

# Rasgos de la calificación registral en Cuba

## Characteristics of the registry qualification in Cuba

LIC. DANIEY DALIA POZO PORTAL

Licenciada en Derecho.  
Registradora de la propiedad.  
dalia159@nauta.cu  
ORCID ID: 0000-0001-8966-6324

DRA. MARTA FERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Licenciada en Derecho. Doctora en Ciencias Jurídicas.  
Profesora Titular de la Facultad de Derecho  
Universidad de La Habana.  
mfernandez@lex.uh.cu  
ORCID ID: 0000-0002-1872-9823

### RESUMEN

*El presente artículo aborda los rasgos que identifican la acción calificadora dentro del principio de legalidad en el ordenamiento registral cubano, lo cual constituye una necesidad para el trabajo conceptual y práctico de los registradores de la propiedad. Los registros de la propiedad por disímiles causas fueron inmovilizados por más de 40 años, espacio de tiempo en el cual la actividad legislativa del Estado generó innumerable cantidad de normas sustantivas y procesales que complejizaron la inscripción y tuvieron una influencia decisiva en la conformación de los títulos administrativos y notariales que hoy son objeto de asentamiento. Se exponen los rasgos de la calificación registral en Cuba y para ello, se tendrán en cuenta aspectos tales como: plazos, límites, alcances, principales causas de suspensión y los retos del actuar del registrador que conforman en la práctica, el asidero del principio de legalidad, que transversaliza todo el proceso de inscripción, incluyendo la calificación de los títulos y contratos que ingresan al Registro Inmobiliario.*

Palabras claves: Registro, calificación, legalidad, principios.

### ABSTRACT

*This article addresses the features that identify the rating action within the principle of legality in the Cuban registry system, which constitutes a necessity for the conceptual and practical work of the Property registrars. The Land Registries for dissimilar causes were immobilized for more than 40 years, a period of time in which the legislative activity of the state generated innumerable amount of substantive and procedural rules that complicated the registration and had a decisive influence on the formation of the titles administrative and notarial that today are subject to settlement. The characteristics of the registry qualification in Cuba are exposed and for this, aspects such as: deadlines, limits, scopes, main causes of suspension and the challenges of the registrar's actions that make up in practice, the holding of the Principle of Legality, which mainstream the entire registration process, including the qualification of the titles and contracts that enter the Real Estate Registry.*

Keywords: Registration, qualification, legality, principles.

### Introducción

El Registro de la Propiedad es una institución jurídica, al ser una de las formas básicas y típicas de la organización jurídica civil, entendida como el conjunto de relaciones y normas referidas a una materia en concreto que, con carácter permanente, forma parte de la organización social y jurídica de determinada comunidad. Es garante de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario al hacer constar en sus asientos los derechos, actos y circunstancias de los bienes, objeto de los mismos (Minjus, 2007). Es considerado el dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Esto es reconocido por (Diez-Picazo, 1995) cuando expresa «La finalidad del Registro de la Propiedad es la publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles».

En Cuba, el Registro de la Propiedad (Minjus, 2007) se forja como un ente ordenador y controlador de la propiedad inmobiliaria, con el objetivo de transpolar la realidad física de los inmuebles a los libros del registro, pretendiendo ser la presunción *iuris tantum* de los Registros de la Propiedad.

Para lograr lo anterior el registrador está investido de la función calificadora, considerada por muchos tratadistas, como la misión más importante a realizar por los registradores, pues constituye el filtro de los documentos que se le presentan, determinando cuáles, en definitiva, accederá y serán recogidos en sus asientos.

La calificación registral, considerada desde distintas posiciones doctrinales como un principio

registral, es practicada por el registrador al recibir el título o derecho cuya inspección se pretende en forma independiente, apreciándose que mediante ella se procede a la evaluación de la legalidad del título presentado el que puede haber sido expedido por funcionarios administrativos, judiciales o notariales.

## **La calificación registral. Su esencia y caracteres**

La calificación registral es el examen que el registrador hace de los títulos o documentos presentados en el Registro con el fin de comprobar si reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez e inscribibilidad y como consecuencia de ello resolver si son o no inscribibles, es por tanto el enjuiciamiento que se realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos. (Diez-Picazo, 1995)

Para Monreal (2001) la calificación es aquella actividad realizada por el registrador con el objetivo de controlar la legalidad de los documentos que acceden al registro para su inscripción (p. 268).

El principio de legalidad o calificación que informa este sistema registral requiere que los títulos, en su significado material y formal, que acceden al registro sean válidos, eficaces o susceptibles de publicidad registral. Esta apreciación corresponde hacerla al registrador mediante la calificación de los títulos presentados.

Para Gómez (1996) calificar es determinar la situación antecedente de un efecto jurídico. Todo efecto tiene un presupuesto normativo en cuyo ámbito es pertinente determinar si concurre o no el presupuesto: es calificar.

La calificación es la función principal del registrador al estudiar los títulos para apreciar si contienen defectos intrínsecos o extrínsecos que afecten su validez y señalar los antecedentes del Registro, en relación con los inmuebles a que se refieren, por si de ellos aparece algún obstáculo que se oponga a la inscripción y de cuyo resultado se practicará o no la inscripción.

Por su parte, Roca (1968) señala que un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada al Registro.

La calificación de los títulos presentados a inscripción constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad. Mediante ella los

títulos defectuosos son rechazados definitiva o provisionalmente del Registro, ya que a él solo tienen acceso registral los títulos perfectos.

