

Catastro y Registro de la Propiedad en Cuba. Una visión desde los principios de especialidad y legitimación

Cadastral and Land Registry in Cuba. A vision from the principles of specialty and legitimation

LIC. YURAI S ÁLVAREZ MORALES

Licenciada en Derecho. Registradora de la Propiedad.
ORCID ID: 0000-0003-4062-6692
yurais@dicuv.ohc.cu

DRA. MARTA FERNÁNDEZ MARTÍNEZ

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

RESUMEN

El artículo analiza la importancia que tiene el catastro como una herramienta útil y necesaria para la publicidad inmobiliaria. Brinda la determinación gráfica para cumplimentar el principio de especialidad, al describir la finca. Así mismo se argumenta que con un catastro eficiente y coordinado con el Registro de la Propiedad se logra un acercamiento más real entre la realidad física y la descripción física de la finca inscrita en el Registro. De esta forma se contribuye a la seguridad jurídica inmobiliaria.

Palabras claves: *Propiedad, Registro de la Propiedad, registrador, Cuba.*

ABSTRACT

The article analyzes the importance of the Cadastral as a useful and necessary tool for real estate advertising. Provides the graphic determination to complete the specialty principle, when describing the farm. Likewise, it is argued that with an efficient cadastral and coordinated with the Property Registry, a more real approach is achieved between physical reality and the physical description of the property registered in the Registry. This contributes to real estate legal security.

Keywords: *property, property registration, registrar, Cuba.*

Consideraciones preliminares

En Cuba, el Registro de la Propiedad ha alcanzado, paulatinamente, un desarrollo como institución jurídica¹ (De la Puente, 2003). En los últimos años, la actividad registral inmobiliaria ha logrado un mayor grado de especialización lo que ofrece seguridad jurídica preventiva a través de la publicidad que confieren los asientos registrales. Es la finca el sostén material de los derechos, los cuales se consolidan fuera de las fronteras registrales, pero una vez dentro de ellas se logra el mayor grado de protección. En tal sentido, la calificación registral, es el principio mediante el cual el Registrador podrá abrir o cerrar las puertas a todos aquellos documentos públicos que contienen el derecho real de propiedad u otros derechos reales. Para su mayor perfeccionamiento será la institución del catastro la que permita la especialización de la finca, es decir, su correcta determinación, ampliando, de este

modo, su manto protector, toda vez, que logra una conexión entre los asientos del registro y la realidad extrarregistral.

La función que cumple el registrador de la propiedad se encamina a calificar, conforme al ordenamiento jurídico, el título formal que contiene el derecho real que se pretende inscribir o aquella situación jurídica que se interese anotar. No es el registrador la persona que se encarga de crear el derecho, tal como si fuera un artesano jurídico, es en realidad quien ofrece un voto de legalidad para aquel título formal que ya se ha originado, contenido del título material conformador del derecho real. Su función se basa en asegurar que estos derechos reales logren descansar en un soporte material, propiciando, con ello, la publicidad de estos derechos y, a su vez, la publicidad de hecho que significa el poder identificar materialmente la finca de manera coincidente con el mundo extrarregistral (Cano, 2006). Para lograr esto último, el catastro se

erige como ese instituto que brinda la información necesaria capaz de adecuar el asiento registral con la realidad existente fuera del Registro de la Propiedad.

El catastro, por su parte, en la mayoría de sus definiciones está relacionado con la actividad fiscal, al menos ese era el propósito de su surgimiento y aunque continua identificándose el mismo con la riqueza inmobiliaria de un país, el concepto en la actualidad es más amplio. La Federación Internacional de Agrimensores (FIG, 1995)² lo definió como un sistema sobre parcelas y la correspondiente información sobre estas, que incluye derechos, restricciones y responsabilidades. De este modo, se encuentra vinculado con otros Registros con el propósito de proteger los derechos sobre la tierra y un mercado inmobiliario eficiente, permitiendo de igual modo el desarrollo sustentable y la protección del medio ambiente.

La evolución del catastro y sus modificaciones, en determinado país, son resultado del tipo de estructura sociopolítica predominante y los intereses económicos prevalecientes.³ La importancia de este ente se encuentra estrechamente relacionada con el crecimiento urbano, el desarrollo industrial, las políticas públicas y la instauración de un orden social. De manera acelerada, el uso del suelo se hace más diverso, por lo que crece la necesidad de contar con sistemas de registros ágiles y eficientes que permitan cumplir con las exigencias que demanda la sociedad en este sentido. Por su parte, el catastro, cumple una función relevante en la utilización de la tierra en sentido amplio, pues se vincula con el régimen fiscal que se pueda establecer sobre esta y la seguridad de aquellos derechos reales que se originen sobre este bien inmueble. Es, por lo tanto, en este último punto donde se manifiesta su función jurídica-civil.⁴ (Roca Sastre & Roca-Sastre, 1997)

La función jurídica civil que tiene entre sus acepciones la institución del catastro, se encuentra determinada por el vínculo creado entre este y el Registro de la Propiedad. Por tal motivo, resulta de vital importancia demostrar este maridaje tan útil en el derecho inmobiliario moderno. El catastro y el Registro de la Propiedad Inmobiliario son dos instituciones de naturaleza diferente, con independencia de principios y funciones exclusivas, que convergen sobre un bien específico por lo que tratan de ser concordadas por las legislaciones modernas para lograr armonía en sus propósitos. El catastro, con el apoyo de las tecnologías garantiza calidad y precisión en su función de complementar el Registro Inmobiliario, logrando la protección del objeto del derecho, la finca, que está reconocida como la base física del registro, descrita con elementos de hecho que son proporcionados por el catastro.

En Cuba, la actividad catastral constituyó una de las primeras preocupaciones de los colonizadores para lograr el desarrollo de la agricultura y el tributo a la corona⁵ (García, 2003). Con el triunfo revolucionario y el apoyo de nuevas tecnologías fue evolucionando esta institución en materia registral agraria. En 2015 el Decreto Ley 232 reguló el catastro nacional con la intención de lograr que se extendiera la política al sistema urbano y se lanzara una estrategia de interrelación con el sistema de registros públicos. A pesar de que este proyecto no alcanza aún las dimensiones pretendidas, no puede dejar de reconocerse los beneficios del catastro y su alcance, no solo para la protección que ofrece al sistema inmobiliario registral, sino también, en el rol que cumple en el planeamiento urbano, en la protección y la seguridad del medio ambiente y en la configuración de un proyecto global que permita el desarrollo sostenible.

