

El registro de tenencia de la tierra. Teoría, legislación y práctica

The record of land tenure. Theory, legislation and practice

Yusmely SOTO LÓPEZ*

RESUMEN: El objetivo general formulado es caracterizar el procedimiento de Inscripción de la tenencia de la tierra, con énfasis en las dificultades existentes en su aplicabilidad; a partir de su concepción teórica doctrinal y legislativa en el ordenamiento jurídico cubano; en vista al perfeccionamiento de la institución. Para alcanzar dicho propósito fueron empleados los métodos de investigación científica siguientes: Histórico-lógico, Análisis-síntesis, Inducción-deducción, y el Hermenéutico para el análisis exegético de las normas. Así como la técnica de revisión de documentos. En el trabajo se aportan los fundamentos teóricos doctrinales e históricos del Registro de Tenencia de la Tierra en Cuba, y se analiza críticamente su regulación en el Derecho positivo cubano así como su aplicabilidad práctica, en vistas al perfeccionamiento de esta institución. Entre los principales resultados logrados están haber caracterizado el procedimiento de inscripción de la tierra en el Registro, así como la identificación de las deficiencias que se suscitan en su aplicabilidad que limitan la seguridad jurídica que persigue todo sistema de publicidad registral inmobiliario.

* Lic. en Derecho, Profesora Asistente del Departamento de Derecho de la Universidad de Granma, asignaturas: Derecho Inmobiliario y Registral, Derecho de Sucesiones y Formación Jurídica. Contacto: <ysotol@udg.co.cu>. Fecha de recepción: 29/11/2018. Fecha de aprobación: 06/02/2019.

PALABRAS CLAVE: publicidad; publicidad registral; registros; tenencia; tierras.

ABSTRACT: The general objective formulated is to characterize the procedure of registration of land tenure, with emphasis on the existing difficulties in its applicability; from its doctrinal and legislative theoretical conception in the Cuban legal system; in view of the improvement of the institution. To achieve this purpose, the following scientific research methods were employed: Logical History, Synthesis Analysis, Induction, Deduction, and the Hermeneutics for the exegetical analysis of standards. As well as the document review technique. The work is structured in two sections, in the first the doctrinal and historical theoretical foundations of the Land Tenure Registry in Cuba are provided, in the second one, its regulation in Cuban positive law and its practical applicability is critically analyzed, in view of the improvement of this institution. Among the main results achieved are having characterized the registration procedure of the land in the Registry, as well as the identification of the deficiencies that arise in its applicability that limit the legal security pursued by any real estate registration advertising system.

KEYWORDS: advertising; registration advertising; records; tenure; land.

I. INTRODUCCIÓN

El Derecho Agrario en nuestro país sufrió un cambio trascendental a partir de 1959 con las leyes de reforma agraria, las cuales sentaron con rango constitucional sus bases legislativas. Sin embargo su situación actual está caracterizada por una amplia proliferación de normas jurídicas que tratan de organizar su contenido, en muchas ocasiones de manera incoherente, lo que hace difícil su conocimiento pleno y adecuada realización práctica; asociado a ello su ausencia en los programas de estudio durante muchos años condujo a una insuficiente preparación de los juristas en estos tópicos y subvaloración de su importancia en el contexto jurídico cubano.

Aparejado a ello, resulta necesario buscar respuestas a los problemas cada vez más complejos de la agricultura, que inciden en el desarrollo rural del país; pero no sólo respuestas económicas y políticas, sino también de soportes institucionales y jurídicos para una mejor realización de la justicia agraria en la que interviene el Estado a través de sus organismos y demás dependencias.

La actividad registral tiene como fin dar seguridad jurídica y publicidad a los actos jurídicos de las personas naturales y las personas colectivas. Dentro del amplio contenido del Derecho Agrario se encuentra la actividad registral en materia agraria, y es uno de los principios del Derecho Agrario cubano: El control del Estado, sobre el uso y tenencia de la tierra” consistente en que el Estado socialista debe ejercer el control del uso y tenencia de la tierra ya sea de propiedad cooperativa, de agricultores pequeños, o estatal. Siendo competencia del Ministerio de la Agricultura registrar el fondo de tierra agropecuaria y forestal de propiedad estatal, colectiva e individual, requiriéndose para ello de un sistema de registros que permitiera tener el control de tenencia de la tierra mediante la inscripción de los tenedores.

Teniendo en cuenta el grado de insatisfacción manifiesta de los tenedores, en cuanto al procedimiento del registro de tenencia de la tierra, se desarrolla el presente trabajo, que tiene como *problema de la investigación* el siguiente: ¿En qué medida es adecuado el procedimiento vigente en el Registro de Tenencia de la Tierra en Cuba? *El objetivo general* formulado es caracterizar el procedimiento de inscripción de la tenencia de la tierra, con énfasis en las dificultades existentes en su aplicabilidad; a partir de su concepción teórica doctrinal y legislativa en el ordenamiento jurídico cubano; en vista al perfeccionamiento de la institución. Siendo los *objetivos específicos*: Fundamentar en sus aspectos teóricos doctrinales e históricos del Registro de Tenencia de la Tierra en Cuba; Identificar las principales dificultades desde la praxis jurídica del procedimiento registral agrario de la tierra en Cuba.

Para alcanzar dicho propósito fueron empleados los métodos de investigación científica siguientes: Histórico lógico, Análisis-síntesis, Inducción-deducción, y el Hermenéutico para el análisis exegético de las normas. Así como la técnica de revisión de documentos. El trabajo aporta los fundamentos teóricos doctrinales e históricos del Registro de Tenencia de la Tierra en Cuba, y se analiza críticamente su regulación en el Derecho positivo cubano y su aplicabilidad práctica, en vistas al perfeccionamiento de esta institución. Entre los principales resultados logrados están haber caracterizado el procedimiento de inscripción de la tierra en el Registro, así como la identificación de las deficiencias que suscitan en su aplicabilidad que limitan la seguridad jurídica que persigue todo sistema de publicidad registral inmobiliario en nuestro país.

II. DESARROLLO

A) FUNDAMENTOS TEÓRICOS DOCTRINALES E HISTÓRICOS DEL REGISTRO DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN CUBA

Los registros pueden recaer sobre las personas,¹ los objetos,² los hechos y los actos o negocios jurídicos. La actividad registral tiene como fin dar seguridad jurídica³ y publicidad a los actos jurídicos de las personas naturales y las personas colectivas.

Cuando hablamos de publicidad debemos hacer referencia a tres elementos: por un lado, aquello que se quiere dar a conocer; por el otro, los destinatarios de aquella y, finalmente, el medio a utilizar para que llegue o pueda llegar a conocimiento de sus destinatarios⁴.

