

**IMPORTANCIA DE LA PRÁCTICA DEL DOMINIO REGISTRAL
EN LA NUEVA SOCIEDAD CUBANA.**

Lic. Domingo Zoe Suárez Correa

Oficina Municipal del Centro Nacional de Control de la Tierra

Calle Mesa No 233 Clotilde García y Avellaneda, Colón Matanzas

Resumen

Las universidades están sometidas a procesos, cambios y transformaciones ante los retos de la sociedad, por el rol que juegan en la producción y transferencia de conocimientos, revelándose cada vez más como componente estratégico en la construcción de una sociedad donde la problemática del aprendizaje, la creatividad de la educación y la cultura, se vuelven los fundamentos clave para el análisis del cambio contemporáneo. El trabajo es por la necesidad de diseñar un programa de Derecho Registral Inmobiliario e incluirlo en el Plan de Estudio de la Carrera de Licenciatura en Derecho, pues los alumnos al concluir sus estudios no tienen los conocimientos mínimos de esta rama, ya como egresados al enfrentar la práctica registral notan el déficit de esta materia. El estudio del Derecho Registral Inmobiliario junto a la práctica registral, es una necesidad del Estado para mantener el control de su patrimonio. Ello motivó a diseñar un programa de estudio en XII capítulos y subdividirlos en cuatro Clases Encuentros según la nueva universidad cubana.

***Palabras claves:** Nueva universidad, conocimiento, aprendizaje, Derecho Inmobiliario, Práctica registral, asignatura ,clase encuentro*

Introducción

Las universidades en la actualidad están sometidas a procesos de cambios y transformaciones ante los retos que le plantea la Sociedad del Conocimiento. Desde esta perspectiva el saber constituye un factor de impacto en el desarrollo económico y social, por lo que el aprendizaje, la creatividad y la cultura devienen en los fundamentos esenciales que conducen al desarrollo.

En las palabras de Tünnermann (2003): "...la esencia de la universidad está en los aprendizajes, en la construcción del conocimiento. en crear actitudes en sus docentes, investigadores y alumnos para el cambio ...", es por ello que la Sociedad del Conocimiento, le asigna a la educación en general y a las Instituciones de Educación Superior en particular, un papel central.

La construcción de la nueva sociedad en Cuba, ha exigido la formación de profesionales y técnicos en todas las esferas, con un elevado nivel científico y un alto desarrollo de todos los rasgos morales y sociales de la personalidad, todo lo cual cobra especial dimensión en la práctica del Derecho por cuanto, le otorga a la profesión una carga de sensibilidad mayor para aplicar nuestro sistema de leyes con toda la justicia e intencionalidad política que debe caracterizar a los profesionales de esta ciencia por lo que la propuesta metodológica de este trabajo tiene a este criterio como su eje transversal.

El ejercicio del Derecho ha planteado siempre problemas éticos y demandado del profesional encargado de aplicar la ley una elevada calidad moral, sin embargo, en ninguna otra época como la nuestra se han complejizado y diversificado tanto los problemas morales y técnicos que siempre han desafiado al profesional del Derecho y nunca como ahora se ha requerido de una adecuada y completa formación de los profesionales en todas las especialidades de manera que se aplique el Sistema de Derecho romano –francés- español que es el soporte de nuestro sistema jurídico correctamente y para esto deben recibir una adecuada y completa educación.

Uno de los problemas que presenta el Programa de Estudio de la Carrera de Derecho es la ausencia de una asignatura que en su contenido se incluya todo lo relativo al
CD de Monografías 2008
(c), *Universidad de Matanzas "Camilo Cienfuegos"*

Derecho Registral Inmobiliario (DRI), a no aparecer como asignatura independiente o opcional, esta rama del Derecho se estima que no se recibe con la calidad requerida, todos los conocimientos que deben tener los graduados de esta carrera, por lo que el paradigma de la propuesta del autor es socio crítico, no en posiciones extremas, sino una propuesta que establece la unidad dialéctica entre los niveles del conocimiento: el **empírico** (el que se desarrolla en las decenas de registros tanto administrativos como jurídicos que funcionan en todo el país a cargo de los Registradores) y el **teórico** (que está ausente en la enseñanza de Derecho tanto de Pregrado como de Postgrado).