La identificación de la finca ha sido una de las problemáticas que afecta la efectividad del Registro Hipotecario. Por tal motivo, este tema ha sido abordado por autores hipotecaristas. En sus libros sobre la dinámica registral, Roca Sastre (1994) cita a autores como Chinchilla y Sapena que manifestaron su preocupación por la no coordinación catastro-Registro, refiriéndose a la importancia de la intervención del catastro para determinar la realidad física de la finca en el registro como complemento a la seguridad de las relaciones jurídicas sobre los predios. Cabello de los Cobos (1994) es otro hipotecarista que propone la coordinación referencial como una solución más segura para las relaciones jurídicas inmobiliarias. De las opiniones más acertadas sobre la trascendencia del catastro se encuentran las del autor José Antonio ÁlvarezCaperochipi (1986) en su libro *Derecho Inmobiliario Registral*, en las que define la evolución paralela del Registro de la Propiedad y el catastro como la certeza del objeto y la intervención acertada de este último como el camino natural para la evolución del registro.

En la doctrina cubana el eminente abogado Manuel Dorta Duque (1951) resalta su importancia al concebir «la debida relación entre el catastro y registro como una garantía de la propiedad inmobiliaria, el más adecuado medio de evitación de conflictos, abusos y fraudes, una comprobación de la posesión real del inmueble y la manera más exacta de identificar la finca».

El tema de la implementación del catastro en Cuba resulta de vital importancia para la protección del suelo y la múltiple utilización del mismo. La Ley de catastro nacional es pionera para la regulación de este registro, con lo cual resulta un tema antiguo,

pero a la vez de marcada novedad. Con esta ley, se obtiene la información para conformar el catastro urbano, con todos los beneficios que aporta este en su nueva concepción multifinilaritaria. En el aspecto jurídico civil, la norma nace con la convicción de las ventajas de la interrelación con los registros públicos, especialmente con el Registro Inmobiliario, donde interviene brindando la información física requerida para la certeza de la finca. De este modo, se hace de vital importancia para los operadores jurídicos contar con un estudio actualizado sobre el tema que coadyuve a la implementación del catastro en consonancia con el Registro Inmobiliario.

Catastro multifinilaritario

Con el surgimiento de los estados modernos a partir del siglo XV el catastro asume un ensanchamiento en su contenido, esta transformación viene aparejada a las pretensiones económicas de los países y la necesidad de disponer de información sobre la riqueza de los súbditos para repartir los tributos, debido a la importancia de mantener un ejército, el coste de una burocracia permanente y más tarde las políticas de construcción de obras públicas y el fomento de la riqueza. En este momento de la historia el catastro se consolida en su finalidad primaria de carácter fiscal y se inicia un reconocimiento de la institución como Registro Auxiliar que posee la información necesaria para complementar al Registro de la Propiedad inmueble, en su acepción jurídica civil.

El dogma novedoso del catastro hoy es su redefinición como sistema basado sobre parcelas e informaciones de tierras actualizadas que incluye derechos, restricciones y responsabilidades, convenientemente vinculadas a otros registros e instituciones que tienen la responsabilidad de determinar la naturaleza de la propiedad, la valuación de las parcelas y sus potencialidades en un ámbito diverso.

El catastro en su papel multidisciplinario (López, 1995) supone una compilación de datos que alcanzan la esfera económica, administrativa, medioambiental, urbanística, enlaces que fueron considerados auxiliares o secundarios y en la actualidad gozan de gran importancia. En el aspecto económico por el papel que juega en las políticas de desenvolvimiento, desarrollo y crecimiento económico de un país; en el ámbito administrativo por su rol al proporcionar estadísticas y mapas que auxilian la actividad administrativa y en el aspecto jurídico-civil por su impacto en el Registro de la Propiedad aportando el dato de la realidad física de la finca y proporcionando en el ámbito social un auxilio a la política inmobiliaria.

Estos elementos conforman una concepción que distingue a la información catastral como invaluable para la seguridad de un país. (Enemark, 2004) Es por ello que, gráficamente, se encuentra en el extremo superior de la pirámide, y a su lado los derechos sobre la tierra, plenamente garantizados y que impactan en la estabilidad social, el crecimiento económico, el mercado eficiente y la seguridad de las inversiones, de manera colateral y no menos importante está su impacto en la información territorial y la sustentabilidad ambiental.

Cuando se analizan sus diversas funciones es relevante destacar su contribución para la protección de los asentamientos urbanos, que incluye la preservación y restauración de estructuras básicas en el orden inmobiliario hasta los métodos más avanzados para resguardar a las grandes ciudades de catástrofes y salvar los valores patrimoniales. El costo tecnológico para desarrollar tamaña tarea es muy alto, pero siempre inferior al beneficio que genera, ya que parte importante de la información catastral se obtiene a partir de recursos informáticos y tecnológicos, que al consolidarse se convierten en una fuente elemental para el conocimiento de un territorio.

En Cuba, el sentido multifinilaritarios (Samuel, Salas & Arencibia, 2007) de la institución se fundamenta en mantener actualizado el sistema informativo del catastro nacional para la integración de este a los planes de desarrollo económico del país. La información integral del catastro proviene del servicio hidrográfico y geodésico, que aportan precisiones gráficas en relación a las parcelas. El perfeccionamiento incluye la información para el uso adecuado del suelo, estudio de la tierra con fines agrícolas, un conocimiento real del territorio nacional para información oficial estadística y servicio a los registros públicos con prioridad, el inmobiliario. Útil además para la confección de mapas temáticos y actualización de mapas topográficos, para la planificación y transformación de la agricultura, en estudios integrales y aprovechamiento de los suelos; ubicación de los recursos hidráulicos, forestales, viales, como fuente informativa para los censos de población y viviendas, para el planeamiento territorial y la defensa del país, lo que demuestra su amplio espectro y sus diversas aristas en las ciencias, la tecnología, el mercado y en el medio ambiente, este último de alto impacto social.

Es por todo lo expuesto, que el rol de los catastros en las operaciones de negocios de tierras está muy reconocido y en correspondencia las Naciones Unidas ha desarrollado la Declaración de Bogor⁶ en cuanto a la reforma catastral. De acuerdo a esta declaración una infraestructura catastral debe tener una extensa

magnitud en el marco legal, técnico, administrativo e institucional, para diseñar y establecer un sistema adecuado, con una serie continua de aplicaciones catastrales desde la más sencilla hasta la más compleja. Esta flexibilidad permite a los catastros disponer de una sucesión continua de disposiciones abarcando los derechos privados e individuales, así como los derechos públicos sobre la tierra, sin descuidar los derechos tradicionales.

La información que brinda el catastro y sus efectos

El suelo es una base importante del sistema económico de un país, es considerado un recurso de alto valor, no solo como bien de producción sino también como refugio de capital o inversión a largo plazo. El catastro juega un papel clave en la documentación de los inmuebles o bienes raíces tanto para el sector privado como para el sector público. La información que aporta el catastro vale de soporte a diversas políticas, ya sea de registro de tierra, tributos inmobiliarios o el desarrollo de infraestructuras y esto deriva en una confianza que resulta de la eficacia del catastro.

