas que provenían de España.

Aparece en la década del 80 una institución llamada Instituto Libertad y Democracia (ILD), dedicada a la investigación de la situación de la propiedad de los informales en Perú y de las técnicas de titulación y registro de los predios y su gran reto fue lograr la modernización del sistema de inscripción registral de la propiedad inmueble en el país, cambiando el sistema mecánico por uno informatizado, facilitando el ingreso masivo de información al registro y brindando seguridad total dentro del proceso de inscripción.

En el año 1988, por primera vez en la historia el ILD sugiere la creación del Sistema de Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares-hoy llamado Registro Predial Urbano- lo que se hizo a través de los decretos legislativos 495 y 496 del 14 de noviembre de 1998. Posteriormente, a través del Decreto Legislativo no. 667 se implementó la utilización de este mismo sistema de inscripción de predios urbanos para los predios rurales del país.

PANAMÁ: El Registro Público de Panamá se creó mediante Ley No.13 de 27 de enero de 1913 como una dependencia de la Secretaria de Gobierno y Justicia. En enero de 1999, mediante Ley No.3 se crea como entidad autónoma caracterizándose por contar con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía interna.

Se ha convertido en un Registro 100% Electrónico. En este proceso de Modernización cuenta ya con un sistema de Información único, SIR-FUTUREG, estando en funcionamiento en todas las sedes del país de forma simultánea.

Todos los trámites registrales se realizan de forma electrónica, lo que ayuda a mejorar y agilizar los procesos internos, a reducir sustancialmente el uso del papel y proporcionar un mejor servicio al ciudadano y profesionales. El 24 de octubre de 2014, el Registro Público de Panamá abrió sus puertas de forma simultánea a lo largo del país transformado en un Registro Electrónico que utiliza firma electrónica avanzada y técnicas registrales orientadas al objeto del registro.

MÉXICO: El Registro de la Propiedad y el Comercio es una institución mexicana que se crea en el año 1869 y tiene como función controlar la propiedad inmueble de los particulares y del gobierno federal.

En este país latino desde el año 1977 fue consagrada como una garantía individual en la Constitución el derecho a la información, el cual es un derecho humano catalogado como de *tercera generación* de acuerdo a la doctrina en la materia, sin embargo, hasta la década de los noventa es que este derecho empieza a ser reglamentado en el país, llevando al gobierno mexicano a acelerar la apertura comercial e implícitamente esto exigió la aplicación inmediata de desarrollo tecnológico, en el proceso el sistema de acceso a la información ha tomado grandes dimensiones como tecnología avanzada que condujo a la reforma de la legislación mexicana.

VENEZUELA: El Sistema Registral venezolano, al igual que en la mayoría de países de América Latina, tienen su origen en la Real Pragmática del 31 de enero de 1768, redactada por Campomanes y Florida Blanca.

Posteriormente, la Ley del 24 de mayo de 1836, que constituye históricamente el origen del actual Registro Público, se crean las oficinas principales y subalternas. A partir del año 1980 por Decreto Presidencial del mes de julio de 1979, se avanzó un tanto en el mecanismo, sustituyéndose el sistema manuscrito e imponiéndose en todo el país la inscripción bajo el método de fotocopiado.

Se centran las acciones para la reestructuración, modernización y fortalecimiento de las actividades que realizan las oficinas subalternas de registro, concentrando los esfuerzos para la creación del Registro Inmobiliario y así sustituir el tomo duplicado por medios electrónicos.

ESTONIA: Como antigua República soviética a orillas del mar Báltico es la sociedad digital más avanzada del planeta. En 1991 cuando Estonia se independizó de la URSS la crisis económica noqueó de inmediato al país, que pronto pasó de una relativa prosperidad bajo el paraguas soviético a un escenario de inflación disparada y Producto Interno Bruto en declive. Sin embargo, en medio de la crisis tuvieron la motivación de impulsar el proceso de digitalización. Hoy el 99% de los trámites oficiales pueden realizarse en cualquier momento.