Es por ello que desde un sentido amplio se puede afirmar que la publicidad es una actividad destinada a producir cognoscibilidad, y en cuanto a la publicidad jurídica lo que se da a conocer

¹ Las personas pueden ser naturales o jurídicas. Código Civil cubano, artículos 24 al 28. 3 y 39.1.

² Los bienes pueden ser muebles e inmuebles. Código Civil cubano, artículo 45.1 y siguientes.

³ La seguridad jurídica es un principio que tiene dos aspectos o vertientes, el primer aspecto se refiere al Ordenamiento jurídico; los ciudadanos necesitan leyes comprensibles y duraderas. El segundo aspecto se refiere, no al Ordenamiento en su conjunto, sino a cada situación concreta. El ciudadano necesita que las situaciones jurídicas relativas a sus negocios concretos, sean también claras y estables. Para adquirir esta segunda certidumbre el Estado organiza la publicidad, a través de la publicidad se hacen innecesarias las averiguaciones. El Estado hace públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las relaciones jurídicas. Ver PAU, Antonio Pedrón, *Derecho Hipotecario*, Madrid, España, 1983, p. 6.

⁴ ATILIO CORNEJO, Américo, *Derecho Registral*, Buenos Aires, Astrea, 1994, p. 1.

son hechos jurídicos y su finalidad es la producción de efectos jurídicos. La importancia de la publicidad en la transferencia y en el gravamen del dominio y de los derechos reales es evidente. La mayor o menor seguridad del tráfico jurídico económico está en función de la publicidad, lo mismo que el desarrollo del crédito territorial⁵, que son objetivos de índole económica deseables en una comunidad bien organizada.

El argentino Atilio Cornejo define la publicidad registral como aquella publicidad jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado registro⁶.

La institución de un registro público de publicidad inmobiliaria es muy antigua; apareció en algunas ciudades Alemanas en la Edad Media; en España es de señalar su creación en 1539 con un Registro de Hipotecas en el que se inscribirían las mismas y los censos sobre casas y heredades.

Los Registros según su naturaleza y finalidad admiten la siguiente clasificación:

- a) Personales y reales: Los primeros tienen fundamentalmente en miras al sujeto (personas físicas o jurídicas) y no al objeto de registración. El historial jurídico se organiza

⁵ Propiedad y crédito son dos caras del mismo fenómeno, la certeza de la propiedad favorece la certeza del crédito. Los derechos de créditos se ejercen sobre personas (patrimonio) la garantía de la responsabilidad patrimonial es la propiedad del deudor, y la propiedad inmobiliaria registrada da seguridad y confianza al crédito. Desde otro punto de vista, solo porque existe el Registro existe el crédito, y el crédito es la realidad y el fundamento de un derecho de propiedad mucho más popular y menos autoritario que el derecho basado en la propiedad como tradición, ver a ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José A, *Derecho Inmobiliario Registral*, 3ª ed., Pamplona, España, 2010, pp. 8-12.

⁶ ATILIO CORNEJO, Américo, *op. cit.*, p. 6.

subjektivamente: en un mismo folio u hoja se va poniendo al día la situación jurídica de la persona física, la sociedad, la cooperativa, etc.

Los reales son aquellos que se refieren al objeto de la registración, sean cosas muebles o inmuebles. El historial jurídico se organiza objetivamente: en un mismo folio u hoja se va actualizando la situación jurídica del bien mueble e inmueble.

- b) De transcripción y de inscripción: En los primeros la registración se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia. En el registro de inscripción, en cambio el asiento se practica realizando un extracto de las constancias que según la ley deben ser publicadas.
- c) Declarativos y constitutivos: La distinción radica en cuanto a si el acto que se inscribe existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción. Es declarativa, cuando la inscripción solo es informativa, pues alcanza efecto jurídico por si mismo el acto realizado, sin necesidad de su inscripción registral. Por su parte, es constitutiva, cuando la inscripción en el Registro que corresponda, se convierta en necesaria y obligatoria para lograr el nacimiento de un derecho a los efectos jurídicos por los cuales fue realizado el acto o negocio jurídico.

Diez Picazo y Gullón define el Registro de la Propiedad como la institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas⁷ relativa a los bienes inmuebles⁸.

Pérez García define el Registro de la propiedad como la institución u órgano administrativo que tiene por objeto la práctica de los asientos e inscripciones, anotaciones, presentación y mención, nota marginal y cancelación de los actos, contratos o títulos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, viviendas, otras edificaciones y solares yermos. O sea, los títulos que producen el nacimiento o constitución, declaración, modificación o extinción de las relaciones jurídicas relativas a los derechos reales sobre inmuebles⁹.

Para el español Pau Pedrón Antonio “los registros de seguridad jurídica están destinados a los particulares, a dotar de certidumbre a sus relaciones jurídicas, diferenciándose de los Registros de información administrativa que están destinados a la Administración, a dotarle de información para el desarrollo de sus diversas actividades”¹⁰.

La realidad primaria en un sistema registral es la *finca*, que no es más que una superficie terrestre delimitada por una línea po-

⁷ Las situaciones jurídicas son los efectos estables derivados de los actos o negocios jurídicos. Lo que interesa a terceros no es el acto en si mismo; les interesa si ha producido efectos y si esos efectos perduran. Las situaciones jurídicas son muy variadas, pero pueden concentrarse en dos grandes tipos: las que se refieren al objeto: extensión, linderos, construcciones, plantaciones, volumen edificable, etc. y las que se refieren al derecho: gravámenes, cargas, condiciones, prohibiciones de disponer.

⁸ DIEZ PICAZO, Luis Y GULLÓN, Antonio, *Sistema de Derecho Civil. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, 6ª ed., España, Tecnos, 1997, p. 269.

⁹ PÉREZ GARCÍA, Ada Francisca, *et al.*, *El sistema registral inmobiliario rústico en Cuba, Temas de Derecho Agrario Cubano*, La Habana, Félix Varela, 2007, p. 400.

¹⁰ PAU, Antonio, *op. cit.*, p. 7.

ligonal cerrada, con sus partes integrantes y sus pertenencias. La finca en sentido registral es todo lo que abre folio en el Registro¹¹.

Roca Sastre definió el Derecho Registral Inmobiliario como la parte del Derecho Civil que regula la constatación en el Registro de la Propiedad, de la constitución, reconocimiento, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y los efectos de dicha registración, así como la expresión y efectos de garantías estrictamente registrales¹².

Villaró define al derecho registral inmobiliario como el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento, y los efectos de la publicidad registral en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles¹³. La razón de ser del derecho registral inmobiliario es el de formar un instrumento de seguridad, es decir su esencia esta en dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario.

Algunos autores españoles lo denominan derecho hipotecario (Jerónimo González, Sáenz Fernández, Antonio Pau, entre otros). Esta terminología esta hoy totalmente superada y se debe al hecho de que el desarrollo de esta rama del derecho se inició en virtud del estudio de la Ley Hipotecaria Española de 1861, la terminología es incorrecta, pues es demasiado restringida al excluir a los otros derechos reales referidos a inmuebles.