En sentido jurídico, por interés de este estudio, es importante enfatizar en los datos obtenidos por el catastro para complementar al registro. Esta información tiene un cometido más específico por lo que es de utilidad retomar de la doctrina española la referencia catastral,⁷ que de manera obligatoria debe exigirse en cuantos documentos públicos o privados contengan actos y negocios de trascendencia real que afecten a bienes inmuebles. «La referencia catastral es la piedra angular de la colaboración en el reforzamiento de la seguridad jurídica y de la seguridad del tráfico inmobiliario» (Miranda, 2003, p. 22). Esta expresión hace alusión a la solidez de la información que contiene el actual modelo catastral, con la inclusión en su banco de datos, de las características físicas, económicas y jurídicas de los inmuebles, lo que proyecta una visión contemporánea en la que el catastro se muestra como un instrumento que apoya a la seguridad jurídica en virtud de la relación que mantiene con el Registro Inmobiliario.

Los sistemas de bases gráficas integradas, es otra herramienta que con el debido apoyo de la infraestructura compuesta por datos jurídicos espaciales que contiene las representaciones gráficas de la finca, permiten la interacción ágil del registrador para la calificación del documento. Con la intervención del catastro, el Registro se ha convertido en un centro de información de datos, que excede los límites jurídicos, para acceder a temas urbanísticos y me-

dio ambientales que afectan a las fincas. La creación de bases gráficas con utilización de la tecnología que permiten la correcta ubicación e identificación del inmueble fortalecen la institución registral de los países del área, que ya conscientes de la importancia de esta alianza se ven llamados a realizar modificaciones legislativas oportunas para elevar el nivel de información sobre la situación física y jurídica de los predios. La publicidad de los derechos es elemental para el tráfico inmobiliario, pero la responsabilidad del Registro como un ente integrador, fundamental en la economía y desarrollo de los países es incluir además la situación medio-ambiental como valor agregado a la finca.

Uno de los beneficios reconocidos es la determinación del valor catastral (Liberal, 2010) que se obtiene como resultado de las pesquisas catastrales y que constituye sin dudas un dato de interés para los titulares o posibles adquirentes de estos. Los inmuebles tienen un valor real que no coincide, necesariamente con el valor de mercado. Cada uno de los inmuebles tiene asignado, además otro tipo de valor de carácter administrativo, distinto a su vez del valor real y del valor de mercado. El valor catastral, es precisamente un valor administrativo, que se determina a partir de las características físicas, económicas y jurídicas de los inmuebles, obtenidas por el catastro, teniendo en cuenta el valor del suelo y el valor de las construcciones.

Los elementos de hecho que aporta el catastro fortalecen la integración que mantienen con otros Registros e instituciones, pudiéramos mencionar el actuar notarial y registral frente a la protección del medio ambiente, por gozar el notario de la facultad con el consentimiento de los otorgantes de incorporar en las escrituras públicas, cláusulas que permitan dar a conocer los contenidos medio ambientales de los terrenos que se incorporen a las transacciones ante él realizados, y el registrador por ejercer el control legal frente a los documentos que se presenten para su inscripción, debiendo impedir el acceso al Registro de aquellos que contengan actos que vulneren o amenacen el medio ambiente y su biodiversidad.

La información disponible en los sistemas catastrales de los países que colaboran en proyectos afines, se comparte,⁸ y está a disposición de usuarios, ciudadanos y administraciones, con calidad, de manera ágil, sin barreras de idiomas, para facilitar negocios de alto importe económico. En este vínculo cada nación suministra los elementos que esté dispuesta a proporcionar, algo que incrementa la confianza y seguridad en las relaciones económicas internacionales.

La parcela catastral

Si se pretende estudiar el catastro como ente que sustenta al Registro de la Propiedad es relevante conocer el núcleo que identifica esta institución. La parcela surge a partir de un laborioso estudio topográfico que logró mayor precisión en la descripción de las porciones de terreno y su valoración. La tierra está dividida en parcelas y la función de determinar sus características esenciales como la ubicación, tamaño y linderos le corresponde al catastro, de esta práctica surgió el mapa catastral teniendo al suelo como el elemento básico para definir a la parcela como un concepto de puro hecho, basado en la apariencia o tangibilidad.

Algunos criterios doctrinales reconocen a la parcela catastral como la representación gráfica de la riqueza territorial aparente en el espacio (García & Arnaiz Eguren, 1998) la idea es deslindar del territorio una porción perfectamente delimitada al contribuyente, para el cumplimiento de fines fiscales. Una de sus características es la rigidez por lo que el inmueble se describe tratando de precisar su perímetro geográfico con exactitud.

Existen otras maneras de expresar su esencia, como «la porción de suelo de una misma naturaleza enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita a tales efectos el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario, o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble». (Ley 48/2002) En los estándares internacionales cuando se ha pretendido unir criterios que ayuden a comprender mejor el estudio del catastro, se redefine a la parcela como el área de terreno individual o un volumen de espacio sujeto a derechos reales de propiedad homogéneos y de titularidad, vinculándola como parte o un todo de la unidad registral. En algunos países como Francia y Bélgica donde existe un vínculo especial entre estas instituciones al punto de que se identifican recíprocamente, la parcela catastral viene definida por los datos físicos del terreno y los derechos de propiedad que se ejercen sobre ellos.

La definición más actualizada es la enunciada por los organismos internacionales, según pronunciamiento del Grupo de Trabajo sobre administración de tierras (WPLA, por sus siglas en inglés) en 2014,⁹ la parcela es «un área de terreno individual, o más concretamente de un volumen de espacio, sujeta a derechos reales de propiedad homogéneos y de titularidad única».

El catastro y el Registro de la Propiedad

Los primeros intentos de coordinar Registro y catastro con fundamento en la Ley Catastral Española de 1906¹⁰ fracasan, en opinión de Roca Sastre por «una exageración de esa norma que asumió que el catastro venía a apropiarse con el Registro de la Propiedad, la función de constituir un instrumento de publicidad que además de tener efectos tributarios y administrativos tendría efectos jurídicos».

Los civilistas consideraban que una legislación esencialmente fiscal no podría legitimar las situaciones jurídicas del tráfico inmobiliario que son propias de la técnica civil y registral. En otro sentido, el Registro seguía considerándose como una oficina en que simplemente se archivan contratos sucesivamente y el catastro como un registro ó inventario de la riqueza territorial del país.

Pero la idea de la necesaria vinculación entre las dos instituciones no murió y por ello en la reforma introducida por la Ley 13/1996,¹¹ se reclamó la coordinación entre la realidad física y la jurídico-registral, adoptándose normas relativas a las circunstancias descriptivas de las fincas, admitiendo la posibilidad de aportación de planos de identificación, considerando la descripción perimetral de la finca como el medio preferente de identificación y previendo para la actividad registral la obligación de las referencias catastrales.

El catastro estaba dispuesto a prestar el servicio de suministrar al Registro de la Propiedad Inmueble el dato de la realidad de la finca, facilitando su identidad material y características físicas, además de una evaluación o estimación económica del inmueble y, de esta forma, fortalecer los principios fundamentales del Derecho inmobiliario registral, en especial el de legitimar no solo los derechos de sus asientos, también el hecho de una descripción completa, y detallada de la finca, que brindaría mayor certeza jurídica al objeto de ese derecho, el inmueble.

