Más de ocho mil 500 viviendas fueron inscriptas, durante el 2019, en el Registro de la Propiedad en Cienfuegos. Esta cifra muestra la preocupación de las personas naturales ante la necesidad de que sus casas estén debidamente registradas. Otro tanto hicieron las entidades estatales, al inscribir 270 inmuebles.

Pero, ¿cuál es la dinámica detrás de esos números que son equivalentes a trámites realizados por cualquiera de nosotros?

Con Geidy Díaz García, Especialista Registral A, de la Dirección Provincial de Justicia (DPJ) en la Perla del Sur, obtenemos precisiones.

“El Registro de la Propiedad es una oficina pública del Estado, a cargo de un funcionario que es el Registrador principal. Tiene como función inscribir los inmuebles, los derechos que recaigan sobre estos y los titulares de los mismos, a través de los documentos públicos según la demarcación donde se ubican”.

Valga aclarar que en nuestro territorio se cuenta con unidades en cada municipio. Además existen, con carácter provincial, el Registro del Patrimonio y el Registro Mercantil.

¿Qué importancia se le atribuye al Registro de la Propiedad?

“El Registro de la propiedad facilita al Estado tener un control real sobre el patrimonio inmobiliario que existe en el país. Pero también es de interés de las personas naturales o jurídicas porque ofrece seguridad jurídica, legitima un derecho adquirido en la realidad jurídica.

Phoca PDF

“Existen normas que regulan que antes de hacer una transmisión de dominio (compraventa, donación o permuta) debe inscribirse el inmueble en el Registro. Esto se traduce en que el presunto adquirente del bien tenga la seguridad de que consta inscripto. A partir de dicha inscripción surge un conjunto de efectos que garantiza la seguridad jurídica. El bien que consta en el Registro se presume exacto, veraz, que existe en la realidad, que existe un titular.

“Trae consigo un conjunto de efectos jurídicos que dependen de la inscripción. Y no solo para al Estado, sino para las personas naturales y jurídicas. Significa que una vez que usted se inscriba, su derecho es oponible ante terceros. “El primero en el tiempo, el primero en derecho”, abunda la Especialista Registral A, de la DPJ cienfueguera.

De todo lo anterior se desprende que una vez que inscribamos nuestra vivienda en el Registro, ostentamos una seguridad jurídica para continuar operando en el tráfico jurídico. Es decir que podemos hacer otros trámites: permutar, vender, donar.

Tan es así que según refiere la especialista, “los asientos del Registro solo pueden ser anulados por un tribunal competente. Tiene una importancia tremenda”.

Servicios y respaldo legal

“Las personas van al Registro, en primer lugar, a inscribir su propiedad, a lograr un legalización, una seguridad jurídica como requisito para el tráfico jurídico. Además, uno de los fines del Registro es publicar sus asientos mediante los medios de publicidad que establece la Ley: las certificaciones, las notas simples informativas y la exhibición de libros”, explica Geidy Díaz García.

“Se puede solicitar una certificación de dominio y con ese documento se opera en el tráfico jurídico. Cualquier otro trámite se realiza con esa certificación que demuestra toda la legalidad.

“Aunque es un único registro, en el caso del municipio de Cienfuegos, por una cuestión organizativa y de facilitar el servicio existe en dos secciones: la personal y la Estatal. En este último, como su nombre lo indica, hacen sus solicitudes las entidades estatales.

Como todo en el ámbito jurídico, también el quehacer de los Registros de la Propiedad tiene sus basamentos legales.

Nos dice Geidy Díaz García, Especialista Registral A, de la DPJ perlasureña que “el Registro tiene su base en la Ley Hipotecaria, con muchos años, cuyo contenido- en mayoría- está vigente. Además se sustenta en las Normas y procedimientos básicos del Registro de la Propiedad (Resolución 114 /2007). Mas en 2019 surge la Resolución 234 del Ministro de Justicia que modifica el artículo 15 de la Resolución 114 /2017, con lo que se reduce el tiempo de 15 a 10 días para concretar el proceso de inscripción.

