

ISSN 1682-7511

GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

Información en este número

Gaceta Oficial No.90 Extraordinaria de 20 de octubre de 2021

CONSEJO DE ESTADO

Decreto-Ley 51/2021 “De los Registros Públicos de Bienes Inmuebles” (GOC-2021-955-EX90)

GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA LA HABANA, MIÉRCOLES 20 DE OCTUBRE DE 2021 AÑO CXIX

Sitio Web: <http://www.gacetaoficial.gob.cu/>—Calle Zanja No. 352 esquina a Escobar, Centro Habana

Teléfonos: 7878-4435 y 7870-0576

Número 90

Página 763

CONSEJO DE ESTADO

GOC-2021-955-EX90

JUAN ESTEBAN LAZO HERNÁNDEZ, Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular.

HAGO SABER: Que el Consejo de Estado ha acordado lo siguiente:

POR CUANTO: La complejidad, trascendencia y rigor normativo del patrimonio inmobiliario y la necesidad de su perfeccionamiento para lograr mayor calidad en los servicios que brindan los registros a las personas naturales y jurídicas, requiere de la aprobación de una disposición jurídica de rango superior que derogue parcialmente, en lo pertinente, la Ley Hipotecaria Española, de 14 de julio de 1893 y su Reglamento para las provincias de ultramar, que se encuentran en vigor en la actualidad.

POR CUANTO: La importancia de la seguridad jurídica y el principio de legalidad en la protección del patrimonio inmobiliario, requiere del perfeccionamiento de los Registros Públicos de Bienes Inmuebles, sobre la base de la aplicación de las tecnologías de la información y de las comunicaciones, la creación de los Registros Centrales, la integración de los tipos de registros que sobre esa categoría de bienes existen en el país, y su interrelación con las oficinas registrales, como parte del proceso de actualización del régimen normativo que se inició con la aprobación e implantación del Decreto-Ley 335 “Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba”, de 20 de noviembre de 2015.

POR TANTO: El Consejo de Estado en el ejercicio de las facultades que le están conferidas en el Artículo 122, inciso c), de la Constitución de la República, acuerda dictar el siguiente:

DECRETO-LEY 51

DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE BIENES INMUEBLES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Decreto-Ley establece la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos de Bienes Inmuebles, con la aplicación de las tecnologías de la información y de las comunicaciones, según lo previsto en el Decreto-Ley 335 “Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba”, de 20 de noviembre de 2015.

Artículo 2. Los Registros Públicos de Bienes Inmuebles inscriben los bienes inmuebles, su ubicación, la descripción, uso, características que los identifican y los derechos sobre estos bienes, lo que se regula de manera específica en el Reglamento de cada Registro.

Artículo 3. Los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y demás entidades rectoras del Registro, según corresponda, exhiben a los registradores, de oficio y con la diligencia debida, dictámenes, documentos técnicos u otros que se requieran, para garantizar la seguridad jurídica en el proceso de calificación e inscripción.

Artículo 4. Los Registros Públicos de Bienes Inmuebles tienen como finalidad dar a conocer el contenido de lo que conste en sus asientos, para producir efectos jurídicos y administrativos, a través de los medios de publicidad que se regulan en el Reglamento de cada Registro.

Artículo 5. Son principios de los Registros Públicos de Bienes Inmuebles los establecidos en el citado Decreto-Ley 335 y además, los siguientes:

1. Unicidad: a cada inmueble corresponde un número único de identificación, que permite individualizarlo, el que se consigna de forma obligatoria en los documentos relacionados con este.
2. Validez jurídica de los documentos electrónicos: los documentos electrónicos firmados por los registradores, las bases de datos y ficheros donde consta la información que se publica, tienen igual validez y eficacia jurídica que los documentos originales y libros en soporte papel, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.
3. Protección y Seguridad de la Información: la información contenida en los asientos de los Registros se encuentra bajo la protección de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y demás entidades rectoras, a los efectos de garantizar su custodia, conservación e integridad.
4. Interoperabilidad semántica: los nomencladores y clasificadores establecidos por la Oficina Nacional de Estadística e Información son de uso obligatorio y uniforme por los Registros.
5. Gestión informatizada: el funcionamiento de los Registros se basa en la simplificación, uniformidad, celeridad, pertinencia y seguridad de los servicios y trámites que se prestan, así como la interoperabilidad entre las oficinas que integran el sistema, las fuentes primarias y los destinatarios de la información, para alcanzar la efectividad en la gestión.

Artículo 6. Los Registros Públicos de Bienes Inmuebles son los siguientes:

- a) Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles; y
- b) Registro Catastral.