Por su parte, Mateo Villa (como se citó en Luelmo, 2013) señala que es la decisión tomada por el registrador de la Propiedad respecto del derecho contenido en el negocio a que el título formal presentado se refiere y supone la concreción del principio de legalidad.

De todo lo anterior se puede colegir que la calificación puede definirse en sentido general como aquella actividad realizada por el registrador cuyo objeto es el control de la legalidad de los documentos que tratan de acceder al Registro tanto notariales, administrativos, como judiciales, de cuyo pronunciamiento resulta que se practique, se suspenda o se deniegue la inscripción.

La realiza el registrador titular del Registro en cuya circunscripción territorial radique la finca cuya inscripción se pretenda, no obstante, en determinadas circunstancias lo hará el sustituto.

Es una facultad exclusiva y personalísima del registrador, que la realiza de forma independiente e imparcial y bajo su responsabilidad, dados los efectos que se asignan a la inscripción como son la presunción de existencia de un derecho y de validez del título registrado, unido a la inatacabilidad de la adquisición del tercero que reúne los requisitos exigidos por la Legislación hipotecaria; razón por la que se hace necesario la existencia de un órgano independiente que controle la legalidad del acto con todos sus requisitos a efectos de su inscripción en el Registro y eso está en la persona del registrador, que no resuelve conflictos como un juez sino que los evita, por eso es una actividad de jurisdicción voluntaria, realizada por alguien que no ha sido autor del documento y que atiende no solo las relaciones entre partes, sino también a los efectos frente a terceros.

Al calificar al Registro de la Propiedad, como un Registro de títulos, Núñez (1986) plantea que el registrador no solamente recoge como hecho un acto o contrato autorizado por otro funcionario, sino que es el mismo funcionario quien desarrolla una actividad de control, filtro y selección respecto del fondo –acto o contrato– y respecto a la forma de documento público, añadiendo que el principio de legalidad supone que el acto debe llegar al Registro completo y perfecto.

Si la perfección se produjera en el Registro, el registrador no tendría que calificar ni juzgar nada, pues toda la eficacia se debería a su propia actividad y no a la ajena.

## Características del principio de titulación auténtica y legalidad

Según Pau (1991) la calificación registral podría ser definida como aquel poder que el legislador concede al registrador de la Propiedad para que, actuando bajo su exclusiva responsabilidad, pueda examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro (Ley Hipotecaria, art.18) Es decir, se trata de un poder basado en el superior principio de legalidad, por el que el Estado pretende asegurarse de que todo aquello que publica el Registro es válido y puede surtir efectos frente a terceros.

Por tanto, el registrador, a la hora de efectuar la calificación de un documento debe valorar:

- Las formas extrínsecas de los documentos, es decir, si formalmente se adaptan a la ley.
- La capacidad de los otorgantes, y no tanto el juicio de suficiencia de las capacidades representativas, caso de haber representados (lo que es competencia de la otra parte del control jurídico, el notario, como del hecho de velar extrínsecamente por qué dicho juicio se ha efectuado con arreglo a lo que determina, en este caso, el reglamento notarial).
- La validez de los actos dispositivos contenidos en el documento, teniendo en cuenta el principio de tracto sucesivo, lo que implica que, dichos actos, deben ser congruentes con el contenido del Registro.

Resulta necesaria la función calificadora para que a través de ella se pueda cumplir el principio de legalidad, de esta forma llegamos a la conclusión de que es una de las manifestaciones de este principio en su función de control de la legalidad, inherente a la institución del Registro de la Propiedad.

El principio de legalidad supone la observancia y el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en todos los actos jurídicos realizados por las personas naturales y jurídicas, calificando el registrador los títulos y documentos presentados.

Bajo el principio de legalidad se realiza un control que consiste en un examen que lleva a cabo un funcionario especialmente calificado por su preparación técnica: El registrador de la Propiedad, ya que

su juicio dota al título de la cualidad de inscribible. Este principio indica que la extensión de los asientos en el Registro solo puede hacerse previo control de su conformidad con la ley.

El principio de legalidad en el campo registral, supone la necesidad de que el acto que pretenda su acceso al Registro quede sometido a la previa calificación del registrador, a quien el Estado le concede esa facultad.

Doctrinal y legalmente la calificación registral es una de las manifestaciones del principio de legalidad, pues si bien la función calificadora tiene un aspecto de control de legalidad, también ofrece un aspecto de función creadora, llegándose a las denominaciones *calificación control* y *calificación creación*. (Ortiz, 2000)

Autores como Ortiz (2000) han dado sus consideraciones viéndola desde diferentes puntos de vista, primero al considerarla típicamente registral, la distinción que debe hacer el registrador frente a lo personal y obligacional, en su naturaleza y como juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica que desemboca en su resolución, término del procedimiento: la práctica, denegación o suspensión del asiento solicitado.

Se ha estudiado con mucha precisión la esencia de la función calificadora, situándola en una doble vertiente: la forma, sobre los libros del Registro, y la del fondo: sobre el documento.

