

El deslinde urbano como mecanismo de protección del patrimonio inmobiliario cubano

Recibido: 27 de enero de 2021 • Aprobado: 11 de mayo de 2021
<https://doi.org/10.22395/ojum.v21n45a18>

Leonor de los Dolores Estrada Jimenez

Organización Nacional de Bufetes Colectivos; Bufete Colectivo Bayamo, Granma, Cuba
asesorjuridico@embergrm.alinet.cu
<https://orcid.org/0000-0002-9690-1684>

Martha Fernández Martínez

Universidad de La Habana, La Habana, Cuba
marthafernandez1972@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-1872-9823>

María Julia Rodríguez Saif

Universidad de Oriente, Santiago de Cuba, Cuba
mariajuliars@uo.edu.cu
<https://orcid.org/0000-0001-5072-0610>

RESUMEN

El tratamiento doctrinal y jurídico del deslinde urbano en Cuba es deficiente y genera inseguridad en la protección de la relación jurídica real. La ley sustantiva vigente posibilita el ejercicio de este derecho por los propietarios mediante acuerdo; sin embargo, la autorización del deslinde es facultad atinente a la administración, persistiendo el desapoderamiento del titular. El objetivo de este artículo es fundamentar teóricamente el deslinde inmobiliario urbano en Cuba para el logro de una protección adecuada de la relación real inmobiliaria y su tráfico jurídico. Los métodos de la investigación utilizados son el análisis-síntesis e inductivo-deductivo, el análisis jurídico comparativo, el hermenéutico, el exegético jurídico y la observación científica indirecta. La construcción teórica-jurídica del deslinde inmobiliario urbano constituirá un soporte para el perfeccionamiento, interpretación y aplicación en el derecho patrio de esta institución jurídica civil, sustituyendo las deficiencias en el marco de la protección de la relación jurídica real inmobiliaria, en pos de ofrecer mayor seguridad en el tráfico jurídico. La determinación de las lindes de las heredades contiguas puede realizarse mediante acuerdo privado, que debe elevarse a público ante notario como negocio escriturado; lo cual propicia la rectificación de los títulos de propiedad y su inscripción registral.

Palabras clave: deslinde urbano; facultad de exclusión; derechos titulares; negocio escriturado; seguridad jurídica.

The Urban Demarcation as a Mechanism for the Protection of Cuban Real Estate Heritage

ABSTRACT

The doctrinal and legal treatment of urban demarcation in Cuba is defective and generates insecurity in the protection of the real legal relationship. The substantive law in force enables the exercise of this right by the owners by agreement; however, the authorization of the demarcation is a faculty pertaining to the Administration, persisting the disempowerment of the holder. The objective of the article is to theoretically and normatively base the urban real estate demarcation in Cuba for the achievement of an adequate protection of the real estate relationship and its legal traffic. The research methods used are analysis-synthesis and inductive-deductive, comparative legal analysis, hermeneutic, legal exegetical and indirect scientific observation. The theoretical-legal construction of the urban real estate demarcation will constitute a support for the improvement, interpretation, and application in the national law of this civil legal institution, thus replacing the deficiencies in the framework of the protection of the real estate legal relationship, in order to offer greater security in legal traffic. The determination of the boundaries of the contiguous estates can be carried out by private agreement, which must be made public before a notary as a notarized business, which encourages the rectification of property titles and their registration.

Keywords: urban demarcation; exclusion power; proprietary rights; notarized business; legal security.

A demarcação urbana como mecanismo de proteção do patrimônio imobiliário cubano

RESUMO

O tratamento doutrinal e jurídico da demarcação urbana em Cuba é defeituoso e gera insegurança na proteção da relação jurídica real. A lei substantiva vigente possibilita o exercício desse direito pelos proprietários através da administração, persistindo a inibição do titular. O objetivo desse artigo é fundamentar teórica e normativamente a marcação imobiliária urbana em Cuba para alcançar uma proteção adequada da relação real imobiliária e sua relação jurídica. Os métodos da pesquisa utilizados são análise-síntese e indutivo-dedutivo, análise jurídica comparativa, hermenêutica, exegética jurídica e a observação científica indireta. A construção teórica-jurídica da demarcação imobiliária urbana constituirá um apoio para a melhoria, interpretação e aplicação no direito pátrio dessa instituição jurídica real imobiliária, em prol de oferecer mais segurança na relação jurídica. A determinação das estremas herdadas adjacentes pode realizar-se por meio do acordo privado, que deve chegar ao público perante o notário como negócio escriturado; o qual favorece a retificação dos títulos de propriedade e sua inscrição registral.

Palavras chave: demarcação urbana; poder de exclusão; direito titular; negócio escriturado; segurança pública.

INTRODUCCIÓN

Este artículo forma parte de la tesis en opción al grado científico de doctor en Ciencias Jurídicas, titulada "El deslinde inmobiliario urbano en Cuba", de la autora principal Leonor de los Dolores Estrada Jimenez. La investigación está insertada en tres proyectos, dos asociados a programas nacionales y el otro institucional con financiamiento extranjero de la Facultad de Derecho de la Universidad de Oriente: el primero titulado "Patrimonio y derechos culturales desde las Ciencias Jurídicas y la responsabilidad social"; el segundo, "El suelo, la vivienda y el urbanismo en Cuba"; y el tercero, "La resolución extrajudicial de conflictos en el marco de la modernización de la justicia".

Las actuales modificaciones en el modelo económico y político en Cuba, y el auge de la regularización en la segunda década del presente siglo de los actos traslativos de dominio, exigen que sean creados mecanismos jurídicos que ofrezcan una protección del patrimonio inmobiliario urbano, fijando las fronteras donde los propietarios y demás titulares ejerzan las facultades inherentes a sus derechos.

La Constitución de la República (2019) recoge en su artículo 58 que todas las personas tienen derecho al disfrute de los bienes de su propiedad y es deber del Estado garantizar el uso, disfrute y libre disposición, de conformidad con lo establecido en la ley. Para cumplir con esa obligación, el ejercicio de las facultades dominicas y de los derechos reales deben estar respaldados por normas que propicien una protección de la relación jurídica real inmobiliaria y la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario urbano.

La descripción de medidas y linderos de las fincas urbanas es un requisito imperativo para la inscripción registral de los títulos, pero ni esta ni la determinación y fijación de la extensión superficial de las fincas son garantistas del derecho de propiedad por la oponibilidad de terceros interesados de la que son objeto las resoluciones administrativas complementarias de los documentos de dominio. Esta deficiencia descansa en la sistemática del derecho positivo cubano acerca del deslinde al obstaculizar que su ejercicio corresponda a los titulares de derechos reales y supeditar el acuerdo a su aprobación por una autoridad competente sin definir, laguna legislativa subsistente.

La solución de las denominadas controversias motivadas por el deslinde se complejiza ante la ausencia de procesos judiciales que concedan tutela jurídica. Los titulares son afectados por resoluciones administrativas bajo el fundamento jurisprudencial de que es cuestión de contenido discrecional y acto no impugnabile. Es así como la necesaria defensa del deslinde físico de los inmuebles urbanos y el establecimiento de mecanismos para tutelarlos, constituye el despliegue de su reconocimiento formal bajo la organización de métodos que propicien reaccionar frente a cualquier lesión que intente restringirla.

Inmersa la isla en esta situación, el insuficiente tratamiento doctrinal del deslinde urbano incide en la desprotección de la relación real inmobiliaria y del tráfico jurídico inmobiliario; problema científico que conduce al objetivo de fundamentar teórico y normativamente el deslinde urbano en Cuba para el logro de una protección adecuada de la relación real inmobiliaria y su tráfico jurídico. Se han empleado métodos de investigación generales de las ciencias sociales y particulares de las ciencias jurídicas, específicamente el análisis-síntesis e inductivo-deductivo, el exegético analítico y el análisis jurídico comparativo.

En el artículo las autoras analizan los criterios doctrinales que sobre la naturaleza jurídica del deslinde se han vertido incidentes en la protección del patrimonio inmobiliario. Para ello, diagnostican las insuficiencias existentes en la regulación, interpretación y aplicación en el derecho positivo cubano del deslinde urbano y de su enfoque en la seguridad jurídica del derecho real inmobiliario urbano, con sus respectivas conclusiones.