Artículo 7. Al Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles se integra el Registro de Tenencia de la Tierra, a los efectos de la inscripción de los derechos sobre esta.

Artículo 8. El Registro Catastral inscribe la ubicación, descripción, uso y delimitación de todos los bienes inmuebles que existen en el territorio nacional.

Artículo 9.1. El Registro Catastral es la base para la inscripción de los inmuebles y los derechos que recaen sobre estos, en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

2. Ambos se interrelacionan para alcanzar la concordancia entre la realidad física de los inmuebles y lo que conste inscrito en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

CAPÍTULO II
DE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA

**De los Registros Centrales y la interoperabilidad con las oficinas
registrales municipales**

Artículo 10. Los Registros se organizan en Registros Centrales, y deben cumplir los requisitos siguientes:

- a) Estar informatizados;
- b) ser accesibles electrónicamente;
- c) tener una base de datos nacional; y
- d) estar integrados y ser interoperables con las oficinas registrales municipales.

Artículo 11.1. El Registro Central constituye un sistema integrado por la oficina central y por las oficinas registrales municipales, las que de forma descentralizada gestionan el procedimiento registral y su publicidad.

2. La comunicación entre la oficina central y las oficinas registrales municipales se realiza sobre la base de la aplicación de las tecnologías de la información y las comunicaciones, de conformidad con lo previsto en el presente Decreto-Ley.

Artículo 12.1. El Registro Central es interoperable con las instituciones que autorizan y expiden títulos y documentos sobre bienes inmuebles, a fin de lograr una gestión integral y efectiva en la prestación de los servicios y trámites.

2. La interoperabilidad del Registro Central con las instituciones, se desarrolla de forma gradual, de conformidad con el proceso de la informatización de cada una de ellas.

3. Las instituciones son responsables de crear las condiciones que posibiliten la captación, entrega y el intercambio seguro de la información a través del documento electrónico.

Artículo 13. La oficina central radica en la capital del país, tiene jurisdicción y competencia en todo el territorio nacional.

Artículo 14. La oficina central tiene las funciones siguientes:

- a) Garantizar el funcionamiento, la protección y la administración de la base de datos nacional;
- b) practicar inscripciones directamente;
- c) publicar el contenido de los asientos, según corresponda;
- d) ejercer la supervisión y el control de la inscripción, de la publicidad y los procedimientos registrales del sistema;
- e) tramitar los recursos de apelación contra las decisiones de los registradores de las oficinas registrales municipales, según el Registro de que se trate;
- f) rectificar los errores de los asientos practicados, según su competencia;
- g) brindar la información a la Oficina Nacional de Estadística e Información y al Sistema de Información del Gobierno;
- h) proponer las medidas que se deben adoptar para el perfeccionamiento del sistema, cuando se requieran; y
- i) otras funciones que les sean atribuidas por la ley y las disposiciones complementarias del presente Decreto-Ley.

SECCIÓN SEGUNDA

De las oficinas registrales municipales

Artículo 15. La clasificación, organización y funcionamiento de las oficinas registrales municipales se regula acorde con lo previsto en el presente Decreto-Ley y el Reglamento de cada Registro.

Artículo 16. Son funciones de estas oficinas:

- a) Ejecutar los procedimientos establecidos en el Reglamento de los Registros para la inscripción y la publicidad;
- b) realizar la inscripción de los bienes inmuebles ubicados en su demarcación territorial de forma electrónica en la base de datos del Registro Central;
- c) publicar el contenido de los asientos, según corresponda;
- d) actualizar el inventario y garantizar la custodia y conservación de los libros, tomos y legajos del archivo de cada oficina registral, según corresponda;
- e) reconstruir libros y folios deteriorados para evitar su destrucción, según corresponda;
- f) rectificar los errores de los asientos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de los Registros; y
- g) las demás funciones que les sean atribuidas en las disposiciones complementarias al presente Decreto-Ley.

SECCIÓN TERCERA

Creación, unificación, división y cierre de las oficinas registrales municipales

Artículo 17. La creación, unificación, división y cierre de las oficinas registrales municipales se realiza mediante resolución del jefe de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales, rectoras del Registro.

Artículo 18. Para la creación, unificación, división y cierre de las oficinas registrales municipales, se tiene en cuenta el interés público y la necesidad de la prestación del servicio en el territorio, de acuerdo con la división político-administrativa del país, oído el parecer de los gobernadores, presidentes de las asambleas municipales del Poder Popular e intendentes, según corresponda, acorde con lo previsto en el presente Decreto-Ley y el Reglamento de cada Registro.

SECCIÓN CUARTA

De la firma digital

Artículo 19. Los registradores firman digitalmente los asientos que practican en la base de datos del Registro Central, las certificaciones que expiden, así como las notas de calificación que emiten.