2.5 FUNDAMENTOS HISTÓRICOS DE LA INFORMATIZACIÓN EN CUBA.

Con el triunfo de la Revolución en enero de 1959 y a pesar del férreo bloqueo impuesto casi de inmediato el gobierno cubano comenzó una serie de transformaciones en sectores vinculados a la tecnología, con el objetivo de favorecer a la sociedad en la Isla.

La nacionalización de compañías norteamericanas de telefonía y televisión, la creación de organismos rectores de la cultura cubana, la investigación y el estudio de la informática, el derecho a estudiar y prepararse para todo el pueblo, entre otras misiones de esa nueva dirigencia, sirvieron como paliativos y a la vez motor impulsor para elevar el nivel educacional y enfrentar retos del futuro.

De esta manera hacemos un recorrido por algunos de los hitos tecnológicos que sucedieron después del triunfo revolucionario hasta la fecha:

- **1970:** Como desafío del Comandante en Jefe Fidel Castro, un grupo de jóvenes de la Universidad de La Habana creó la Cid-201 (por el Centro de Investigaciones Digitales), primera computadora digital hecha en Cuba. A pesar de sus limitaciones tecnológicas y sus problemas de calidad, se produjeron varias decenas de unidades, que se utilizaron en empresas, escuelas, universidades y otras entidades. Luego lograron concretarse los modelos Cid-201 B, CID-300, CID-1408 y CID-1417.
- **1974:** Cuba entró a formar parte del sistema satelital **Intersputnik** en este año, lanzado por el bloque socialista soviético.
- **1977:** Se crea la empresa EMTELCUBA (antecesora de ETECSA) que se encargaría de la dirección del servicio de comunicación telefónica. En esta década se acomete la instalación de un cable coaxial a través de toda la Isla, con el objetivo de disminuir diferencias entre la capital y el resto de los territorios del país.
- **1979:** En julio, Fidel inaugura el Palacio Central de Pioneros Ernesto Guevara. En diciembre de 1984 dicho sitio se convierte en círculo de interés de computación electrónica para niños y jóvenes. La CID 300/10, teclados inteligentes, grabadoras de cassettes y microcomputadora profesional IBM, entre otros equipos, sirvieron como herramientas de prácticas para generaciones de cubanos, y finalmente el acceso a la informática desde edades tempranas.

En 1979 Cuba fue el segundo país en la historia en utilizar los servicios de los sistemas satelitales, optimizando las señales de radio, televisión, telefonía, mediante el sistema internacional Intelsat.

- **1987:** Por iniciativa de Fidel, el 8 de septiembre se crearon los Joven Club de Computación y Electrónica con el objetivo de proporcionar y elevarla cultura informática de la comunidad, con prioridad en niños y jóvenes. Actualmente existen más de 600 centros distribuidos en todo el país.
- **1991:** Se introdujo en Cuba la telefonía móvil por primera vez con la creación de la Empresa Mixta **Cubacel S.A** la cual ofreció servicios en la norma TDMA (800 MHz) con cobertura nacional.
- **1994:** Se le otorgó la concesión administrativa a la Empresa de Telecomunicaciones de Cuba (ETECSA) para la prestación y comercialización de los servicios públicos de telecomunicaciones. Entre 1959 y 1994, Cuba realizó inversiones por un valor superior a los 1.000 millones de pesos, en redes de comunicaciones que llevaron la telefonía, hasta los lugares más apartados del territorio nacional.
- **2002:** El 23 de septiembre Fidel Castro funda la Universidad de Ciencias Informáticas. En sus inicios fue llamado Proyecto Futuro y tuvo dos objetivos: informatizar al país y desarrollar la industria del software.
- **2003:** En este año se funden en ETECSA las empresas celulares CCom y Cubacel, creando un operador único para la telefonía y un nuevo plan de desarrollo para Cuba de telefonía fija, celular y datos.
- **2008:** El 14 de abril inicia la comercialización del servicio de telefonía móvil a personas naturales.
- **2011:** El lanzamiento de un cable de fibra óptica submarino facilitaría el acceso a Internet en Cuba. El 9 de febrero de 2011 en la costa de Santiago de Cuba, ALBA 1 tocó tierra cubana, gracias a la colaboración con Venezuela.
- **2013:** En enero de 2013 el cable ALBA 1 fue declarado operativo y en unos pocos meses se abrieron las 118 primeras salas de navegación públicas.
- **2015:** Entre 2015 y 2017 se expande el acceso a Internet en Cuba, con la apertura de las zonas de conexión inalámbrica (wifi) y la introducción del servicio de Nauta Hogar, como parte del proceso de informatización de la sociedad cubana.