Esta alianza no resultaba fácil para los hipotecaristas y se expresaron opiniones contradictorias, Aiguaviva (1961) expuso su posición acerca del vínculo entre catastro y Registro con el siguiente comentario «los más de 50 años que median entre la Ley Hipotecaria y el Reglamento del catastro, consolidaron las fincas registrales como mundo independiente de la parcelas catastrales, pudiendo funcionar por separado ya que la fuerza protectora del Registro, la fe pública registral, era de titularidades y cargas y no de elementos físicos, como linderos y superficies que introducidos en el Registro sin las debidas

garantías, en muchos casos por simple manifestación de interesados, solo gozaban de la presunción de veracidad». (p. 262) Su análisis no dejaba de ser importante porque la existencia de la finca como contenido de derecho y la protección de estos por el registro es innegable, aún sin la apoyatura física del catastro, pero es indudable también que se incrementa el acierto registral si además de una protección de los derechos contenidos en sus asientos, existe una identificación precisa y una descripción correcta del bien inmueble que ratifique la pretensión de seguridad del registro.

El vínculo necesario catastro-Registro, se entiende a partir de una afirmación de Sapena (como se citó en Rosa Sastre, 1997) «los asientos del Registro contienen dos clases distintas de datos: unos relativos a la finca, como realidad material y física, a modo de fotografía documental de la misma, y otros que expresan las mutaciones y fases de la vida jurídica de ella. Unos y otros necesitan para su entrada en los libros registrales su constatación en documentos –título en sentido formal–, que tienen acceso al Registro. Estos documentos, por regla general instrumentos públicos, garantizan y prueban suficientemente el acto jurídico que los motiva y contienen el título material que queda perfectamente plasmado en los mismos, pero los datos referentes al soporte físico, no adquieren categoría de verdad por su expresión en el documento». Si bien es cierto que el Registro de la Propiedad no precisa, para producir sus efectos que su actuación esté coordinada con la del catastro, es importante este enlace para un progreso más eficaz, las fincas deben tener una representación gráfica que permita su correcta identificación, mediante la definición, también gráfica, de sus linderos, de su superficie y su ubicación en el territorio.

El conocimiento de esta información, permite a los terceros que tengan interés en determinados inmuebles conocer todas las características de los mismos, para que la toma de decisiones se realice con absoluta libertad, añadiendo así más elementos para el perfeccionamiento del propósito que se busca con esta investigación, que no es otro que la publicidad auténtica y la certeza de veracidad de los asientos del Registro.

Cabello de los Cobos, coincide en la lógica de este planteamiento dada la manera cómo se producen los títulos formales. El documento ve, contempla, constata y por ende asegura la realidad del acto jurídico, la voluntad de los otorgantes está en él a través de su manifestación, esta es garantía suficiente de la existencia de aquella, mientras la discordancia no se

pruebe. En cambio, el soporte físico, la finca, no se presenta ante el documento para que este la retrate, tiene existencia propia y la manifestación no es prueba suficientemente, para garantizar mayor seguridad a los datos que la fijan y delimitan, es preciso procedimientos probatorios, informe de peritos, declaración de testigos, certificaciones de organismos oficiales y aun así, nunca tendrá el documento el rango y seguridad que tiene la expresión de manifestación de voluntad.

Los datos «de derecho» se refieren a la vida jurídica de las fincas. Los datos «de hecho» se refieren a la realidad física de las fincas. La finca surge como soporte físico del historial de los derechos dentro del registro que son tutelados por la institución registral, la finca tiene sentido registral cuando en la realidad física surge una situación de propiedad y para consolidarse este concepto debe estar correctamente identificada y haberse inmatriculado en el registro.

En un momento de la historia registral era una práctica identificar las fincas que se incorporaban al registro únicamente por la «descripción literaria» que hacían los propios interesados en los documentos, sin exigirse la acreditación de su concordancia con la realidad, lo cual no dejaba de presentar enormes inconvenientes, en la actualidad aun cuando el registrador tiene la facultad de calificar la información catastral que accede al registro, teniendo como sustento los asientos de este y discrepar de su contenido, se reconoce como una aportación beneficiosa para la identidad de la finca.

Álvarez Caperochipi (1986) al tratar el tema del vínculo catastro-Registro hace un comentario muy interesante al definir lo que denominó la certeza del objeto, calificándolo como un grave problema que se soluciona con una evolución paralela de Registro y catastro, en el análisis de este tema la crítica alcanzó al sistema hipotecario español de 1869 al que definió «importante hacia la publicidad, pero que no presenta garantías de la existencia y consistencia de la finca». (p. 106)

Haciendo una retrospectiva de antiguos sistemas catastrales, Caperochipi (1986) anunció que el fracaso del Registro traería en consecuencia el fallo del sistema tributario y la caída de estos por imperfecciones del catastro. El camino natural de la evolución del registro aseveraba el profesor, debía ser el control de la realidad física de la finca y la organización de una inmatriculación en base topográfica que implicase una auténtica declaración de propiedad.

Julio César Muñiz Pérez (2014) en su artículo «La crisis griega y la ineficiencia catastral», hace reflexionar sobre la magnitud de este fenómeno en una perspectiva vista por el Banco Mundial que asevera que los catastros y los Registros de la Propiedad son los dos instrumentos básicos para una correcta administración y gestión territorial y la inexistencia o ineficiencia de estos produce el incremento de los costes de transacción y un serio obstáculo al desarrollo del mercado, en una teoría donde se exalta la figura de los catastros y los Registros Inmobiliarios para la seguridad de la tenencia de la tierra y la regulación de los mercados inmobiliarios.

Lo interesante es que a pesar de su necesaria cercanía cada una de las instituciones conserva su autonomía en sus funciones específicas, sin embargo y a pesar del vínculo siempre existieron contradicciones e interrogantes, una muy notable es la concierne a considerar si la «legitimación registral» y la presunción de exactitud del contenido del Registro se aplican a los datos físicos o descriptivos de la finca. El hecho de que el catastro aporta al Registro la seguridad de la existencia y características físicas del inmueble y que por ello puede perfeccionar la creación de los títulos de propiedad pudiera ser una respuesta positiva en relación a este principio.

Manuel Amorós Guardiola (2016) presentó como argumento positivo a esta disputa un grupo de sentencias dictadas por el Tribunal Supremo Español en relación a este particular, donde la doctrina jurisdiccional reconocía la legitimación a los datos físicos o descriptivos de la finca, argumentando: Que la presunción *iuris tantum* no cubre solo a la titularidad propiamente dicha, sino igualmente a la extensión del derecho real inscrito, que comprende también lo concerniente a los linderos de la correspondiente finca, a efectos del Registro, esta constituye una unidad permanente y estable en la inscripción, es manifiesto que a toda la superficie comprendida dentro de su perímetro se extiendan los efectos de la protección del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. La jurisprudencia falló a favor de que lo que diga el asiento, tanto con referencia a la situación jurídica como a circunstancias de la finca, en la «forma» o en los términos que resulten del mismo, se ha de reputar veraz, mientras no sea rectificado o declarada su inexactitud.