A esta dualidad, Ortiz (2000) le añade otro aspecto compatible con esa tendencia que trata de reunir en el registrador de la Propiedad al funcionario público y al profesional del Derecho como creador y adaptador de la realidad al campo registral. De ahí que se entienda que la calificación tiene tres aristas:

1. Función de fondo o jurídica: Incluye los elementos sobre los que recae la calificación a través de las disposiciones legales y el propio contenido del Registro. Es en esta acepción donde se demuestra la importancia de la calificación y es donde el registrador presenta esa doble faceta de funcionario y de jurista o profesional del Derecho evidenciándose las tres etapas por las que atraviesa su labor, dadas en la interpretación, calificación y decisión. (Nuñez, 1986)
2. Adecuación de la realidad al Registro: El registrador en su función calificadora desarrolla una misión registral, le

corresponde adecuar la realidad jurídica con la registral. Esta labor requiere de conocimiento para la correcta aplicación del resto de los principios.

3. **Actividad formalista:** el registrador realiza una función de carácter formal sobre los libros del Registro, pues extracta y selecciona lo que será el asiento que realice. La labor es minuciosa, delicada y de fina sensibilidad jurídica, pues al ser un extracto del título debe procurarse que sea lo más claro posible, pensando no en un presente, sino en un futuro y debiendo contener todas y cada una de las circunstancias que la Ley Hipotecaria establece bajo la pena de nulidad del asiento. Es una función creadora. Toda inscripción refleja una construcción jurídica extraída, si se quiere, del título, a decir de Ortiz (2000) ya que el registrador no puede ni inventarse nada ni añadir nada que no venga en el título.

Si bien, otros profesionales o funcionarios intervienen en la preparación o formalización del documento, abogados o notarios, ajustando su contenido a las leyes, apoyo lo expuesto por Monreal (2001) de que «no por esa razón realizan una calificación, pues solo aplican la legalidad, pero no la controlan, dado que esta función está encomendada en exclusiva al registrador».

El principio de titulación auténtica se encuentra reflejado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y se desarrolla en el Reglamento de la Ley Hipotecaria (artículos 33 y 34), donde se interpreta lo que se entenderá por título o documento auténtico para los efectos de la inscripción «el documento o documentos públicos en que se funden inmediatamente su derecho, la persona, a cuyo favor haya de practicarse aquella y que hagan fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por si solo o con otros complementarios, o mediante formalidad cuyo cumplimiento se acredite». Los que sirviendo de títulos al dominio o derecho real o el asiento practicable estén expedidos por el gobierno o por autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por si solos. (Ley Hipotecaria)

### **Ámbito y medios de la facultad calificadora del registrador**

Son dos los medios que se utilizan para la calificación por el registrador: los documentos presentados y los asientos del Registro.

De este planteamiento debe concluirse que lo que no está en los documentos presentados o en los asientos del Registro no puede ser tenido en cuenta a los efectos de la calificación. Sin embargo, el registrador si puede solicitar y exigir la presentación de otros documentos y practicar otras actuaciones cuando los presentados sean insuficientes para obtener una calificación positiva o para verificar o profundizar en cualquier elemento que no le quede claro. A diferencia de otros sistemas registrales el examen en nuestro caso es que el registrador debe agotar todas las vías posibles para llegar a la certeza jurídica y de ella se deriva su decisión.

La calificación registral es el examen que el registrador hace del título o documentos presentados en el Registro con el fin de comprobar que reúne todos los requisitos exigidos por las leyes para la validez e inscripción y como consecuencia de ello, para resolver si son o no son inscribibles.

Con carácter exclusivo y excluyente la función calificadora corresponde al registrador de la Propiedad, es personalísimo, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad. El resultado de la calificación puede ser que el registrador determine inscribir o encuentre un impedimento para la inscripción según sea el caso deniega o suspende la práctica del asiento, distinguiendo por consiguiente entre faltas subsanables e insubsanables. (Minjus, 2007)

Serán faltas subsanables los defectos que adolece el título, que pueden venir de su forma, el contenido o los antecedentes del Registro, siempre que estas no provoquen la nulidad del acto de que se trate y sean susceptibles de subsanación por medio de una nueva redacción del documento, reforma o formalidad. Según el Manual de registrador (2008) y las faltas insubsanables, son defectos del que adolece el título y pueden de igual manera venir de la forma, su contenido o el Registro, pero estos sí provocan la nulidad del acto por tanto no pueden subsanarse ni enmendarse, sino que se requiere un nuevo acto sustancial, impidiendo la práctica de la inscripción.

### **Plazos para calificar**

A pesar de constituir la función principal dentro del procedimiento registral la Ley Hipotecaria no señala plazo para ella y solo lo hace al referirse al principio de inscripción, donde consigna que las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación.

En otro caso la calificación habrá de producirse dentro de los sesenta días hábiles de vigencia del asiento de presentación, cuando el título posea errores u omisiones, o en caso de no haber recibido la documentación solicitada.

## Contenido, límites y alcance

Siguiendo el criterio de algunos autores como Mateo Villa (como se citó en Luelmo, 2013) plantean que «la calificación es un acto mixto, en cuanto que formalmente es administrativo, pero sustancialmente es Civil o Registral por la materia, ya que el registrador en tanto funcionario, está sometido a la Dirección General de Registros y Notariado, en tanto que calificador, está sometido a la Ley y debe ser tratado prácticamente como un Juez».

En el ámbito notarial la calificación se refiere a las formas intrínsecas y extrínsecas del título presentado, así como su relación con los asientos que ya consten inscriptos en el Registro de la Propiedad. Las formas externas del negocio jurídico están dadas por la competencia del notario autorizante y el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación vigente para esos actos, así como la amplia y necesaria claridad con la que han de redactarse los títulos notariales.

