



Mayo 2011

EFICACIA DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO. A PROPÓSITO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Lic. Marla I. Delgado Knight
Profesora Instructora. Facultad de Derecho
Universidad de Ciego de Avila
ida@moron.cav.sld.cu

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Delgado Knight, M. I.: *Eficacia de los asientos del registro. A propósito del registro de la propiedad*, en *Contribuciones a las Ciencias Sociales*, mayo 2011.
www.eumed.net/rev/ccss/11/

Sumario

1. Preámbulo.
2. Pinceladas históricas en torno a los Registros de la Propiedad.
3. Algunas consideraciones en torno a la publicidad registral.
 - 3.1 Distinción con figuras afines.
 - 3.2 Registros y Publicidad. Acercamiento a las principales opiniones en la doctrina internacional.
4. El principio de fe pública registral.
 - 4.1 Del presupuesto de la buena fe del adquirente.
5. Los Asientos del Registro de la Propiedad.
6. Consideraciones finales.

1.Preambulo.

El Derecho Inmobiliario es una institución muy antigua que surge por la necesidad de proteger el tráfico inmobiliario; es una fusión de conceptos emanados del derecho civil y mercantil, que ampara la posesión, uso y disfrute de bienes inmuebles o derechos derivados de estos; persigue la seguridad de la propiedad inmueble y por consiguiente da protección al tráfico inmobiliario.

El Registro de la Propiedad es considerado el dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues las certificaciones que emite constituyen la mejor manera de conocer el estado jurídico en que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar. La finalidad del Registro de la Propiedad "es la publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles"¹.

En su esencia el Registro de la Propiedad es una institución formal y de garantía de la propiedad, es su fin hacer público el estado de los actos por los cuales se crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas inherentes a los mismos, pero en Cuba no se circunscribe a ello sino que además se forja como un ente ordenador y controlador de la propiedad inmobiliaria con el fin de

¹ Cfr. DIEZ PICASO,L. "*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*" Volumen Tercero "Las relaciones jurídicos-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión", p. 305.

traspolar la calidad física de los inmuebles a los libros del Registro, pretendiéndose la presunción *iuris tantum* de exactitud de los Registros de la Propiedad.

2.Pinceladas históricas en torno a los Registros de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad, suele verse como una disciplina autónoma, a la que se ha llamado históricamente Derecho Inmobiliario o Derecho Hipotecario y aún cuando los preceptos fundamentales de las normas que regulan los Registros de la Propiedad encuentran su basamento en el Código Civil, "coexisten otras de perfiles netamente administrativos, como todas las que se refieren a la organización de la oficina pública que el registro es o el status o situación de los funcionarios que la sirven, o de carácter procesal, como todas aquellas en que se establecen especiales procedimientos judiciales para la defensa de derechos e intereses relacionados con situaciones jurídicas inmobiliarias..."²

El primer cuerpo legal sobre Registración Inmobiliaria, el embrión de lo que fuera un verdadero ordenamiento de la situación jurídica de los inmuebles lo constituyó la Real Pragmática de 31 de Enero de 1768, que creó las Oficinas de Hipotecas, llamadas también Contadurías o Anotadurías que tuvo vigencia en Cuba a través de la Real Cédula de 9 de Mayo de ese propio año. La anterior fue sustituida por la primera Ley Hipotecaria Española de 8 de Febrero de 1881, la que después de sufrir reformas en 1869, comenzó a regir en nuestro país el 1ro de Mayo de 1880.

Por Real Decreto de 9 de Junio de 1878 el gobierno español dispuso la división político administrativa para Cuba en 6 provincias (la misma que se mantuvo con algunas modificaciones hasta 1976); y en la cabecera de cada Ayuntamiento o Municipio fue inaugurado un Registro de la Propiedad, que vinieron a sustituir a las antiguas Anotadurías de Hipotecas, las que radicaron en las pocas ciudades y villas que existían en Cuba en la 2da mitad del siglo XVIII y cuyos Libros de Inscripciones, que sobrevivieron al paso de los años se encuentran aún conservados en calidad de documentos históricos, bajo la custodia de la Academia de Ciencias de Cuba.