Artículo 20. Las autoridades y funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones pueden verificar la autenticidad e integridad de los asientos practicados en el Registro Central, las certificaciones expedidas y notas de calificación, cuando se realizan en forma digital.

CAPÍTULO III

DE LA CREACIÓN DE NUEVOS REGISTROS PÚBLICOS DE BIENES INMUEBLES

Artículo 21.1. Los jefes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y demás entidades rectoras someten a la aprobación del Ministro de Justicia la creación de nuevos Registros, de conformidad con lo establecido en el citado Decreto-Ley 335.

2. La solicitud contiene los documentos siguientes:

- a) Escrito que fundamente la necesidad de su creación; y
- b) proyecto de disposición legal que establece su creación, organización, funcionamiento e informatización.

Artículo 22. La Dirección General de Notarías y Registros Públicos del Ministerio de Justicia, concilia la documentación presentada con el promovente y elabora dictamen

para su presentación al Ministro de Justicia, en el plazo de 5 días hábiles, contados a partir de su recibo.

Artículo 23.1. El Ministro de Justicia dicta resolución en el plazo de 10 días hábiles, posteriores a la conciliación o dictamen, disponiendo la creación o denegación del Registro, según lo establecido en el Decreto-Ley 335.

2. Contra la resolución denegando la creación del Registro, procede interponer Recurso de Reforma ante el Ministro de Justicia, alegando las razones que justifican su inconformidad, en el plazo de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha de su notificación.

3. El Ministro de Justicia dicta nueva resolución en el plazo de 7 días hábiles, contados a partir de la presentación del recurso y lo notifica al interesado en el plazo de los 3 días hábiles siguientes.

CAPÍTULO IV

DE LOS REGISTRADORES Y EL PERSONAL AUXILIAR

Artículo 24. El Registrador es un funcionario público, encargado de cumplir y hacer cumplir el presente Decreto-Ley, así como cuantas disposiciones se deriven de este.

Artículo 25. El Registrador principal es responsable de la organización y funcionamiento de la oficina registral y se hace valer, para el cumplimiento de sus atribuciones y obligaciones, de otros registradores y del personal auxiliar, en correspondencia con la categoría del Registro.

Artículo 26. Los registradores son habilitados e inhabilitados por el Ministro de Justicia, según lo establecido en el procedimiento correspondiente.

Artículo 27. Son atribuciones de los registradores, las siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir el procedimiento registral;
- b) calificar los documentos presentados para su inscripción;
- c) inscribir los bienes inmuebles y los derechos según el objeto de cada Registro, en el plazo establecido;
- d) confrontar los asientos registrales antes de firmarlos;
- e) revisar y confrontar las certificaciones antes de firmarlas;
- f) rectificar los asientos del Registro de conformidad con lo establecido;
- g) tramitar los recursos que se presenten contra sus decisiones;
- h) realizar el autocontrol del funcionamiento del Registro a su cargo, con una periodicidad mensual; y
- i) evaluar al personal del Registro, de acuerdo con el cargo que desempeñen.

Artículo 28. El Registrador no puede delegar las atribuciones que se le han conferido; es responsable de la exactitud del contenido de los asientos respecto a los documentos presentados; y de garantizar la fidelidad de la información y certificación que emita, con respecto a los asientos.

Artículo 29. El Registrador no puede desempeñar otro cargo o empleo público, que lleve aparejada autoridad, ya sea judicial o administrativa, excepto cargos docentes, científicos, de delegados o diputados a los órganos del Poder Popular.

Artículo 30. El incumplimiento por el Registrador de las atribuciones, obligaciones y prohibiciones establecidas en ley y en el presente Decreto-Ley, conllevan a la aplicación de las medidas disciplinarias previstas en la legislación sobre la disciplina de los directivos y funcionarios administrativos estatales, de conformidad con el procedimiento previsto, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que pueda haber incurrido.

Artículo 31.1. El Registrador se abstiene de practicar inscripciones, expedir ningún medio de publicidad, o intervenir en diligencias o actos sobre bienes inmuebles que con-

ciernan a su persona, cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

2. En los casos a que se refiere el apartado anterior actúa el Registrador que sea designado por el jefe inmediato superior y en los Registros Centrales, el designado por el jefe de la dirección al que se subordina.

Artículo 32. Los registradores principales de las oficinas registrales son responsables de mantener los libros y controles establecidos para la organización y funcionamiento de los archivos en soporte papel.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: En el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles no se inscriben los bienes inmuebles de uso público, tales como las carreteras, calles, avenidas, parques, plazas, puentes, caminos, ríos, riberas, playas, radas, bahías y otros análogos, así como los inmuebles destinados a la defensa nacional.