En los documentos judiciales y administrativos es similar y mucho más limitada que respecto a los documentos notariales. No se extiende ni al fondo ni a los defectos del fundamento de las resoluciones judiciales o administrativas, solo se extiende a:

- Competencia subjetiva u objetiva del Tribunal u órgano administrativo para dictar una determinada resolución.
- Seguimiento del procedimiento adecuado para el fin registral que se pretenda conseguir.
- Las formalidades extrínsecas del documento presentado.
- Los trámites incidencias esenciales de procedimiento en relación con el titular o titulares registrales.
- El control de los obstáculos que surgen en el Registro de la Propiedad.

Según lo planteado por García (1999) la calificación registral en materia de documentos judiciales ha de extenderse a la competencia, cuando esta ha de

apreciarlo de oficio, a las formalidades extrínsecas del documento, en concreto a la firmeza, a la trascendencia real inmobiliaria del contenido del documento judicial, en la que se debe generar un derecho real, y la relación del procedimiento judicial con el titular registral, la expresión u omisión de las circunstancias necesarias que deba contener el asiento, la relación del mandato judicial con la clase de procedimiento o su inadecuación a la finalidad que se persigue y demás obstáculos que eventualmente surgen del Registro.

En conclusión, la calificación registral no puede extenderse a los fundamentos de las resoluciones judiciales, ni tampoco a los trámites del proceso, teniendo en cuenta que el registrador tiene un menor control en cuanto a la clase de procedimiento seguido, y que además se deben presentar siempre los originales y nunca fotocopias de las mismas.

También es de señalar que en las resoluciones administrativas la calificación se extenderá a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a la relación de este con el titular registral, y a los obstáculos que surjan del Registro. Importante es que no es suficiente que se presuman legales, sino que han de ajustarse a las normas de la Ley Hipotecaria en que se pretendan inscribir, de manera que aquellas se registrarán en cuanto al acto por su legislación especial administrativa y en cuanto al registro por la Ley Hipotecaria y su Reglamento, sin perjuicio de disposiciones especiales que concreten o maten estas normas.

## Principales causas de suspensión y denegación. Faltas subsanables e insubsanables

La calificación es el juicio que el registrador lleva a cabo sobre los documentos presentados y sobre los negocios jurídicos contenidos en ellos, constituye el fundamento y la base de la decisión que el registrador adoptará en correspondencia a la solicitud recibida.

Desde este punto de vista la doctrina señala que la calificación produce sus efectos no solo para el presentante del título o solicitante del asiento sino también *erga homes*, no tiene eficacia de cosa juzgada.

El efecto principal de la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá únicamente, a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación o nota marginal o cancelación solicitada. Por tanto, el efecto fundamental,

no es otro que «admitir el título al Registro o rechazarlo», bien suspendiendo o denegando la inscripción.

Si se trata de rechazarlo obedece a faltas del título que pueden ser subsanadas o no, de ahí que la negativa puede ser condicionada a que el efecto que él atribuye se subsane en forma, que la legislación hipotecaria califica de suspender la práctica del asiento solicitado, o bien una negativa incondicionada, ya que el registrador considera que no admite subsanación, que la legislación hipotecaria califica de denegar el asiento.

Así mismo se ponen de manifiesto otros efectos derivados de la propia calificación, tales como:

Si la calificación es desfavorable, el registrador notificará a los interesados los defectos que impidan la inscripción, caso para el que según la naturaleza del obstáculo o falta, deniega o suspende la práctica del asiento.

Para el caso de la suspensión o denegación, el registrador procederá a la notificación de ello, al presentante del título, dejando constancia mediante la identificación de quien lo recibe, con su firma, fecha y contenido del acto.

La calificación registral, es la máxima expresión del principio de legalidad de acuerdo a la legislación vigente, donde el registrador indica al solicitante se presente en el Registro el siguiente día posterior al cumplimiento de los quince días hábiles al de la fecha de radicación de la solicitud, a los efectos de notificarse la decisión adoptada en cuanto a la calificación. En nuestro ordenamiento jurídico el procedimiento registral comienza con la entrada de los documentos que se pretenden inscribir en el libro diario de radicación y concluye a los sesenta días hábiles posteriores a la fecha de radicación de tales documentos.

La calificación registral alcanza su mayor extensión en los documentos notariales, en los que de acuerdo a nuestras normas legales recae sobre la legalidad de las formas extrínsecas y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas y en dependencia de ello será el tratamiento y decisión definitiva.

Debemos tener claro que una calificación registral negativa es un indicativo del control de legalidad que se le presume al sistema jurídico hipotecario español y que, con talento y conocimiento, es superable casi cualquier defecto, siempre que se haga dentro de la legalidad.

## Faltas subsanables e insubsanables

En la doctrina existen algunos criterios con respecto a las faltas subsanables e insubsanables con la interpretación del artículo 110 del Reglamento Hipotecario, significando que las primeras son aquellas que se derivan del documento que se pretenden inscribir, y las segundas son las que se derivan del acto mismo que se pretendan inscribir. Esto no es aceptado porque en algunas ocasiones el defecto del documento produce una falta insubsanable, como ocurre cuando los requisitos formales son esenciales a la existencia del acto. Pero si se combina (Ley Hipotecaria, artículo 65) con el anteriormente citado artículo 110, más lo resuelto por la jurisprudencia, es aceptable fijar el criterio que las insubsanables: son las faltas que ya afectando al acto o al documento producen necesariamente la ineficacia de este, y las subsanables: las faltas que afectando al documento o al acto no producen la ineficacia de este, pero hacen al acto o al título insuficiente para producir su inscripción.