Cuestionable es también el hecho de considerar que los efectos de la fe pública registral puedan extenderse a los datos físicos y descriptivos de la finca. No hay un criterio paralelo sin embargo es bueno saber que la jurisprudencia y una parte de la doctrina (Muñoz & García, 1974) se inclinan a favor de

que la fe pública registral puede extenderse también a los linderos de la finca convirtiéndose este en otro de los principios que vinculan a ambos registros. El más antiguo en establecer conexión es sin dudas el principio de especialidad expresión de especificación y que desde su conceptualización persigue la correcta determinación del bien objeto del derecho, en la actualidad va más allá de la hipoteca, «se manifiesta tanto en la finca inmatriculada, como en relación al derecho real inscrito, como a su titular». De esta manera, los datos de la finca se entrelazan con las expresiones registrales de derecho. La finca constituye la entidad básica en sistemas inmobiliarios como el español y existe una exigencia legislativa de que los inmuebles deben constar perfectamente identificados con fundamento en el principio de especialidad.¹² (Roca, 1997, p. 395)

Con igual intención se manifiesta el artículo 8 de la Ley Hipotecaria de 1861, que exigió que cada una de las fincas que se inscribieran por primera vez en los nuevos registros, se señalarían con número diferente y correlativo, argumentos sobrados para considerar la importancia de la identificación de la finca, desde la clara perspectiva de sus principios y con la apoyatura de un catastro eficiente.

Las observaciones hechas por los entendidos en la materia a partir del reconocimiento de la trascendencia de la intervención catastral en oficinas registrales, ponen al descubierto que la verdad jurídica registral y la preocupación del legislador hoy, es lograr una interacción entre el Registro y los catastros topográficos para mantener actualizadas sus fincas y en consecuencia publicar con más exactitud el contenido de estas.

Con la integración del catastro y el Registro se amplían las posibilidades y este último además de publicar los derechos contenidos en sus asientos, facilita información asociada que puede permitir a la administración y a los usuarios de los Registros de la Propiedad conocer no solo quién es el propietario de una finca y qué cargas la gravan, sino además cuáles son las facultades o limitaciones que se derivan de la legislación medioambiental, urbanística o sectorial que le sea aplicable.

La finca como objeto del Derecho

La finca, puede denominarse en Derecho, «fundo o predio» y en su expresión física, es un trozo de terreno delimitado por los cuatro puntos cardinales, que constituyen unidad física y que se complementan por elementos de naturaleza material y jurídica

relacionadas con ella, en el contexto jurídico civil se relaciona con el título, el usufructo, la servidumbre, el retracto y el censo. García García (como se citó en Mateo, 2016) define la finca como un bien inmueble consistente en el espacio suficientemente delimitado que es objeto del tráfico jurídico. A pesar de que la doctrina científica no da un concepto definitivo y completo de finca registral, en la práctica y por interés del registro se entiende como el soporte físico o material del dominio y los derechos reales inscritos; por lo que sistemas como el alemán, suizo y español utilizan la finca¹³ como la base para llevar los registros.

El interés en profundizar en el tema ha permitido analizar el concepto desde diferentes aristas, mirando a la finca en sentido material y en sentido registral (La Cruz, 1984). Los redactores de la Ley Hipotecaria reguladora del Registro de la Propiedad, concibieron un sistema de seguridad jurídica inmobiliaria basado en la finca como unidad (Requejo, 2010) de organización. Lo cierto es que con la evolución del Derecho hipotecario, la finca incluye diversos supuestos que enriquecen de manera general la materia, primero como elemento inmatriculador y de otra forma en su sentido descriptivo como una superficie del terreno contenida dentro de un línea poligonal, con edificación o sin ella.

Así podemos conceptualizar a la finca registral como la porción de territorio delimitada por el dominio de una o de varias personas, que constituye la unidad básica del Registro (Roca Sastre & Roca Sastre, 1997), por lo que estas deben estar debidamente delimitadas, demostrando sus características esenciales y su existencia física, lo que podríamos denominar «datos de hechos» que no es más que la realidad material.

Una de las palabras que la caracterizan es propiedad. Su elemento delimitador es el derecho de dominio y no un elemento de hecho, como el uso, que utiliza la parcela catastral, curiosamente y en este contexto, al tratar de definir la finca, nos encontramos con un principio que se involucra con la existencia de esta y su identificación ó determinación, el principio de especialidad,¹⁴ cuya eficacia resulta reducida por la no coordinación catastro-Registro de la Propiedad.

Para contar con una apreciación más técnica, téngase presente lo que Díez-Picazo (1995) al respecto refiere sobre el hecho de que la inmatriculación y la primera inscripción no son lo mismo, la primera se acoge al concepto de finca y la segunda a los derechos, de esta manera se ve desde que accede un

título al registro, la claridad de los dos conceptos, la finca como elemento primordial y base sobre la que se asientan todos los procedimientos con trascendencia jurídica.

Con el estudio de la finca su conceptualización se hizo más extensa y se conocieron nuevas formas de clasificarlas, como el concepto que la vincula al trozo de superficie terrestre cerrado por una línea poligonal perteneciente a un solo propietarios o varios *pro indiviso*, en su representación material; la finca funcional, vinculada a la finalidad social y económica y la finca especial (García, 1994) que se relaciona con pisos y locales, la que posee la peculiaridad de que sin ser una finca material recibe la misma consideración que las fincas normales, pese a no responder a los criterios propios de esta. En la práctica se trata de conectar una finca con la finca matriz, en una dependencia registral que las vincula, lo que no resulta complejo sino parte de un procedimiento natural en el registro que facilita la Ley de Propiedad Horizontal.

Las fincas lindan con fincas, ocupan un lugar geográfico determinado y tienen una forma geométrica característica, elementos todos que proporcionan la identificación precisa de estas para un normal desenvolvimiento en el tráfico jurídico, la solución a situaciones de conflicto relacionadas con excesos de cabida y los linderos de los inmuebles, lo que estriba en la responsabilidad que tiene el registrador al inscribir, anotar y publicar no solo derechos, sino el objeto de estos, por lo que se precisan los medios necesarios para una adecuada prestación de la función pública que tiene encomendada.

El sistema de folio real

Existen conceptos, principios y prácticas que ratifican la importancia de la identificación de la finca y su representación gráfica. El sistema registral español, de folio real que tuvo trascendencia en Cuba, supone un Registro Inmobiliario organizado por fincas. Este método propone que una vez que la finca accede al Registro de la Propiedad se abre una historia particular para ella y sobre esta todas las incidencias jurídicas y las mutaciones físicas del inmueble (segregaciones, divisiones, agrupaciones, agregaciones, obras nuevas). El hecho de que la finca registral sea el centro del registro, permite añadir un plus a la propiedad inmobiliaria de manera que para que esta esté actualizada es necesario interoperar con otras instituciones que agregan información importante a su estado físico, como el catastro.