La mayoría de los autores españoles (José A. Álvarez Caperochipi, La Cruz Berdejo, entre otros) hablan de Derecho Inmobiliario registral, terminología criticable, ya que lo registral no se limita a lo inmueble, siendo que esta registración inmobiliaria es solo una especie del género dentro derecho registral. De ahí se deriva como terminología correcta la de *derecho registral inmobiliario*.

¹¹ DIEZ PICAZO, LUIS Y GULLÓN, ANTONIO, *Sistema de Derecho Civil. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, 6ª ed., Madrid, Tecnos, 1997, pp. 272 y ss.

¹² PÉREZ GARCÍA, *et al.*, *op. cit.*, p. 400.

¹³ ATILIO CORNEJO, *op. cit.*, p. 20.

En materia agraria encontramos varios registros que constituyen parte del contenido de estudio del Derecho Agrario como rama independiente¹⁴, entre los que podemos señalar:

- Registro Pecuario y de Razas Puras
- Registro de la Tenencia de la Tierra
- Registro de Tractores
- Registro Central de Plaguicidas¹⁵
- Registro Forestal¹⁶
- Registro de Variedades Comerciales¹⁷
- Registro General de Medicamentos de uso Veterinario Nacional y de Importación¹⁸

¹⁴ Entre los años 1928 y 1931, en Italia se inició la discusión en torno a la autonomía del Derecho Agrario. Los criterios doctrinales de los agraristas a favor de que exista o pueda existir el Derecho Agrario como rama del derecho independiente, se han referido a los siguientes aspectos: A) Autonomía científica, B) Legislativa, jurisdiccional, CH) Didáctica, D) Histórica, E) Sociológica, F) Económica, etc., sin embargo la mayoría de los autores concentran el análisis en los primeros cuatro aspectos. Ver el trabajo de Pavó Acosta, Rolando, "Acerca de la Autonomía del Derecho Agrario", *Revista Conferencia Científica sobre el Derecho*, pp. 127-135.

¹⁵ Inscripción de los formulados plaguicidas que deben ser utilizados en el territorio nacional, tanto de uso agrícola, veterinario, y de higiene ambiental.

¹⁶ Tiene como fin organizar y controlar las actividades de almacenamiento, beneficio e industria forestal.

¹⁷ Permite el control técnico y científico de las nuevas variedades obtenidas y de las ya existentes, así como conocer sus características, y las personas naturales o jurídicas obtentores o patrocinadores de estas variedades.

¹⁸ Autoriza que los productos registrados puedan ser producidos, vendidos y distribuidos en Cuba, garantizando la libre circulación de medicamentos

- Registro Fitosanitario¹⁹

En el caso de la tierra agropecuaria y forestal, dado su carácter de esencial medio de producción sobre el que convergen diversas formas de propiedad, reconocidas en la Constitución de Cuba, implica la necesidad de llevar un adecuado control sobre las mismas.

Es válido aclarar los diferentes conceptos determinantes, para que sean tratados dentro de la jurisdicción del Derecho Agrario y, por consiguiente, tengan que ser inscriptos en este registro. Al respecto, tanto el Decreto Ley N.º 125: Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra de 30 de enero de 1991, como la Resolución N.º. 288 antes mencionada, señalan:

- tierras*: Las que constaren declaradas como rústicas el 17 de mayo de 1959, las de todos los beneficiarios de la Ley de Reforma Agraria, las que estén destinadas a la explotación agropecuaria y forestal y se encuentren dentro o fuera del perímetro urbano, y las que aun estando dentro de un asentamiento poblacional, su área sea superior a los 800 metros.
- tierras asignadas en administración*: las entregadas para su administración o atención, tanto a las empresas estatales agropecuarias o forestales como a otras empresas, uniones de empresas, institutos de investigación, unidades presupuestadas o cualquier otra entidad estatal.

a nivel nacional, así como la calidad basada en la inocuidad, eficacia y seguridad de los medicamentos antes de su empleo.

¹⁹ Este registro es solicitado por los productores y expedido por el servicio estatal de Protección de Plantas, certifica previa inspección y comprobación, que las aéreas agrícolas que se dediquen a producir para la exportación estén libres de plagas o enfermedades.

- c) *tierras en usufructo*: las entregadas por el Estado a los tenedores cooperativos, agricultores pequeños, a personas naturales (que al entregárseles tierra se convierten en agricultores pequeños), entidades estatales y no estatales, así como otras entidades reconocidas por la ley, en ese concepto.
- d) *tenedores legales*: las personas naturales o jurídicas que posean legamente tierras, independientemente de su extensión superficial.

El Código Civil de 1987 en su artículo 108 relaciona los objetos de interés para la publicidad, entre los que se encuentra los bienes inmuebles. En virtud de la Disposición Final Primera y del Art. 8 del propio cuerpo legal, la materia de registros está encargada a la legislación especial.

B) ANTECEDENTES DEL REGISTRO DE TENENCIA DE LA TIERRA EN CUBA.

A partir de 1509 comienzan a fundarse las Villas en Cuba, lo que trajo como consecuencia el inicio del reparto de las tierras, que en propiedad eran de los Reyes Católicos²⁰. Hacia 1536, se le entregan grandes extensiones de tierras a ilustres españoles, para el desarrollo de la ganadería, el ganado menor y la siembra de cultivos.

La primera Ley Hipotecaria Española de 8 de febrero de 1861 reformada en 1869 fue puesta en vigor en la Isla el 1 de mayo de 1880, dando lugar en esta misma fecha a la inauguración de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria. En 1883 esta Ley fue derogada y sustituida por la Ley Hipotecaria de Ultramar de 14

²⁰ El Papa Alejandro VI con la Bula Noverint Universal, les otorgó a los Reyes Católicos después del descubrimiento de América, soberanía en las tierras descubiertas.

de julio y su Reglamento de ese mismo año, convirtiéndose en el máximo instrumento para la seguridad del tráfico jurídico sobre bienes inmuebles del Ordenamiento Jurídico Cubano. Esta Ley Hipotecaria organizó los Registros conforme a los principios de publicidad; especialidad y legalidad.

La Ley Hipotecaria de 1893 fue objeto de modificaciones sustanciales a partir de la Intervención Norte Americana en Cuba; sin embargo no es hasta 1959 que se remueven verdaderamente todos los cimientos del Sistema Registral Inmobiliario imperante con la promulgación de las principales leyes revolucionarias.

La Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959, en su Disposición Final Tercera dispuso la creación en los Registros de la propiedad existentes, una sección de la propiedad rústica, añadiéndose que todas las operaciones registrales se comprobarían en los libros de dicha sección en el momento de la fecha que señalase la ley regulando su funcionamiento. Sin embargo, nunca llegó a dictarse esta ley y, por consiguiente, no se asentaron en los registros los cambios operados por las leyes de reforma agraria, sólo en la provincia de oriente en la década del 70 se inscribieron los tenedores privados de tierra, manteniéndose este control hasta la creación del Registro de la Tenencia de la Tierra²¹.

En la misma Ley de Reforma Agraria, por sus artículos 8 y 9, se dispuso que se presumirán tierras del Estado, las que no aparezcan inscritas en los registros de la propiedad hasta el 10 de octubre de 1958, y que son tierras del Estado todas las que aparezcan inscritas a su nombre o registradas en los inventarios del Patrimonio de la Nación o adquiridas por derecho de tanteo o cualquier otro título en los registros de la propiedad; así mismo, en el artículo 7 declaró extinguida las garantías reales e hipotecarias que grababan las fincas afectadas por la propia ley a favor de personas naturales y jurídicas.

El Decreto Ley N. ° 67 de 19 de abril de 1983: De la Organización de la Administración Central del Estado, modificado pos-

²¹ PÉREZ GARCÍA, *et al.*, *op. cit.*, pp. 407- 409.

teriormente por el Decreto- Ley N. ° 79 de 28 de marzo de 1984 en su inciso d), estableció que el Ministerio de la Agricultura se encargaría de registrar el fondo de tierra agropecuaria y forestal de propiedad estatal, colectiva e individual.

En el derogado Decreto Ley N. ° 63: Sobre la Herencia de la Tierra propiedad de los agricultores pequeños, así como en su reglamento la Resolución N. ° 324 de 1983, del Ministro de la Agricultura, se disponía que los herederos declarados con derecho a la tierra estaban en la obligación de inscribirlas en el registro, en el término de 45 días posteriores a la firmeza de la resolución por la cual se dispuso la adjudicación por vía administrativa, siendo solo posible en la provincia de Oriente, pues era donde únicamente funcionaba dicho Registro.

La Resolución N. ° 283 de 31 de julio de 1986 del Ministro de la Agricultura (derogada), encargaba a la Dirección Jurídica de dicho organismo que elaborase el proyecto de resolución para crear y poner en funcionamiento el Registro General de la Tenencia de la Tierra, debiéndose poner en funcionamiento en el año 1987. Se crea entonces en ese año, a través de las Resoluciones N. ° 597 y N. ° 598 de 27 de octubre, dictadas por el Ministro de la Agricultura en aquel entonces, el primer Registro de la Tenencia de la Tierra en Cuba después del triunfo de la Revolución.

Como se puede observar la denominación es Registro de la Tenencia, y no Registro de la propiedad ni de la posesión; se incluyen en el mismo a los propietarios y a todos aquellos que detenten la tenencia de la tierra de forma legal²².

El 15 de mayo de 1990 se dicta la Resolución N. ° 288, derogando la 598 antes mencionada y otras instrucciones emitidas por la Oficina Registral o la Dirección Jurídica de dicho Ministerio; ya que las mismas eran insuficientes en la práctica, pues no abarcaban el trámite registral para las Cooperativas de Producción Agropecuaria, las entidades estatales y otros poseedores de tierra.

²² *Ibidem*, p.409.

Asimismo la Resolución N.º 584 de 30 de diciembre del año 2000, derogó los artículos 32 y 48 de la mencionada Resolución 288, en cuanto a la facultad de modificar o decretar la nulidad de la inscripción registral, se delegó esta en los Delegados Territoriales de la Agricultura que hasta ese momento era facultad del Ministro de la Agricultura, así como se admitió Procedimiento de Revisión contra lo resuelto por el Delegado Territorial.

La Resolución N.º 288/90 “Reglamento para el funcionamiento del Registro de la Tenencia de la Tierra”, establece que los tenedores estatales inscribirán las tierras que posean asignadas en administración y los demás tenedores las inscribirán en concepto de propietarios o usufructuarios, según sea el caso.

Los tenedores legales de la tierra se clasifican de la forma siguiente:

- a) *tenedores estatales*: los Organismos de la Administración Central del Estado, los Órganos Locales del Poder Popular, las Empresas y Uniones de Empresas, los Institutos de Investigaciones, las Unidades Presupuestadas Independientes y cualquier otra entidad del Estado que posea tierras.
- b) *tenedores cooperativos*: las cooperativas de producción agropecuaria;
- c) *agricultores pequeños*: tenedores individuales de tierra; y
- d) *entidades no estatales*: las organizaciones políticas, sociales y de masas que posean tierras, cualquier otra entidad reconocida por las leyes vigentes, no incluidas en las clasificaciones anteriores, que posean tierras²³.

²³ Ver Resolución No. 288 de 1990 del Ministerio de la agricultura, art. 1

Las tierras en posesión de tenedores legales se clasifican en: propiedad, usufructo, arrendamiento y administración²⁴.

III. PROCEDIMIENTO DEL REGISTRO DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN CUBA. RETOS PARA SU PERFECCIONAMIENTO.

A) ESTRUCTURA Y FUNCIONES DEL REGISTRO DE TENENCIA DE LA TIERRA EN CUBA

Las funciones del Registro son:

- mantener el control actualizado del fondo de tierra a nivel nacional, territorial y municipal;
- determinar la situación legal de los tenedores de cualquier clasificación;
- conocer el número de tenedores legales que están en posesión de tierras y el carácter con que las poseen;
- recepcionar y procesar la información que permita mantener actualizado el Registro;
- expedir certificaciones que acrediten la situación legal de los tenedores de tierra; realizar inspecciones a los tenedores legales de tierra, e imponer medidas a los tenedores legales que incumplan las normativas relativas al control del fondo de tierra.

²⁴ *Ibidem*, art.3.

“El Registro se estructura en Oficinas municipales, oficinas territoriales y la Oficina Central²⁵”. Existirá un Jefe del Registro de la Tenencia de la tierra en cada municipio del país que tenga tierras, y se subordinan en el plano metodológico y funcional a la Oficina Territorial Registral y en el aspecto ejecutivo a los Delegados Municipales de la Agricultura.

La Oficina Territorial Registral, está subordinada al Departamento de Control de la Tierra que a su vez se subordina al Delegado Territorial, y a nivel nacional a la Oficina Central Registral subordinada a la Dirección de Control de la Tierra.

Las Oficinas Territoriales Registrales tienen como funciones:

- las de recepcionar, procesar, controlar y custodiar la información que vienen obligadas a enviar los Registradores Municipales de la Tierra, remitiéndola a su vez a la Oficina Central Registral en la forma y con la periodicidad que se establezca
- mantener actualizados a ese nivel, los datos sobre la tenencia legal de la tierra
- proponer a la Oficina Central Registral las medidas y regulaciones que entienda pertinentes para la uniforme interpretación y aplicación del Reglamento y el correcto funcionamiento del Registro.
- realizar inspecciones para comprobar el funcionamiento de las Oficinas Municipales Registrales
- recibir los expedientes enviados por las Oficinas Municipales Registrales para su análisis y dictamen, disponiendo la práctica de nuevas pruebas y otras diligencias cuando así lo considere oportuno, remitiendo al Registrador Municipal el expediente dictaminado

²⁵ *Ibidem*, art 6.