La calificación es el juicio para fundamentar una decisión. La decisión del registrador puede ser positiva o negativa. Tras la calificación, el registrador puede:

1. Practicar el asiento de inscripción.
2. Suspender el mismo, por estimar que existe en el título presentado una falta subsanable.
3. Denegarlo cuando determina una falta insubsanable.

Para Diez Picazo cabe distinguir entre negocio jurídico y documento, toda vez que las faltas pueden referirse al acto o negocio jurídico documentado o al documento como instrumento en el que el negocio plasma como medio de prueba su contenido. Así las faltas subsanables son aquellas a las que se le pueden aplicar los conceptos de confirmación, convalidación o ratificación, mientras que las insubsanables son las que conciernen al acto o negocio jurídico documentado cuando producen su inexistencia jurídica o su nulidad absoluta.

El artículo 65.4 de la Ley Hipotecaria establece que las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser: subsanables e insubsanables.

Las faltas tienen un doble origen:

1. Cuando la falta proviene de la inobservancia de requisitos formales en la confección del título.

2. Cuando las faltas o defectos se derivan del contenido del negocio plasmado en el documento.

Razón más que suficiente para distinguir entre una falta y otra, pues el registrador para extender o no la anotación correspondiente tendrá en cuenta tanto el contenido, las formas y solemnidades del título, así como los asientos con el relacionado.

Según la doctrina los requisitos extrínsecos o formales y las faltas subsanables e insubsanables se clasifican en:

- *ab substantiam*: Son los requisitos extrínsecos o formales de los actos que pueden exigirse por la ley de dos diversas maneras: como elemento esencial a la existencia del mismo acto. Es decir, su defecto es por causa de falta insubsanable porque trae consigo la ineficacia del acto contenido en el título.
- *ad probationem tantum*: Son como un factor probatorio de la existencia del acto y los defectos del documento no afectan a la validez del acto, por lo tanto, su defecto producirá falta subsanable porque no trae consigo la ineficacia del acto, con excepción de los defectos del documento, por ineficacia del acto como consecuencia de defecto en el título, desde el punto de vista de la Ley Hipotecaria.

Por lo tanto, serán las faltas que afecten al documento las insubsanables cuando se refieren a requisitos *ad substantiam* o cuando despojan al documento de aquellos elementos de autenticidad que exige la Ley Hipotecaria, y cuando el defecto del propio acto que se pretende inscribir es causa de la inexistencia o nulidad del acto siempre que del título aparezca el defecto, se puede decir que adolece de falta insubsanable por contener un negocio jurídico ineficaz y adolecen de faltas subsanables los títulos que reuniendo los requisitos necesarios de autenticidad para su inscripción, contienen un negocio eficaz, pero carecen de algún elemento que hace insuficiente al título para su inscripción. (Dorta, 1951)

### Faltas subsanables

Son aquellos defectos de que adolece el título que sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene o las origine el Registro, siempre que sin provocar la nulidad del acto ni su intrascendencia real inmobiliaria,

puedan subsanarse a través de una nueva redacción documental, reforma u otra medida o formalidad. Ejemplo: el acta de subsanación.

Si el título tuviere alguna falta subsanable, el registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que lo presentó en aras de garantizar la prioridad registral, aquí se abre un paréntesis durante el cual puede subsanarse la inscripción, por lo que podrá resolverse dentro del propio término del asiento de presentación.

Actualmente el registrador en cumplimiento de su función calificadoradora al recibir las escrituras de transmisión de dominio detecta en ellas causas subsanables, toda vez que pueden enmendarse por el propio notario, por lo que suspende la inscripción. (Minjus, 2007)

1. La ubicación exacta del inmueble, entiéndase calle, número, entre calles que conforman la manzana, reparto, municipio, provincia, en el caso de los inmuebles enclavados en manzanas levantadas, los datos que complementen y beneficien a un correcto ordenamiento.
2. Superficie total del inmueble, precisando en el caso de las edificaciones los linderos del apartamento con la debida numeración de sus colindantes.
3. Descripción de las medidas y los linderos del inmueble: en este caso se deberá verificar que estén plasmados estos dos aspectos, atendiendo a todos los lados del inmueble, frente, fondo y ambos laterales, no olvidando el caso de inmuebles con dimensiones irregulares.
4. Descripción correcta de las comodidades interiores de los inmuebles.
5. Descripción (medidas) y valor de las azoteas, este último dato omiso en la mayoría de las escrituras referidas a las mismas.
6. Consignación de la servidumbre de paso en los títulos referidos a inmuebles interiores u otros derechos reales existentes sobre cosa ajena.
7. Escrituras que consignan una superficie total del inmueble de más de 800 m<sup>2</sup>, sin la acreditación de la correspondiente

certificación de la agricultura, expresando que el terreno no es de interés agropecuario.

8. Escrituras donde se acredita haber adquirido el inmueble por resolución amparada en la disposición transitoria novena inciso c) de la Ley General de la Vivienda y no se hace alusión a la forma de adquisición del terreno o al pago del derecho perpetuo de superficie.