EL DESLINDE URBANO: NATURALEZA JURÍDICA

La propiedad y demás derechos reales pueden hacerse valer *erga omne*, tienen eficacia contra las personas naturales y jurídicas, y son constituidos a partir de la agrupación de una serie de facultades que el ordenamiento jurídico le atribuye al titular. Rapa (1990) concibe el derecho de propiedad como "aquellas prerrogativas que tienen los sujetos de derechos para obstaculizarles a otros el disfrute exclusivo de su privilegio" (p. 21), dentro de esas facultades, Diez-Picazo y Gullón (1997) identifican la prerrogativa de realización directa del interés, la prerrogativa, la prerrogativa exclusión la de oponer la titularidad real; la de persecución; la de disposición; y la de preferencia o prioridad. La segunda de estas facultades tiene aspectos preventivos y represivos que, según Diez-Picazo y Gullón (1997), implica "la posibilidad de poner la cosa en condiciones tales que evite la eventual intromisión o perturbación de terceros" (p. 53), criterio al que se ciñe Molinario (1964).

El deslinde es reconocido como una de las acciones reales de protección del derecho real y como acción de defensa de la propiedad. La segunda definición tiene sustento en la controvertida confusión de su naturaleza jurídica.

Néstor Jorge Musto (2000) la vincula al *ius persecuendi* o derecho de persecución como corolario de una cualidad general de los derechos reales denominada "inherencia"; ella implica el poder de perseguir la cosa en manos de quien se encuentre, equiparándola con la acción reivindicatoria. Al respecto, Albadalejo (2002) estima que "constituye una acción de forma accidental porque puede contribuir de forma indirecta a la defensa del dominio" (p. 895).

Mariani de Vidal (2004) se adjudica este criterio para distinguir que "en la confusión de límites, que hace procedente el deslinde, se está frente a límites ignorados;

la reivindicación, en cambio, procede cuando los límites están controvertidos o cuestionados” (pp. 190-191). Esta distinción conceptual es determinante en Álvarez (1986), quien pese a establecer que dicha acción, lejos de contradecir el dominio de los demandados sobre la finca, no discute la propiedad del colindante, sino que es complementaria a la acción reivindicatoria; criterio objetado por las autoras de este artículo.

Precisa Valdés (2001) que “el deslinde supone que se ejerzan poderes a título dominico sobre espacios físicos que no están jurídica y documentalmente definidos; o estándolo no concuerdan con la realidad física” (p. 48). Mariani de Vidal (2004) acota que “justamente porque no hay controversia respecto del derecho sino sólo duda acerca del límite de hecho entre los dos fundos, lo que se persigue a través de dicha acción es la investigación de esos límites y su demarcación” (p. 191), característica que lo diferencia de la reivindicación. Una vez obtenido el resultado del deslinde, con su respectiva demarcación, no es necesario ejercer una acción reivindicatoria porque con la demarcación está implícita la recuperación, es decir, es una consecuencia lógica, aunque el fin perseguido no fuera la devolución del bien.

La acción de deslinde no resuelve una cuestión de propiedad por discrepancia sobre la titularidad, la finca está identificada; por ende, se conoce de quién es o a quién pertenece. Procurarlo por imprecisión física del inmueble no rebate su identificación por la existencia de un derecho real sobre el inmueble y la prevalencia de un título de adquisición. En el deslinde no se cuestionan los límites, interesa es que sean fijados los límites cuando se ignora hasta dónde llega el confín del fundo.

Estar conscientes de esta diferencia es esencial. La identificación, requisito exigible para la acción reivindicatoria, supone una perfecta descripción del objeto de reclamación por el demandante en su confrontación con la poseída por el demandado. Deberá corresponder, en su comprobación, con la identidad descrita en los títulos del actor y, en su caso, del demandado. Para el deslinde, el término identificar supone establecer la línea geométrica del fundo a partir de la imprecisión de su límite, fijar o precisar el lindero, esto es, identificar la finca.

Otro de los extremos más discutibles consiste en si el deslinde es derivativo de las relaciones de vecindad, conforme al cual Bonnacase (1945) lo concibe como sinónimo de servidumbre; tesis no compartida por Laurent (1912), quien lo ubica a modo de obligación bajo el paliativo de atributo de la propiedad. En España, Valverde (1936) refuta que sea una servidumbre porque no existe gravamen ni carga alguna que pese sobre la propiedad de ninguno de los predios contiguos, criterio con el que están contestes las autoras de este artículo.

En el deslinde no puede identificarse una relación entre fundo sirviente y fundo dominante, como sucede en la servidumbre por régimen excepcional; en él prepondera

la facultad dominica del dueño de separar su fundo del lindante, sin que ello le genere una obligación de reciprocidad. Aquellos métodos que el titular emplea serían las formas de ejecución del acto del deslinde, perfiles desde los cuales Díez-Picazo y Gullón (1997) se concentran en evaluar que "la individualización del inmueble es mediante la colocación de signos exteriores que hagan reconocible la propiedad" (p. 204).

De Ruggiero (1929) acoge esta acción y el amojonamiento como medios de defensa en caso de amenaza o intromisión de un tercero. En este sentido, podría entenderse que con el acto de deslinde se asegura la protección del patrimonio del titular cuando lo correcto es evaluar cómo sería ejecutado. Las autoras consideran que los titulares colindantes no están obligados entre sí a la colocación de señales o mojones para individualizar las fincas una vez aclarados sus linderos, basta que uno de los titulares dominicos desee proceder al amojonamiento para que esta acción sea complementaria al deslinde.

Por ello el deslinde es el efecto del acto jurídico que determina los límites en el lugar concreto donde deben ponerse las señales separativas, el amojonamiento resultará cuando los linderos están determinados, bien porque constan en documento público que contenga los datos físicos conocidos o determinables sobre el terreno, o bien porque se hayan hecho constar por medio de otro acto no impugnado por los interesados.

Aunque comúnmente el amojonamiento, al igual que las cercas y muros de cierre de inmuebles, concuerda con los límites de la finca, puede que las cercas no sobrepasen las medidas perimetrales y no por eso debe entenderse que el dueño ha renunciado al espacio ubicado por fuera de ella. Tampoco es irrefutable el hecho de que todo el espacio enmarcado dentro de una cerca necesariamente es propiedad del que cercó o detenta el espacio total, acciones estas que están relacionadas en el artículo 177 del Código Civil Cubano (Ley 59, 1987)¹, porque con el cerramiento y/o amojonamiento se destaca claramente el objeto de propiedad y se impide que terceros invadan el predio ajeno.

El deslinde es un procedimiento encaminado a dar certeza y seguridad al dominio para que permanezca en el tiempo, otra de las acciones dirigidas a garantizarlo es el cerramiento. No obstante, la existencia de alguno de los elementos de cierre (muro, cerca, pared, mojones) no constituyen elementos prioritarios de valoración para la jurisprudencia cubana al pronunciarse sobre el reconocimiento de las dimensiones determinadas del inmueble urbano (Sentencia C-695/16, 2016 y Sentencia C-1117/16, 2016).

¹ Por el cual, "si es necesario precisar los límites de un inmueble, el propietario de este y los propietarios de los colindantes pueden fijarlos mediante acuerdo que, para ser válido, requiere la aprobación de la autoridad competente. De no existir acuerdo, la autoridad competente fija los límites a través del correspondiente procedimiento. Los gastos de la delimitación, así como los necesarios para el establecimiento y el mantenimiento de los límites fijados, han de satisfacerse proporcionalmente por los interesados".

Los ordenamientos jurídicos civiles de Francia (Ley 516, 2003), Argentina (Ley 17.801, 1998) y Bolivia (Decreto-Ley 12760, 1975), en sus artículos 647, 2746 y 114, por su orden, consagran el derecho de todos los propietarios a cerrar sus fincas como forma de ejecución del deslinde. Pero estas acciones no siempre se logran con el mero ejercicio de la facultad dominical, puesto que se ven truncadas por la intromisión de terceras personas.