- archivar y preservar las actas de inscripción enviadas por este
- elevar a Oficina Central Registral, por conducto del Departamento de Control de la Tierra debidamente fundamentadas las apelaciones que reciba
- remitir al Registrador Municipal de la Tierra, copias de las resoluciones que impliquen modificaciones en la condición de cualquier tenedor legal
- recibir, tramitar y elevar al Delegado Territorial, a través del Jefe del Departamento de Control de la Tierra, las solicitudes de traspasos de área que sean de la competencia de este, y por igual vía y previa la aprobación del Delegado Territorial, las de competencia del Ministro
- las demás que se disponga en esta materia.

El registrador Municipal de la tierra tiene entre sus funciones:

- las de elaborar la información primaria establecida para el Registro
- mantener debidamente actualizados a esa instancia, los datos sobre la tenencia legal de la tierra
- realizar inspecciones a los tenedores legales de tierras, imponiendo o proponiendo la imposición, según proceda, de las correspondientes medidas a los infractores
- atender a los tenedores que concurran a efectuar trámites a la oficina, confeccionando los documentos que en tal sentido se requieran
- disponer las investigaciones que entienda pertinentes en

cuanto a los tenedores legales de tierra

- notificar lo que proceda a los tenedores legales en cuanto al resultado del proceso de inscripción
- elevar a la Oficina Territorial correspondiente los expedientes de inscripción para su dictamen definitivo
- realizar las inscripciones de los tenedores legales y las modificaciones a tales inscripciones cuando así se requiera
- emitir certificaciones respecto a los tenedores legales
- elevar con sus consideraciones a las Oficinas Registrales Territoriales, las apelaciones que se presenten contra las resoluciones de los Delegados Territoriales denegando la inscripción de un tenedor o desestimando la solicitud de modificación de los datos recogidos en la inscripción
- recibir y elevar con sus consideraciones a las Oficinas Registrales Territoriales, las reclamaciones que presenten los tenedores legales inscritos inconformes con los datos consignados en la inscripción
- informar a quien corresponda de las irregularidades detectadas en la inspección de las áreas en posesión de los diversos tenedores

Las solicitudes de inscripción se efectuarán ante el Jefe del Registro de la Tenencia de la Tierra en la Oficina Municipal, donde se encuentra ubicada la finca, conformándose un solo expediente por cada tenedor.

El Expediente Registral que en cada caso se confecciona, inicia con la solicitud de inscripción, la cual varía según el tipo de tenedor (cooperativas, estatales, pequeños agricultores, etcétera), siendo igualmente diferentes los documentos que en cada caso se exigen: respecto a las posibilidades de transmisión, tal y como

aclara nuestro Código Civil en los artículos 153 al 155, puede darse la transmisión por integración a Cooperativas de Producción Agropecuarias o Empresas Estatales; puede entregarse además por permuta, venta o cualquier otro título a otro agricultor pequeño previo trámite de autorización del organismo estatal correspondiente ya sea Ministerio de la Agricultura y del Azúcar, lo que implica que la venta entre privados nunca tiene lugar por tener el Estado el derecho de tanteo.

En los casos de agricultores pequeños que posean más de un área de tierra, ubicadas en diferentes municipios, la solicitud se formula en la Oficina Registral del municipio de residencia del tenedor, la que notificará a la (o las) Oficinas Municipales correspondientes a los efectos del trámite de inscripción. Si el tenedor no residiera en ninguno de los municipios donde se encuentran ubicadas las tierras, solicitará su inscripción en uno de ellos.

En el caso de las tierras que poseen el Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias y el Ministerio del Interior y las de los Órganos Locales del Poder Popular destinadas a la preparación de las Milicias de Tropas Territoriales, la inscripción se solicita en las Oficinas Territoriales Registrales.

El Registrador Municipal iniciará el expediente con la solicitud de inscripción y demás documentos aportados por el solicitante, dispondrá las investigaciones pertinentes y una vez obtenidas y estudiadas las mismas, formulará por escrito sus criterios al respecto, enviando toda la información a la Oficina Territorial Registral.

Las Oficinas Territoriales Registrales analizarán, tramitarán y dictaminarán los expedientes recibidos. En aquellos casos en que determine denegar la solicitud, se dictará resolución fundada, en la que se consignarán las medidas a tomar, remitiendo el Expediente a la Oficina registral de procedencia. La Oficina Municipal Registral, una vez recibido el expediente terminado, procederá a la inscripción o no, según corresponda, en caso positivo será mediante un *Acta de Inscripción de Tenedor de la Tierra*.

El Certificado de Inscripción del Tenedor Inscrito, debidamente actualizado y expedido por el registrador, es el único documento oficial que acredita el tenedor como tal. Los tenedores legales podrán solicitar al Registro las certificaciones que requieran a los efectos de acreditar su carácter de tales. Además estas certificaciones, según la instrucción N.º 1 de 1992 deberán estar avaladas por un sello de timbre por valor de \$ 5.00 pesos, a fin de acreditar su validez y legalidad. La validez de las certificaciones no expira hasta que no se modifique por acto de transmisión de dominio, nulidad, modificación de sus titulares u otro que lo haga ineficaz a tenor de lo establecido en la Resolución N.º 584/2000.

IV. EL PROCEDIMIENTO DEL REGISTRO DE TENENCIA DE LA TIERRA EN CUBA. ANÁLISIS CRÍTICO DE SU APLICABILIDAD PRÁCTICA

Una de las problemáticas de este Registro, es su denominación; la tenencia en su acepción vulgar coincide con la etimológica, denota: gozar de, disfrutar, coger una cosa, importando poco si hay título o derecho para ello. La denominación de este Registro se asimila a la simple tenencia desde el punto de vista técnico jurídico, lo que nos reafirma, más que un Registro de la propiedad inmobiliaria y otros derechos reales, estamos en presencia de una Oficina de Control de la Tenencia de la Tierra.

El Registro de Tenencia de la Tierra no trabaja en coordinación con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, ya que ni siquiera se les solicita a las personas que acuden a inscribir el tracto o conexión histórica desde el punto de vista documental sobre el origen del derecho de ese inmueble, no se les solicita certificación de dominio y gravamen sobre el terreno o finca rústica que pruebe la propiedad a su favor o de otra persona, y en este último caso acompañar la Resolución confiscatoria por el Estado de esa finca, determinando si la nacionalización fue legal, por procedimientos

expropiatorios administrativos o por actos judiciales o administrativos o acompañar la Escritura que contenga el acto jurídico posterior no inscrito en el Registro de la Propiedad. Esa certificación de dominio y gravamen para el caso de los derechos reales de posesión también sería altamente efectiva en cuanto a la seguridad y protección que debe ofrecer un Registro por la conversión de posesión a dominio al cumplir determinados requisitos legales.