Para el caso en que estas faltas no se subsanen dentro del plazo de los sesenta días, se practica una inscripción provisional, que tiene efectos limitados, pues no podrá realizarse un nuevo acto si los defectos no se han enmendados, lo que se acreditara mediante certificación de dominio y gravamen que se presentará por el interesado al notario.

### ***Faltas insubsanables***

Son aquellos defectos de que adolece el título que, sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contienen o las origine el Registro, siempre que, provocando la nulidad del referido acto o su intrascendencia real inmobiliaria, no puedan subsanarse de ningún modo, ni enmendarse sin un nuevo otorgamiento sustancial, impidiendo la práctica de la inscripción solicitada.

En estas faltas existe una nulidad del acto documentado o una intrascendencia real inmobiliaria. En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva y el interesado podrá:

- Retirar el título objeto de la inscripción.
- Interponer el recurso correspondiente, contra la nota de calificación contentiva de las razones de su decisión.
- Presentar de nuevo el título transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación para su nueva calificación, siempre y cuando en dicho título denegado se hayan resuelto las causas que determinaron su inadmisión.

En nuestra norma actual, en la Resolución 114, se hace constar que se procede a la denegación de la inscripción, cuando el registrador, al calificar comprueba o presume que existe alguna ilegalidad, de lo que dará cuenta a la Dirección Municipal de la Vivienda y al fiscal en su caso. (Minjus, 2007)

Aquí solamente cabe una subsanación del documento a través de una nueva redacción del mismo.

Para esta determinación se hace necesario tener en cuenta lo preceptuado en los artículos 67 y 69 del Código Civil, referente a los actos nulos y anulables.

Por su parte, el artículo 73 de este propio cuerpo legal, indica que los vicios a que se refiere el artículo 69 determinarán la anulación del acto solo en los casos en que hayan influido decisivamente en la realización del negocio. Aspecto que debe probar el interesado en anular al negocio de los efectos que ha producido.

El registrador considerara como faltas insubsanables; causas de denegación las siguientes:

1. La presunción de un acto ilícito.
2. Si al verificar los antecedentes, el o los títulos anteriores no constan o no coinciden con los que obran en el protocolo del notario.
3. La no correspondencia de los títulos presentados con los que constan en el expediente básico de las Direcciones Municipales de la Vivienda.
4. La confiscación de la vivienda que se pretende transmitir.
5. La existencia de un litigio entre inmuebles colindantes.
6. Si el título fue expedido por autoridad no facultada.
7. La falta de título idóneo por los ocupantes de inmueble.
8. Cualquier otra que implique la inadmisión del título en el Registro.

No obstante lo anteriormente expresado, existen dificultades para la inscripción por obstáculos en el Registro, ya que hay ocasiones que no radica en el título, sino que se deriva del mismo Registro de la Propiedad, como es el caso en que el derecho que se trasmite por el título no estuviera previamente inscripto a nombre del transmitente o porque existiera un título traslativo de igual o anterior fecha al que se pretende inscribir. Por lo tanto, existen condiciones principales para que proceda la inscripción:

- Presentación de un documento que reúna los requisitos de legalidad que se exigen, otorgado

por personas capaces, que contengan un acto válido suficiente a crear, transmitir, modificar o extinguir un derecho real inmobiliario.

- Preexistencia de un derecho bastante inscripto a nombre de la persona que produzca el derecho real que pretende inscribir.
- Inexistencia en el Registro de un título traslativo igual que el que se pretende inscribir o anotarse.

Suspendido un título por defecto subsanable puede ocurrir:

- Que se subsane por el interesado el defecto durante el término de vigencia del asiento de presentación, sesenta días hábiles, a partir del día siguiente que se extendió el mismo.
- Anotación preventiva para subsanar el defecto.
- Recurso gubernativo contra la calificación del registrador.
- Que se subsane el defecto mediante nueva presentación si ha decursado el término previsto.

Si adolece de defectos insubsanables se deniega la inscripción y el interesado podrá recurrir contra la calificación del registrador por medio del recurso gubernativo, o discutir en un juicio declarativo la validez y eficacia de su título.

Según Diez-Picazo (1995) el artículo 65 de la Ley Hipotecaria dice que «las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanable e insubsanables pero no da un criterio que permita distinguir entre una y la otra, en cada caso concreto, dejando a criterio del funcionario la calificación de la materia». Lo cierto es que, si queda claro que las faltas insubsanables obligan al registrador de la Propiedad a denegar la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva que regula el citado artículo 65 de la Ley Hipotecaria, mientras que las subsanables producen como efecto la suspensión de la práctica del asiento y la extensión de la anotación preventiva cuando lo solicite quien presentó el título.

### **Retos del actuar del registrador a tenor de nuestro vigente ordenamiento jurídico**

Las Resoluciones administrativas son las más controversiales en la práctica jurídica inmobiliaria y de mayor acceso al Registro de la Propiedad, y esto está

dado por la puesta en vigor del Decreto Ley 288, de 28 de octubre del 2011, en correspondencia con la decisiones políticas de cambios actualizadores del enfoque sobre la vivienda y la garantía de los derechos de los titulares en nuestra sociedad, como resultado de la amplia consulta al pueblo y como manifestación de voluntad de «establecer la compraventa de viviendas y flexibilizar otras formas de transmisión de la propiedad entre personas naturales. Agilizar los trámites para la remodelación, rehabilitación, construcción, arrendamientos de viviendas y transferencia de la propiedad, con el objetivo de facilitar la solución de las demandas habitacionales de la población». (Lineamientos, 2011), por lo que en consecuente desarrollo de las ideas jurídicas, se inicia una nueva era y tratamiento dado en dicho cuerpo legal superior a las instituciones propias de la especialidad como la compraventa y un tratamiento acabado de la situación polémica de las tramitaciones que obedecían a la instancia administrativa o la autorización previa de actos jurídicos por las Direcciones Municipales de la Vivienda como es el caso de las donaciones y las permutas, vinculante a las supletorias correspondientes del Código Civil vigente.