La existencia de la confusión de límites conurbanos es uno de los presupuestos del deslinde, acción por medio del cual se determina el confín incierto. Dada la reciprocidad entre los inmuebles, por su ubicación, nace de la vecindad; en donde los titulares deben practicarlos en común acuerdo, sin desmerecer atención las disonancias que puedan ocurrir entre ellos.

Estas incompatibilidades surgen cuando los sujetos suponen que cada uno tiene un exceso de su extensión respecto al otro, amparada por la duda o ignorancia de la cota. La antítesis generará la realización del deslinde por medio de terceros intervinientes que aún requiere de determinación, sin confundirla con una limitación dentro de las relaciones de vecindad.

El deslinde es parte del contenido de la propiedad inmobiliaria, acción de carácter real excepcional por la cual el titular dominico la ejerce en virtud de la facultad ostensiblemente reconocida e intrínseca a ese derecho, dirigida a delimitar o individualizar las fincas cuyos límites estén confundidos. Constituye un acto plurilateral porque en su ejecución pueden intervenir tanto los titulares de las fincas adyacentes como terceros intervinientes.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO CUBANO A TRAVÉS DEL DESLINDE URBANO

El tema del deslinde de los predios no se circunscribe a su reconocimiento formal, tiene implícita una situación eventual entre titulares colindantes porque una pared, cerca o un cauce no significan que sea lindero, salvo que así sea reconocido por los titulares de derechos interesados, o conste en documento público en que se les asigne tal carácter. En el derecho civil español una de las formas en que puede practicarse es contractual o transaccionalmente. Alude Alonso Pérez (1993):

si hay conformidad entre los colindantes en la determinación del lindero [...] asume el carácter de un negocio de fijación que vincula a las partes y no puede ser unilateralmente revocado, salvo impugnación, alegando error u otro vicio de la voluntad. (p. 10)

El artículo 1.819 del Código civil ibérico le confiere a la transacción ínter partes la autoridad de cosa juzgada.

Leyes procesales latinoamericanas regulan esta institución jurídica civil. México (Código Federal de Procedimientos Civiles, 1943) y Costa Rica (Ley 7725, 1997) establecen el

procedimiento de deslinde por la jurisdicción voluntaria si no existe controversia entre las partes. Están legitimados el propietario, el poseedor y el usufructuario para transferir el dominio, semejante a lo regulado en el artículo 504 del Código general del proceso de Perú (Decreto Legislativo 295, 1984).

En cambio, Argentina establece que el juez demarcará los límites del fundo deslindado y otorgará su posesión al promovente si los restantes no se opusieron. En el supuesto de existir controversia, la litis se resuelve por el proceso ordinario que será precedido por la conciliación, con los requisitos establecidos en los artículos 673 al 675 del Código procesal civil y comercial de la nación (Ley 17.454, 1967, modificada por la Ley 25.488, 2001). En proceso sumario, por artículos del 673 al 675 de igual *corpus legis*, en caso de oponerse los demandados el juez habilitará a un perito agrimensor para que realice la mensura; aunque las partes estén conformes practicará pruebas y dictará sentencia. Esta previsión es regulada en Perú (Decreto-Legislativo 295, 1984), con la diferencia de que un representante del Ministerio Público emite dictamen en protección de los derechos del incompareciente antes de que se dicte la sentencia, según artículos 509 y 510.

El Código de Procedimiento Civil de Chile (Ley 1552, 1902; Ley 20.217, 2007) regula los procedimientos ordinarios en los artículos 253 al 429 y sumarios en los artículos 680 al 692. La jurisprudencia resuelve la procedencia de la demarcación, presuponiendo que el promovente es propietario del predio que no se encuentra demarcado ni cerrado materialmente en su deslinde con otra finca, de modo que los inmuebles no sufran alteración (Sentencia C- 4340/10, 2010).

En Cuba, están legitimados para la práctica del deslinde los propietarios colindantes y suele entenderse que su ejercicio le es atribuible a los superficiarios de terrenos (también propietarios), poseedores y usufructuarios con las limitaciones establecidas al derecho de propiedad y las concernientes a los propietarios, a tenor de la disposición complementaria contenida en el artículo 232 del Código Civil Cubano (Ley 59, 1987). Sin embargo, la exégesis preceptiva sugiere que el poseedor solo tendrá esta facultad si le es transferida por el propietario, con la intención encaminada al uso y disfrute del bien inmueble, pues la sistemática de su regulación, en los artículos 186 y 196 de igual ley sustantiva², requiere su forma con causa legítima (justo título) y esta condición equipara al poseedor con el propietario. En el caso del usufructuario, podrá accionarlo si el propietario lo consiente porque no conserva la facultad de disposición.

Esta operación es exigible para la rectificación de los títulos de propiedad y su inscripción en el Registro de la Propiedad, pero corresponde por vía administrativa

² El artículo 186 del Código Civil Cubano establece: "[l]a propiedad de los bienes inmuebles urbanos se adquiere por su posesión durante cinco años, con causa legítima y de buena fe. No es eficaz para adquirir la propiedad, la posesión meramente tolerada por el dueño u obtenida clandestinamente o sin conocimiento del poseedor legítimo o con violencia". Por artículo 196 de igual cuerpo legal, "[s]e considera poseedor a quien tiene el poder de hecho sobre un bien, fundado en causa legítima".

(Resolución 60, 2020). En relación a las viviendas de personas naturales y a los edificios multifamiliares, la Dirección Municipal de Planificación Física es competente para emitir el dictamen técnico para la descripción, tasación, medidas y linderos de la vivienda.

Ahora bien, múltiples situaciones generan conflictos sobre el deslinde entre los propietarios de apartamentos que forman parte de un edificio; por ejemplo, el cercado de los jardines comunes por propietarios de apartamentos en el primer nivel, la construcción de garajes en áreas comunes y la inclusión en sus títulos de estas o de construcciones con base a la rectificación de medidas. Ello redundaría en enfrentamientos entre el usurpante y los demás titulares sometidos a un régimen especial, en virtud de lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley General de la Vivienda (Ley 65, 1988), pues los elementos comunes generales o limitados se mantienen en condominio y no pueden ser objeto de la acción de división de la comunidad el terreno donde se asienta el edificio.

La discordia entre adyacentes también existe cuando el particular delimita el derecho del otro y la situación tiene soporte en las ampliaciones de las casas o apartamentos. La ampliación de un apartamento debe atenerse a la regulación de los artículos 27, 36 y 43, inciso c) del Reglamento general de edificios multifamiliares (Resolución 4, 1991), referidos a la concesión de común acuerdo de los restantes propietarios respecto a ese derecho, las exigencias para la validez de las conformidades, y las de carácter técnico-constructivas, urbanas y territoriales (Sentencia C-344/16, 2016). De esta forma, un titular está impedido a realizar acciones de construcción en áreas comunes y rectificar su título de propiedad con base a la rectificación de medidas y linderos, transgresión que conlleva a encubrir una venta de partes o segregación de parte del apartamento.

Los garajes son elementos comunes de los edificios, susceptibles de desavenencias por estimarse su titularidad en el uso de la valla; creencia con fundamento en el segundo párrafo del artículo 16 de la Resolución 4 del Instituto Nacional de la Vivienda (1991)³. Pero el referido artículo 88 de la ley especial en materia inmobiliaria urbana, marca definitivamente una excepción cuando el garaje forma parte de la propiedad de una de los apartamentos del edificio, concediéndole carácter limitado.

Luego, resulta necesario que los títulos constitutivos contengan en su descripción la superficie de la valla de garaje para evitar conflictos por tales omisiones. Conviene fijar correctamente las medidas de esos espacios como parte de la superficie total de la vivienda, como anejo inseparable del apartamento del edificio, pues escenario más complejo es cuando por la imprecisión de esas medidas se dificulte a los titulares utilizar el local porque sus vehículos motores sobrepasan los estándares. Se

³ Es el Reglamento general de edificios multifamiliares que prevé: "[s]i por el contrario, el área del garaje no tuviere espacios destinados a cada vivienda, o sea, si el número de apartamentos fuere superior a los espacios para parquear, el garaje se considera elemento común de carácter limitado, de aquellos residentes del edificio que usualmente lo han venido utilizando para la guarda de su vehículo".

discute, incluso, si pueden o no parquear dos vehículos en ellas y si las medidas deben ser siempre las mismas.