El aporte principal del trabajo que lo hace novedoso a criterio del autor y *que constituye su valor teórico, es:*

- El diseño de un Programa de Derecho Registral Inmobiliario cuyo modelo teórico será sustentado por el aparato conceptual de la Didáctica como ciencia y la Teoría del Diseño Curricular, según el modelo cubano de formación de Licenciados en Derecho.
- El diseño de un Programa de Derecho Registral Inmobiliario vinculado a un proyecto político-social, (no olvidar las leyes injerencistas de EU como la Ley Helms Burton).
- El Derecho Registral Inmobiliario es una Rama que no se trata en los programas de estudio de la carrera, solo se analizan algunos aspectos de él en determinadas asignaturas, (Derecho Internacional Privado, Derecho de Propiedad Industrial, Derecho sobre Bienes, Derecho Civil, Derecho Marítimo, Derecho Mercantil) por lo que el profesional del Derecho al concluir sus estudios ve limitado su conocimiento, desarrollo y labor en la práctica registral de ahí, que se reitere la necesidad de incluir esta rama en la carrera de Derecho.

Entre algunos de los fundamentos teóricos que utiliza el autor se encuentra las palabras del profesor Bulté que refiriéndose a los primeros 15 años de la Revolución en el poder y en cuanto al Sistema de Derecho y a los estudios de las Escuelas de Ciencias
CD de Monografías 2008
(c), *Universidad de Matanzas “Camilo Cienfuegos”*

Jurídicas expone: *Efectivamente en esos años el currículo de los estudios de Derecho enflaqueció lamentablemente, al punto de que durante dos cursos, los estudios que siempre habían sido de cinco años, se redujeron a cuatro en tanto desaparecían algunas asignaturas como el Derecho Romano, la Filosofía del Derecho, el Mercantil... o Comercial, el Derecho Financiero, el Derecho Fiscal, el Hipotecario(1)...*a continuación se refiere al impacto negativo de querer llevar adelante una política educacional superior para el estudio del Derecho donde se acentuó en esos años el nihilismo jurídico y el normativismo Kelseniano y continúa: *...es justo consignar que ese lapso de nihilismo jurídico tuvo en Cuba menor duración que en otros países que hicieron revoluciones radicales(1)*. No sucediendo igual con el normativismo donde hoy todavía quedan las huellas de esa Política Educacional errada para el Derecho y el autor copia textualmente: *Y debo mencionar que en el espacio académico esa adhesión al normativismo kelseniano tuvo una resonancia reproductora. Se enseñó durante más de tres décadas, fieles al normativismo, sólo legislación positiva, ramplona legislación positiva y nada de Derecho, entendido por tal un conjunto doctrinal, teórico, trascendente y, por ello mismo, y únicamente por ello, científico(1)*.

Desde 1975 la voluntad política va dirigida a la revisión de todo lo jurisferante, que toca desde las doctrinas viejas hasta el propio concepto de legalidad socialista, por lo que corresponde hoy, con mas fuerza reelaborar el Plan de Estudio, para incluir el DRI como asignatura en las aulas de la Nueva Universidad Cubana.

También como fuente Teórica desde la teoría curricular han aparecido, bajo diferentes enfoques, una variedad de definiciones del término, como las citadas por Martínez R., año 1999: Bobbit, año 1918, Jonson, año 1967, Glasman e Ibarrola, año 1984, Álvarez Méndez, año 1985, Tarquín, año 1987, Pansza, año 1994, González O, año 1994 y la de Álvarez de Zayas en el año 1995. El autor considera que la propuesta por Martínez R, diseñada a partir del análisis y la extracción de aspectos esenciales de las anteriores concepciones, responde muy bien a los objetivos de este trabajo, según él, el currículo es el resultado de la previsión colectiva para la formación integral de un estudiante, en un determinado contexto histórico social, que se expresa en documentos normativos y orientadores (planes de estudio, programas, etc.) y su realización a través de una

CD de Monografías 2008
(c), Universidad de Matanzas “Camilo Cienfuegos”

1.- Fernández Bulté Julio. Historia del Estado y el Derecho en Cuba. pp. 350-362.