La problemática de la inscripción registral y dentro de ella de la actualización de los títulos de propiedad con las regulaciones establecidas y prescripciones al respecto de la regulación normativa registral de la Resolución 114/2007, de la ministra de Justicia, así como la inclusión de la las Resoluciones 342 y 343 de 2011 de la presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, complementaria del Decreto Ley 288/2011, referida a la tramitación de las actualizaciones, fueron superados con estas regulaciones y enfocados especialmente a la voluntad de la población.

Dicho todo lo anterior, importante es destacar que la obligatoriedad de inscripción en el Registro de la Propiedad como requisito previo a la formalización de los actos traslativos de la propiedad de las viviendas entre propietarios, ejerce una influencia favorable a la evolución y perfección de las resoluciones administrativas que acceden al Registro. (Herrera, 2013)

### **Conclusiones**

El retorno al escenario jurídico de la actividad registral hace escasos años y la intensidad legislativa, que ha desarrollado el Estado cubano en torno a la propiedad inmobiliaria, generó una multiplicidad de títulos domínicos expedidos por órganos administrativos, judiciales y notariales que obliga a un nuevo análisis de la calificación registral, y los

rasgos que la caracterizan para poder ordenar en una futura ley registral ese extremo dentro del principio de la legalidad.

La Dirección Provincial de Justicia, como instancia metodológica de la actividad registral realizó un análisis de las causales que incidieron en la suspensión y denegación de los instrumentos públicos notariales que acceden al Registro de la Propiedad y dictó normas administrativas para establecer varias medidas organizativas de forma transitoria sobre la calificación de los títulos. Si bien no cuentan con toda la profundidad técnica necesaria, resuelven de forma acertada, al menos en esta etapa, las dificultades que esta actividad afronta en las actuales circunstancias.

## Notas

- <sup>1</sup> Si el título se retira antes de la inscripción por defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, los plazos de calificación e inscripción se contarán desde la devolución del título, desde su aportación una vez subsanado o desde el despacho del título previo, respectivamente. En tales casos si los documentos se aportaran o el despacho del título previo se produjera dentro de los quince últimos días de la vigencia del asiento de presentación se entenderán prorrogados dichos plazos y el asiento por un período igual al que falte para completar los quince días.
- <sup>2</sup> Certificación del expediente básico emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda, los solicitados al notario u otros archivos correspondientes sobre la copia u otro documento que obre en ellos para que el registrador adopte la decisión definitiva.
- <sup>3</sup> Mateo Villa Iñigo en Comentarios a la Ley Hipotecaria.
- <sup>4</sup> Ver art. 78 del Reglamento de la Ley Hipotecaria vigente en Cuba referido a la calificación que hagan los registradores de la legalidad de las escrituras presentadas, de la capacidad de los otorgantes se entenderá limitada para el efecto denegar, suspender o admitir la inscripción.
- <sup>5</sup> Resolución 114 de fecha 29 de junio de 2007 de la ministra de Justicia contentiva de «Las Normas y Procedimientos para la Organización y Funcionamiento del Registro de la Propiedad», art. 17.1.2.3.
- <sup>6</sup> No solo se puede utilizar el medio de que la persona asista al Registro, pues si al momento de la presentación del título, esta señala, tener correo electrónico o fax, puede hacerse mediante estos, sin que constituyan obstáculos; aunque en nuestro sistema hasta el

presente la única vía utilizada es la propia notificación al interesado en la oficina del Registro mediante la consignación que se hace en el propio título o en documento que se une a este a través de nota contentiva de las razones de su decisión. Ver art. 23 de la Resolución 114/2007 de la ministra de Justicia.