En relación con las viviendas de personas naturales, el procedimiento para la descripción, tasación, medidas y linderos solo exige a los sujetos presentar el título de dominio y un sello de timbre por concepto de impuesto sobre el documento, por apartado primero del artículo 15 del Reglamento sobre la "Organización y funcionamiento del Catastro nacional" (Decreto 331, 2015).

Los artículos 12 y 13 del vigente "Procedimiento para la emisión de las certificaciones catastrales en los asentamientos humanos urbanos" (Resolución 60, 2020), legislan que en ese caso el director municipal de Planificación Física tiene la facultad para emitir "una resolución que rectifica la descripción del inmueble, y advierte a su titular la obligación de su inscripción en el Registro de la Propiedad, requisito indispensable para realizar nuevos actos"; y, en el supuesto de que exista superposición del inmueble respecto al colindante, se tramita conforme a lo establecido en la legislación vigente para los litigios sobre medidas y linderos, establecido en los artículos 80 al 91 de la Resolución 54 (2014). Dice la Resolución 60 (2020) que:

En los casos de acciones constructivas que no requieren licencia, pero transforman el inmueble en su descripción interna [...] se confecciona una certificación catastral o un Dictamen Técnico de Descripción, Tasación y Medidas y Linderos, según corresponda, y se emite resolución [por la autoridad administrativa aludida para proceder a su actualización en el registro correspondiente]. (Resolución 60, 2020)

Evidentemente, la administración no distingue una correcta identificación sobre los mecanismos para precisar el ámbito físico de los inmuebles. La realidad indica que las normas administrativas vigentes han excluido al notario público de las facultades para la rectificación de los títulos de inmuebles urbanos y concentran en una sola autoridad esa competencia; pese a ser innegable el posible beneficio que ello ofrece para la seguridad del tráfico jurídico de los inmuebles, persiste la contradicción con lo regulado en el orden civil cubano.

Estas normas ni son preventivas y mucho menos resuelven los conflictos sobre el deslinde urbano, pues entrarán en contradicción las actas de subsanación de error y/o omisión y de notoriedad que complementaron los títulos formales, y otras escrituras que antes fueron autorizados por fedatarios públicos, en virtud del inciso b) del artículo 13 de la Ley de las notarías estatales (Ley 50, 1985)⁴, con las resoluciones administrativas dictadas bajo las nuevas normas.

⁴ Por anterior norma, la realización de acciones constructivas internas de la vivienda que la unificaran o dividieran y no requirieran de licencia ni autorización de obra, los titulares podían acudir ante notario público con el dictamen técnico o la certificación catastral que emitía la Dirección Municipal de Planificación Física.

El hecho de que la controversia sobre deslinde se resuelva siempre por el mismo procedimiento de rectificación de medidas y linderos, por la potestad discrecional de la administración para ejecutarlo en los predios urbanos, trae consigo que no pueda sustituirse ese criterio en sede judicial. La jurisprudencia no consigue equilibrar su argumentación jurídica al determinar, en algunos casos, que el reconocimiento de derechos sobre áreas estatales a personas naturales, cuando las medidas no están descritas en sus títulos, se resuelve por el proceso de rectificación de deslinde (Sentencia C-39/07, 2007; Sentencia C-1278/12, 2012; Sentencia C-336/16, 2016); otra forma es vinculándolo con la facultad discrecional de los órganos gubernativos (Sentencia C-189/11, 2011; Sentencia C-1415/14, 2014; Sentencia C-680/16, 2016); por otra vía, desestima los argumentos del estado posesorio (Sentencia C-45/07, 2007) cuando por decisión de la Administración no se reconoce en favor del sujeto el uso o disfrute del área reclamada y cuando más reconoce algunos metros cuadrados de esa posesión (Sentencia C-226/17, 2017 y Sentencia C-218/17, 2017).

En otros "ha fundamentado que resulta imprescindible contrastar la identificación y descripción que se reclama con la que le aparece en el título que ostenta el solicitante y su tracto legal, sin asistírle derecho a cabida de terreno superior a la reconocida" (Sentencia C-39/17, 2017). Tal argumentación jurídica es discutible, el proceso por el que debe discurrir su pedimento es el de concesión del derecho perpetuo de superficie —que hasta ese momento no había sido reconocido— jamás por el proceso de rectificación de medidas y linderos, como con acierto se fundamentó después por ese órgano superior de justicia (Sentencia C-1345/12, 2012).

El desliz práctico yace al interpretar el alcance del deslinde y el de la rectificación de lindes. Ambos mecanismos precisan el ámbito físico de los predios, pero según Gonzales Barrón (2015):

la rectificación de área significa la corrección de algún dato identificador de la finca o error en la medición de la cabida del área respecto a la consignada en el título, o en los linderos, cuando no sea demasiado relevante, y supone certeza de la delimitación; el deslinde opera cuando el límite jurídico es impreciso o no existe, presupuesto que lo individualiza de esa hipótesis. (pp. 530-533)

Así esclarecida por el autor Grimalt Servera (2001) al ser frecuente en Perú, quien afirma: "la carencia de doctrina en ese país suramericano obliga a sus operadores jurídicos a recurrir a resoluciones españolas y la Dirección de los Registros y el Notariado español, por Resolución de 8 de abril de 2000" (p. 165).

Ergo, al no aplicarse el deslinde de manera uniforme por las divergencias entre su regulación civil y administrativa, el ejercicio del derecho se trunca tanto por el desconocimiento de su alcance práctico como por la incorrecta interpretación de la norma civil que le admite a los interesados, incluso, arribar a un acuerdo; a su vez, les impone el requisito de su aprobación por una autoridad aún indefinida, *v.gr.*, artículo 177

del Código civil cubano comentado (Ley 59, 1987), considerado así porque a pesar de que una de las legislaciones que modifica la Ley General de la Vivienda (Decreto-Ley 322, 2014), centra la facultad en el director municipal de Planificación Física para conocer y resolver los litigios, y las reclamaciones en torno a las medidas y linderos de los inmuebles; aunque no descarta que pueda sobrevenir un acuerdo entre colindantes durante la sustanciación del proceso, pues la mera presentación de una reclamación por el titular interesado induce comprender que la norma equipara el proceso a la inexistencia de un acuerdo con el titular colindante, y, por ello, colisiona con lo estipulado por el Código civil (Ley 59, 1987) que supone la existencia de un acuerdo previo sobre el deslinde a la solicitud de su aprobación. Luego, de la exégesis de este último artículo, no se deduce que sea dicha autoridad administrativa la competente para la aprobación de ese acuerdo; por ende, subsiste la laguna legislativa pues de persistir el conflicto es improcedente la rectificación de medidas y linderos.

Por otra parte, estando la administración facultada para aprobar el acuerdo que sobrevenga entre los titulares en conflicto durante la tramitación del proceso administrativo, decreta una resolución que contenga el deslinde de ambos inmuebles; siendo este título ejecutivo para el cumplimiento por las partes de lo acordado. En estos casos la aprobación del deslinde toma cauce a partir del proceso de deslinde que se inste o, cuando corresponda, del proceso de rectificación de medidas y linderos.

El cumplimiento de esa diligencia propiciaría constatar los datos geométricos y la extensión superficial contenidos en los restantes títulos dominicos, con el fin de evitar que por las medidas y linderos que determine, o con la rectificación de las existentes, se generen futuras invasiones en terrenos colindantes por el entrecruzamiento de esas medidas y consecuentemente una irresolución posterior de la extensión superficial de la finca de cada titular interesado.

Es menester aclarar que el término "aprobación" por una autoridad competente, supone la exteriorización por acto dispositivo de su consentimiento o aceptación con lo pretendido por las partes interesadas. No obstante, la norma actual, por su redacción, le obstaculiza a la administración aprobar el acuerdo sobre el deslinde previo al proceso, con la concurrencia de sus adyacentes, máxime si no existen inconvenientes para que una de las partes desista de su reclamación, porque en alianza con el colindante ha arribado a acuerdo, y acudan ambos ante otras autoridades con igual alcance.