SEGUNDA: Los jefes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y demás entidades rectoras de los Registros, proponen a la Oficina Nacional de Estadística e Información, la información estadística de interés para el sistema de información del Gobierno.

TERCERA: La Oficina Nacional de Estadística e Información establece los nomencladores y clasificadores que deben ser utilizados por los Registros y concilia con los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales correspondientes las informaciones que deben entregar al Sistema de Información del Gobierno.

CUARTA: Se cancelan los asientos de los antiguos propietarios que consten en el Registro de la Propiedad respecto a fincas, sobre las que se haya dispuesto la nacionalización o confiscación, y son inscritos los actuales titulares sobre la base del derecho otorgado a su favor.

QUINTA: A partir de la entrada en vigor del presente Decreto-Ley, cesa en su funcionamiento el Registro de Repartos Intervenidos y Confiscados, subordinado a la Dirección Provincial de Justicia de La Habana y las personas interesadas en reclamar algún derecho sobre estas fincas deben hacerlo efectivo ante los tribunales competentes.

SEXTA: El régimen jurídico sobre la inscripción de los bienes muebles se rige por la disposición específica que se dicte a estos efectos atendiendo a sus características.

SÉPTIMA: El Registro del Patrimonio Cultural y Natural de la Nación inscribe los bienes inmuebles con carácter patrimonial de conformidad con lo establecido en las disposiciones del presente Decreto-Ley y el Reglamento que se dicte para este Registro.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: Las autoridades, funcionarios públicos, organizaciones y entidades que prestan servicios legales, cuando reciban certificaciones de los Registros en soporte electrónico, que requieran ser impresas, tienen la responsabilidad de colocar en estas el sello del timbre y cancelarlo con el cuño de la oficina a su cargo, hasta tanto se informatice esta función, de conformidad con lo establecido para el impuesto sobre documentos en la legislación vigente.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Los jefes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y demás entidades rectoras que generen información inscribible en los Registros, están obligados a crear las condiciones para comunicarlas a estos,

a través de los medios informáticos, de conformidad con lo establecido en el proyecto técnico general para la informatización de los Registros Públicos.

SEGUNDA: El Ministro de Justicia crea el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles en el plazo de 180 días, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-Ley.

TERCERA: Los ministros de Justicia y la Agricultura, a partir de la creación del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles, crean las condiciones de organización que se requieran para la inscripción de los derechos adquiridos sobre la tierra.

CUARTA: El Presidente del Instituto de Planificación Física crea el Registro Central Catastral y las oficinas registrales municipales, en un plazo de hasta 24 meses, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-Ley.

QUINTA: Los ministros de las Fuerzas Armadas Revolucionarias y del Interior dictan las disposiciones legales necesarias para adecuar sus normas a lo establecido en el presente Decreto-Ley, según las características de estos organismos.

SEXTA: El Ministerio de Justicia supervisa y controla que las normas y procedimientos que se establezcan por los jefes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y demás entidades rectoras de los Registros, cumplan lo establecido en el referido Decreto-Ley 335 y el presente Decreto-Ley.

SÉPTIMA: Se deroga la Ley Hipotecaria española para las Provincias de Ultramar, de 14 de julio de 1893, y su Reglamento, puesto en vigor por el Decreto de fecha 18 de julio de 1893, en lo referido a:

- a) Título I: De los títulos sujetos a inscripción;
- b) Título II: De la forma y los efectos de la inscripción;
- c) Título III: De las anotaciones preventivas;
- d) Título IV: De la extinción de la inscripción y anotación preventiva;
- e) Título VI: Del modo de llevar los registros;
- f) Título VII: De la rectificación de los asientos del registro;
- g) Título VIII: De la Dirección e Inspección de los Registros;
- h) Título IX: De la publicidad de los registros;
- i) Título X: Del nombramiento, cualidades y deberes de los registradores;
- j) Título XI: De la responsabilidad de los registradores;
- k) Título XII: De los honorarios de los registradores;
- l) Título XIII: De la liberación de los gravámenes existentes;
- m) Título XIV: De los documentos no inscritos y de la inscripción de las posesiones;
- n) Título XV: De los efectos de los asientos contenidos en los antiguos libros y de la reconstrucción de los inutilizados por incendio u otro incidente; y
- ñ) las disposiciones finales, los artículos adicionales y artículos transitorios.

OCTAVA: El presente Decreto-Ley entra en vigor a los 30 días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADO en La Habana, a los seis días del mes de agosto de 2021.

Juan Esteban Lazo Hernández