

## CONVERGENCIA TEÓRICO-DOCTRINAL Y JURÍDICA ENTRE EL NOTARIO PÚBLICO Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA ENTRE PARTICULARES.

Laura Ramírez Pino <sup>1</sup>

Dayron Lugo Denis <sup>2</sup>

---

Fecha de publicación: 01/04/2014

*“(...) el notario, que es legionario de la verdad (...) ha de ser custodio de la justicia y la buena fe en los negocios jurídicos. En su función, ha de ser independiente y debe tener libertad absoluta en la defensa de lo que sea justo; colabora en los negocios jurídicos de los particulares, y debe poner su mira en la realización del derecho, según ley y justicia, haciendo que los convenios y actos en que intervenga sean expresión de la moral más rígida y del derecho más justo, procurando evitar con exquisito celo y cuidado que se deslice en aquellos cualquier fraude de ley o cualquier abuso de derecho. La aplicación de éste y su elaboración científica, que tiene encomendadas, así lo exige”*

**Tomás Ogayar y Ayllón**

**Sumario:** **I.** Una introducción necesaria. **II.** Miradas direccionadas al ejercicio profesional y ético del fedatario público. **III.** Bases institucionales del contrato de compraventa de viviendas, desde un enfoque actual. **IV.** Bibliografía.

---

<sup>1</sup> Licenciada en Derecho por la Universidad de Ciego de Ávila. Profesora de Derecho Constitucional y Derecho Romano de la Facultad de Derecho de la Universidad de Ciego de Ávila.

<sup>2</sup> Licenciado en Derecho por la Universidad de Camagüey. Notario y Profesor de Derecho Notarial y Derecho de Sucesiones de la Facultad de Derecho de la Universidad de Ciego de Ávila.

### **Resumen:**

El presente artículo titulado: "Convergencia teórico-doctrinal y jurídica entre el Notario Público y el contrato de compraventa de vivienda entre particulares", está dirigido a desarrollar un tema que en nuestros días resulta de gran utilidad para el notariado cubano.

La pretensión perseguida con el referido artículo es abordar desde el punto de vista teórico-doctrinal la resignificación e importancia que adquiere la figura del notario público en todas sus actuaciones observando en todo momento la seguridad jurídica contentiva en los actos que ante él son autorizados y el cumplimiento de sus principios informantes. Desde este enfoque aludimos a las diferencias notorias entre los Sistemas Notariales: Anglosajón y de corte Latino.

Se exponen además las bases que sustentan el contrato como institución, particularizando en los caracteres que distinguen la compraventa de inmuebles antes y después de la promulgación de la normativa vigente.

## **I. UNA INTRODUCCIÓN NECESARIA.**

La sociedad cubana en los tiempos actuales está incrementando paulatinamente su cultura jurídica, todavía insuficiente. Cada vez más es valorada la labor y utilidad de la actuación notarial en el cumplimiento de las pretensiones ciudadanas.

Sin lugar a dudas es el notario público pilar fundamental en la legalización de los más disímiles actos que surgen en el tráfico jurídico. Es indelegable la función que por ley se le atribuye al fedatario público que cobra según las directrices de los lineamientos de nuestra política económica y social una resignificación mayor de sus funciones, ampliándose las mismas, y adquiriendo mayor protagonismo social en miras a viabilizar los trámites jurídicos.

## **II. MIRADAS DIRECCIONADAS AL EJERCICIO PROFESIONAL Y ÉTICO DEL FEDATARIO PÚBLICO.**

Obligado entonces, referirnos a una de las más antiguas instituciones jurídicas que contribuyen al desarrollo y el progreso socioeconómico de la mayoría de los países. Es sin dudas el Derecho Notarial, conformado por el conjunto de normas jurídicas, principios e instituciones que regulan la actuación notarial y al notario, así como el ejercicio de sus funciones,

reguladas a través de normas de organización y normas funcionales con vista a desarrollar y crear el documento público notarial.