- **2016:** La Empresa Industrial para la Informática, las Comunicaciones y la Electrónica, GEDEME, comienza la producción de una nueva línea de computadoras y tablets cubanos.
- **2018:** El 11 de abril ETECSA llega a los 5 millones de líneas móviles activas. El 6 de diciembre ETECSA anunció el inicio de la navegación en internet a través de los datos móviles en Cuba. Es así como en este año se completa la *primera etapa* de **Gobierno Electrónico** con presencia en todas las provincias del país.

2.6 ¿CÓMO LA INFORMATIZACIÓN PUEDE FACILITAR LOS TRÁMITES LEGALES?

La existencia de los registros públicos sobre bienes inmuebles ha sido por mucho tiempo mecanismo garante de la seguridad jurídica debido a la protección que brindan al titular inscrito y a la información veraz, legítima y oportuna que presta a las personas naturales y jurídicas. Dicha información respalda las relaciones civiles y económicas y sociales que se establecen, por lo que constituye un instrumento de cognoscibilidad legal que ofrece garantías a los ciudadanos para actos de transferencia e inscripción del dominio sobre tales bienes.

El Registro tiene la finalidad de publicar el contenido de los asientos a quienes tengan interés legítimo en conocerlos, en garantía de la seguridad jurídica según disponen los Artículos 4 y 7 de la Resolución 493.

Anteriormente estos documentos de inscripción se desarrollaron como instrumentos de la administración pública en el siglo XIX sobre la base del formato papel, sin embargo, la preeminencia de un mundo dominado por las tecnologías de la información y las comunicaciones y su inclusión en todos los sectores de la vida se imponen también en el ámbito registral por lo que fue necesario un cambio en su organización y funcionamiento.

La sociedad hoy está en constante movimiento y dentro de esta gana especial relevancia la celeridad con que fluctúan las titularidades sobre bienes inmuebles, por lo que un sistema registral sobre la base del soporte papel no logra responder a la dinámica actual, encontrándose una posible respuesta en la digitalización de dichos registros.

En este proceso se tuvo en cuenta la integración de todos ellos y su posterior informatización mediante bases de datos que permiten centralizar la información,

organizar el trabajo y facilitar los trámites que en ellos se realizan. Cuba apuesta por el desarrollo de tecnología que respalde este proceso, no obstante, son acciones complejas que requieren financiamiento. Se trata de un proceso que entraña dificultades, pero su objetivo principal descansa en el desempeño armónico y coordinado de estas instituciones como fuente primaria de información.

Es necesario además preparar a las personas, llegar a la base, cerrar ciclos, avanzar en la cultura digital, no solo pensando en crear habilidades, sino en la capacidad de asumir riesgos para que se desarrollen ideas innovadoras.

Dentro de todo este proceso cabe destacar el genocida y prolongado bloqueo económico, financiero y comercial que ha impedido durante años a Cuba acceder, durante más de medio siglo, a importantes fuentes de financiamiento y a principales mercados de equipos, servicios, tecnologías y productos indispensables para el desarrollo y el progreso científico- tecnológico, la salud y el bienestar, provocando cuantiosos daños humanos, económicos y materiales.