En tal sentido, las autoras concluyen que con las actuales disposiciones legales no se consigue ofrecer total protección de la relación jurídica real inmobiliaria urbana, por la oponibilidad de terceros de la que continuán siendo objeto las mencionadas resoluciones; en principio porque la norma imperante no obliga a la administración a la citación de los restantes titulares de derechos colindantes por los extremos no discutidos durante la sustanciación del proceso, y, en respaldo a esa omisión, la autoridad ignora su imprescindible concurrencia para garantizar que en el futuro no se

impugnen sus dictados, puesto que la acción de deslinde es imprescriptible, así re-frendado por el inciso b) del artículo 124 del Código Civil (Ley 59, 1987).

Otro inconveniente legal es la ejecución del deslinde a través de un mismo proce-dimiento administrativo, lo cual tampoco es beneficioso por la defectuosa regulación existente. Deficientemente es soslayada la medida histórica del inmueble que le con-fiere mejor derecho al titular y se legitima a la administración para modificar la cabida real por el proceso de rectificación de área. La disyuntiva para el deslinde urbano se presenta en la determinación del perímetro de las fincas.

En relación a los terrenos que en área urbana midan entre ochocientos y hasta dos mil quinientos metros cuadrados, es denegado el reconocimiento del derecho perpetuo de superficie. Estos pasarán a ser controlados por el Instituto de Planifica-ción Física, conforme lo estipulado en el apartado segundo del artículo 145 de la ley inmobiliaria urbana (Ley 65, 1988), desconociéndose si estaría conforme en reconocer el derecho de superficie a favor de un propietario de vivienda ubicada en terreno ma-yor de 800 metros.

El actual "Procedimiento para la actualización de la descripción de la vivienda en los títulos de propiedad a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad" (Resolución 59, 2020), dispone que cuando el departamento o sección de trámites, se-gún corresponda, determina la existencia de un área de terreno superior a la descrita en el título de propiedad y sea necesaria su rectificación, solicita criterio al Departamento o Sección de Urbanismo de la Dirección Municipal de Planificación Física de si el área es de interés estatal o no; teniendo en cuenta el disfrute pacífico, de forma pública y notoria por el interesado, y que por su reducida cabida o su acceso no permita la construcción de un nuevo inmueble, se reconocerán derechos sobre esa área median-te resolución, previo pago de su precio. No obstante, vaticinar que será en amparo al proceso de rectificación del título y ello redundará en una irregularidad mayor con evi-dente contradicción legislativa porque lo procedente es la ilustrada concesión de un nuevo derecho de superficie sobre esa área anexa.

Desde otro extremo, por artículo 124 de la Ley General de la Vivienda se establece:

la forma de ejecución para las resoluciones que dicten los tribunales aplicando las disposiciones de la Ley General de la Vivienda o cualesquiera otras relacionadas con las viviendas, se coordinan, según corresponda, por las direcciones munici-pales de la Vivienda o de Planificación Física. (Decreto 322, 2014)

El alto foro judicial, amparado en la Instrucción 186 (2007) dictada por el Conse-jo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular, dispone:

Cuando la ejecución material de lo dispuesto incumba a otro órgano del Esta-do, el tribunal habrá de librarle oportuno mandamiento al representante del órgano o entidad de que se trate con los datos y antecedentes que se requieran, recabán-dole además información acerca de su proceder al respecto. El incumplimiento de

dicho mandato, previo apercibimiento en tal sentido, puede dar lugar a la formulación por el tribunal actuante de la correspondiente denuncia en la jurisdicción penal por el delito de desobediencia en que pueda haber incurrido el presunto infractor.

Tal disposición es atemperada para cuando se dicten sentencias estimatorias que revoquen total o parcialmente la resolución impugnada.

La controversia entre dichos titulares jamás podría resolverse por el proceso ordinario previsto en la ley de trámites civiles, atendiendo a que, por Disposición Final reglamentada en el Código Civil, las relaciones jurídicas relativas a la vivienda urbana se rigen por la legislación especial. De esta forma, no existe excepción para la declinación de estos conflictos sobre el deslinde a la vía administrativa con evidente desapoderamiento de los titulares en favor de la autoridad administrativa aludida, incluso el artículo 123 de la Ley General de la Vivienda centra la competencia de la Sala de lo Civil y de lo Administrativo de los tribunales provinciales populares para conocer las reclamaciones contra lo resuelto por las direcciones municipales de Vivienda y Planificación Física, mediante los trámites que regula la ley procesal correspondiente, últimos que corresponden al procedimiento contencioso.

Para que tales ambigüedades no soslayen la protección de los derechos dominicos, es obligación del titular concurrir al registro de la propiedad y realizar los trámites correspondientes de inscripción de su título; siempre y cuando en estos no existan errores u omisiones relativos a los elementos de la descripción, tasación, los linderos y sus medidas. Por otra parte, estar compelidos a acudir a la vía administrativa y a procesos judiciales por vía contenciosa para la solución de estos conflictos, les genera a los sujetos otras frustraciones al no poder impedir el arrastre de secuelas de disgusto con nuevos enfrentamientos.

Es por ello que desde la comunicación puede emplearse la mediación como método alternativo para la solución de esos conflictos. Los ejes para que proceda la mediación son la deslegalización, la desjudicialización y la desjuridificación (Ortuño y Hernández, 2007). Dichos autores, citando a Cartuyvels, dicen que:

la deslegalización –la ley ocupa un papel menos central en el desenvolvimiento de un dispositivo que debe favorecer la negociación y la discusión–; la desjudicialización –la solución del conflicto no pasa necesariamente por la decisión de los órganos estatales de justicia centralizada–; la desjuridificación –el derecho, como sistema cerrado de normas, no determina de forma necesaria el contenido del acuerdo restaurativo o reparatorio. (p. 60)

Castanedo (2001) y Casanovas et al. (2011) numeran las habilidades que debe lograr un mediador con la introducción al proceso de mediación⁵. Este método tiene

⁵ Explicar a las partes, en la primera fase, en qué consiste el proceso; hacer que se sientan cómodas durante el proceso; ayudarles a ganar confianza en su destreza para lograr un acuerdo; y, aclararles que solamente ellos pueden hacer que el acuerdo funcione, si este se alcanza.

por finalidad la reconciliación viable, atendiendo a lo estipulado en el artículo 177 del Código Civil (Ley 59, 1987) *supra*, por el cual los propietarios colindantes y demás titulares de derechos reales pueden precisar los límites de sus inmuebles mediante acuerdo.

Se aboga para que estos acuerdos sean homologados ante un juez competente, ante notario público o por el empleo de mecanismos legales, en pos de garantizar su oponibilidad a terceros y su ejecución. Resulta entendible que las partes no deben actuar ajenas al principio de legalidad y que sus acuerdos tienen que estar amparados por el derecho, pero el propósito de este método es también evitar una condena por decisión de órganos judiciales que los afecta más allá de las meras relaciones vecinales y, además, propiciaría descongestionar la carga de procesos en dichos órganos.

Es así como con la intervención del fedatario público en la mediación, según Vega Cardona (2020), "desencadenaría una serie de garantías jurídicas al proporcionarle al instrumento que se autorice de las notas de certeza, veracidad, autenticidad y el carácter indubitado, por ser depositario de la fe pública por excelencia" (p. 164); criterio seguido por estas autoras. Dotar de eficacia jurídica al acuerdo es trascendental, para conseguirlo se reputa de efectiva la intervención del notario en la elevación a público del acuerdo de mediación, como técnica correcta para el cumplimiento eficaz del deslinde.

Esta peculiaridad, sin embargo, no es del todo asumible por un sector de la doctrina ni por algunas legislaciones foráneas, constituyendo una novedad en el contexto patrio. El artículo 26 de la Ley de Mediación y conciliación de la República de Argentina (Ley 26.589, 2010), instituye la obligación de la homologación judicial del acuerdo de mediación, concluido cuando en el procedimiento estuvieren involucrados intereses de incapaces. La Ley de Arbitraje y Mediación de la República de Ecuador (1997), por su artículo 47, permite la directa ejecución del acuerdo de mediación prescindiendo de su homologación judicial o elevación a público por el notario.