determinada organización de proceso docente educativo, que responde a necesidades y exigencias de la sociedad y que se somete a estudios de seguimiento y evaluación, es el conjunto de actividades de aprendizaje para un tipo de formación deseada por sectores interesados, que se genera de una propuesta político educativa que viene determinada por exigencias y demandas socioculturales, del desarrollo científico, tecnológico y profesional, así como de la naturaleza de los estudiantes y del proceso de enseñanza en las áreas del conocimiento o disciplinas que sustentan su diseño y realización, y en este sentido, se ve al trabajo curricular como el conjunto de acciones que genera un currículo, basado en determinados principios sobre la formación del estudiante, los procesos de conocimiento y de enseñanza-aprendizaje, en una dinámica participativa, abierta y en continuo proceso de perfeccionamiento.

Desarrollo

Proponer el diseño del Programa de Derecho Registral Inmobiliario como asignatura independiente o electiva en el Plan de Estudio de la Carrera de Licenciatura en Derecho es el fin de este trabajo.

Objetivos Generales Educativos:

Contribuir a que los estudiantes:

- 1- Valoren lo significativo de establecer hábitos de lecturas de textos e indagación, como método de superación en la formación profesional.
- 2- Desarrollen una actitud patriótica y partidista hacia las peculiaridades del Derecho Registral Inmobiliario cubano.
- 3- Adquieran convicciones científicas del mundo, al establecer una comparación entre nuestro DRI y el de otras naciones.

Objetivos Generales Instructivos:

Que los estudiantes sean capaces de:

- 1- Analizar las teorías y doctrinas de los clásicos del DRI, tanto nacionales como las obras de extranjeros.

- 2 - Desarrollar una actitud patriótica y partidista al estudiar las peculiaridades del DRI cubano como expresión del carácter popular y antiimperialista de nuestra sociedad
- 3- Adquirir un conocimiento científico del mundo, al establecer los nexos y diferencias de nuestro DRI y el de otros ordenamientos jurídicos.

La propuesta de asignatura DRI tendrá los siguientes Capítulos:

Capítulo I: Derecho Registral. España, Francia, Alemania, EEUU y
Latinoamérica.

Derecho Registral Cubano 1492-1959 y 1959-2003.

Capítulo II: Principios del Derecho Registral.

Los Actos Registrales. Segregación, Agrupación, División y
Unificación.

Capítulo III: La Calificación del Registrador de la Propiedad. Recursos contra la
Decisión del Registrador.

Personal del Registro y su organización.

Capítulo IV: La Fe Pública.

La Publicidad Registral. La Nota Simple Informativa. Las

Certificaciones, Muestra de los Libros. El Edicto de Inmatriculación.

Capítulo V: El Tráfico Inmobiliario y El Registro.

La Informática y las vías de Comunicación en el Tráfico Inmobiliario.

Importancia del Valor Contable. Valor de Transferencia, Legal,

Histórico- cultural-patrimonial.

Capítulo VI: Los Distintos Registros. Patrimonio, Mercantil, Marítimo y Otros.

La Demarcación Territorial.

Capítulo VII: Los Fines de Registros.

La Dispersión Jurídica. La Ley Hipotecaria y su Reglamento de 1893. Código de Comercio Cubano de 1880.

Constitución de la República. Código Civil Cubano. Acuerdos del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros y Resoluciones.

Capítulo VIII: El Registro del Ayuntamiento y El Nuevo Registro de la Propiedad a partir del año 2003.

La Reparcelación Total y Parcial. La Manzana.

Capítulo IX: El Catastro en el Registro. Número de Identificación Catastral.

Las Medidas utilizadas. Valor Catastral como único valor.

Capítulo X: La Legitimidad y la Representación ante el Registro.

La Persona Jurídica Natural y la Persona Jurídica Colectiva.

El Tercero ante el Registro.

Capítulo XI: De los Libros y Legajos del Registro.

Títulos, Documentos y Derechos Reales que se inscriben, su

Problemática. El Derecho de Retorno en Cuba.

Honorarios y Aranceles.

Capítulo XII: Los Asientos de Inscripción. Definitivos y Provisionales. Cierre y

Cancelación de un Asiento. Las Notas Marginales.

Las Notas de Relación.