La historia del Derecho Notarial se ha hecho latente en gran parte del orbe. Su presencia fue marcada en Egipto, Babilonia, La India, Grecia, en Roma adquiere una relevancia distintiva en el ejercicio de la actividad notarial, teniendo como sus antecesores, al “*escriba* como depositario de los documentos y redactor de decretos y mandatos del pretor, el *notarii*, el cual trasladaba a las escrituras las intervenciones orales de un tercero con la mayor exactitud y celeridad, el *tabularii*, que era el funcionario sujeto a la realización de las listas de los romanos que estaban sujetos al pago de impuestos y el *tabelión*, con la facultad de escriturar las actas jurídicas y los convenios que se efectuaban entre los particulares”<sup>3</sup>.

El desarrollo constante en el cual se vio inmersa la figura del notario, posibilitó la aparición del Derecho Notarial, “sobre él cual descansan los aspectos fundamentales de la institución notarial, y en su ejercicio y misión, hace cotidianamente derecho notarial”<sup>4</sup>.

La revisión documental del tópico nos revela, que en sus inicios la figura del notario no estaba acompañada de la fe pública notarial, la que es otorgada por el estado, no siendo concebidos como una figura jurídica su actuación se limitaba solamente a aquellas personas que por ser capaces de leer y escribir auxiliaban a los funcionarios y reyes en la redacción de sus documentos.

La evolución constante de esta figura encuentra su apoyo en un sistema jurídico nacido en la Europa continental con influencia greco-romana ubicado en el siglo XIII, el cual es dividido en dos períodos, el primero donde comienzan a acumularse los materiales jurídicos, aunque estos no tuvieran la esencia de sistema, y el segundo donde ya se comienzan a reconocer los estudios de derecho romano.

Por otra parte, la expansión política colonial hizo posible su extensión a todo el territorio al producirse su incorporación a legislaciones guiadas por el modelo europeo, como las de América Latina, pero en nuestros días traspasa las fronteras del mundo latino encontrándose en la mayor parte de “Europa continental, Alemania, Austria, Bélgica, España, Francia, Grecia, Holanda, Hungría, Italia, Luxemburgo, Mónaco, Polonia, San Marino,

---

<sup>3</sup>GODOY LÓPEZ, N. (2009). *Historia del Derecho Notarial*. Disponible en World Wide Web en: <http://www.monografias.com/trabajos16/derecho-notarial/derecho-notarial.shtml>.(Consultado 14/04/2012), p6.

<sup>4</sup>GODOY LÓPEZ, N. (2009), ob. cit., p 37.

Suiza, el Vaticano, Quebec y la Luisiana, en África los países colonizados por Francia entre los que se encuentran Benin, Costa de Marfil, Mali, Marruecos, Níger, República Centroafricana, Senegal y Togo, y por último en Asia donde se encuentra implementado en Turquía y Japón”<sup>5</sup>.

Siendo un sistema de rápida expansión, el Sistema de Notariado de tipo Latino tiene su mayor auge con la realización del I Congreso Internacional en el año 1948 en Buenos Aires, Argentina, a raíz del cual se gestó la idea y por impulso del notario argentino José A. Negri, de conformar una unión de notarios que compartieran principios comunes. La materialización de esta idea tuvo su expresión con la realización en el año 1950 del II Congreso Internacional de Notariado Latino, en Madrid, donde surge de manera oficial y con la aprobación de sus estatutos, la Unión Internacional del Notariado Latino “constituida para promover, coordinar y desarrollar la actividad notarial en el orden internacional, con la finalidad de asegurar mediante una estrecha colaboración entre los notariados, la dignidad e independencia de los mismos, con el fin de brindar un mejor servicio a la comunidad”<sup>6</sup>.