Para Fernández Ballesteros (2013), "si se alcanza el acuerdo no es necesario que la mediación se instrumente de una manera determinada" (p. 285), en respeto al principio de autonomía de la voluntad privada que sí es inherente a esta institución consensual. En cambio, la Ley de Mediación en asuntos civiles y mercantiles en España (Ley 5, 2012), refrenda por artículo 25, tanto la elevación a escritura pública del acuerdo, como su homologación judicial cuando este haya sido alcanzado después de iniciado un proceso judicial.

El acuerdo podrá quedar documentado privadamente o ser concertado de forma verbal, pero para asegurar que sea título ejecutivo es innegable que requiere de perfección. Sin embargo, Vega Cardona (2020) evalúa la posibilidad de que las partes varíen las pautas del acuerdo o pretendan que se consigne cuestión distinta al contenido de este. Acota dicho autor que en el primer supuesto no es imposible la homologación

partiendo del principio de autonomía de la voluntad y que el fedatario puede elevar a público el acuerdo de forma parcial si por la discrepancia no pierde relevancia el acuerdo inicial, sin alterar los extremos sobre los que verse esa variación y sobre el control de la legalidad. En el segundo supuesto, se está ante la modificación de las obligaciones al variarse su objeto y condiciones principales, dilucidando que con el cambio total del objeto del acto notariado se configura un nuevo negocio jurídico o contrato de transacción, reconocido en los artículos 1809 al 1819 del Código civil español (Real Decreto 1889, 24 de julio), e incide en la calificación del acto jurídico.

Con independencia de la calificación del acto instrumentado, es incuestionable la necesidad de documentar formalmente el acuerdo de mediación; Falbo (2000) defiende que "puede ir desde su protocolización hasta el otorgamiento de una escritura pública" (p. 2). Esta postura tiene cauce en la más moderna expuesta por Carrica (2001), en atención a lo referido por Rodríguez (1969), conforme a la cual las actas también pueden contener declaraciones de voluntad de los sujetos intervinientes, distintas al acta de protocolización. Así, dice Carrica (2001) que:

la existencia material de la declaración existe de forma independiente del documento y el acta es un documento representativo y probatorio pero no constitutivo, pues el derecho nace antes y fuera del documento y el fedatario no puede discurrir sobre su contenido. (p. 3)

La finalidad esencial de la protocolización del acuerdo es la conservación del documento, sin otro efecto que el de asegurar su identidad y existencia en la fecha de su protocolización; por tanto, el notario no podría introducirse en los pactos y estará limitado en su obligación de ejercer el control de la legalidad, no siendo el acuerdo de mediación entre las partes en conflicto contenido de las actas notariales.

La escritura es el documento idóneo para contener el acuerdo sobre deslinde derivado del proceso de mediación, por la manifestación consensual de los sujetos de contenido negocial que queda registrado por medio del instrumento notarial, constitutivo de derechos y obligaciones para las partes. La elevación a público del acuerdo de mediación le ofrece garantía, dotándolo de virtualidad jurídica como título ejecutivo, única forma por la que podrán rectificarse los títulos de propiedad, susceptibles de inscripción en el Registro de Propiedad inmobiliaria, garantista de la seguridad jurídica del patrimonio inmobiliario urbano.

EL DESLINDE EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO REAL INMOBILIARIO URBANO

Implica seguridad jurídica la asequibilidad, conocimiento y certidumbre del sistema normativo aplicable a una situación determinada, para predecir o pronosticar sus resultados, anota Díez-Picazo (1996). El principio de seguridad jurídica comporta también la seguridad de los derechos subjetivos, para su concreción deben inscribirse registralmente los inmuebles urbanos.

Dice Trouboul (s.f.) que “[l]a finca debe ser sometida a la medición, subdivisión, representación y ubicación a través del catastro geométrico” (p. 3). Al expedir el registro inmobiliario la certificación de la inscripción del inmueble le proporciona seguridad a los titulares inscritos y al tráfico jurídico inmobiliario, en tanto fortalece la congruencia entre el derecho acreditado por medio del título formal y la extensión física que resulta concretada en el terreno.

En el Sistema Informativo del Catastro cubano obran inscritos los datos que contiene una certificación catastral, a partir de la certificación sobre el cumplimiento de las regulaciones urbanísticas que le es expedida al departamento o sección de trámites y el de Catastro de la Dirección Municipal de Planificación Física que contiene, entre otros datos generales, las medidas y linderos a reconocer, regulado en el artículo 7 del Reglamento del Decreto Ley sobre la organización y funcionamiento del Catastro Nacional (Decreto 331, 2015). Al constituir el instrumento jurídico que contiene la situación jurídica, física y económica del inmueble, contribuirá en la traslación de derecho de dominio y de los demás derechos reales inmobiliarios.

Luego, la identidad de los límites por medio del deslinde urbano dará lugar a la identificación de la finca. Ofrecer seguridad a la relación jurídica real inmobiliaria constituye una forma preventiva dirigida a evitar conflictos entre los titulares contiguos, en el supuesto de sobrevenir conflagraciones propicia su solución con un criterio uniformado por el derecho tutelado.

La certificación catastral, al constituir el instrumento jurídico que contiene la situación jurídica, física y económica del inmueble, ofrecerá seguridad en la traslación de derecho de dominio y de los demás derechos reales inmobiliarios, protege a los adquirentes y a la transparencia de las transacciones. Estos contornos de propiedades mostrados normalmente en mapas de gran escala, de conjunto con los registros, difunden la naturaleza, uso, valor y derechos legales asociados a la parcela de cada propiedad separada.

La realidad física de referencia, geoméricamente delimitada, deberá estar inscrita en el registro correspondiente. La seguridad jurídica estará explícita en el conocimiento exacto de los límites separativos entre fundos contiguos, como garantía y distensión del derecho, comprobables por medio del registro si el título de adquisición no se hallare en posesión del titular al momento de interesar un nuevo deslinde o si ha precedido alguna mutación de la finca o sus mojones hubieran desaparecido.

La publicidad registral proporciona seguridad jurídica de los actos traslativos y adquisitivos de los bienes inmuebles. El artículo 5 de las normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad (Resolución 114, 2007) prevé la inscripción y anotación de los títulos de dominio y otros derechos reales, nacidos de la adquisición o transmisión del derecho de superficie y del

derecho de usufructo concedido por el Estado, sin referirse a la posesión. No obstante, los asientos de inscripción no tienen efectos independientes del título. Según Fajardo (2016), en Cuba no puede identificarse un registro de derechos, sino de títulos; siendo incorrecto pronunciarse sobre derechos reales inmobiliarios inscribibles, el objeto de inscripción son los actos de mutación jurídico-real y demás actos susceptibles de inscripción.

El Sistema de Registros Públicos cubano regula el principio de veracidad y exactitud del asiento registral (Decreto-Ley 335, 2015). Además, el apartado tercero del artículo 281 de la vigente ley de trámites civiles (Ley 7, 1977, modificada por Decreto-Ley 241, 2006) contempla como documento público, las certificaciones expedidas por el registrador de la propiedad, por interpretación extensiva, constituyendo prueba plena porque están dotados de autenticidad, sin que sea necesario probar su contenido con otros medios de pruebas.

En la práctica jurídica se exige que en la demanda el accionante acompañe el título de adquisición y la certificación de dominio expedida por el registrador, para comprobar con ambos tanto la legitimidad registral del actor, como la coincidencia de los datos de identificación de la finca y sus medidas y linderos. Existe la posibilidad de que posterior a la inscripción registral, el inmueble haya padecido de mutaciones en sus medidas y linderos que modifiquen los derechos que en ella se inscribieron o de que nuevos actos de transmisión hayan acontecido respecto a aquel y no se hubieren inscrito. No obstante, ello no es óbice para considerar menos veraces y exactos los datos de hechos del inmueble inscrito, por el carácter de prueba plena de la certificación del asiento registral que le concede el artículo 294 de la aludida ley de trámites civiles (Ley 7, 1977 modificada por Decreto-Ley 241, 2006), hasta que no sea desvirtuada por otro medio de prueba por quien ataque su veracidad.