Los XII Capítulos están sub-divididos en cuatro *Clases Encuentros* de cuatro horas clases cada uno con su Literatura Básica y Complementaria distribuidas de la siguiente forma:

Clase Encuentro No. I: Capítulos I, II y III.

Literatura Básica

- Decreto Ley No. 214 de 24 de noviembre de 2000.

- Diez- Picazo Luís. Fundamento del Derecho Civil Patrimonial. Volumen 3ero. Editorial Civitas, Madrid 1995. Pág.381-399, 409- 421, 449-478.
- Francisco E. García Enríquez, Yarelis Martínez Lorenzo y Jhosvany Martínez Barreiro. Compendio de disposiciones Legales sobre Nacionalización y Confiscación. Pág. 13- 47.
- Ley de 14 de julio de 1893 de la Reyna Regente. Editorial. Ministerio de Justicia de 1999.
- Ley Hipotecaria, de 26 de marzo de 1893. Editorial del Ministerio de Justicia 1999.
- Monreal Vidal, Luis Francisco. Práctica Registral. Editorial J San José. SA .Laganitos 24, Madrid.
- Ramos Rodríguez Odalys María, Pérez González Katty. Publicidad Registral Inmobiliaria. (Inédito) Pág. 1- 22.
- Real Decreto de 26/5/1893 de la Reyna de España Maria Cristina. Editorial. Ministerio de Justicia 1999.
- Revista No.2 del Boletín del Registro Mercantil Central 2006. Editorial Academia GECYT. Pág. 35- 43.
- Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria del 18 de Julio de 1893. Editorial del Ministerio de Justicia 1999.
- Resolución No.114 de 29 de Junio del 2007. Ministerio de Justicia 2007.
- Resolución No.247 de 15 de septiembre del 2003. Ministerio de justicia 2003.
- Resolución No.249. 7 de Octubre del 2005. Ministerio de Justicia 2005.
- Segura Cabrera Andrés. La Compraventa Civil y Mercantil. Casa Editora, Librería Cervantes” de Ricardo Veloso y Compañía. La Habana 1926. Pág. 59- 79, 219-232.

Literatura Complementaria

- Video Conferencia No. 1. Tiempo: 30 Minutos. Titulo del video: Introducción histórica a la asignatura: DRI
- Sinopsis: De forma general el conferencista explica, Qué es el DRI, concepto y sus principios. La evolución histórica en el mundo y en Cuba durante la Colonia, la Ocupación Militar Norteamericana, antes y después del triunfo de la Revolución en 1959.

Clase Encuentro No. II: Capítulos IV, V y VI.

Literatura Básica

- Díez- Picazo Luís. Fundamento del Derecho Civil Patrimonial. Volumen 3ero. Editorial Civitas, Madrid 1995. Pág.381-399, 409- 421, 449-478.
- Instrucción Conjunta I. N. V. - B. P. A . de 16 de Mayo de 1990. Gaceta Oficial de 23/5/1990.
- Ley No 48. Primera Ley General de la Vivienda. 27 de Diciembre de 1984.
- Ley No 77 de la Inversión Extranjera.
- Ley Hipotecaria, de 26 de marzo de 1893. Editorial del Ministerio de Justicia 1999.

- Manual del Registrador de 14/3/2007. Minjus- Ciudad de la Habana. Pág. 1-41
- Monreal Vidal, Luis Francisco. Práctica Registral. Editorial J San José. SA .Laganitos 24, Madrid.
- Ramos Rodríguez Odalys María, Pérez González Katty. Publicidad Registral Inmobiliaria. (Inédito) Pág. 1- 22.
- Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria del 18 de Julio de 1893. Editorial del Ministerio de Justicia 1999.
- Resolución No.114 de 29 de Junio del 2007. Ministerio de Justicia 2007.
- Resolución No.247 de 15 de septiembre del 2003. Ministerio de justicia 2003.
- Resolución No.249. 7 de Octubre del 2005. Ministerio de Justicia 2005.
- Segura Cabrera Andrés. La Compraventa Civil y Mercantil. Casa Editora, Librería Cervantes” de Ricardo Veloso y Compañía. La Habana 1926. Pág. 59- 79, 219-232.