Nació así el notario de tipo latino definido en su I Congreso Internacional como “el profesional de Derecho encargado de una función pública, consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido. En su función está comprendida la autenticación de hechos”. Por otra parte la Conferencia Permanente de los Notarios de la Comunidad Económica Europea en su documento de Madrid aprobado en su realización lo describen como “...un oficial público que tiene una delegación de la autoridad del Estado para dar a los documentos que redacta y de los cuales es autor el carácter de autenticidad que confiere a dichos documentos, cuya conservación asegura, la fuerza ejecutiva y la fuerza probatoria. A fin de dotar a su actividad de la necesaria independencia, el notario ejerce su función en el marco de la profesión liberal que abarca todas las actividades jurídicas no contenciosas”.

---

<sup>5</sup>DE PRADA GONZÁLEZ, J.M (1993). *Distintas clases de notariado*. En Revista Digital de derecho del Colegio de Notarios de Jalisco. N°2. Disponible en World Wide Web en <http://www.monografias.com/trabajos16/derecho-notarial/derecho-notarial.shtml>.(Consultado 15/04/2012)

<sup>6</sup>RUIZ DE ALARCÓN, (2007). *El Notario en el Siglo XXI*. En Revista Online de Derecho. N°15. Disponible en World Wide Web en <http://www.elnotario.com/egest/noticia.php> (Consultado 15/04/2014).

Estas definiciones nos presentan un notario velador de los intereses tanto estatales como particulares, que desempeña su labor con la finalidad de dar certeza y seguridad a los actos jurídicos de los comparecientes e interesados de sus servicios, no obstante a pesar de expresar que su ámbito abarca todas las actividades jurídicas no contenciosas, omiten el acierto de plasmar la importante función social, que desempeña en la prevención de litigios.

Los retos y la organización alcanzada por la Unión Internacional de Notariado Latino que adopta forma de una Organización No Gubernamental, dista mucho de lo que por su parte es el Sistema Notarial Anglosajón, denominado como “subdesarrollado y de evolución frustrada y privada”<sup>7</sup>, el cual tiene su origen en la prepotencia de Inglaterra y que luego se extendería hacia los Estados Unidos, donde la figura del notario juega el papel de autenticar las firmas y no al contenido propio de los documentos. Donde su preparación no está supeditada al desarrollo y la capacidad técnica requerida, ni al ejercicio profesional de esta labor, pudiendo su función ser suplida por la intervención de un abogado.

Queda claro entonces, que la superioridad del Sistema Latino, está basada en el mantenimiento de la esencia del notario y en principios que sustentan el ejercicio del fedatario público, investido por el Estado de la fe pública notarial que garantiza la seguridad jurídica que al decir el profesor Gallardo, se caracteriza por ser íntegra, plena e indelegable, correspondiendo solamente al notario su titularidad; con ella el estado tutela los actos que ante notario son formalizados y dota al documento de una fuerza probatoria oponible ante terceros que pretendan anular el derecho emanado de la intervención notarial.

El ejercicio de la fe pública notarial exige como requisito indispensable ser doctor o licenciado en derecho, respondiendo así al principio de profesionalidad, importante resulta señalar que la incorporación profesional revela la naturaleza jurídica de la función notarial. Por otra parte la legislación cubana establece que para ejercer la función notarial, además, se requiere de un proceso de habilitación, que según los artículos 4 al 18 del Reglamento de la Notarias Estatales<sup>8</sup>,

---

<sup>7</sup>LEMUS FLORES, M.A. (2006). *El Procedimiento y la Seguridad Jurídica Notarial en la reproducción de los instrumentos públicos protocolares*. Disponible en World Wide Web en: <http://www.anotapr.org/index.php>, (Consultado 19/02/2012) p.38.

<sup>8</sup>Algunos de los artículos que regulan los requisitos de la actuación notarial son: Artículo 4: La habilitación es el proceso mediante el cual se determina la capacidad profesional para el ejercicio de la función notarial.

determina la capacidad profesional y ética para el ejercicio de esta función. Muchas son las legislaciones que afiliadas a nuestro sistema notarial regulan estos requisitos.