A pesar de todo esto, Cuba seguirá desarrollando el proceso de informatización de la sociedad y avanzando hacia la transformación digital, en función de los objetivos de justicia social que caracterizan nuestra Revolución, para asegurar la construcción de una sociedad digital inclusiva y solidaria, conformada por ciudadanos digitalmente capaces, sin brechas territoriales, étnicas, de género, etarias o de cualquier otro tipo, que contribuya al desarrollo de las personas, de su cultura y de la promoción de los valores y principios más auténticos de la Revolución Cubana.

2.7 FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES CON LA APLICACIÓN DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES. IMPLEMENTACIÓN DE LA PLATAFORMA BIENESTAR Y SUS BENEFICIOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Nuestro país se enfoca en la transformación digital con el fin de crear nuevas estrategias de implementación tecnológica en los servicios públicos para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. El empleo intensivo y creativo de estas Tecnologías de la Información y la Comunicación en el mundo introduce cambios al modo en que los bienes y servicios son

producidos y distribuidos, modifica las rutinas de vida de los ciudadanos y produce un cambio radical en sus expectativas.

El Registro de la Propiedad como institución pública que presta servicios jurídicos a la población no queda exento de este proceso, la misma es una institución destinada a crear titularidades en virtud del poder público otorgado y la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, con la finalidad de proteger el tráfico jurídico, como consecuencia directa de lo anterior se hizo necesario perfeccionar los Registros Públicos de Bienes Inmuebles debido a la trascendencia de la seguridad jurídica y del principio de legalidad en la protección del patrimonio inmobiliario, la creación de los Registros Centrales y su interrelación con las Oficinas Registrales Municipales.

Los Registros Públicos de Bienes Inmuebles inscriben los bienes inmuebles, su ubicación, la descripción, uso, características que los identifican y los derechos sobre estos bienes. Estos, a su vez tiene como finalidad dar a conocer el contenido de lo que conste en sus asientos, para producir efectos jurídicos y administrativos a través de los medios de publicidad establecidos.

Para que la información publicada por los Registros de la Propiedad de Bienes Inmuebles sea veraz debe existir una interrelación entre este y el Registro Catastral, ya que el último inscribe la ubicación, descripción, uso y delimitación de todos los bienes inmuebles que existen en el territorio nacional, y por tanto, es la base para la inscripción de los inmuebles y los derechos que recaen sobre estos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Los Registros se organizan en Registros Centrales, los que cumplen con requisitos tales como: están informatizados, son accesibles electrónicamente, tienen una base de datos nacional, están integrados y son interoperables con las oficinas registrales municipales. Estas últimas de forma descentralizada gestionan el procedimiento registral y su publicidad, siempre dentro de su demarcación territorial municipal, o sea, su jurisdicción y competencia es solo municipal.

Pero también el Registrador debe abstenerse de practicar inscripciones o expedir ningún medio de publicidad que conciernan a su persona o a parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. En estos casos actúa el Registrador que sea designado por el jefe inmediato superior. Pero es relevante el hecho de que si es un

Registro con categoría 3 que aún y cuando poseen una plantilla aprobada de 2 Registradores, generalmente está cubierta por uno, y al no existir reservas en la demarcación territorial municipal, sería trascendental **proponer** que en casos de excepcionalidad y de acuerdo a la experiencia acumulada en la actividad y los méritos obtenidos, exista un Registrador que posea competencia provincial, es decir, que el Registrador continúe realizando sus funciones y atribuciones dentro de su demarcación territorial municipal pero que a la vez, esté autorizado excepcionalmente para cumplir y hacer cumplir lo establecido en otra oficina registral municipal dentro de su demarcación provincial.

El Ministerio de Justicia tiene definida las acciones a implementar para asegurar la informatización de los registros públicos, de esta manera se agiliza los tiempos de respuesta y la aglomeración de personas disminuye. En este sentido la plataforma *Bienestar* apuesta por facilitar los trámites y la calidad de vida del ciudadano, así como acercar la actividad de gobierno a la población.