La 1ra Ley Hipotecaria Española fue reformada a su vez por la Ley Hipotecaria de Ultramar y su Reglamento fechados el 14 y 18 de Julio de 1893,

²DIEZ-PICAZO, L. *Op. Cit.* p.301

respectivamente, vigentes para Cuba desde Octubre del propio año y aplicables hasta el presente conjuntamente con otros cuerpos legales.

Al triunfar la Revolución en 1959, existían funcionando en el país 82 Registros de la Propiedad, pero los mismos comenzaron a declinar en su uso por diferentes causas, entre ellas el abandono definitivo del país de propietarios de grandes inmuebles, la nacionalización o confiscación de otros mediante las Leyes Revolucionarias, actos que a pesar de determinarse la obligatoriedad de su inscripción, en muchas ocasiones no llegaron a practicarse, contribuyendo notablemente en esto el paso de la propiedad privada a la propiedad estatal socialista; dejando de funcionar en su mayoría a fines de la década de 1960; aún cuando no faltaron esfuerzos para mantenerlos activos como son :

- la Ley de Reforma Agraria de 17 de Mayo de 1959 que en su Disposición Final Tercera expresaba la creación en los Registros de una Sección de la Propiedad Rústica, en cuyos libros se verificarían todas las operaciones registrales relacionadas con las fincas rústicas a partir de la fecha que señalara la ley que regularía su funcionamiento, dicho precepto no obtuvo cumplimiento al no dictarse la Ley correspondiente y por consiguiente no se practicó asiento alguno en relación a dichos inmuebles;
- la Ley de Reforma Urbana, que en su artículo 10 dispone la inscripción en el Registro de la Propiedad, de los Contratos de Compraventa que se otorgaran en cumplimiento de la propia Ley, lo que no se llevó a la práctica;
- la Ley No. 1180 de 1ro de Julio de 1965, que creó en los Registros una Sección, en la que en aplicación de la Ley de Reforma Urbana, se inscribieran de Oficio, los documentos que expediera el Consejo Superior de la Reforma Urbana a los nuevos adquirentes de inmuebles urbanos que terminaran de pagar el precio de los mismos, esta disposición no se cumplió a cabalidad, ni de la manera más correcta pues aún cuando en muchos Registros se aperturara la Sección referida no se inscribieron la totalidad de los inmuebles que correspondían, por otra parte los Registradores omitieron relacionar las nuevas fincas registrales con las ya existentes, es decir no se cancelaron los asientos referidos a las propias fincas que fueron nacionalizadas y entregadas a nuevos propietarios, por

lo que en la actualidad aún nos encontramos con dobles inmatriculaciones; a su vez esta Ley establece las facultades del Ministerio de Justicia con respecto a los Registros de la Propiedad y Archivos Generales de Protocolos;

- el Acuerdo No 149 de 20 e Marzo de 1966, de la Reforma Urbana estableció el carácter obligatorio de la inscripción en los Registros de todos los inmuebles urbanos que se transmitieran por cualquier causa, no cumpliéndose este precepto, perdiendo gran sustantividad nuestras Oficinas;
- la Instrucción de 9 de Noviembre de 1977 del Ministro de Justicia, que en su apartado Cuarto dispuso las sedes para las prestaciones de servicios de la Registración y Publicidad Inmobiliaria y todo lo concerniente a la organización y estructura de las Oficinas de los Registros de la Propiedad, adscriptos a las Direcciones de Justicia.
- la Ley No. 48, primera Ley General de la Vivienda, de fecha 27 de Diciembre de 1984, en sus artículos 120 y 123, indicaba la inscripción de los títulos de dominio en los Registros de la Propiedad;
- la Ley No. 65, Nueva Ley General de la Vivienda, de fecha 23 de Diciembre de 1988, que entró en vigor el 8 de Febrero de 1989, en su Disposición Especial décimo segunda, transfiere al Instituto Nacional de la Vivienda las atribuciones y funciones legalmente asignadas al Ministerio de Justicia sobre los Registros de la Propiedad y el Patrimonio Nacional. En sus artículos 116 y 117, dispone la creación de un “Registro de la Propiedad de la vivienda y solares yermos”, donde deberán ser inscriptos los documentos acreditativos de derechos sobre las viviendas y solares yermos, adquiridos tanto con anterioridad a su vigencia, como al amparo de lo dispuesto en ella y cualquiera otra circunstancia que determinara el Instituto Nacional de la Vivienda; a tenor de la referida Ley 65, el Instituto Nacional de la Vivienda dictó la Resolución No. 259 de 19 de Junio de 1989, la que en su Resuelvo Primero y Segundo determina que los Registros de la Propiedad radicarían en las Direcciones Municipales de la Vivienda, siendo el propio Instituto el encargado de emitir las normas necesarias para la prestación de sus servicios; en el Tercero establece sólo la inscripción de los Títulos de Dominio a favor del Estado Cubano,