Recuperar el tracto registral aún para el propio Registro de la Propiedad Inmobiliaria es difícil, pues éste fue interrumpido a mediados de la década de los 60, luego del triunfo revolucionario y las leyes emitidas, donde el Registro dejó de operar, tratándose de lograr la seguridad del tráfico jurídico con la autorización administrativa pero esto no es el Registro, por lo que sería mucho más complicado la recuperación del tracto registral para el Registro de Tenencia de la Tierra.

Las funciones del Registro de Tenencia de la tierra estipuladas en el artículo 4 de la Resolución N.º 288 de 1990, resultan censurables en tanto no son propias de un Registro:

- a) “mantener el control del fondo de tierra a nivel nacional, territorial y municipal”; manifiesta la función de simple archivo administrativo.
- b) “determinar la situación legal de los tenedores de cualquier clasificación”; debe ser su papel el de calificar el título a inscribir, y no la situación legal de ese poseedor de tierras que ya viene determinada por una Resolución de la Delegación Territorial de la Agricultura o del Ministro de la Agricultura o cualquier otro documento identificativo del derecho a inscribir.
- c) “conocer el número de tenedores legales que están en posesión de tierras y el carácter con que las poseen”; éste sería un dato a ofrecer por el Registro para el control del que se hablaba en el inciso a) del propio precepto, lo que tendría fines estadísticos al reflejar información, sería un efecto del trabajo a desempeñar en un Registro.

ch) “receptionar y procesar la información que permita mantener actualizado el Registro”; no se corresponde con la realidad del Registro tradicional.

d) “expedir certificaciones que acrediten la situación legal de los tenedores de tierras”, esta es la única de las funciones establecidas que se ajusta a una función registral.

e) “realizar inspecciones a los tenedores legales de tierras”, se relaciona con lo estipulado en los artículos 38 y 39 del propio texto legal, lo que nunca debió ser regulado como una tarea del Registro, por haberse creado para ello un cuerpo de inspectores; lo mismo acontece con el inciso

f) “imponer medidas a los tenedores legales que incumplan las normativas relativas al control del fondo de tierra”.

El funcionamiento del Registro de Tenencia de la Tierra no está disciplinado u orientado con base en los principios del sistema registral inmobiliario, partiendo incluso de que no están estipulados en articulado de su Reglamento:

- *principio de Inmatriculación* no se verifica, al no poderse conocer con el Registro si esa finca tuvo o no acceso al mismo por primera vez.
- *principio de tracto sucesivo* toda vez que se desconocen los medios de prueba acreditativos de la evolución registral del inmueble, sobre todo documentalmente que es el medio de prueba tradicional en el Derecho sustantivo civil.
- *El principio de publicidad* es vulnerado porque no hay libros por los que las personas con interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscriptos, puedan conocer la titularidad y estado jurídico del bien, desde su inmatriculación hasta su situación jurídica vigente. No permite conocer los sucesivos asientos de inscripciones porque no las hay, ni el estado de cargas o gravámenes (si estaba o está sometido a hipotecas, así como el tipo de hipotecas y si fue cancelada

o no) por lo que el efecto de la publicidad de dar seguridad y eficacia al tráfico jurídico no existe.

Los libros que tiene el Registro de Tenencia de la Tierra son un control para cada grupo de casos tipificados en las normas legales y resoluciones ministeriales, como son la Resolución N.º 24 sobre la posesión a tenedores privados o estatales, la Resolución N.º 356/93 de Usufructo de 6 cordeles preferentemente a jubilados para autoconsumos familiares, Resolución N.º 768/98 de las Cooperativas de Créditos y Servicios Fortalecidas y sus tierras en Usufructo, la Resolución N.º 288 a entidades estatales, la Resolución N.º 140/91 de Usufructo para el autoabastecimiento Estatal, Decreto Ley 300 y Decreto 304 de Usufructo, entre otras Resoluciones emitidas por el Ministro del ramo. Tiene además un Libro de Tenedores Inscriptos no estatales en usufructo (organizaciones políticas sociales y de masas, empresas mixtas, instituciones religiosas y otras entidades no estatales), y uno de orden alfabético para personas naturales tenedores de tierras.

Todo Registro debe tener como consta en el Registro de la Propiedad un Diario de las Operaciones, el Libro de inscripciones, el de entrada y salida de documentos, el de incapacidad y el de solicitudes de certificaciones.

- *principio de calificación o de legalidad* debemos podemos señalar que los Registros de Tenencia de la Tierra se ponen a cargo de personas confiables pero sin calificación especial para esta función. La responsabilidad del enjuiciamiento y censura de los títulos presentados a inscripción debe recaer en personas con amplios conocimientos de derecho civil, registral y agrario, entre otras materias pues como resultado de su examen, verificación o calificación se ofrecerá la garantía de que los títulos sean válidos y perfectos. Los artículos 298 y siguientes de la Ley Hipotecaria sí regulan los requisitos para ser registrador.
- *principio de legitimación*, siguen vigentes y sin cancelar una

serie de asientos que legitiman a un titular determinado en el Registro de la propiedad y en el Registro de Tenencia de la Tierra aparece otro titular, en todo caso hay una duplicidad registral innecesaria.

- *principio de la fe pública registral*, los terceros que llevan a cabo negocios jurídicos buscan el en el Registro de la Propiedad pública y no en el Registro de Tenencia de la Tierra. Esta situación registral no se convierte para el tercero en inatacable.
- Tampoco está presente en Registro de Tenencia de la Tierra el *principio de folio real* pues no hay libros para la finca, tampoco lo regulado en el artículo 12 de la Resolución N.º 288 de 1990 podemos asimilarlo a un sistema de folio personal porque esto se controla en un expediente por tenedor, no hay basamento jurídico, no se sabe si viene de una matriz.
- En cuanto al *principio de rogación*; el tenedor es obligado por ley a solicitar la inscripción y éste no demanda los efectos protectores del Registro porque el Registro no lo protege, más bien el hecho de registrar la tierra le trae una serie de restricciones y limitaciones en sus derechos dominicos. (Artículo 14, 29, 30 de la Resolución N.º 288 de 1990 del Ministerio de la Agricultura).
- Está presente el *principio de especialidad*; los derechos reales figuran en el Registro con plena determinación de su extensión o alcance.
- Está presente el *principio de inscripción*, pues en cuanto al valor o papel que desempeña la inscripción esta es “constitutiva”, porque el Registro no debe dar ni quitar derechos y entre las funciones del Registro de Tenencia de la Tierra se encuentra la de determinar la situación legal del tenedor, además porque las inscripciones en este Registro

son obligatorias, so pena de perder el derecho, como ocurre con los agricultores pequeños que se comportan morosos en inscribir su propiedad.

