



El Ministro de Justicia

INSTRUCCIÓN

El Ministerio de Justicia, en el cumplimiento de sus funciones metodológicas y de control de las actividades notariales y registrales, como resultado del análisis de quejas y planteamientos de la población y de las acciones de control realizadas durante los años 2017 y 2018, identificó que algunos Notarios exigen, sin justificación legal, la acreditación documental de determinados particulares, trasladándole cargas innecesarias a los destinatarios del servicio, en lugar de asesorar y consignar expresamente en los instrumentos, la responsabilidad que asume cada parte o sujeto en el acto que otorga o requiere.

Para la solución del problema y sin que se afecte la seguridad jurídica, en el orden preventivo, que ofrecen los documentos notariales y registrales, se constituyó un Grupo de Trabajo Temporal integrado por directivos y especialistas del Ministerio de Justicia, que propuso soluciones analizadas y discutidas con los directores provinciales de Justicia, notarios y registradores del país.



En virtud de la coordinación, integración y control de las actividades notarial y registral y de la responsabilidad del Ministerio de Justicia de incrementar la calidad de los servicios jurídicos que brindamos a partir de eliminar cargas y trámites innecesarios a la población, dispongo aprobar para el sistema de trabajo del Ministerio de Justicia las siguientes,

"INDICACIONES PARA LA SIMPLIFICACIÓN DE PROCESOS Y REDUCCIÓN DE DOCUMENTOS EN LAS ACTIVIDADES NOTARIAL Y REGISTRAL".

PRIMERA: El artículo 26 de la Ley de las Notarías Estatales establece que a los efectos de consignar los datos del compareciente en los documentos notariales, el Notario exige el documento oficial de identidad salvo en los casos previstos en los incisos a) y b) del propio precepto.

En la actualidad el documento nacional de identidad no ofrece publicidad del lugar de nacimiento, del estado conyugal y de la ocupación de sus titulares; razón por la cual se indica que estos datos el Notario los hace constar en el documento, por declaración de los comparecientes, sin necesidad de que aporten certificación alguna.

SEGUNDA: Cuando se trate de la autorización de matrimonios y testamentos, si existe conexión con la oficina registral a través de la mensajería del sistema automatizado, o están ubicadas la unidad notarial y la oficina registral en el mismo local donde obre el asiento de la inscripción del nacimiento del compareciente, el Notario puede comprobar en esta oficina lo declarado en relación con el lugar de nacimiento.

TERCERA: No se requiere la acreditación documental del estado conyugal cuando se transmitan o adquieran bienes inter vivos o mortis causa, basta la declaración de dicho estado por los comparecientes, en quienes recae la responsabilidad de su



El Ministro de Justicia

certeza. El Notario puede dar fe de conocimiento del estado conyugal de un cliente habitual o por razones de notoriedad de la persona, siempre que no le ofrezca dudas.

Cuando se pretenda transmitir un bien común y no conste el nombre y los apellidos del cónyuge en el título de propiedad, sí es necesario probar quién es el cotitular.

CUARTA: No procede, en los procesos de declaratoria de herederos, la subsanación de la inscripción de defunción en el estado conyugal del causante cuando difiere del que declare el promovente o se omita, pues el estado conyugal declarado por éste es el que debe probarse. Lo anterior se fundamenta en que el asiento registral de defunción y su certificación prueban el hecho de la declaración de la muerte de una persona, el lugar, la fecha, la hora, la causa de la muerte, el último domicilio legal del finado, la edad, y el lugar donde se produjo su cremación o inhumación, y no el estado conyugal.

QUINTA: El estado conyugal se prueba con los documentos siguientes:

- a) Soltero: certificación de soltería;
 - b) casado: certificación de matrimonio;
 - c) divorciado: certificación de divorcio, sentencia de divorcio o escritura de divorcio notarial, indistintamente; y
- viudo: certificación de viudez o certificación de matrimonio y de defunción del cónyuge cuando la inscripción de matrimonio no esté actualizada.