pero suspende el asiento de aquellos sobre la propiedad personal hasta tanto se creara el nuevo Registro, lo que originó interrupción en la historia de los inmuebles que tenían antecedentes en el Registro de la Propiedad.

Con la aplicación de la Ley No. 77 de 5 de Septiembre de 1995 “Ley de la inversión Extranjera”, se abrió una nueva etapa en la Registración Inmobiliaria en nuestro país, por lo que se determinó concentrar toda la actividad concerniente a los Registros de Bienes Inmuebles en el Ministerio de Justicia, siendo así el 28 de Mayo de 1998 se promulga el Decreto-Ley No. 185, modificativo de la Disposición Especial Décimo Segunda de la antes mencionada Ley No. 65, transmitiendo al Ministerio de Justicia las funciones referentes al Registro de la Propiedad y por consiguiente lo concerniente al ordenamiento y regulación del Tráfico Inmobiliario, que hasta este entonces venía desempeñando el Instituto Nacional de la Vivienda a través de sus Direcciones Municipales. Pero este cuerpo legal no sólo reabrió los antiguos Registros de la Propiedad que se habían mantenido inactivos por años, sino que facilitó la apertura de Nuevos Registros a lo largo de todo el país, en aquellos municipios que contaban con condiciones para ello, los que se han ido sumando a medida que las posibilidades lo han permitido, pues el objetivo es que exista en cada municipio un Registro de la Propiedad, lo que contribuirá a que los trámites que se realizan en los mismos sean cada vez más accesibles a la población y no como hasta entonces que existían uno o dos en toda la provincia, siendo ésta una de las causas que contribuyó a que se fuera perdiendo la costumbre de acudir a éstas Oficinas, unido al desconocimiento de la importancia de los servicios que brindan y a la poca exigencia de los organismos que intervienen en el tráfico inmobiliario de que cada adquisición, transmisión o cancelación de derechos sobre bienes inmuebles se asentara.

3. Algunas consideraciones en torno a la publicidad registral.

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

En este sentido es válido señalar que lo que se quiere dar a publicidad son hechos, tomando este concepto en sentido amplio; los destinatarios son

personas, y los medios consisten en una actividad conducente al fin propuesto³. Así, la noción de publicidad puede ser entendida desde un punto de vista amplio o solo restringida la publicidad jurídica que es el objeto del presente trabajo.

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

Para caracterizar la publicidad jurídica, se debe apuntar a lo que se publica y por supuesto que también a sus efectos. Lo que se da a conocer en la llamada publicidad jurídica⁴ y su finalidad es la producción de efectos jurídicos. La producción de estos puede variar desde una simple noticia hasta la concreción de la existencia misma del derecho que es la esencia de la publicidad jurídica porque no hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados de esa publicidad. En este sentido Hernández Gil refiere que "la publicidad es la actividad dirigida a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En un sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general. En sentido más estricto por publicidad podemos entender el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en el tráfico⁵."