- <sup>7</sup> Ver art. 12.1 de la Resolución 114/2007 de la ministra de Justicia de 29 de junio de 2007, donde el registrador realiza un análisis del documento notarial en cuanto a su competencia, el cumplimiento de las formalidades para su autorización y la legalidad del acto de que se trate, cumpla el título además con la advertencia legal de la inscripción en el Registro, en el término previsto por la presente norma, siempre que el título se emita con posterioridad al primero de octubre de 2003, sin que le corresponda realizar un juicio de capacidad de los otorgantes.
- <sup>8</sup> Antes de nota de calificación del registrador, el interesado o presentante del documento podrá retirar los documentos para subsanar los defectos. En el título se hará una indicación de la fecha de presentación del mismo, igualmente se extenderá nota al margen del asiento de presentación, expresiva de la devolución, firmada por el presentante o interesado en el caso de que el registrador lo exigiese, así mismo según lo regulado en el art. 10.1 de la Resolución 114/2007 de la ministra de Justicia de 29 de junio de 2007, el registrador, luego de radicada la solicitud de inscripción, puede devolver el título al solicitante si este lo requiere para otros trámites consignando esta circunstancia en la nota al margen del libro diario de radiación y demás datos en el título del propio libro.
- <sup>9</sup> Díez Picazo, Luis, ob. cit., p. 392.
- <sup>10</sup> En relación con los requisitos externos del acto, ya que dicha ley exige que los actos inscribibles vengyan al Registro de la Propiedad, en forma determinada. Si esto no se cumple no se producirá la ineficacia del acto, desde el punto de vista del Derecho Civil, pero si a los efectos del Registro, porque el acto carecería en ese caso de aquellos requisitos de autenticidad exigidos por la legislación hipotecaria, como necesarios a los efectos de la inscripción. Como ocurre en los contratos de compraventa privado que no se admite en Registro, pero es válido desde el punto de vista civil.
- <sup>11</sup> Documento que realiza el notario para enmendar la falta detectada por el registrador.
- <sup>12</sup> Arts. 17 y 18 de la Resolución 114/2007 de la ministra de Justicia de 29 de junio de 2007.
- <sup>13</sup> Ver Apartado CUARTO, de la Instrucción 6 de la Dirección de Registros y Notarías: Los notarios al autorizar nuevas escrituras solicitarán certificación de dominio y

gravamen de las transmisiones inscritas. El título que se le presente al funcionario fedante deberá poseer la nota de inscripción expedida por el Registro de la Propiedad. Cuando por parte del registrador se hubiese efectuado la inscripción provisional, el notario solo autorizara el nuevo instrumento cuando los errores que motivaron dicha provisionalidad hayan sido subsanados.

<sup>14</sup> Art. 67 de la Ley 59, Código Civil: «Son nulos los actos jurídicos realizados: a) en contra de los intereses de la sociedad y el Estado; b) por personas que no pueden ejercer su capacidad jurídica; c) con violencia física; ch) en contra de una prohibición legal; d) sin cumplir las formalidades establecidas con carácter de requisito esencial; e) solo en apariencia, sin intención de producir efectos jurídicos; f) con el propósito de encubrir otro acto distinto. En este caso encubierto o disimulado es válido para las partes si concurren los requisitos esenciales para su validez; g) por una persona jurídica en contra de los fines expresados en sus estatutos o reglamento».

Art. 69 de la Ley 59, Código Civil: «Son anulables los actos jurídicos en los que la manifestación de voluntad está viciada por error, fraude o amenaza».

<sup>15</sup> Art. 20 de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar los títulos en que transfiera o grave el dominio o la persona de bienes inmuebles o derechos reales, deberá constar previamente inscripto o anotado el derecho de la persona que otorgue, o en cuyo nombre se haga la transmisión o gravamen».

<sup>16</sup> Art. 17 de la Ley Hipotecaria: «Inscripto o anotado previamente en el Registro cualquier título traslativo del dominio o de la posesión de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real».

<sup>17</sup> Art. 96 de la Ley Hipotecaria: «La anotación exigida a consecuencia de no poderse verificar la inscripción por defectos subsanables del título presentado, caducará a los sesenta días de su fecha».

## Referencias

Circular 6 de la Dirección de Notarías y Registros del Ministerio de Justicia, de 13 de abril de 2018.

Constitución de la República. (2019, 10 de abril). Gaceta Oficial. Recuperado de <http://www.gacetaoficial.cu>.

Diez-Picaso, I. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid, España: Civitas.

Dorta, D. M. (1953). *Curso de Legislación Hipotecaria*. La Habana, Cuba: Departamento de publicaciones, Facultad de Derecho.

Dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y de Patrimonio. (2008). *Manual de registrador de la propiedad*. Versión 2.

García, G. M. (1999). *Derecho Inmobiliario y Registral*. Madrid: España: Civitas.

Gómez, G. F. (1996). *La calificación registral*. Madrid: España: Civitas.

Herrera, L. S. (2013). *La vivienda en Cuba, nuevo enfoque legal*. La Habana, Cuba: Ciencias Sociales.

Ley Hipotecaria y su Reglamento, de 14 de julio de 1893.

Ley 59 Código Civil de 16 de julio 1987.

Ley 7 (2015) Ley Procedimiento Civil, Administrativo y Laboral. La Habana, Cuba: Ediciones ONBC.

Ley 50 De las Notarías Estatales, de 28 de diciembre de 1984.

Ley 65 Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988 .

Ley 73 Reglamento de la Ley de las Notarías Estatales, de 4 de agosto de 1994.

Luelmo, A. D. (2013). *Comentarios a Ley Hipotecaria*. Madrid, España: Aranzadi S.A.

Martínez, E. M. (1954). *Las inscripciones*. La Habana, Cuba: Jesús Montero.

Monreal, V. L. (2001). *Práctica registral. Cuestiones básicas sobre el Registro de la Propiedad*. Madrid, España: Centro de Estudios Registrales.

Núñez, L. R. (1986). *Estudios de Derecho Notarial*. Madrid, España: Instituto de España.

Ortiz, J. M. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. Madrid, España: Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.

Pau, P. A. (1991). *Influencia de la Legislación Hipotecaria Española*. Madrid, España: Centro de Estudios Hipotecarios.

Resolución 6 del Director de Registros Civiles y Notarías del Ministerio de Justicia, de 7 de junio de 2001.

Resolución 114 de la Ministra de Justicia, de 29 de junio de 2007. Roca, S. R. (1968). *Derecho Hipotecario*. España: Bosch.