Es preciso aclarar que las vigentes normas registrales no regulan la eficacia del asiento de inscripción ni de la certificación de dominio y gravamen (Resolución 114, 2007). La consideración de documento público es inferida por interpretación legal para surtir efectos en el tráfico jurídico; esa insuficiencia preceptiva sobre su eficacia es generadora de que los titulares inscriptos no disfruten de la protección que brinda el principio de veracidad.

Con independencia, al expedir el registrador la certificación de la inscripción del inmueble, les proporciona seguridad a los titulares inscriptos y al tráfico jurídico, en tanto existe una presunción de congruencia entre el derecho acreditado por medio del título formal y la extensión física del terreno. Acredita que el asiento registral respectivo se corresponde con la realidad jurídica extra registral.

A los titulares inscritos deben respetárseles los derechos que a su favor presuponen los asientos, mientras nada contraríe la situación jurídica resultante de esa

inscripción y hasta tanto no exista pronunciamiento judicial que declare su nulidad o ineficacia. Para conceder mayor seguridad a estos derechos el Registro de Propiedad inmobiliaria debe estar coordinado con el Catastro urbano. No obstante, resulta inconveniente extender o aplicar el principio de fe pública registral a las fincas coordinadas, a razón de la latente posibilidad de padecer posibles reconfiguraciones *supra*, por actos de transformación de la propiedad u otras mutaciones en la cabida de los terrenos que requieran de nuevos deslindes, provocador de una debilidad en el sistema de coordinación.

Con el ejercicio del deslinde y su ejecución, más que justicia a la titularidad dominical, se procura un equilibrio en pos de la justicia, incluso, de cualquier otro derecho que se le reconozca al sujeto, fijando las fronteras donde el titular ejerza su facultad de dominio.

CONCLUSIONES

El ejercicio del deslinde propicia la protección efectiva del derecho de propiedad y de los derechos reales. La actual regulación de esta institución civil posibilita su práctica por acuerdo entre propietarios y titulares de derechos reales, atendiendo a las limitaciones a las que están constreñidos estos últimos en el ejercicio de sus facultades. De modo que la elevación a público del acuerdo privado como negocio escriturado ante fedatario público les garantiza su ejecutabilidad.

Los conflictos entre titulares de predios colindantes por la determinación de sus linderos, pueden resolverse aplicando la mediación como método alternativo de resolución, con efectos reparatorio para las partes, deviniendo en negocio jurídico o acuerdo de mediación que, una vez elevado a público ante notario público, se convierte en título ejecutivo y es susceptible de inscripción registral.

El insuficiente tratamiento doctrinal del deslinde urbano en Cuba incide en el criterio jurisprudencial por la interpretación de las normas reguladoras del ejercicio de esta institución civil y el procedimiento administrativo utilizado para la solución de las reclamaciones sometidas a la jurisdicción administrativa. El error interpretativo está en oscurecer la finalidad del deslinde y emplear el proceso de rectificación de medidas y linderos para dirimir todos los litigios, obviando si el área rectificadora rebasa los límites de la ponderación en comparación con la reconocida en los títulos originarios.

El deslinde y su ejecución ofrecen, más que justicia a la titularidad dominical, equilibrio en pos de la justicia de cualquier otro derecho que se le reconozca al sujeto, fijando las fronteras donde el titular ejerza su facultad de dominio. Contribuirá a la seguridad o protección de la relación jurídica real inmobiliaria urbana y, consecuentemente, a garantizar la seguridad del tráfico jurídico de los inmuebles.

REFERENCIAS

- Albadalejo, M. (2002). *Derecho civil I*. Bosch.
- Alonso Pérez, M. (2020) *Comentario al artículo 384*. <http://vlex.com/vid/articulo-384-229867>
- Álvarez, J. (1986). *Curso de Derechos reales. Propiedad y posesión*. Civitas.
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1997, 9 de diciembre). *Ley 7725 de 1997. Código procesal civil de Costa Rica*. <https://www.pgrweb.go.cr>
- Bonnacase, J. (1945). *Elementos de Derecho civil*. Cajía Jr.
- Carrica, P. A. (2001). *Las actas notariales*. Editorial UNA.
- Casanovas, P., Magre, J. y Lauroba, M. E. (2011). Capítulo 6. La mediación ciudadana y comunitaria en el ámbito local. En P. Casanovas, J. Magre y M. E. Lauroba (dirs.), *Libro Blanco de la Mediación en Cataluña* (pp. 51-53). Generalitat de Catalunya.
- Castanedo, A. (2001). *Mediación. Una alternativa para la solución de conflictos*. Colegio Nacional de Ciencias jurídicas y Sociales.
- Comisión General de Codificación. (1889, 24 de julio). *Real Decreto de 1889. Código civil español*. Gaceta de Madrid n.º 206. [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con)
- Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. (1943, 24 de febrero). *Código Federal de procedimientos civiles de México*. Diario Oficial de la Federación 13-03-1943. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cfpc.htm>
- Consejo de la Judicatura de Bolivia. (1975, 6 de agosto). *Decreto-Ley 12760 de 1975. Código civil de Bolivia*. Gaceta Oficial n.º 800. <https://www.derechoteca.com/gacetabolivia/codigo-civil-boliviano-vigente-actualizado/>
- Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular de la República de Cuba. (2007, 16 de octubre). *Instrucción 186*. Boletín del Tribunal Supremo Popular. https://www.tsp.gob.cu/sites/default/files/documentos/boletin-2010_0.pdf
- Constitución de la República de Cuba. (2019). *Artículo 58*. *Gaceta Oficial 2019-406-EX5*. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2019-ex5_0.pdf
- Corte Suprema de la República de Chile. (2010, 22 de julio). Sentencia C-4340/10 (Adalis Oyarzún, Sergio Muñoz G., Margarita Herreros M., Rodrigo Godoy, Araya E. y Guillermo Silva Gundelach).
- De Ruggiero, R. (1929). *Instituciones de Derecho Civil. Introducción y Parte General, Derechos de las personas, Derechos reales y Posesión*. Reus.
- Díez-Picazo, L. (1996). *Fundamentos del Derecho civil y patrimonial*. Civitas.
- Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (1997). *Sistema de Derecho civil. Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*. Tecnos.
- Fajardo, O. (2016). La eficacia del asiento de inscripción. Una mirada desde el derecho registral inmobiliario cubano. *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, (4-5), 417-439.
- Falbo, M. (2000). Naturaleza jurídica del acta notarial. *Revista Notarial*, 864.
- Fernández Ballesteros, M. A. (2013). *Avenencia o ADR: Negociación, mediación, peritajes, conciliación, pactos y transacciones*. Iurgium.
- Gonzales Barrón, G. (2015). *Tratado de Derecho registral inmobiliario*. Jurista Editores.