Un concepto similar se aprecia desde el principio de Folio Real (Sabene, 2018) que establece que cada finca o inmueble debe constar en un folio o ficha independiente, de tal forma que el conjunto de derechos inscritos sobre un mismo objeto pueda publicarse y conocerse tomando como unidad el propio inmueble, sobre el que recae toda la historia jurídica de su existencia, además de sus modificaciones físicas. El sistema de folio real es la clave o esencia del principio de especialidad, pues solo a través de un ordenado sistema de asientos a través del folio real de la finca, con determinación y claridad de los elementos de la situación jurídica real inmobiliaria, puede estructurarse la publicidad real. Este sistema es algo más que el aspecto formal del principio de especialidad y algo más que un sistema de organización y llevanza de un registro, lleva implícito la aplicación de los principios hipotecarios de tracto sucesivo, calificación, fe pública y legalidad, todos aquellos principios que dotan al sistema español de sus efectos. Es parte de la estructura que sustenta la seguridad jurídica que el Registro proporciona a través de los fuertes efectos de la publicidad, pieza clave e indispensable para construir un registro de derechos y no de mero archivo.

El sistema de folio real permite una información rápida, clara y precisa de los derechos que recaen sobre una finca y del orden en que tienen eficacia, ofreciendo a terceros un único titular registral respecto de cada uno de ellos. Los Registros que usan el sistema de folio real lograrán verdaderos efectos en cuanto a la inscripción y a la publicidad de sus asientos, con un contenido más explícito donde se integra la información jurídica con la información física, esta certeza arremete contra el folio personal y su principal debilidad, el derrumbe del principio de especialidad convirtiéndolo en casi inexistente y la indeterminación del objeto del derecho, lo que va en detrimento del valor cualitativo de la propiedad inmobiliaria y consecuentemente en fallas de la publicidad. Ciertamente el sistema de folio real no evade definitivamente la doble inmatriculación, la identidad equívoca de las fincas u otras faltas que en sentido general son propias de la dinámica de los Registros, pero es un sistema que tiene la posibilidad de fortalecerse con aplicaciones gráficas solventadas por las nuevas tecnologías, a través de la utilización de medios electrónicos, que garantizan la simplificación de trámites. De la importancia de la técnica del Folio Real se hace eco la Declaración de Lima de 24 de mayo de 2007¹⁵ la cual establece que: «un sistema registral moderno, eficaz, ágil y flexible debe contar con los siguientes presupuestos básicos: (...) la necesidad de que el sistema registral adopte la técnica del folio real la cual permite el mejor orde-

namiento del Registro y la individualización de los contenidos registrales». Lo que lleva a la conclusión de que el uso de esta técnica hace posible la aplicación y el éxito de los principios registrales.

Catastro, registro y seguridad jurídica

La expresión, seguridad jurídica se utiliza para designar la certeza del Derecho objetivo y la garantía del derecho subjetivo, y de esta manera se establece un vínculo entre los individuos y el estado y entre los individuos entre sí. Cuando hablamos de seguridad jurídica en los derechos nos referimos a mantener los derechos adquiridos, desde dos aristas, primero a la seguridad jurídica que tiene como misión actuar en protección y beneficio del titular del derecho subjetivo, lo que significa proteger su disfrute y estabilidad en el tiempo, y por otro lado, la seguridad del tráfico, que protegerá al adquirente de un derecho en su dinámica; es decir, en el tráfico jurídico. (Paz, 1985)

La institución del Registro se establece sobre el principio implícito de la seguridad jurídica (González, s.a.). Esta afirmación revela la verdadera esencia del Registro Inmobiliario, creado para generar plenos efectos y ofrecer seguridad y protección a todo aquel que adquiere confiando en sus asientos a través de la publicidad que de estos se ofrece a terceros. Los principios registrales no pueden verse en abstracto, actúan de conjunto para solidez de la institución, fueron rectores en el nacimiento del registro y se fortalecen y renuevan con el tiempo, las transformaciones económicas y de mercado y la novedad de las tecnologías no afectaron su propósito, siguen siendo igual de importantes para la estabilidad jurídica del tráfico inmobiliario.

En el estudio de la trascendencia jurídica del catastro, se pretende mostrar a este como coadyuvante de la seguridad jurídica, en el sentido de agregar un plus a la protección de los derechos inscritos, asegurando al titular que posee, el bien inmueble que se describe en el documento formal, perfectamente delimitado e identificado. Esta protección al objeto del derecho constituye una garantía para el propietario legítimo, en relación a la porción territorial que se describe en los libros y que se publica. Los derechos reconocidos a un titular sobre un bien inmueble, deben estar claramente individualizados, la determinación de la finca como centro de estos derechos están en concordancia con el principio de especialidad, por lo que resulta una exigencia para acceder al registro, que el título contenga, precisa descripción del inmueble, ubicación geográfica de este, extensión superficial y definición inequívoca

de sus linderos, unido a esto, la certeza de las condiciones del entorno en armonía con la política ambiental y urbana.

Una titularidad segura, más allá del concepto, contribuye a la confianza del propietario para determinar, invertir y controlar sus bienes, incrementa el tráfico inmobiliario y crea un ambiente de bienestar general que supera el ámbito privado para implicar al social. Swanston (2002) aborda el tema de la seguridad jurídica, que progresa con la información catastral que nutre al registro y lo concibe como una garantía agregada del propietario legítimo, de que además del derecho de propiedad registrado, oponible a terceros, se expresa también en la garantía de que cada predio ocupe una precisa ubicación geográfica.

La falta de seguridad jurídica en el tema inmobiliario se manifiesta en la incertidumbre, que frena la inversión y el desarrollo. Los reiterados procesos de invasión y fraude, unidos a la ausencia de un esquema institucional de control y administración eficaz y son elementos que ponen en decadencia al derecho de propiedad.

Retos para el catastro nacional

El Decreto Ley 332 para la Organización y funcionamiento del catastro nacional publicado en Gaceta Oficial el 9 de noviembre de 2015 regula las normas para la organización y funcionamiento del catastro en Cuba y lo define como el sistema primario de informaciones constituidas por un conjunto de datos y descripciones de los bienes inmuebles urbanos y rurales, con expresión de ubicación, superficie, linderos con sus medidas, uso, valores y demás circunstancias físicas, económicas y jurídicas, a fin de obtener un conocimiento real del territorio nacional que sirva a los objetivos de dirección del desarrollo del país; para ello se divide en catastro urbano y catastro rural.

