



INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD

Una regulación indispensable

O. FONTICOPA GENER

CADA DÍA EL Registro de Propiedad del Municipio de Plaza de la Revolución, en La Habana, inicia su jornada con la afluencia de más de 40 personas a sus oficinas en aras de inscribir su inmueble.

De acuerdo con Bernardo Javier Álvarez, registrador de esta oficina, aunque no se reciben todos los documentos de los titulares por no poseer el orden correcto, a cada uno de ellos se les brinda una atención personalizada con el objetivo de satisfacer sus dudas y reorientar sus trámites.

A ello se suma —señala— que las personas que acuden al Registro no siempre lo hacen con la intención de inscribir su propiedad, sino también con el propósito de recibir asistencia técnica; de hecho, el domicilio de un gran número de ellas no está enclavado siquiera en este municipio.

Y es que con la entrada en vigor del Decreto-Ley 288, que modifica parcialmente la Ley General de la Vivienda y flexibiliza los trámites relacionados con la transmisión de la propiedad de estos inmuebles, la inscripción del Título que acredita su tenencia deviene requisito indispensable para la ejecución de cualquiera de estos actos.

Según Joel Sosa Pérez, subdirector técnico de la Dirección de Justicia de La Habana que atiende Registros y Notarías en la capital, el proceso de inscripción de los Títulos de Propiedad en los Registros se realiza en la oficina registral del municipio donde esté ubicado el inmueble, esto no solo confiere mayor seguridad jurídica a los interesados sino que contribuye a ordenar y fiscalizar el fondo habitacional del país.

Los Registros de Propiedad —explica Sosa Pérez— comenzaron a funcionar desde el año 1999, pero no fue hasta el año 2003 que se inició la inscripción de las viviendas particulares, de ahí que los títulos emitidos antes de esa fecha no posean los requisitos necesarios para la inscripción pues carecen de las medidas y los linderos, proceso que se realiza en estos momentos ante las oficinas de trámites de las direcciones municipales de la vivienda.

Para iniciar el proceso de inscripción del Título de Propiedad, el interesado debe acudir al Registro que le corresponda. Una vez allí debe presentar el documento que acredite su propiedad sobre el inmueble, su carné de identidad y, de ser el caso, el comprobante de pago del Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias.

Si el funcionario del Registro de Propiedad advierte algún error u omisión en el Título, se abstendrá de aceptar la solicitud y asesorará al individuo sobre los trámites a realizar para solucionar las faltas.

De lo contrario, si la solicitud de inscripción se radicara, el registrador examinará la validez de los actos contenidos en el Título de Propiedad y, de estar en orden, se ejecutará la inscripción en un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la radicación.

De acuerdo con Sosa Pérez, este plazo puede extenderse excepcionalmente 30 días más, lo que elevaría el término a 45 días hábiles en caso de que las oficinas del Registro de la Propiedad requieran corroborar la legalidad del Título o soliciten documentos a la Dirección Municipal de la Vivienda (DMV), al notario, o realicen cualquier otra verificación. De todo este proceso se deja constancia en el libro de radica-



Para inscribir el Título de Propiedad de un apartamento, el edificio en que se halla debe estar asentado en el Registro. FOTO: JORGE LUIS GONZÁLEZ



Inscribir el Título en el Registro brinda seguridad jurídica.

FOTO: ANABEL DÍAZ MENA

ción, según establece la Resolución No. 270 del Ministerio de Justicia (MINJUS).

Por ejemplo —señala—, para inscribir el Título de Propiedad de un apartamento, el edificio en que se halla debe estar asentado en el Registro. Muchas veces esto no sucede así, entonces nuestras oficinas deben solicitar a la DMV una Certificación —donde consta la descripción del edificio—, para luego proceder con el trámite. Este proceso hace que se extienda el plazo de inscripción hasta 45 días hábiles.

LA ORGANIZACIÓN: CLAVE PARA LA EFICIENCIA

Con las nuevas normativas establecidas en el Decreto-Ley 288, la actividad en los Registros de Propiedad de la vivienda se ha incrementado. En La Habana, por ejemplo, se han atendido desde el 10 de noviembre —en que entró en vigor el Decreto-Ley— hasta el 14 de diciembre, 18 447 personas; y de estas se han radicado 8 098.

Según indica el subdirector técnico de la Dirección de Justicia de La Habana que atiende Registros y Notarías en esa provincia, la falta de correspondencia entre las cifras sucede por dos motivos principales: uno relacionado con la toma de conciencia por parte de la población de la seguridad jurídica que brinda la inscripción de su propiedad en el Registro —previa actualización de su Título—, y el otro con la concurrencia de individuos a las oficinas en busca de orientación, información y conocimiento sobre el proceso que actualmente se desarrolla.

Muchos de los individuos que inscriben su Título de Propiedad en nuestros Registros —explica— no ejecutan trámites posteriores de transmisión del inmueble, sino que lo hacen con el objetivo de sentirse protegidos ante cualquier evento externo que atente contra la integridad del propio documento, cualquier litigio jurídico, conflicto de vecindad...

Asegura Sosa Pérez que debido a la alta concurrencia de personal en los Registros de Propiedad, se adoptó como política en la capital del país, que estas oficinas comiencen el día con una explicación general a todos los presentes sobre el proceso que pretenden iniciar.

Además de esto, refiere, cada Registro cuenta con un Mural en el que se muestra a la población todo el procedimiento registral; a lo que se suma la asistencia, en cada centro, de un registrador principal, dos registradores, tres o cuatro especialistas y de ocho a diez técnicos, al menos.

Asimismo, según señala el funcionario, el MINJUS y la Universidad de Ciencias Informáticas trabajan actualmente en la elaboración de un programa informático en aras de realizar la inscripción digital de los Títulos de Propiedad, lo que agilizará —aún más— el proceso.