- Grimalt Servera, P. (2001). *El Deslinde entre particulares*. Aranzadi.
- Instituto Nacional de la Vivienda (1991, 23 de diciembre). *Resolución 4. Reglamento general de edificios multifamiliares*. <https://www.gacetaoficial.gob.cu>
- Jefatura del Estado. (2012, 6 de julio). *Ley No. 5. de Mediación en asuntos civiles y mercantiles en España*. Boletín Oficial del Estado n.º 162. <https://www.boe.es/eli/es/l/2012/07/06/5/con>
- Laurent, F. (1912). *Principios de Derecho Civil Francés, tomo VII*. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de México. <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/3109-principios-de-derecho-civil-frances-t-VII>
- Mariani De Vidal, M. (2004). *Derechos reales*. Biblioteca Jurídica Argentina.
- Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. (2007, 12 de noviembre). *Ley número 20.2017. Modifica el Código de Procedimiento Civil y la ley N° 19.799 sobre Documento Electrónico, Firma Electrónica y de los Servicios de Certificación de dichas firmas*. Diario Oficial n.º 38.909. <http://bcn.cl/30thl>
- Ministerio de Justicia de Cuba. (1977, 20 de agosto). *Ley 7 de 1977. de Procedimiento civil, administrativo y laboral*. Gaceta Oficial Ordinaria de la República de Cuba n.º 34. https://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_isn=32999&p_lang=es
- Ministerio de Justicia de Cuba. (1985, 1 de marzo). *Ley 50 de 1985*. Gaceta Oficial Ordinaria de la República de Cuba n.º 3. <http://www.parlamentocubano.gob.cu/index.php/documento/ley-de-las-notarias-estatales/>
- Ministerio de Justicia de Cuba. (1987, 15 de octubre). *Ley 59 de 1987. Código civil*. Gaceta Oficial Ordinaria de la República de Cuba n.º 9. https://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_isn=32985&p_lang=es
- Ministerio de Justicia de Cuba. (2006, 27 de septiembre). *Decreto-Ley 241 de 2006, de Procedimiento civil administrativo, laboral y económico*. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba n.º 033. <https://www.micons.gob.cu/sites/default/files/MICONS/Marco%20Normativo/DECRETO-LEY%20No.241.pdf>
- Ministerio de Justicia de Cuba. (2007, 29 de junio). *Resolución 114 de 2007*. Gaceta Oficial Extraordinaria n.º 39 de 6 de agosto de 2007. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/gaceta-oficial-no039-extraordinaria-de-2007>
- Ministerio de Justicia de Cuba. (2014, 5 de septiembre). *Resolución 54 de 2014. Procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las Direcciones municipales y provinciales de Planificación física*. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba n.º 40. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/resolucion-54-de-2014-de-instituto-de-planificacion-fisica>
- Ministerio de Justicia de Cuba. (2015, 14 de diciembre). *Decreto-Ley 335 de 2015. Del Sistema de Registros Públicos de la República De Cuba*. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba n.º 40. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/go_x_40_2015.pdf
- Ministerio de Justicia de Cuba. (1988, 23 de diciembre). *Ley 65 de 1988*. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba n.º 7. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/gaceta-oficial-no-7-extraordinaria-especial-de-2021>
- Ministerio de Justicia de Cuba. (2014, 5 de septiembre). *Decreto 322, 2014. Modifica la Ley General de la Vivienda*. Gaceta oficial Extraordinaria de la República de Cuba n.º 40. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/go_x_40_2015.pdf

- Ministerio de Justicia de Cuba. (2015, 9 de noviembre). *Decreto 331 de 2015. De organización y funcionamiento del catastro urbano*. Gaceta oficial Extraordinaria de la República de Cuba n.º 37. <http://www.gacetaoficial.gob.cu/es/decreto-331-de-2015-de-consejo-de-ministros>
- Ministerio de Justicia de Cuba. (2020, 19 de noviembre). *Resolución 59 de 2020. Establece el "Procedimiento para la actualización de la descripción de la vivienda en los títulos de propiedad a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad"*. Gaceta Oficial Ordinaria n.º 81. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/resolucion-59-de-2020-de-instituto-de-planificacion-fisica>
- Ministerio de Justicia de Cuba. (2020, 19 de noviembre). *Resolución 60 de 2020. Establece el procedimiento para la emisión de las certificaciones catastrales en los asentamientos humanos urbanos*. Gaceta Oficial Ordinaria 81. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/resolucion-60-de-2020-de-instituto-de-planificacion-fisica>
- Ministerio de Justicia de la República de Chile. (1902, 30 de agosto). *Ley 1552 de 1902. Código de procedimiento civil de Chile*. Diario Oficial n.º 7.840. <http://bcn.cl/2f6oc>
- Molinario, A. (1964). *Derecho Patrimonial y Derecho Real*. La Ley.
- Musto, N. (2000). *Derechos reales*. Editorial Astrea De Alfredo y Ricardo Depalma.
- Ortuño, J. y Hernández, J. (2007). *Sistemas alternativos a la resolución de conflictos (ADR): la mediación en las jurisdicciones civil y penal, Documento de trabajo 110/2007*. Fundación Alternativas; Laboratorio de Alternativas.
- Poder Ejecutivo Nacional de la República de Argentina. (1967, 20 de septiembre). *Ley 17.454 de 1967. Código procesal civil y comercial de la nación*. Boletín Oficial del Estado n.º 21.308. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/15000-19999/16547/texact.htm>
- Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. (2001, 24 de octubre). *Ley 25.488 de 2001. Código procesal civil y comercial de la nación: Modificación*. Boletín Nacional del 22 de noviembre de 2001. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25488-2001-70015>
- Poder Ejecutivo Nacional de la República de Argentina. (2010, 3 de mayo). *Ley 26.589 de 2010. Ley de Mediación y Conciliación*. Boletín Oficial n.º 31.898. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/165000-169999/166999/norma.htm>
- Presidente de la República de Francia. (2003, 24 de marzo). *Ley 516 de 2003. Código civil de Francia, Dernier texte modificateur signalé: Loi 2003-516 du 18 juin 2003, s/p, Mise a Jour Legifrance Le 15 sept 2003, s/p*. https://www.legifrance.gouv.fr/html/A_propos.htm
- Presidente de la República de Perú. (1984, 14 de noviembre). *Decreto-Legislativo 295 de 1984. Código general del proceso de Perú*. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Rapa, V. (1990). *Propiedad y otros derechos sobre bienes*. Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana.
- República del Ecuador. (1997, 4 de septiembre). *Ley de Arbitraje y Mediación de la República de Ecuador*. Registro Oficial n.º 145. <https://www.gob.ec/regulaciones/ley-arbitraje-mediacion>
- Rivero, O. (2001). *Temas de Derecho Reales*. Félix Varela.
- Rodríguez, A. (1969). *Naturaleza jurídica del documento auténtico notarial*. UNA.
- Tribunal Supremo Popular de Cuba, (2011, 28 de febrero). Sentencia C-189/11 (Orlando González García, J.T.).

- Tribunal Supremo Popular de Cuba, (2012, 26 de noviembre). Sentencia C-1345/12 (Carlos Díaz Tenreiro, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba, (2014, 31 de octubre). Sentencia C-1415/14 (Isabel Arredondo Suárez, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba, (2016, 27 de abril). Sentencia C-344/16 (Kenia Valdés Rosabal, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba, (2016, 28 de julio). Sentencia C-695/16 (Carlos Díaz Tenreiro, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba, (2016, 2 de julio). Sentencia C-680/16 (Kenia Valdés Rosales, J. T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba, (2017, 24 de abril). Sentencia C-226/17 (Marta Acosta Ricart, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba. (2007, 30 de enero). Sentencia C-39/07 (Orlando González García, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba. (2007, 31 de enero). Sentencia C-45/07 (Marta Acosta Ricart, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba. (2012, 31 de octubre). Sentencia C-1278/12 (Orlando González García, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba. (2016, 27 de abril). Sentencia C-336/16 (Orlando González García, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba. (2016, 9 de diciembre). Sentencia C-1117/16. (Kenia Valdés Rosabal, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba. (2017, 20 de abril). Sentencia C-39/17 (Isabel Arredondo Suárez, J.T.).
- Tribunal Supremo Popular de Cuba. (2017, 29 de abril). Sentencia C-218/17 (Orlando González García, J.T.).
- Trouboul, M. (s.f.). El Catastro desde el aspecto histórico. En *Reunión de especialistas en agrimensura de las universidades nacionales y privada* (pp. 1-16). Consejo Profesional de Agrimensura.
- Valverde y Valverde, C. (1936). *Tratado de Derecho civil español. Parte especial. Derechos reales*. Valladolid.
- Vega Cardona, R. J. (2020). La elevación a público del acuerdo derivado de mediación: acotaciones a la intervención notarial en la solución alternativa de conflictos en el ámbito privado. En J. Plaza Peñadés y M. Labañino Barrera (dirs.), *Resolución extrajudicial de conflictos en España y cuba: el modelo de la Universidad de Oriente* (pp. 160-174). Aranzadi Thomson Reuters. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=779773>