El catastro urbano en Cuba es un reto por el requerimiento de tecnología que demanda, pero la importancia de su utilización y aplicaciones diversas resulta de mucho interés a nivel institucional. La promulgación de la norma tiene sustento en la necesidad de contar con información sobre los bienes inmuebles del país, como base imprescindible para los nuevos requerimientos de la gestión económica y administrativa de las entidades en el territorio nacional, a tenor con los cambios que se han producido en el orden económico, social y ambiental. El legislador pretende adecuar la norma a la pragmática social vinculada con la propiedad, no solo

en nuestro país, sino en el mundo, para lograr una gestión eficaz de las políticas públicas, confiriéndole igual importancia a la protección del medio ambiente, con el conocimiento de que la información catastral tiene su obligación para el desarrollo de la estrategia ambientalista, que en Cuba constituye una prioridad, lo que se demuestra con la asistencia permanente de un representante del ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente en la comisión nacional de catastro.

La norma del catastro nacional brinda la posibilidad de disponer de un registro donde se refleje de forma gráfica y literal el uso, tenencia y extensión de la tierra y que permite establecer, además, con el rigor técnico y la sistematicidad necesaria, un adecuado control, información y actualización de los cambios que se producen en ella.

Ha sido demostrado que la información catastral tiene importancia para conocer el estado del patrimonio nacional y para el cumplimiento de las disposiciones fiscales y jurídicas que recaen sobre los bienes inmuebles, incluyendo la tierra, por lo que resultaba imperioso la puesta en marcha de este proyecto legislativo. La idea de un catastro urbano integrador e integrado con todos los efectos que genera, es una idea que se materializa para salvar imperfecciones de carácter material en los Registros y auxiliar en materia urbanística al país como solución para aliviar la compleja situación inmobiliaria.

Las políticas aprobadas para el desarrollo catastral se han proyectado de manera descentralizada, de modo que en cada uno de los municipios del país existe un Registro Catastral que inscribirá los bienes inmuebles de su demarcación y garantizará la actualización y mantenimiento de la información en todos los asentamientos humanos urbanos, además del perfeccionamiento del sistema de información geográfica del catastro, como parte del sistema de información del gobierno sobre una plataforma adecuada, que permita brindar un servicio eficaz a las personas naturales y jurídicas lo que se garantiza a través de las Direcciones Municipales de Planificación Física.

La Ley del catastro nacional es novedosa especialmente para el catastro urbano y establece como principios la cooperación con los Registros Públicos, especialmente con el de bienes inmuebles. El propio Decreto enumera la funcionalidad de la intervención catastral con fines fiscales, jurídicos y económicos. El tema jurídico centra su atención en la utilidad de la información para la inscripción y actualización de los bienes inmuebles y derechos que

recaen sobre estos en el Registro de la Propiedad; esta disposición garantiza que la inmatriculación de un inmueble o sea la primera inscripción que abre finca dentro del registro, debe hacerse con el título idóneo y la correspondiente certificación catastral, un principio protector de la identidad de la finca, que responde al reclamo doctrinal de la correcta determinación del inmueble y en franca armonía con el principio de especialidad, que no se enarbola tácitamente, pero está implícito en la correcta individualización física de la finca.

Con las experiencias que resultan de la funcionalidad del catastro urbano, se han originado expectativas en relación a su eficacia, la interrogante surge a partir de si seremos capaces de lograr un proyecto tan complejo y de darle una verdadera utilidad a la información que se concreta. Al respecto y de modo positivo contamos con el éxito de las prácticas foráneas que han logrado efectividad en la integración y usos múltiples del catastro, lo que debe consolidarse en Cuba para obtener buenos resultados. En relación a la actividad del Registro Inmobiliario existe la certificación catastral, documento que no puede ser desvalorizado por la presunción de exactitud de su contenido, y que debe servir para marcar un momento único en la inmatriculación y en la actualización de la finca, en relación, a la descripción física de esta, para lograr que la exactitud material no sea alterada.

La precisión y contante actualización del catastro vale para la solución de conflictos, los países que se sirven adecuadamente de este registro, solucionan con celeridad litigios entre colindantes, ajustes por exceso de cabida, errores de identificación de la finca y el fraude registral por doble inmatriculación. Los sujetos de derechos esperan del Registro Inmobiliario cubano no solo la protección de estos, también la protección del objeto de este derecho, la finca, descrita con sus límites, superficies y derroteros para ser correctamente identificada. La vinculación de la información de catastro en armonía con los principios que fundamentan el Registro de la Propiedad, debe ser suficiente para fortalecer a este último en su protagonismo en el tráfico jurídico, ahora con un elemento integrador que adiciona seguridad, el catastro.

Notas

¹ Conforme al sistema registral cubano se han detectado 3 etapas o momentos, en un primer momento con la Ley hipotecaria de 1869 que se puso en vigor en 1880, hasta que finalmente su puso en vigor, de manera definitiva, la Ley hipotecaria de 1893. La segunda etapa, se manifiesta con las transformaciones

introducidas al sistema de publicidad inmobiliaria a partir de 1959 y la tercera de las etapas detectadas es la reforma del sistema inmobiliario iniciada a partir de 1998 con la promulgación del Decreto Ley 185 de 28 de Mayo de 1998 que, a raíz de la implementación de la inversión extranjera buscó retomar y adecuar las características del sistema registral a las nuevas condiciones y tiene como objetivo, retomar y adecuar a las características del país el sistema de publicidad registral inmobiliario. Con esta última etapa se ha pretendido retomar el Registro de la Propiedad como institución y adecuar el mismo a las nuevas circunstancias presentes en la realidad jurídica cubana.

- ² La Federación Internacional de Agrimensores fue fundada en París, Francia en 1878, es el único cuerpo internacional que representa a todas las disciplinas de agrimensura y es una organización no gubernamental que está reconocida por las Naciones Unidas.
- ³ Por su novedosa definición los catastros multifinancieros consolidan información fiscal, jurídica, social y ambiental que da certeza de los bienes y recursos con los que cuenta un país para beneficio de su economía y desarrollo social, en armonía con las políticas urbanas actuales.
- ⁴ En relación a los fines primarios del catastro ROCA SASTRE ha clasificado los mismos teniendo los diversos intereses que ostenta en el orden fiscal, económico, administrativo y jurídico-civil.
- ⁵ La segunda LHE que se aplicó en Cuba, fue la de 14 de julio de 1893, que aún de forma parcial se encuentra vigente entre nosotros. Esta norma cumplió el propósito de adecuar las disposiciones de la ley de 1869 a las del Código Civil Español promulgado el 24 de julio de 1869.
- ⁶ Declaración de Bogor propone el desarrollo de: «Infraestructuras catastrales modernas que facilitan un mercado eficiente de las tierras y propiedades, la protección de los derechos sobre la tierra, así como el soporte sostenible de un desarrollo a largo plazo y gestión de tierras». También estableció los principios de la reingeniería de los sistemas catastrales, disponible en <https://www.direcon.gob.cl/metas-de-bogor/> consultado en diciembre 2018.
- ⁷ La Ley Española 39 de 1988 dispone que deberá figurar la referencia catastral, en las escrituras o documentos donde consten actos o negocios con trascendencia jurídica, relativos al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles; En los contratos sobre bienes inmuebles; En los expedientes y resoluciones judiciales o administrativas cuya finalidad sea instituir o resolver procedimientos que afecten los referidos bienes inmuebles. *Vid. Revista Critica de Derecho*

Inmobiliario, fundada por Jerónimo González Martínez, año LXXIII, no 641, julio 1997, p.1380 y ss.