Creada por Xetid en el año 2019, esta ofrece transparencia en la información asociada a los diferentes procesos de los servicios públicos y una mejor experiencia al ciudadano en su participación y gestión con las entidades del Gobierno. Establecido como un canal de comunicación bidireccional de los ciudadanos y el ente gubernamental, *Bienestar* pretende crear flujos automáticos de colaboración interministeriales para un mejor uso de los recursos y asimismo, potenciar la capacidad creadora del Gobierno con la participación popular.

Entre las potencialidades de la Plataforma está su integración con un Sistema de Gestión de Información Geográfica, un Sistema de Gestión Documental y una Plataforma de Servicios de Firma Digital. Posee un diseño adaptativo que facilita el acceso al equipo terminal del usuario a múltiples vías de acceso a interfaces con otros sistemas. Entre los ejemplos ya funcionales se encuentra los Registros Públicos en los cuales se viabiliza la solicitud y expedición de certificaciones. Este nuevo sistema permite desde el Registro Central obtener información sobre la producción del trabajo, el número de trámites realizados por cada entidad, la situación de cada trámite, brindando una información veraz y certera a cada minuto que antes no era posible.

Con esta plataforma se cumple uno de los requerimientos del pueblo referido a la participación ciudadana, es un ejercicio democrático de socialización del poder y realmente permite que el ciudadano pueda interactuar con el gobierno y las instituciones. Además, en la misma puede sugerir o proponer empleando la tecnología de la información y las comunicaciones. Una plataforma donde el ciudadano se mantiene informado permanentemente de la situación y su proceso. De esta plataforma se deriva la aplicación *“Solución, participación popular”*.

Bienestar está conformada por soluciones o módulos integrados y personalizados a los servicios y procesos de los servidores públicos cubanos. En el caso del Registro de la Propiedad está diseñada para trabajar con la inscripción de bienes inmuebles de una forma más detallada y segura, con métodos de inscripción y revisión más confiables y exactos dado que posee un diseño pre-elaborado que permite la inserción de los datos necesarios de cada título domínico y luego un proceso de revisión que reduce al mínimo las posibilidades de cometer errores y que culmina con el cobro de la tarifa correspondiente y con la inserción de la firma digital.

Este proceso, desde que se solicita en el Registro hasta que se culmina con la inscripción o denegación según proceda se rige por lo regulado en la Resolución 493/2021 (que derogó la Resolución 114/2007) que establece las nuevas normas y procedimientos del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles y por la Resolución 49/2021 que actualiza las tarifas aplicables en cada caso.

Esta Plataforma en su núcleo cuenta con un Motor de tramitaciones sobre el cual descansan todos los flujos de trabajo, este tiene una amplia gama de alternativas y funciones que permiten la modelación de cualquier proceso o flujo de trabajo.

La Plataforma brinda beneficios para los ciudadanos, las instituciones, empresas y las organizaciones gubernamentales.

Para las instituciones y empresas, en este caso el Registro de la Propiedad, su uso representa un avance en la implementación de la Política de Informatización, el acceso en tiempo real a información transaccional, estadística y veraz sobre los procesos de inscripción, se eleva la transparencia de su trabajo, ofreciendo un servicio de mayor calidad y mucho más ágil a la población, además agregar el sustancial ahorro de papel con impacto positivo en la protección del Medio Ambiente.

Para el ciudadano mejora la calidad de vida por concepto de ahorro de tiempo y dinero al reducirse los traslados hacia las entidades que presten el servicio solicitado, y se mantiene informado permanentemente de la situación de sus trámites.

La Plataforma Bienestar ha servido como marco tecnológico para informatizar procesos como la Inscripción de Bienes Inmuebles y la Solicitud y Expedición de certificaciones en el Registro de la Propiedad.