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

En este sentido Chico y Ortiz expone que normalmente se contempla a los registros desde tres puntos de vista: como oficina pública, como conjunto de libros y como institución, expresa que a su criterio la única verdadera concepción es aquella que considera al registro como una institución, siendo

³ Cfr. ATILIO CORNEJO, A.: *Derecho Registral* Ed. Astrea, Buenos Aires, 1994, p. 1.

⁴ *Apud.* LOPEZ DE ZAVALIA, F.G.: *Curso introductorio al Derecho Registral*, p. 56.

⁵ Cfr. HERNANDEZ GIL, F.: *Introducción al derecho hipotecario*, p.2

solo objeto de su organización el examen de los libros y la caracterización de su oficina. A su juicio el fin de los registros es proporcionar plena seguridad jurídica.⁶

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

De manera general la doctrina para referirse a la naturaleza de la publicidad se apoya en el criterio emitido por Corrado, quien defiende que va dirigida a la divulgación directa o indirecta de un hecho que puede perjudicar a terceros, realizada en forma adecuada para que dichos terceros puedan conocer el evento⁷. En estos casos la declaración señalativa proviene de un órgano público.

A decir del excelso Diez-Picazo publicidad es la actividad tendente a lograr que algo sea público. Y público es lo que resulta manifiesto, conocido o notorio.⁸

En algunos países, para que la propiedad de los inmuebles se transmita de forma válida se necesita inscripción del contrato (compraventa o el contrato de que se trate) en el Registro de la Propiedad. Pero en la mayoría de los sistemas la inscripción es voluntaria: el acto o contrato es válido sin necesidad de que se inscriba en el Registro, pero sólo si está inscrito podremos decir que es público y que nadie puede alegar su ignorancia. Por ello, incluso en los sistemas de inscripción voluntaria, es recomendable siempre acudir al Registro antes de celebrar un contrato relacionado con un inmueble. No conviene confiar en que en el contrato se diga que el inmueble 'está libre de cargas', pues sólo el Registro de la Propiedad proporciona la información auténtica, oficial y con trascendencia jurídica.

Los Registros están a cargo de un cuerpo especial de funcionarios, denominados registradores de la propiedad. En los sistemas de transcripción (como es el caso del sistema francés) el registrador se limita a transcribir el acto o contrato: se podría decir que el papel del registrador es el de un

⁶ CHICO Y ORTIZ, J.M.: *La importancia jurídica del registro de la propiedad*, en "Homenaje al Profesor Luis Moisset de Espanes", p. 667.

⁷Cfr. HERNANDEZ GIL, F.: *Introducción al derecho hipotecario*, p.3

⁸ Estudio sobre la Publicidad por Diez-Picazo. *Op. cit.* Pág. 292 y 293.

cualificado archivador de contratos. En cambio, en los sistemas de inscripción (la mayoría de los países latinoamericanos lo siguen), el registrador es un especialista en Derecho inmobiliario que debe examinar el acto o contrato (en general, el título), 'escudriñar' en su contenido y decidir si puede o no inscribirse y en qué términos. Esta labor de análisis se denomina calificación del título, ya analizada en el capítulo anterior.

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

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

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

3.1 Distinción con figuras afines.

Al referirnos a la publicidad debemos ser cuidadosos para hacer mención a ella y no a otra figura jurídica debido a que puede ser confundida con la publicación, notificación pública entre otras.

La publicación es episódica y falta para su actuación una organización específica, produciendo por tanto solo una situación de notoriedad⁹, mientras que la publicación suele referirse a actos de derecho público.

Por su parte, la notificación pública produce un conocimiento legal, en cambio la publicidad, solo produce cognoscibilidad legal. La notificación pública es una declaración recepticia, va dirigida a un destinatario determinado, es por ello que esta notificación es un procedimiento dinámico y episódico, no así la publicidad que es permanente y estática.

En muchas ocasiones se suele identificar la forma con publicidad, pero realmente no es la forma del acto la que se da a la publicidad sino que es una formalidad de éste.