Al profundizar en el fedatario público, resulta cada vez más acertada la denominación de Juez de Paz que le es atribuida. Y es que la función social que caracteriza su intervención entre muchas otras, proporciona a los ciudadanos la seguridad jurídica que esperan en sus actos. Es imprescindible esta función por el valor que representa en la prevención de litigios en la vida del hombre, al estar marcado el desempeño de su profesión en todos los actos extrajudiciales de los ciudadanos.

A propósito de esto, y en un correcto ejercicio de la actividad notarial, es que su intervención va más allá de la redacción y autorización del documento notarial, al incorporar entre sus funciones el asesoramiento que de oficio ha de prestar a los usuarios, tanto de los derechos que le asisten en sus pretensiones, como los medios jurídicos para lograr sus fines. Sólo así y con la adecuada preparación y superación constante es que puede encaminar su labor en la prevención de litigios y la preservación de la legalidad.

Muchas veces no es posible imaginar el peso ético que, de la mano del conjunto de funciones en el desempeño de la actividad notarial, se encuentra inmerso el notario. Es por esto que la ciencia del derecho notarial ha desarrollado el estudio y profundización de un término que a pesar de abarcar disímiles espacios vitales, en la actuación del fedatario público cobra una mayor significación. Referencia se hace entonces a la Deontología Notarial.

---

Artículo 5: El proceso de habilitación constara de:

- a) convocatoria;
- b) confección del expediente del interesado;
- c) examen de capacidad;
- d) evaluación de los resultados del examen y del expediente; y
- e) expedición del título de habilitación.

Artículo 8: Podrán solicitar la habilitación las personas que cumplan los requisitos siguientes:

- a) ser ciudadano cubano;
- b) ser doctor o licenciado en derecho, y
- c) poseer buenas condiciones morales y poseer de buen concepto público.

La definición etimológica de Deontología es: “*ciencia del deber ser*”<sup>9</sup> que tiene su fundamento en el deber y las normas morales, y es que precisamente los deberes que le son propios a cada ser humano son la manifestación de su comportamiento ético y moral ante la sociedad. No cabe duda, que el lugar que ocupa el notario en el desarrollo de las relaciones jurídicas conlleva a que su figura esté dotada de valores y principios éticos y morales que ofrezcan la seguridad jurídica que espera la sociedad de la intervención notarial. El notario público no puede ejercer su función sin la ética notarial.

La moral y la ética, son valores que deben estar presentes en cada individuo, cualidades que en un representante de la fe pública notarial no puedan obviarse. Es tan importante la labor que el notario desempeña en la sociedad que sería indispensable el ejercicio ético de su función lo que se manifiesta también en su auto preparación, capacidad técnica y jurídica, deseos de superación y compromiso social. Por tanto el deber ser del notario es muy amplio y abarcador y representa los principios y valores tanto de su pueblo como de su ciencia y nunca pueden desligarse en su intervención.

La honorabilidad de la función pública ejercida por el notario lo hace acreedor de funciones que según nuestra Ley N°50 de las Notarías Estatales<sup>10</sup> comprenden: dar fe de actos y hechos jurídicos, calificar su legalidad, autorizar la formalización de actos y mantener la discreción necesaria en los asuntos que son puestos a su conocimiento. En el ejercicio de sus funciones su intervención abarca tanto la autorización de actos jurídicos que a pesar de tener una marcada relevancia en su celebración, como es el caso del matrimonio, su conocimiento es público, y por otra parte interviene en muchos otros como el testamento en que su discreción y

---

<sup>9</sup>(2009). *Definición de Deontología*. Disponible en World Wide Web en: <http://www.buenastareas.com/ensayos/Definici%C3%B3n-De> (Consultado 16/04/2012). p1.