- 8 Proyectos de Interconexión Registral Iberoamericana (IRI) intercambio de información de los Registros Públicos e Información Gráfica Registral Iberoamericana (IGRIAM), que permite el intercambio de información mediante el uso de tecnología de punta para la identificación precisa de la finca, en la que es posible agregar nuevas capas de información jurídica, urbana y ambiental.
- 9 WPLA (Working Party on Land Administration): Organismo de las Naciones Unidas que promueve la administración racional del territorio mediante la privatización, fomentando el papel del catastro y registros como seguridad jurídica de la propiedad. "La importancia de llamarse Parcela Catastral", Ponencia presentada en Octubre de 2009 por Amalia Velasco Martín Varés. Dirección General de Catastro, Relaciones Internacionales.
- 10 La Ley Catastral de 1906 estableció en España el catastro topográfico, de individualización parcelaria literal y gráfica, es tomada como la referencia histórica que marca un antes y un después en materia catastral en ese país. Vid. "El Registro de la Propiedad y el Catastro", Revista de Información Jurídica, Julio-Agosto 1957, pp. 289 y ss.
- 11 La ley 13 de 30 de diciembre de 1996 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social en su artículo 53 reconoce la constancia registral de la referencia catastral, de manera que no se inmatriculará ninguna finca en el registro sino se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en el título.
- 12 La realidad de la finca puede faltar por haber tenido acceso registral una finca imaginaria, por haber sido inmatriculada con características distintas a las reales o por haberse verificado una doble inmatriculación. ROCA SASTRE. Ob. cit., p. 259 y ss.
- 13 El hecho de llevar los registros por fincas imprime un criterio de orden a la oficina registral, en la finca se reúne el historial jurídico del inmueble y cada finca tendrá un número diferente y correlativo lo que colabora con la función calificadora del registrador y en la publicidad formal del Registro.
- 14 El principio de especialidad se manifiesta en orden a la finca y el derecho real, su ámbito es cada vez más extenso e incluye la determinación precisa del contenido, limitaciones, condiciones, y rango hipotecario de los derechos reales.
- 15 Reunión celebrada en Lima, Perú donde participaron expertos y representantes de los sistemas registrales

de Argentina, Brasil, España, Costa Rica, Ecuador y otros países del área, para debatir sobre el fortalecimiento y modernización de los sistemas registrales en aras de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, respondiendo a las exigencias de celeridad y eficiencia como un reclamo social para el siglo XXI.

Referencias

- Álvarez Caperochipi, J. A. (1998). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid, España: Civitas.
- Amorós Guardiola, M. (2016). Recuperado de <https://www.casadellibro.com/>.
- Apud De la Puente Fontanella, Aniuska. (Febrero de 2003). El sistema registral cubano. Ponencia llevada a cabo en el *Encuentro Iberoamericano de Derecho Registral Inmobiliario*, Antigua, Guatemala.
- Arnaiz Eguren, Rafael. (1998). El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el catastro. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (645), p. 369.
- Cabello de los Cobos, L. M. (1994). El Principio registral de legitimación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. p. 2311.
- Cano González, Irma Edith. (2006, junio). *Los principios registrales*. Recuperado de <http://www.collescba.org.ar/>.
- Decreto Ley 332 Organización y funcionamiento del Catastro Nacional. (2015, 9 de noviembre). *Gaceta Oficial*. Recuperado de <http://www.gacetaoficial.cu/>.
- Diez-Picazo, L. (1995). *Fundamentos de Derecho Civil*. Madrid, España: Civitas.
- Dorta Duque, M. (1951). Curso de legislación hipotecaria. *Revista Cubana de Derecho*, (I), p. 23.
- Enemark, S. (2004, 27 de octubre). *La construcción de políticas de información territorial*. Recuperado de <http://www.land.aau.dk/enemark>.
- García Henríquez, F. E. (2003). Sistema registral inmobiliario cubano. Ponencia llevada a cabo en el *Encuentro Iberoamericano de Derecho Registral*, Guatemala.
- García García, José Manuel. (1994). La Finca como base del sistema inmobiliario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (625), p. 65.
- González Barrón, Gunter. (s/a). *Constitución y Principios Generales*. Recuperado de <http://www.derechocambiosocial.com>
- Lacruz, S. (1984). *Derecho inmobiliario registral*. Recuperado de <http://www.iberlibro.com/>
- Liberal Requejo, J. (2010). La identificación gráfica de las fincas registrales. Ponencia llevada a cabo en el *X Curso Iberoamericano de Derecho Registral*, Madrid, España.

- López Medel, Jesús. (1995). Propiedad inmobiliaria y seguridad jurídica. *Estudios de Derecho y Sociología Registral*, p. 95.
- Ley Española. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (50), p. 1319.
- Ley Hipotecaria. (1861). Recuperado de <http://vlex.es/>.
- Ley 48 (2002). Recuperado de <http://noticias.juridicas.com/>.
- Mateo Villa, I. (2016). Comentarios a la Ley Hipotecaria. Recuperado de <https://www.notariosyregistradores.com/>.
- Muñoz Cariñaos, F., & García García, J. M. (1974). *Identificación de las fincas rústicas*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/>.
- Miranda Hita, Jesús S. (2003, julio). Ley del Catastro Inmobiliario (I), pp. 7-22. Recuperado de <https://www.boe.es/>.
- Paz-Ares, Cándido. (1985). Seguridad jurídica y seguridad del tráfico. *Revista de Derecho Mercantil*, (175-176), p. 7.
- Requejo Liberal, J. (2010). La identificación gráfica de las fincas registrales, Artículo presentado por los 50 años de la Ley Hipotecaria, Madrid. Recuperado de <http://dialnet.unirioja.es/>.
- Roca Sastre, R. M. (1994). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Barcelona, España: Bosch.
- Roca Sastre, R. M. y Roca Sastre Muncunill, L. *Derecho Hipotecario*. Barcelona, España: Bosch.
- Sabene, S. E. (2018). Folio real, derecho real de superficie y propiedad horizontal afectada por superficiario. *Anales*. Recuperado de <https://revistas.unlp.edu.ar/>.
- Samuel Kelly, F., Salas Rosette, F., y Arencibia Cabrera, L. (2019, 2 de agosto). Desarrollo de un sistema informativo para el catastro nacional en Cuba con interés multifinalitarios. Recuperado de <http://www.agrimensura.com>.
- Swanston, G. R. (2002). *Una aproximación a un nuevo sistema registral catastral*. Recuperado de <http://docplayer.es/>.