“Desde el 13 de enero del actual año entró en vigor dicho cambio; de ahí que ahora el trámite es un poco más rápido”.

“El horario se extiende desde las 7:30am hasta las 5:00pm, de lunes a viernes. Se hace una

Phoca PDF

apertura en la mañana y otra en la tarde, luego el almuerzo; pues el público puede cambiar No se les puede hacer perder su valioso tiempo y se atiende diferenciadamente a adultos mayores, mujeres embarazadas u otras que lo requieran".

En la cabecera provincial

El Registro de la Propiedad de la cabecera provincial, junto al de Cumanayagua, resulta entre los que mayor cantidad de radicaciones recibe en el año debido, lógicamente, a su extensión territorial y población.

En un local que no muestra la mejor faz constructiva, las personas pueden acceder a los servicios ya comentados. No obstante, buscamos la opinión de Yanmaray Chacón Vera, Registradora Principal, quien ratifica que "a partir de que se radica el expediente tenemos diez días hábiles para entregarlo concluido a los personas".

¿Cuáles documentos deben presentarse?

"Los documentos a presentar varían según el caso de que se trate. Pueden ser títulos del banco (compraventa), notariales (divorcios, liquidaciones, cesiones, aceptaciones de herencia), sentencias del Tribunal o resoluciones administrativas emitidas por Vivienda. Estos títulos, en el caso de los edificios deben constar con la superficie útil. En el caso de otras viviendas deben consignar la superficie útil, total y ocupada".

Cada día, a las 7:30 am el Especialista de guardia, junto a un técnico, tienen la responsabilidad de explicar pormenores de los trámites que allí se realizana los interesados. Esas mismas personas, durante el día atienden a quienes allí concurren y también recepcionan los expedientes.

La variedad de fuentes desde donde pueden llegar los títulos de propiedad para ser inscriptos demanda una adecuada interrelación entre instituciones. De cómo lo logran abunda Lourdes Beatón Ramírez, especialista.

"El objetivo principal del Registrador es la calificación de los documentos y para lograr un buen resultado hacemos conciliaciones para que cuando el título llegue al Registro esté lo más correcto posible y poderlo aceptar.

Pero la labor humana no es perfecta, y aún se presentan dificultades que conllevan a la subsanación de errores. Para evitar esos inconvenientes, Lourdes recomienda que "cada titular revise bien su documento, verifique que estén consignados los datos requeridos para que el proceso fluya sin contratiempos".

Un promedio de 20 a 25 expedientes son recibidos diariamente en el Registro de la propiedad del municipio de Cienfuegos. Además de la inscripción de inmuebles, se facilitan notas informativas simples. Esto no es más que "la búsqueda que se hacen los libros de años atrás donde está plasmado todo el historial de un determinado inmueble", me explica la Registradora Principal.

Phoca PDF

Al referirse a las certificaciones de dominio manifiesta: “ son aquellos títulos que ya están inscriptos y por alguna razón se le extravió a las personas su certificación. Vienen hasta aquí y le expedimos otro reafirmando que está inscripto con un tomo, un folio y una finca”.

Lograr una atención a la población de la mejor manera posible es un reto para todos los que se vinculan al quehacer del Registro de la Propiedad en Cienfuegos. Para ello, la superación constante desde los municipios y a nivel provincial es una acción clave; así como la observancia de las normativas vigentes.

Al decir de Geidy Díaz García, Especialista Registral A, de la Dirección Provincial de Justicia (DPJ) en la Perla del Sur: “Estamos en un momento diferente y es importante que las personas conozcan la importancia que tiene el Registro de la Propiedad y todo lo que nos facilita en el ámbito personal y estatal”.

Tomado de 5 de septiembre

Phoca PDF