Esta garantiza la protección de los derechos que ostentan las personas sobre una propiedad, refrendados en títulos o documentos públicos (escrituras notariales, sentencias judiciales y resoluciones administrativas) a la vez que permite mayor legalidad y control del Estado. Además, las certificaciones emitidas por esta oficina estatal pública constituyen pruebas indubitadas ante Tribunales u otras instituciones, de ahí la seguridad jurídica que brinda para los usuarios.

Este proceso tiene alto impacto en la población pues evita las colas y propicia que los ciudadanos tengan que dirigirse lo menos posible a las unidades, sobre todo en la compleja situación provocada por la pandemia. Lo anterior garantiza un documento más seguro y confiable que además tiene toda la validez para circular como documento electrónico, al estar dotadas las certificaciones de la firma digital del registrador que las expide siguiendo lo regulado en el Artículo 19 del Decreto – Ley 51.

Durante el Panel Cuba hacia la transformación digital en Informática-2022 el Ministro de Justicia Oscar Silveira Martínez refirió que se concluyeron las aplicaciones informáticas para el Registro General de Juristas y el Registro de la Propiedad siendo este último *el primer sistema integral que abarca el perfeccionamiento normativo y la informatización, con pago del servicio mediante pasarelas de pago electrónico, ambos con fase de despliegue en todo el país.*

Con el avance de la informatización se aspira a la integración de los registros, esto conduce a la interconexión permanente entre estos y las notarías, con el objeto de fortalecer la seguridad jurídica que el Sistema Registral debe garantizar a la colectividad.

El proceso de informatización de la sociedad cubana cobra vital importancia en el área de la actividad registral, pues la informatización de los registros públicos constituye objetivo

esencial, brindando agilidad y transparencia a los trámites que se realicen, en el caso de los registros de propiedad evita doble inmatriculaciones.

2.8 INSUFICIENCIAS DESDE LA PRÁCTICA Y TENIENDO EN CUENTA LA NORMATIVA EN LA ACTIVIDAD REGISTRAL DE LA PROPIEDAD EN LA PROVINCIA DE SANCTI SPÍRITUS.

Como resultado de la implementación de la Plataforma Bienestar en los Registros de la Propiedad de la provincia de Sancti Spíritus y desde la experiencia en la práctica de la misma, las consultas y los intercambios entre los registradores territoriales por medio de los grupos de WhatsApp creados con el fin de retroalimentarnos en este proceso; se han detectado algunas deficiencias tanto normativas como técnicas con la implementación de Plataforma Bienestar que consideramos deben ser tenidas en cuenta para posibles actualizaciones en el futuro, como cuestiones técnicas tenemos las siguientes:

- No se aprecia en la Certificación de Dominio el Transmitente, o sea el propietario anterior del inmueble, esto impide conocer en tiempo real la relación existente entre la persona que inscribe y el que transmitió el bien, lo que se conoce en materia registral como principio de tracto sucesivo.
- Cuando se emite la certificación no hay visibilidad de Tomo y de Folio, solo aparece reflejado la Finca, sin embargo, en el proceso de inscripción el sistema lo requiere como dato.
- No prevé la realización de las notas de actualización y cancelación de inmuebles ya inscritos en soporte papel, en su caso se le da el tratamiento de una nueva inscripción, lo que genera el cobro de un arancel mayor al que le correspondería por la escala de precios como una inscripción actualizada por estar ya inscrita.
- La Plataforma no permite captar la información estadística sobre la actividad registral requerida por el Ministerio de Justicia a finales de mes y en los cierres de año.
- La Resolución 493/2021 no prevé en la Disposición Especial Tercera el tratamiento que se le debe dar a los títulos presentados en el Libro de Presentación Provisional cuando el sistema informático no funcione por tiempo prolongado y no se pueda dar entrada en el Registro Central dentro del término legal establecido.