<sup>10</sup> Otras de las funciones y obligaciones que le son atribuidas al notario según la Ley N°50 de las Notarías Estatales son: Artículo 10 inciso c) conocer, tramitar y resolver los asuntos de jurisdicción voluntaria, sucesorios de declaratoria de herederos y de divorcio de conformidad con la ley.

ch) calificar la legalidad del acto jurídico, así como los hechos, actos o circunstancias contenidos en el documento notarial de que se trate, cerciorándose que estos se ajusten a los requisitos exigidos en su autorización;

o) organizar, dirigir, administrar y controlar técnicamente la actividad de la notaría a su cargo;

p) aplicar el arancel notarial vigente;

Estas son algunas de las funciones reglamentadas por ley en el ejercicio de la intervención del fedatario público.

secreto resultan inevitable, de ahí que sea requerido por ley de gozar de buen concepto público y que sea capaz de conjugar los intereses del estado con los privados, asumiendo la responsabilidad y el deber de no divulgar lo que ante él aconteció. Es necesario entonces, que el notario entienda el sentido y alcance del secreto profesional, principio que avala entre muchos otros el ejercicio de la actividad notarial.

Es tan abarcadora y necesaria la función del notario que el desempeño de su perfil profesional es solamente como depositario de la fe pública delegada en él por el estado, de esta forma es que el mismo no puede ejercer como ninguno de los demás representantes de la legalidad, excepto cuando va en representación de sus propios intereses, como el de sus familiares. De igual manera le vienen impuestas a pesar de ser considerado un funcionario ajerárquico, un conjunto de prohibiciones referentes al ámbito de competencia en la autorización de los documentos notariales, así como la prohibición de negarse a prestar sus servicios en caso de encontrarse alguno de los interesados en peligro inminente de muerte, entre otras reguladas en el artículo 11 de la Ley 50 de las Notarias Estatales<sup>11</sup>.

Es deseo dejar claro también que el fedatario público es muestra de un especialista en su materia, conocedor y estudioso de muchas de las situaciones que se manifiestan en las relaciones jurídicas de los hombres.

En la práctica notarial es el notario el aplicador y ejecutor del Derecho, de esta forma es que se presenta como el responsable de bordar y encuadrar las voluntades y pretensiones de las partes vertidas en el documento público notarial. Deviene en autor del instrumento al ser él que conforma y estructura su contenido, impregnándole con su redacción característica y siempre ajustada al principio de legalidad, “su nivel

---

<sup>11</sup> Artículo 11: Se prohíbe al notario:

ch) constituirse en fiador de los contratos que autorice o autorizar documentos notariales en que tenga interés o en que las partes o testigos sean parientes suyos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; en este último caso, puede autorizar cuando los mencionados parientes concurren en representación de persona natural o jurídica.

Se consideran prohibiciones, además los actos o conductas que integran infracciones de las legislaciones sobre la disciplina de los dirigentes y funcionarios administrativos.

Por otra parte el artículo 12 establece que: el incumplimiento por los notarios de las funciones, obligaciones y prohibiciones que se establecen en la Ley y su Reglamento, dará lugar a la aplicación de medidas disciplinarias de los dirigentes y funcionarios administrativos estatales de conformidad con el procedimiento que se regule en esta sin perjuicio de la responsabilidad penal o civil en que puedan haber incurrido.

intelectual, profesional y personal”<sup>12</sup>, es además el responsable de la satisfacción de los comparecientes, como representante del interés público.

El documento público notarial permanece en el tiempo y es revelador de historia para futuras generaciones, de ahí la importancia del empleo de una correcta técnica en su redacción y que las manifestaciones de voluntades de las partes no se contrapongan a derecho, evitando la declaración de nulidad del acto jurídico, competencia de los Tribunales Provinciales Populares.

Garantizando la seguridad de estos documentos, además de ser una característica de nuestro sistema notarial, es conformado el protocolo que según la Ley de las Notarías Estatales en su artículo 21 se conforma con los documentos originales y otros agregados por el notario en cada año natural. El protocolo notarial es una de las mayores responsabilidades del notario, pues le corresponde a él su custodia, integridad y conservación permitiendo “reforzar la confianza que el estado y las partes depositan en la función notarial”<sup>13</sup>. Con el amparado en el principio de conservación protocolar, surge entonces la necesidad, de establecer medidas que posibiliten la seguridad y custodia de los actos que ante él son autorizados.