Literatura Complementaria

- Video Conferencia No. 2. Tiempo: 20 Minutos. Titulo: El Sistema de Inscripción Español o de Folio Real.
- Sinopsis: Durante la conferencia se analizara el Sistema de inscripción Español o de Folio Real y el significado de Tercería en la Ley Hipotecaria Española y su Reglamento de 1893 vigentes en Cuba.

Clase Encuentro No III: Capítulos VII, VIII y IX

Literatura Básica

- Acuerdo del Grupo Nacional de Inmuebles para la Inscripción de los Inmuebles Estatales de 1 de agosto de 2007.
- Acuerdo No.3551 del CECM de 4 de Octubre de 1999.
- Acuerdo No.4799 del CECM de 26 de Mayo del 2003.
- Constitución de la República de Cuba. Impresión del Combinado del periódico Granma. Marzo 2004.
- Díez- Picazo Luís. Fundamento del Derecho Civil Patrimonial. Volumen 3ero. Editorial Civitas, Madrid 1995. Pág.381-399, 409- 421, 449-478.
- Fernández Sosa Freddy Aníbal. Algunas Consideraciones sobre la Conversión de las Antiguas medidas de longitud y Superficie al sistema métrico decimal. Pág. 110.
- Francisco E. García Enríquez, Yarelis Martínez Lorenzo y Jhosvany Martínez Barreiro. Compendio de disposiciones Legales sobre Nacionalización y Confiscación. Pág. 13- 47 (Ver anexo 2).

- Instrucción Conjunta del INV; IPF, Oficina Nacional de catastro y el Ministerio de Justicia del 31 de Julio de 2001.
- Ley No.59. Código Civil Cubano. 16/ 7/1987. Gaceta Oficial de 15/10/1987.
- Ley de 14 de julio de 1893 de la Reyna Regente. Editorial. Ministerio de Justicia de 1999.
- Ley Hipotecaria, de 26 de marzo de 1893. Editorial del Ministerio de Justicia 1999.
- Monreal Vidal, Luis Francisco. Práctica Registral. Editorial J San José. SA .Laganitos 24, Madrid.
- Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria del 18 de Julio de 1893. Editorial del Ministerio de Justicia 1999.
- Resolución No.114 de 29 de Junio del 2007. Ministerio de Justicia 2007.
- Resolución No.247 de 15 de septiembre del 2003. Ministerio de justicia 2003.
- Resolución No.249. 7 de Octubre del 2005. Ministerio de Justicia 2005.
- Segura Cabrera Andrés. La Compraventa Civil y Mercantil. Casa Editora, Librería Cervantes” de Ricardo Veloso y Compañía. La Habana 1926. Pág. 59- 79, 219-232.
-

Literatura Complementaria

- Video Conferencia No. 3. Tiempo: 20 Minutos. Titulo: El Sistema de Inscripción francés o Archivo de Títulos.

- Sinopsis: La conferencia se centrara en el Sistema de Inscripción Francés o de Archivo de Títulos, su presencia en los Registros Cubanos y la situación contradictoria de la legislación vigente al respecto

Clase Encuentro No. IV: Capítulos X, XI y XII.

Literatura Básica

- Decreto Ley No.196 de 31/8/1935.
- Díez- Picazo Luís. Fundamento del Derecho Civil Patrimonial. Volumen 3ero. Editorial Civitas, Madrid 1995. Pág.381-399, 409- 421, 449-478.
- Ley Hipotecaria, de 26 de marzo de 1893. Editorial del Ministerio de Justicia 1999.
- Ley No. 73 de 4/8/1994. Sistema Tributario en Cuba y sus Anexos. Minjus Mayo de 2005.
- Manual del Registrador de 14/3/2007. Minjus- Ciudad de la Habana. Pág. 1-41
- Monreal Vidal, Luis Francisco. Práctica Registral. Editorial J San José. SA .Laganitos 24, Madrid.
- Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria del 18 de Julio de 1893. Editorial del Ministerio de Justicia 1999.
- Resolución No.114 de 29 de Junio del 2007. Ministerio de Justicia 2007.
- Resolución No.247 de 15 de septiembre del 2003. Ministerio de justicia 2003.
- Resolución No.249. 7 de Octubre del 2005. Ministerio de Justicia 2005.
- Resolución No. 188 de 30 de Mayo de 2003 del Minjús

- Segura Cabrera Andrés. La Compraventa Civil y Mercantil. Casa Editora, Librería Cervantes” de Ricardo Veloso y Compañía. La Habana 1926. Pág. 59- 79, 219-232.