La publicidad se concreta en un procedimiento constituido por una serie de actos cada uno de los cuales tiene su forma común o especial, y el procedimiento es autónomo respecto a los actos o hechos, que por medio de él se hacen públicos¹⁰.

3.2 Registros y Publicidad. Acercamiento a las principales opiniones en la doctrina internacional.

Muchos autores han abordado en varias ocasiones el tema que nos conmina, en este sentido resaltan los estudios de Hernández Gil, Alterini y otros. Refiriéndose al tema de la publicidad Hernández Gil afirma que en sentido técnico jurídico, solo se consigue por medio de órganos públicos registrales dispuestos para ese fin específico.

Este autor plantea que bajo la expresión publicidad de hecho o impropia, se suele comprender todos los medios no amparados por la publicidad formal o de derecho, aptos para la divulgación de hechos o actos de trascendencia jurídica. Agrega que si la ley llega por medios distintos a los establecidos para la publicidad formal, al mismo resultado de protección a los terceros de buena fe, no crea otro sistema de publicidad, es tan solo un medio de técnica legislativa

⁹ *Apud.* LOPEZ DE ZAVALIA, *Curso introductorio al Derecho Registral*, p. 56 y ss.

¹⁰ Cfr. HERNANDEZ GIL, F.: *Introducción al derecho hipotecario*, p. 5.

por el cual se establece una tutela especial, generalmente sobre la base de la apariencia¹¹.

Según esta forma de pensar, al única publicidad es la registral; es decir, la que se opera por medio de un registro; la publicidad no registral o de hecho, no es publicidad.

La apariencia no es publicidad aunque reconoce que tiene, en algunos casos, "una eficacia semejante a la publicidad."¹²

El mencionado autor, sostiene además que en principio la publicidad puede conseguirse por cualquier medio apto para hacer posible a todo tercero conocer determinadas modificaciones jurídicas; pero como la función publicitaria exige la representación documental del acto, esta exigencia solo se logra por medio de los registros.¹³

Importantes resultan también los estudios en esta materia de Alterini, quien plantea que la publicidad es la que produce noticias por otros medios distintos al registro. Habla así de la publicidad traditiva considerando que en el esquema de Vélez Sársfield, la tradición era un medio de publicidad, aunque muy rudimentaria.¹⁴ Distinta es la publicidad que resulta de la relación real derivada de la tradición de la cosa a la que denomina publicidad de los estados de hecho, de las que la más importante es la publicidad posesoria.

4. El principio de fe pública registral.

La fe pública registral es un principio hipotecario fundamental por el que el tercero que adquiere confiando en la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez inscrito su derecho y cumplidos los demás requisitos fijados por la Ley¹⁵.

La fe pública registral, en cuanto exponente del efecto *quoad tertios* de la publicidad y exigencia de la seguridad del tráfico inmobiliario que el Registro se propone lograr y garantizar, constituye un principio hipotecario, de naturaleza

¹¹ Cfr. HERNANDEZ GIL, *Introducción al derecho hipotecario*, p.16.

¹² *Idem*.

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ Cfr. ATILIO CORNEJO, A.: *Derecho Registral* Ed. Astrea, Buenos Aires, 1994, p. 5.

¹⁵ *Apud*. VELA SANCHEZ, A.J.: *La fe pública judicial en las ventas registrales derivadas de embargos inmobiliarios*, p. 68.

inequívocamente germánica y que, superando con mucho el efecto negativo y preclusivo de la publicidad latina, se traduce en una presunción *juris et de jure* o en una ficción, como tantas veces se dice, de exactitud e integridad del Registro, el tercero puede confiar en lo que el Registro publica, acerca de la situación inmobiliaria inscrita.