Como medidas de conservación del protocolo se observan: su permanencia en la notaría<sup>14</sup>, lugar donde el notario ejerce su función pública, que solo puede extraerse de dicho lugar, por su traslado al archivo correspondiente, la disposición del Ministerio de Justicia o tribunales, o por la concurrencia de un caso de fuerza mayor, son circunstancias excepcionales que permiten su extracción.

El acceso al contenido del documento protocolizado es otra de las reglas que aseguran su conservación, pero que además “refuerzan el secreto que inspira el protocolo”<sup>15</sup>, teniendo acceso al mismo solamente: las autoridades del Ministerio de Justicia y de las direcciones provinciales de esta cuando en función de su cargo realizan inspecciones según el artículo 166 inciso e) y 167 inciso e) del Reglamento de la Ley de las Notarías Estatales. De igual forma por mandamiento judicial cuando ha sido impugnado el documento público en la fase preparatoria del proceso que se ha presentado ante el tribunal y también por interés histórico acreditado

---

<sup>12</sup>PÉREZ GALLARDO, Leonardo B, Isidoro L TAMAYO RODRÍGUEZ, (2007). *Derecho Notarial*, Tomo I, p.16.

<sup>13</sup>PÉREZ GALLARDO, Leonardo, Isidoro L TAMAYO RODRÍGUEZ. (2007), *ob. cit.*, p. 20.

<sup>14</sup>PÉREZ GALLARDO, Leonardo, Isidoro L TAMAYO RODRÍGUEZ. (2007), *ob. cit.*,p. 432.

<sup>15</sup> PÉREZ GALLARDO, Leonardo, Isidoro L TAMAYO RODRÍGUEZ. (2007), *ob. cit.*,p. 435.

ante notario público. El acceso al contenido del documento protocolar, es otorgado según el artículo 130 del Reglamento notarial a las personas naturales y jurídicas a cuyo favor resulte algún derecho, ya sea directo o adquirido por otro acto jurídico, los usuarios que acrediten tener algún interés legítimo en el documento así como sus representantes previa acreditación de la representación legal o voluntaria que ostenten.

En este orden de ideas se referencia la “regla de identidad y contenido”<sup>16</sup> siendo la identificación que hace el notario del contenido de su protocolo realizado mediante una diligencia de apertura con la cual se inicia el protocolo el primer día hábil del año en que autoriza un documento público, según el artículo 144 del Reglamento de la Ley de las Notarías Estatales y se harán tantas diligencias de apertura como tomos contenga el protocolo. El protocolo concluye con una diligencia de cierre, la que será contentiva de la cantidad de documentos autorizados y folios que contengan o cualquier salvedad que así lo requiera.

Todos los documentos públicos notariales en el protocolo deben ser ordenados de manera cronológica, y de esta misma forma es que el primer documento autorizado por el notario debe coincidir con el día en que el notario mediante la diligencia de apertura comienza su protocolo. Todo documento autorizado comienza con un número, al cual le corresponde en el protocolo notarial, esto es lo denominado “regla de numeración ordinal por fecha”<sup>17</sup>. Con el fin de evitar la sustracción o adición de los documentos públicos notariales, ya sea tanto la matriz original (documento original) como las matrices incorporadas (documentos agregados) es que se tiene presente “la foliación interior”<sup>18</sup> donde el notario foliaría todos sus documentos, de forma consecutiva y cronológica.

Otras de las medidas que responden a la conservación protocolar es la regla de sustitución notarial<sup>19</sup>, en ocasión a que el notario por diversas situaciones se vea obligado a interrumpir su actuación por un período determinado, previendo la Ley de las Notarías Estatales el nombramiento de un notario sustituto, donde todos los documentos que se autoricen seguirán correspondiendo al protocolo del notario sustituido.

---

<sup>16</sup>PÉREZ GALLARDO, Leonardo, Isidoro L TAMAYO RODRÍGUEZ. (2007), *ob. cit.*, p.438.