SEXTA: Es improcedente que se solicite la actualización de las certificaciones de nacimiento, matrimonio y defunción; la ley no establece un plazo de vigencia. Se exceptúan las certificaciones de soltería y de capacidad legal para la formalización de matrimonio en el exterior de un ciudadano cubano residente en el país con uno extranjero, que el término de validez es de 180 días.

SÉPTIMA: No es necesaria la actualización de una copia autorizada de un testamento notarial; si la persona interesada – heredera, legataria, albacea- dispone de una copia basta que se compruebe que se trata del último con la certificación de defunción del testador y la positiva de acto de última voluntad, a los efectos del cómputo del término previsto en el inciso a) apartado 1 del Artículo 527 del Código Civil, a partir de esa fecha.

OCTAVA: Se mantiene vigente el Dictamen 47 de 1988 de la Dirección de Notarías, cuyo propósito es evitar a la población demora en los procesos de declaratorias de herederos, y facilita la interpretación de los preceptos legales sobre la base de lo que dispone el artículo 52 del Código Civil: "Cuando los términos de una manifestación de voluntad no son suficientemente claros, deben ser interpretados teniendo en cuenta la voluntad presumible del que la emitió, la significación generalmente aceptada de las palabras y las demás circunstancias concurrentes"; en virtud de lo cual es improcedente la subsanación de errores u omisiones de los asientos registrales civiles que no vicien la institución de herederos y puedan ser corroborados por otros medios de prueba - testifical o de propio juicio del Notario- siempre que el fedatario conozca



El Ministro de Justicia

quién es la persona nombrada y su relación filial con el causante, de conformidad con los llamados a la herencia.

NOVENA: La no tenencia de una vivienda en propiedad o en cotitularidad, se toma por declaración bajo la responsabilidad del adjudicatario cuando la recibe por transmisión hereditaria, o por el adquirente del inmueble en actos inter vivos, lo que se hace constar en el instrumento público, sin necesidad de acreditarlo documentalmente. El artículo 70.4 de la Ley General de la Vivienda lo regula de esta manera para el contrato de compraventa de vivienda.

DÉCIMA: El Notario no exigirá a los interesados certificaciones del estado civil en requerimientos de divorcio, en actos de autorización para la obtención o la actualización del pasaporte de menores de edad, en los contratos de donación de bienes inmuebles y en otros donde se requiera demostrar el vínculo consanguíneo o conyugal, siempre que su sede radique en el mismo inmueble de la oficina registral en la que obre la inscripción del acto o hecho y existan las condiciones que permitan el cumplimiento de lo establecido en los incisos d) y e) del Artículo 140 de la Resolución 249, de 1 de diciembre de 2015, "Reglamento de la Ley del Registro del Estado Civil", dictada por la Ministra de Justicia; si el asiento registral no se encuentra en esa oficina, el registrador está en la obligación de comprobar si la inscripción objeto de análisis está contenida en la base de datos del Sistema Informatizado; en ambos casos, es necesaria la coordinación entre el Notario y el Registrador del Estado Civil que propicie el acceso del primero a la información de las inscripciones en soporte papel o digital solicitada.

DÉCIMA PRIMERA: En el acto de compraventa de vivienda, solo debe acreditarse documentalmente la liquidación de los adeudos por concepto de pago de transferencia de la propiedad del inmueble en los contratos de compraventa suscritos con las instituciones bancarias. Es improcedente exigir el pago de otras deudas que no se relacionan con el inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA: No puede exigirse que el heredero que pretenda adjudicarse el inmueble, pruebe que residía en este a la muerte del causante, a partir de las modificaciones introducidas en la Ley General de la Vivienda en el 2011, la ocupación dejó de ser un requisito, y prima el derecho hereditario. El artículo 76.3 establece que si el heredero tiene vivienda en propiedad, puede, antes, transmitirla a través de alguno de los actos previstos en la ley, y adjudicarse la que reciba por herencia.