Cuando decimos que la fe pública registral es una consecuencia del principio de legitimación, resulta muy difícil distinguir. Válida es la afirmación cuando es referida al orden de la causación *a posteriori* instrumental e inmediata. En el orden, en cambio, de la causalidad más remota; allí donde el Registro y su organización se consideran más que como una realidad ya conformada y en funcionamiento, como un proyecto a definir al fin que con él se pretende, donde la causación remite más a los fines que a los instrumentos necesarios para obtenerlos, la fe pública registral es por supuesto anterior a la legitimación registral, porque de la inscripción registral se pretende hacer el fundamento de la confianza del tercero y el instrumento de su completa seguridad, ha sido necesario rodearla de cuantas garantías son necesarias para hacerla objetiva y discreta. La diferencia en nuestro sistema es muy clara, porque en nuestro caso con una finalidad menos ambiciosa, la toma de razón no necesita tales garantías, es la fe pública la que lleva a recurrir a los presupuestos que permiten asentar la legitimación registral o presunción de exactitud y que, desde ella, derivan en la protección del tercero mediante el mantenimiento del mismo en su adquisición.

4.1 Del presupuesto de la buena fe del adquirente.

La buena fe del tercero adquirente, condición esencial para que opere la tutela que otorga el principio de fe pública registral, está estrechamente relacionada con la ignorancia de la existencia de una exactitud registral, lo que significa que con el desconocimiento de todo desacuerdo que, en orden a los derechos que se inscriben, exista entre el Registro y la realidad jurídica extra registral.

La buena fe del adquirente es tanto la que proporciona la confianza en el Registro, como la creencia y conciencia de adquirir de quien es propietario y puede por tanto disponer de la cosa, ignorando una venta anterior o, en su caso, el desconocimiento del vicio que podía invalidar el derecho de su transferente.

De lo anterior se entiende que no exista publicidad registral respecto de la titularidad del disponente, no puede existir confianza en algo inexistente, aunque luego el Registro llegue a publicar aquella titularidad.

Sin publicidad registral no puede haber fe en el contenido, en consecuencia, la previa inscripción del título del transferente o ejecutado cuando surge el título adquisitivo y también al tiempo de la inscripción del tercero registral, será un requisito indispensable.

También desde la órbita aplicable a los supuestos de doble venta judicial, la buena fe del tercero consistirá en la ignorancia de existencia de derechos inscribibles preferentes al suyo.

Todo lo anterior coincide con los dos aspectos en los que se manifiesta la publicidad registral: el positivo, que permite tomar como existente lo que se afirma en los asientos registrales; y el negativo, que permite tomar como inexistente lo que no dicen los asientos¹⁶.

En el campo de los derechos reales, la buena fe no es un estado de conducta como ocurre en las obligaciones y contratos sino de conocimiento, situación que nada tiene que ver con el engaño y sí con el creer o ignorar si la situación registral era o no exacta.

5. Los asientos en los Registros de la Propiedad

Se les nombra Asientos en los Registros de la Propiedad a toda expresión de Título o Derechos Reales en cualesquiera de los Libros, entiéndase Principales, Accesorios o Provisionales.

El Registrador según el artículo 237 de la Ley Hipotecaria... "autorizará con firma entera los asientos de presentación del Diario, las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones, y con media firma las notas."

Los Asientos que se practican en los Registros de la Propiedad se clasifican en:

- **Principales:** son aquellos que gozan de autonomía y función propia dentro del campo de la publicidad. En este caso tenemos los de inscripción y las anotaciones preventivas.

¹⁶ En este sentido, CRISTOBAL MONTES, *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza, 1986, p. 245.