Por tanto, consideramos que el Sistema cubano de Registros de Tenencia de la Tierra es un sistema singular, derivado en primer lugar de su denominación, por ofrecer un papel preponderante a su función de control estatal o gubernamental frente a la publicidad característica de todo Registro y por no afiliarse a uno de los sistemas registrales tradicionales sino por poseer rasgos o características de varios de ellos.

V. DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN. RECURSOS QUE LA LEY FRANQUEA PARA CASOS DE INCONFORMIDAD CON LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES

Todo traspaso de área que implique modificaciones en la situación de un tenedor legal de tierra, requiere de la previa autorización del Delegado Territorial o del Ministro del ramo, consignándose en el documento autorizante la obligación de concurrir a las oficinas registrales en el término de 30 días.

El Expediente Registral debe mantenerse actualizado y para ello las Oficinas Municipales Registrales así como las Territoriales deben cumplir las funciones que cada una de ellas tiene asignada. La Resolución N.º 584 de fecha 31 de Diciembre del 2000 por el Ministerio de la Agricultura, dispuso que los tenedores legales sólo deben ir al Registro cuando haya algún evento, a los efectos de mantener actualizado el mismo.

Con el perfeccionamiento de las informaciones catastrales el Registro de Tenencia de la Tierra logra una actualización real sobre el uso y la tenencia legal de la tierra y cumple de esta manera con una de sus funciones principales. A su vez cualquier modifi-

cación que tenga lugar en el Registro de la Tenencia de la tierra determina modificaciones en el Registro General de Catastro.

En el Ministerio de la Agricultura existe una tendencia contradictoria a la mezcla de funciones del órgano juzgador con las registrales que se realizan, tanto es así que las Oficinas Territoriales Registrales analizan, tramitan y dictaminan los expedientes recibidos, de ser denegada la solicitud de inscripción es dictada una resolución por el Delegado Territorial del Ministerio de la Agricultura, la cual se notifica al interesado por conducto de la Oficina Municipal. Esta denegación es apelable ante la Oficina Central registral en el término de 30 días siguientes a su notificación, resolviéndose en esta instancia por el Ministro de la Agricultura²⁶.

La Oficina Municipal Registral, una vez recibido el expediente terminado, procederá a la inscripción o no, según corresponda. El certificado de Inscripción del Tenedor Inscripto, debidamente actualizado y expedido por el registrador, es el único documento oficial que acredita el tenedor como tal. Los tenedores legales podrán solicitar al Registro las certificaciones que requieran a los efectos de acreditar su carácter de tales.

Como puede apreciarse, la Oficina Municipal no cumple con las funciones de un Registro, ni califica títulos, ni inscribe actos calificados por los funcionarios que laboran en ella, ni expide certificaciones de títulos o actos censurados por la misma; sólo inscribe y certifica lo que su nivel inmediato superior calificó (la Oficina registral territorial).

Por lo antes expuesto, consideramos que esta situación debería modificarse legalmente para que un Registrador Municipal pueda ejercer su función, para el caso de mantener esta Oficina como Registro de Inmuebles rústicos y demás bienes agropecuarios independientes del Registro de bienes inmuebles tradicional.

La Oficina Territorial es quien dictamina de forma definitiva si se dispone o si se deniega la inscripción. No se independiza el órgano administrativo que conoce y resuelve el asunto o reclama-

²⁶ *Ibidem*, art. 43.

ción del que dispone la inscripción. Se convierte entonces en juez y parte. Un Registrador Municipal del Registro de Tenencia de la Tierra, según su juicio, no puede disponer la inscripción cuando el Dictamen del Registro Territorial fue denegatorio.

Asimismo en las reclamaciones, antes de su llegada al Delegado Territorial, tanto el Registrador Municipal como el Territorial se pronunciarán en cuanto a la procedencia o no de la reclamación, el registrador territorial dictaminara sobre la reclamación, elevando por conducto del Jefe del Departamento Jurídico sus consideraciones al Delegado, quien se pronunciara mediante Resolución fundada accediendo o no a la modificación de la Inscripción. Vuelven a confundirse la función de juez y parte del registrador.

Si la solicitud fuese denegada por la Resolución dictada puede establecerse Recurso de Apelación para ante el Ministro de la Agricultura por el mismo conducto antes señalado y dentro del término de los 30 días posteriores a la notificación de la Resolución interpelada.

La Oficina Central Registral recibe, evalúa y propone los traspasos de área que procedan; éstas tampoco son funciones de un Registro. La evaluación de un contrato o cualquier acto jurídico de traspaso no deben ser aprobados por el Registro. El Registrador debe someter a su juicio calificador la posterior inscripción del traspaso de área que haya sido aprobado por otro funcionario con competencia para ello.

La vigencia del Decreto Ley N.º 203 de 1995 sobre Contravenciones del Régimen de Posesión, Propiedad y Herencia de la Tierra y Bienes Agropecuarios y del Registro de Tenencia de la Tierra, facilitó el cumplimiento del trabajo de los registradores en su actuar como inspectores.

En los Artículos del 40 al 48 del Reglamento del Registro de Tenencia de la Tierra aparecen consignados las reclamaciones y los recursos a interponer contra lo decidido en este régimen registral. La inconformidad de la persona natural o jurídica puede producirse porque, aun cuando haya sido admitida la inscripción,

el tenedor no está conforme con los particulares consignados en el acta o porque haya sido denegada su solicitud.

Todo ello ha quedado preceptuado en el Capítulo VIII, Secciones primera y segunda de la Resolución N.º 288 de 1990 así como en el Capítulo VI del Decreto Ley N.º 125 de 1991 del Ministerio de la Agricultura. La Sección Tercera de la primera de las normas jurídicas señaladas, regula el procedimiento de Revisión, así en su artículo 47 prevé que: “contra la Resolución firme denegando la solicitud de inscripción o la reclamación sobre particulares contenidos en esta podrá establecerse de oficio o a instancia de parte, procedimiento de revisión ante quien resuelve dentro del término de un año siguiente a su firmeza debiendo fundamentarse la pretensión en nuevas pruebas que puedan aportarse, en el estado de indefensión del solicitante o en la demostración de que ha sido inadecuada la apreciación de un elemento de hecho o de derecho”.

Como puede apreciarse de la simple lectura del invocado artículo la Revisión no es un Recurso más que franquea la ley, si bien es una garantía de los tutelados, para su interposición y admisión, es preciso quede fehacientemente probada la existencia de alguno de los supuestos que taxativamente exige el citado precepto legal. Es facultad de quien resuelve la admisión o no de la solicitud de revisión y la modificación o nulidad de la inscripción una vez comprobada la inexactitud o falsedad de lo consignado.