CONCLUSIONES

- El derecho registral de la propiedad en Cuba se sustenta sobre la base de principios reconocidos en la doctrina y por otros más novedosos como los relacionados con la aplicación de las tecnologías de la información y la comunicación, los cuales sirven de base y orientación para su organización y funcionamiento.
- El papel del Registrador de la Propiedad en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles como institución protectora reviste vital importancia para la agilización de los procesos que se llevan a cabo dentro de su demarcación territorial municipal, pero también se hace necesario que excepcionalmente se autorice que un Registrador posea competencia provincial.
- El Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles en nuestro país garantiza el tráfico jurídico inmobiliario, ha tenido importantes modificaciones en los últimos años, con la implementación de la Plataforma Bienestar del Registro Central de la Propiedad. Todo lo cual trajo consigo la simplificación de los trámites y el incremento de la calidad en el desempeño de los registradores y técnicos auxiliares, y la aplicación progresiva de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- El proceso de informatización de la actividad registral inmobiliaria en Cuba tiene como fuente de referencia la experiencia de países de América Latina y de España, en todos se aprecia la mayor seguridad jurídica y agilidad que genera el proceso, lo que contribuye con un servicio moderno y de calidad dejando atrás los arcaicos sistemas tradicionales de inscripción.
- La informatización de la actividad registral constituye una de las mayores transformaciones en el tema de Derecho Inmobiliario Cubano de los últimos tiempos, este nuevo escenario influye de manera positiva no solo en un sistema de inscripción más eficiente y revolucionario sino también en el cumplimiento de uno de los lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución para el Período 2021-2026.

RECOMENDACIONES

- Que se siga estudiando el papel del Registrador de la propiedad desde la perspectiva del alcance de su competencia y su demarcación territorial, como una forma más de entender su naturaleza jurídica y en aras de lograr mejores resultados de trabajo a nivel provincial.
- Que se utilice este trabajo como herramienta en la docencia, y para impartir los cursos para la habilitación de nuevos registradores de la propiedad.
- Se recomienda realizar talleres, encuentros técnicos convocados desde el Ministerio de Justicia y que involucren a todo el país con el objetivo de intercambiar las ideas desde la experiencia que ha suscitado la implementación de la Plataforma Bienestar, y en este sentido revisar los planteamientos que puedan concurrir como las deficiencias técnicas encontradas y en su caso si es pertinente realizar los cambios correspondientes.
- Seguir profundizando el nivel de capacitación intelectual de los funcionarios del Registro, continuar el intercambio de ideas con los especialistas de XETID de manera que permita la retroalimentación y las capacitaciones que correspondan, lo que conduce a un proceso más eficiente.
- Perfeccionar la actividad en la Plataforma de manera que permita obtener los datos necesarios en la elaboración del Informe Estadístico en los fines de mes y en los cierres de año.

BIBLIOGRAFÍA

LEGISLACIÓN.

- Ley 156 “Código de las Familias”, aprobada por la Asamblea Nacional del Poder Popular el 22 de julio de 2022.
- Decreto Ley 335 “Del Sistema de los Registros Públicos de la República de Cuba”, dictado por el Consejo de Estado el 20 de noviembre de 2015.
- Decreto Ley 51 “De los Registros Públicos de Bienes Inmuebles”, dictado por el Consejo de Estado el 6 de agosto de 2021.
- Resolución 493 “Normas y procedimientos del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles”, emitida por el Ministerio de Justicia el 19 de noviembre de 2021.

ARTÍCULOS CONSULTADOS.

- Mary Dennis Londres Osorio, Gretcher Lamas Bertrán y Lianne Milagros Baquero Valiente: “El Derecho Registral Inmobiliario en Cuba. Retos y perspectivas”, Revista Observatorio de las Ciencias Sociales en Iberoamérica, ISSN: 2660-5554 (Vol 2, Número 7, febrero 2021).
- Delgado Knight, M. I.: Eficacia de los asientos del registro. A propósito del registro de la propiedad, en Contribuciones a las Ciencias Sociales, mayo 2011