- **Accesorios:** realizan la función de servir como instrumentos al servicio de otros asientos. Se manifiestan como las notas marginales.
- **Definitivos:** Se caracterizan por tener una duración indefinida, cumplen su función de publicidad durante todo el tiempo de su vigencia. Son las inscripciones propiamente dichas.
- **Provisionales:** Su vigencia es limitada en el tiempo, están destinados a extinguirse o a convertirse en otros asientos en un plazo determinado. Estos son por ejemplo las anotaciones preventivas.
- **Positivo:** Aquellos que reflejan el nacimiento de un derecho y su vigencia durante su tiempo de existencia. Podemos mencionar el asiento de la constitución de una Hipoteca.
- **Negativo:** Aquellos mediante los que se extingue un derecho previamente inscripto. Tenemos las Cancelaciones de Hipotecas.
- **de Hechos:** Los que tienen por objeto expresar meros hechos. Es el caso de las Declaraciones de Obra Nueva, Ampliaciones, Remodelaciones, etc.
- **de Derechos:** Es el objetivo típico de los asientos de los Registros, asentar Derechos sobre bienes inmuebles. Están las Transmisiones de Bienes o cualquier otro derecho obtenido sobre ellos.
- **Por su ubicación en los Libros:** Se identifican como:
 - asientos de presentación, los que se practican en el Diario de Operaciones.
 - asientos de inscripciones, los que se toman en los Libros Talonarios de Inscripciones.
 - otros asientos: como los del Libro de Solicitud de Certificaciones.

Al redactar los asientos, de la clase que sea, los Registradores pueden cometer **errores**, los que pueden ser:

- Errores **Materiales**:...”cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia, cuya falta no sea causa de nulidad, o se equivoquen los nombres propios o las cantidades, al copiarlas, del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni el de ninguno de sus conceptos.” Ver artículo 259 de la Ley Hipotecaria.

- Errores **de Concepto**: ...”al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título, se altere o varíe su contenido, sin que ésta falta produzca necesariamente nulidad” ... Artículo 260 de la Ley Hipotecaria.

La Ley Hipotecaria en su Título VII prevé la “Rectificación de los asientos del Registro”, el que abarca los artículos 254 al 264¹⁷, en relación con el propio Título del Reglamento, que instrumenta la manera en que se realizará la corrección, dependiendo del caso.¹⁸

Cuando los errores que se cometan, sea cual sea su carácter produzcan la nulidad de la inscripción, por no cumplir los requisitos previstos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, equiparados a los establecidos en el número 7 de la Resolución No. 247/2003, no podrán ser reparados, salvo por disposición del Tribunal en el proceso correspondiente.

Los errores materiales cometidos no podrán ser salvados mediante tachaduras, o raspaduras. Si es detectado en el acto de realizarse, se enmendará expresándose: esto, digo, lo otro; si se detecta una vez terminado el asiento pero no cerrado, se salvará haciendo alusión a la línea o líneas con errores, repitiéndolas ya subsanadas, se pondrá además nota marginal, refiriendo este particular. Si el asiento es extendido y cerrado, sólo podrá ser corregido por medio de un asiento nuevo.

¹⁷ Contenido en Op. cit. Págs. 64-66

¹⁸ Reglamento Hipotecario de 1893. Edición del Ministerio de Justicia de Diciembre de 1999. Págs. 123-127.

Por su parte los errores de concepto siempre se rectificarán a través de una nueva inscripción. El concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso sino desde la fecha de la rectificación.

Las Disposiciones emitidas en el período de la reapertura de los Registros de la Propiedad no hacen mención a estos particulares, por lo que se aplicarán las reglas previstas en la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

6.Consideraciones finales.

A pesar que el Registro de la Propiedad es una institución antiquísima, en nuestro país, por el tiempo que se mantuvo adormecido, se perdió la tradición de acudir a los mismos, existiendo desconocimiento de gran parte de la población y hasta de los propios profesionales del Derecho, acerca de las actividades que en nuestras Oficinas se realiza y la garantía que ofrecen las mismas para los titulares de bienes inmuebles o derechos reales.

Los Registros de la Propiedad precisan para su mejor funcionamiento: que se implante cuanto antes la automatización de sus Oficinas, no solo para el desempeño cómodo de sus funciones, aunque se apreciaría sobremano, sino para prestar un servicio más eficiente, pues los errores de doble inmatriculación disminuirían, ya que las búsquedas ganarían en precisión; pero el motivo más relevante a nuestro parecer sería el resguardo de la información contenida en los Libros del Registro, recordemos que la mayor parte de ésta posee más de 40 años y en muchas ocasiones por la ineficiente conservación de los Tomos puede perderse, siendo imposible recuperarla íntegramente en las condiciones actuales, máxime si se considera el gran cúmulo de trabajo que se enfrenta hoy.