VI. ANÁLISIS DE LAS ENCUESTAS PRACTICADAS A REGISTRADORES DE TENENCIA DE LA TIERRA DE LA OFICINA MUNICIPAL BAYAMO

Fueron encuestados tres Registradores de la tierra de Oficina Municipal Bayamo, uno de ellos se desempeña como especialista principal, se verificó que dos de ellos tienen desde 5 hasta 7 años de experiencia, mientras que uno tiene 25 años de labor.

Con respecto a la primera pregunta todos los encuestados contestaron que el procedimiento de inscripción se inicia a instancia de parte y que para cada tipo de tenedor legal hay un Libro de control del procedimiento. Que la inscripción de tenedores como propietarios (Decreto Ley N.º 125/91) ya no se realiza, el último levantamiento se realizó en el 2001 y el propietario individual que no hubiera inscripto, se le reconocerá su derecho de tenedor legal pero en concepto de usufructuario. Que existen legalmente limitaciones en el traspaso de las tierras de los propietarios individuales reguladas en el Decreto Ley N.º 125/91, y por tanto no se están realizando inscripciones de dichos actos, cuestión que debe flexibilizarse, en aras de evitar las ilegalidades que se cometen.

Que durante la experiencia de entrega de tierras estatales ociosas en usufructo, tanto a personas naturales como jurídicas al amparo del Decreto Ley N.º 300 y Decreto N.º 304 ambos del 2012, se ha constatado que ambos cuerpos legales necesitan ser modificados al no atemperarse a la realidad social existente, lo que ya se encuentra en proyecto. Que el término establecido de 114 días para la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo y su inscripción en el Registro tiende a dilatarse, y transcurren hasta seis meses y la persona todavía no se le ha entregado la misma, trámite en el que intervienen varias instancias (Catastro, Instituto de Planificación Física Municipal, Instituto del Suelo, Órgano de Consulta del PCC Municipal y el Ministerio de la Agricultura). Plantean como una posible solución a esta dificultad del procedimiento, que sea el Ministerio de la Agricultura el único Organismo que intervenga en la entrega de la tierra, lo que agilizaría el proceso.

En relación a la tercera pregunta todos los encuestados contestaron que el procedimiento registral se desarrolla con excesivas formalidades y reglamentaciones, con la participación de muchas instancias y personas que lo entorpecen y no permiten obtener el resultado deseado en el tiempo establecido lo que indudablemente afecta a los sujetos a los que se destinan sus normas, lo que equivale a un 100%.

VII. CONCLUSIONES

En nuestro país el procedimiento para el Registro de Tenencia de la tierra se excluye de la legislación civil común y está sometida a la jurisdicción administrativa especial del Ministerio de la Agricultura, caracterizándose por:

- El procedimiento es eminentemente escrito y el Registro se estructura en oficinas municipales, oficinas territoriales, y la oficina Central, organizándose su existencia en todos los municipios del país que existan tierras.
- Que el procedimiento registral se desarrolla con excesivas formalidades, reglamentaciones e instancias que no permiten realizar la inscripción en un corto tiempo, lo que evidentemente afecta a los sujetos destinatarios de sus normas.
- Que en los procedimientos de reclamaciones o de recursos contra las decisiones registrales, el Registrador actúa como juez y parte.
- Que el actual Registro de Tenencia de la tierra no es un Registro de Propiedad y otros derechos reales sobre bienes inmuebles rústicos, sino que es una Oficina de Control de la tenencia de la tierra, de naturaleza administrativa que no se orienta, ni sistematiza su funcionamiento en base a la mayoría de los principios que informan el sistema registral inmobiliario.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José A., *Derecho Inmobiliario Registral*, 3ª ed., Pamplona, 2010.
- ATILIO CORNEJO, Américo, *Derecho Registral*, Buenos Aires, Astrea, 1994.
- DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio, *Sistema de Derecho Civil. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, 6ª ed., Madrid, Tecnos, 1997.
- PAVÓ ACOSTA, Rolando, “La jurisdicción agraria en Cuba, fundamentos históricos y problemática actual”, *Revista Conferencia Científica sobre el Derecho*, Mayagüez, Puerto Rico, Editorial Barco de Papel, 1997.
- , “La justicia Agraria y sus desafíos”. Disponible en: <<http://www.eumed.net/libros/2011c/1003/index.htm>> (18 de enero de 2018)
- PAU, Antonio Pedrón, *Derecho Hipotecario*, Madrid, 1983.
- PÉREZ CARRILLO, Juan Ramón Y PAVÓ ACOSTA, Rolando: “Tesis y Trabajo de Diploma en las Ciencias Jurídicas: Elementos estructurales y requisitos de presentación”, *Revista Jurídica UCES*.
- PÉREZ GARCÍA, Ada Francisca, *et al.*, *Temas de Derecho Agrario Cubano*, La Habana, Editorial Félix Varela, 2007.
- RIVERO VALDÉS, Orlando, *Temas de Derechos Reales*, Cuba, Editorial Ciencias Jurídicas, 2002.
- Constitución de la República de Cuba, 24 de febrero de 1976. Gaceta Oficial. Edición Extraordinaria. N.º 7, La Habana, 1ro de agosto de 1992.
- Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959. Gaceta Oficial. Edición Extraordinaria N.º 7 de 3 de junio de 1959.
- Ley N.º 59 de 16 de julio de 1987: Código Civil cubano. Gaceta Oficial. Edición Extraordinaria de 15 de octubre de 1987.
- Ley 65 de 29 de diciembre de 1988. Ley General de la Vivienda.

- Decreto Ley N.º 63 de 30 de diciembre de 1982: Sobre la herencia de la tierra propiedad de los agricultores pequeños. Gaceta Oficial Especial de 30 de diciembre de 1982 (derogado).
- Decreto Ley N.º 125 de 30 de enero de 199, Régimen de Posesión, Propiedad y Herencia de la Tierra y Bienes Agropecuarios, Gaceta Oficial Ordinaria de 31 de enero de 1991, La Habana, Cuba.
- Decreto Ley N.º 300: Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo, Gaceta Oficial Edición Ordinaria N.º 43 de 9 de octubre de 2012.
- Decreto N.º 304: Reglamento del Decreto Ley N.º 300, sobre la entrega de tierras estatales en usufructo, Gaceta Oficial Edición Ordinaria N.º 43 de 9 de octubre de 2012.
- Resolución N.º 24 de 19 de marzo de 1991, del Ministerio de la Agricultura, Reglamento del Decreto Ley N.º 125, Gaceta Oficial Ordinaria N.º.10 de 8 de abril de 1991(Modificada).
- Resolución N.º 288 de 15 de mayo de 1990 del Ministro de la Agricultura. Reglamento para el funcionamiento del Registro de Tenencia de la Tierra.