<sup>17</sup>PÉREZ GALLARDO, Leonardo, Isidoro L TAMAYO RODRÍGUEZ. (2007), *ob. cit.*, p.439.

<sup>18</sup>PÉREZ GALLARDO, Leonardo, Isidoro L TAMAYO RODRÍGUEZ. (2007), *ob. cit.*, p.440.

<sup>19</sup>PÉREZ GALLARDO, Leonardo, Isidoro L TAMAYO RODRÍGUEZ. (2007), *ob. cit.*, p.441.

Los índices complementarios<sup>20</sup> responden a la necesidad de auxiliar al notario en la búsqueda de los documentos existentes en su protocolo, estos índices se confeccionen por orden alfabético del primer apellido de los comparecientes, el asunto, fecha y número por cada tomo, existiendo además un índice general.

Múltiples son los beneficios que se derivan de la custodia y conservación del protocolo notarial, donde la fe depositada por el hombre en el ejercicio de la función notarial deviene en el documento público redactado y autorizado por el fedatario. De esta forma la seguridad jurídica que brinda el mantenimiento y cuidado de sus pretensiones y manifestaciones de voluntad realzan una vez más al notario en el ejercicio de su profesión.

Ahora bien, los documentos autorizados y protocolizados por el notario pueden adoptar la forma tanto de actas como escrituras públicas, los cuales según el Reglamento de las Notarías Estatales en su artículo 32 tendrá que ser redactados en idioma español, con letra clara, sin la utilización de abreviaturas ni espacios en blanco, siendo adecuada la utilización de guarismos.

Es necesario aclarar que el acta notarial será todo documento público autorizado ante notario que no tiene forma de escritura por no ser contenido de un acto jurídico, por tanto en su contenido estarán presentes “hechos, actos o circunstancias de relevancia jurídica de los cuales se derivan o declaran derechos o intereses legítimos para las personas, o cualquier otro acto de declaración lícita que por su naturaleza no constituya acto jurídico”<sup>21</sup>.

Las escrituras públicas notariales contienen negocios y actos jurídicos, donde “los otorgantes son protagonistas del acto que se instrumenta y el notario emite juicios para conseguir su plena eficacia”<sup>22</sup>, estas son susceptibles de ser inscriptas en los registros de la propiedad cuando al acto jurídico que en ella se instrumenta así lo requiera.

Visibles resultan entonces muchos de los rasgos que diferencian a estos tipos de instrumentos públicos autorizados solamente por el notario, donde en un primer orden es válido destacar que en algunas legislaciones

---

<sup>20</sup>PÉREZ GALLARDO, Leonardo, Isidoro L TAMAYO RODRÍGUEZ. (2007), *ob. cit.*, p.442.

<sup>21</sup>PÉREZ GALLARDO, Leonardo B, Isidoro LTAMAYO RODRÍGUEZ. (2007), *Derecho Notarial*, Tomo III, p. 4.

<sup>22</sup>PÉREZ GALLARDO, Leonardo B, Isidoro LTAMAYO RODRÍGUEZ. (2007), *ob. cit.*, p. 10.

las actas notariales pueden o no ser protocolizadas<sup>23</sup> a diferencia de las escrituras que siempre serán instrumentos públicos protocolizados. Siguiendo este orden de ideas en las actas el requirente mediante el principio de rogación desata la actuación del notario que se convertirá entonces en el actor principal de estas, contraponiéndose así a las escrituras públicas notariales donde son los comparecientes los que intervienen en el acto o negocio jurídico y muestran su consentimiento.

La lectura sobre el tema evidencia que las actas poseen como característica la inmediatez de la intervención notarial, donde se documenta un hecho presente imposible de modificar en el futuro. A pesar de poseer aspectos contrapuestos que las hacen diferentes, ambas son documentos públicos autorizados ante notario dentro de los límites de su competencia.