Literatura Complementaria

- Video Conferencia No. 4. Tiempo: 20 Minutos. Título: El Sistema de Inscripción Alemán, Mixto o Escaque
- Sinopsis: En el análisis del Sistema de Inscripción Alemán, Mixto o Escaque, se abordara también el efecto de los distintos medios de Publicidad Registral y el efecto de la ausencia de los Edictos de Inmatriculación en los Registros de la Propiedad.

Conclusiones

Los elementos expuestos permiten concluir el papel significativo que tendrá el contenido de la asignatura Derecho Registral Inmobiliaria, para ello propone el autor se incluya en el Plan de Estudio de la Carrera de Derecho, teniendo en cuenta la importancia de la Práctica Registral :

---- El papel de la asignatura como fuente de aprendizaje social y en la construcción del conocimiento que demanda su inserción en el Plan de Estudio de la Carrera de Derecho., debiendo compartir los conocimientos entre los elementos que conforman esta carrera a través del aprendizaje social e interactivo.

-- El estudio de la asignatura propuesta ayuda a que las universidades sean relevantes en la constitución de un sistema de aprendizaje más amplio y de alto nivel, que hace posible la producción y transferencia de conocimientos al desarrollo económico, político y social de la sociedad.

-- La universidad cubana actual a través de esta asignatura logrará una estrecha relación entre organismos, oficinas nacionales e institutos (Ministerio de la Agricultura , Ministerio de Finanzas y Precios, Ministerio de Economía y Planificación, Oficina Nacional de Administración Tributaria, Banco Popular de Ahorro, Oficina Nacional de Estadística, Geodesia y Cartografía, Instituto Nacional de la Vivienda, Instituto Nacional de Planificación Física, Oficina Nacional del Patrimonio Cultural, FAR, Registro de la Propiedad, Notarías, Consultorías Jurídicas, Centro Nacional del Control de la Tierra etc.) que se nutrirán de la misma para llevar adelante con toda la confianza y seguridad el trabajo de cada uno de ellos.

- La asignatura contribuirá a la mejor comprensión del estudiante y ciudadano en general del significado político-histórico del valor que tiene la propiedad estatal, social, socialista o de todo el pueblo sustento básico del Estado Socialista Cubano.

- El estudio de esta asignatura contribuirá a que se pueda elaborar una Ley Hipotecaria de acorde a la realidad cubana contemporánea, ya que la vigente es del 26 de mayo de 1893.

Referencias Bibliográficas

- Addine F. Diseño Curricular, 2000, IPLAC: Pág. 14.
- Álvarez de Zayas C., 1993, La Escuela en la Vida. MES. Habana año .
- Álvarez de Zayas C. , 1997, Hacia un Currículo integral y contextualizado. La Habana: año 1997. Pág. 29-34.
- Álvarez de Zayas C. , 2001, Hacia una escuela de la excelencia. CEPES. La Habana..Pág. 56-58.
- Álvarez de Zayas, C. , 1994, La formación del profesor contemporáneo.
- Benítez Cárdenas F. , 1999, Calidad de la Educación Superior Cubana. En: Selección de Lecturas. Educación y desarrollo. Tomo II. Matanzas: Pág. 354-55.
- Boletín de uso del PCC, 2008, A los órganos de base del PCC sobre la atención e impulso que deben prestar a la ciencia y técnica. Enero- año 2008.
- Castellanos Simons D, Castellanos Simons B., 2001, Hacia una concepción del aprendizaje desarrollador. Pág. 32.
- Castro , Fidel., 2004, Discurso Clausura. 4to Congreso de la Educación Superior.
- Colectivo de Autores. La Nueva Universidad Cubana y su contribución a la Universalización del conocimiento "
- Consejo Superior de Universidades. , 1962, La reforma de la Enseñanza Superior en Cuba. Colección Documentos [Sin pie de imprenta]. La Habana.
- Corral Ruso, Robert, 1993, Validación del curriculum en la Educación Superior. Precisiones, complejidades, dificultades. En Revista Cubana de Educación Superior. Volumen 13 #3. Cuba.
-