Es necesario que se contacte por nuestra Dirección con los diferentes Organismos que interactúan con los Registros en ocasión del cumplimiento de sus actividades, pues no les fluye las orientaciones de las instancias superiores adecuadamente, y a pesar de emitirse normas legales en función de ello, en innumerables ocasiones les llega la información a través de nuestras Oficinas, por lo que no siempre se recibe la esperada y necesaria colaboración, como es el caso de las Direcciones de la Vivienda y los Tribunales Populares.

Bibliografía.

I.Fuentes doctrinales

AGUIRRE TORRADO, Agustín. *Cursillo de Derecho Hipotecario*, Facultad de Derecho. La Habana, 1943. **ATILIO CORNEJO, AMERICO.** *Derecho Registral*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1994. **CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES.** Colección de Leyes Hipotecarias y Registrales de España, *Huellas de la Legislación Española en las legislaciones registrales iberoamericanas*. Tomo VI, Volúmenes II-A y II-B. Editorial Castalia, 1991. **CHICO y ORTIZ, José María.** *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Cuarta Edición, Editorial Marcial Pons, Madrid, 2002. **DIEZ PICAZO, Luis.** “*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Las relaciones jurídicos-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*”. Volumen III, Editorial Civitas, Madrid. 1995. **GARCÍA GARCÍA, José Manuel.** *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomos I y II, Editorial Civitas S.A. Madrid. 1993. **HERNANDEZ GIL, FRANCISCO.** *Introducción al derecho hipotecario*. Madrid, Revista de Derecho Privado, 1963. **LOPEZ DE ZAVALIA, FERNANDO.** *Curso introductorio al Derecho Registral*, Bs. As. Zavalia, 1983.. **MARCIAL PONS.** *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Tomo I. 4ta Edición actualizada. Ediciones Jurídicas y Sociales. S.A. España. 2000. **MARTÍNEZ DE LA CUEVA y FUENTES JUNCO.** “*El Registro de la Propiedad en los Sistemas Latinos*”. Tomo III. Editorial Civitas. Madrid. 1993. **MONREAL VIDAL, Luis Francisco.** *Práctica Registral*. Centro de Estudios Registrales. Madrid. 2001. **VELA SANCHEZ, ANTONIO JOSE.** *La fe pública judicial en las ventas judiciales derivada de embargos inmobiliarios*. Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. España 2004.

II.Textos Legales.

Constitución de la República de Cuba. Editorial Ciencias Sociales, La Habana 2001.

Código Civil Cubano, Ley No.59. Editorial del Ministerio de Justicia. 2da Edición. Diciembre 1988.

Ley No.48 de fecha 27 de Diciembre de 1984, 1ra Ley General de la Vivienda. La Habana. 1984.

Ley Hipotecaria de Ultramar, de 14 de Julio de 1893. Ministerio de Justicia. La Habana. 1999.

Reglamento de la Ley Hipotecaria. Ministerio de Justicia. La Habana. 1999.

Ley No. 77 de 5 de Septiembre de 1995 “Ley de la inversión Extranjera”. Editorial Consultoría Jurídica Internacional. La Habana. 1996.

Legislación Hipotecaria Española de 8 de Febrero de 1946 y del Registro Mercantil. Vigésima segunda Edición. Editorial Civitas. Madrid, 2001.

Instrucción No.1 de 1999 y su Metodología, de la Dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio del Ministerio de Justicia.

Instrucción No. 1 de 1^o de Febrero del 2000 del Director de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio del Ministerio de Justicia.

Resolución No. 216 de 3 de Noviembre de 1999 del Ministerio de Justicia.

Acuerdos 3551 de 4 de Octubre de 1999, 4799 de 26 de Mayo del 2003 y 5256 del 4 de Octubre del 2004, todas del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, los que versan sobre "El Programa para el ordenamiento jurídico, contable y catastral de los inmuebles que conforman el Patrimonio Estatal".