DÉCIMA TERCERA: El Notario, excepto cuando se trate de la notoriedad de un hecho, puede declarar la notoriedad de determinadas particularidades que se inserten como presupuesto para la corporeidad de un acto o negocio jurídico, en que:

- a) Se narren acciones constructivas y otros actos, que por su naturaleza deban constar en escrituras y en actas, respectivamente; o
- b) existan errores u omisiones en la descripción del inmueble, referidos a cambios en la denominación técnica de los locales que lo componen, o diferencias del valor legal por haberse modificado los criterios para su cálculo.



El Ministro de Justicia

DÉCIMA CUARTA: Pueden combinarse en una escritura pública actos de ampliación y remodelación de vivienda, o aceptación de herencia, remodelación y adjudicación de inmueble u otros, dada la superioridad que sobre las actas tiene este tipo de instrumento, lo que tributa a la simplificación del costo del proceso; narrándose en el supuesto de la indicación **DÉCIMA TERCERA** a) los actos y acciones constructivas en la denominación que en derecho corresponde del documento, lo que trasciende al pago de la tarifa notarial; no así en el inciso b) del que queda constancia solo en el cuerpo del instrumento; los efectos estadísticos se informa en el modelo 262.765 por el acto jurídico de mayor jerarquía.

DÉCIMA QUINTA: Los Registradores de la Propiedad califican las escrituras narradas en el apartado anterior, cuando se solicite la inscripción para lo que toman en cuenta que se hayan narrado correctamente los actos, hechos o circunstancias que correspondan, de acuerdo con la denominación del documento y a su satisfacción, procede a realizar la inscripción. Si es positiva la calificación, el Registrador realiza una sola inscripción que comprende los actos autorizados y los cambios en la descripción del inmueble, cuando se trate de variaciones constructivas, hechos notorios o subsanaciones, sin realizar diferentes asientos de inscripción; si el acto jurídico autorizado resulta una división o unificación de vivienda, entonces se realizan las inscripciones necesarias como hasta ahora, de cierre de la finca y la apertura de las fincas nuevas o viceversa, con la consignación en la nueva inscripción de la finca resultante, así como los hechos y circunstancias concurrentes.

DÉCIMA SEXTA: Los Registradores de la Propiedad quedan obligados a velar por la realización de la nota marginal, correspondiente al asiento anterior, que da lugar al nuevo asiento, pues deben consignarse cuantos actos, hechos o circunstancias hayan acontecido.

DÉCIMA SÉPTIMA: Para la realización de cualquier acto notarial en relación con una vivienda, no se requiere la actualización del título cuando este documento y los derechos que recaen sobre el inmueble se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 2003, salvo que se hayan ejecutado acciones constructivas que modifiquen el derecho inscrito. En el caso de apartamentos en edificios multifamiliares si solo tienen el área o superficie útil, no requieren de actualización para su inscripción en el registro por primera vez, ni para la autorización de otros actos si ya estaban inscritos, con la única excepción de los que disponen de garajes u otras áreas sobre el suelo, lo que trasciende al área o superficie ocupada en planta baja.

DÉCIMA OCTAVA: Los Directores de Notarías, Registros Públicos, y de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio del Ministerio de Justicia, quedan obligados a controlar, en el ámbito de sus respectivas competencias, lo dispuesto.

COMUNÍQUESE a los viceministros, a las directoras de las direcciones de Notarías, de Registros Públicos y de Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio, a los directores de las direcciones provinciales de Justicia y del Municipio Especial Isla de la Juventud, a los directores generales de las sociedades civiles de servicios jurídicos, al



El Ministro de Justicia

Presidente de la Junta Directiva de la Organización Nacional de Bufetes Colectivos,
los notarios y a los registradores del Estado Civil y de la Propiedad de todo el país.

Dada en La Habana, a los *veinte* días del mes de diciembre de 2010.



Oscar Manuel Silvera Martínez