Por otra parte los documentos notariales han tenido que insertarse en el desarrollo alcanzado por la ciencia y la tecnología, en cuanto a una nueva concepción de estos, el documento electrónico. A pesar de ser denominado nuestro sistema notarial latino como tradicional, el desarrollo del hombre no puede negarse resultando entonces que sean realizadas valoraciones de si está preparada o no la ciencia notarial para acoger esta forma de documentos entre muchas otras tendencias desarrolladoras.

Como resultado de las relaciones en el área internacional, se presenta el cónsul, figura encargada de velar entre otras funciones por el desempeño de la actividad notarial en los consulados cubanos que radican en el exterior. Desde esta perspectiva el cónsul como representante de los intereses estatales del país emisor de sus funciones, dentro de las cuales le son propias asegurar la autenticidad del acto autorizado por él en el desempeño de su función notarial, así como garantizar su legalidad o legitimidad, dotándolo de la más completa certeza y seguridad jurídica. Es necesario expresar que a pesar de las exigencias y el rigor de la actividad notarial no se requiere en su desempeño consular la acreditación de título de habilitación, ni ser licenciado en derecho. Empero es importante destacar que también le son atribuidas otras funciones entre las que encontramos la función registral.

Muchas son las ideas y criterios expuestos que aseguran que la estabilidad y seguridad que brinda la actuación notarial es motivo más que suficiente, para que su intervención abarque la mayor cantidad de procesos, y muy en específico tiene su influencia en la materia contractual, que a raíz

---

<sup>23</sup> En Cuba todas las actas son protocolizadas según el artículo 141 del Reglamento de la Ley de las Notarías Estatales expresando que: “Los protocolos se formaran en uno o varios tomos, con las matrices de las escrituras, actas y demás documentos agregados a los mismos...”

de los nuevos lineamientos de la política socioeconómica cobran auge los contratos traslativos de dominio. Oportuno entonces resulta, analizar el contrato de compraventa de viviendas desde la observancia del funcionario público notarial.

## **II. BASES INSTITUCIONALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS, DESDE UN ENFOQUE ACTUAL.**

En el tráfico jurídico contemporáneo uno de los más frecuentes actos jurídicos que coadyuvan a viabilizar las actividades de las personas naturales y jurídicas lo constituye sin lugar a dudas el contrato de compraventa.

Esta figura contractual tuvo su nacimiento con la aparición de la moneda, reconociéndosele a esta un valor económico autónomo. Desde el punto de vista jurídico le es atribuida a la compraventa una de las formas de aprovechamiento de las riquezas más utilizada, ocupando en la vida jurídica del hombre un lugar predominante.

La conceptualización de la compraventa presenta “un contrato principal, oneroso y conmutativo, que se va a perfeccionar cuando el vendedor consiente en transmitir la propiedad de un objeto al comprador y éste se compromete, en cambio, a pagar por él determinado precio en dinero”<sup>24</sup>.

La característica de ser un contrato principal está dada por no necesitar de ningún otro contrato para tener vida y producir sus efectos propios, oneroso porque va a suponer afectaciones al patrimonio de ambas partes y por consentir su pago en dinero, y conmutativo en el sentido que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato.

De igual manera la doctrina ha señalado otras características que identifican a este instrumento jurídico como son: ser un contrato bilateral o sinalagmático perfecto que produce obligaciones recíprocas para ambas partes, se aprecia de igual forma que posee un carácter obligatorio que según lo señalado anteriormente produce obligaciones para ambos las cuales tienen que ser cumplidas.

Esta figura jurídica es concebida como un acto traslativo de dominio al igual que la permuta y la donación. Como la compraventa, la permuta es

---

<sup>24</sup>RAPA ÁLVAREZ, V, *Manual de Obligaciones y Contratos*, S.E, Tomo II, Impreso en la Empresa Gráfica Haydee Santamaría, Palma Soriano, p. 1.

un contrato principal, bilateral, oneroso y conmutativo que se va a perfeccionar cuando ambas partes convienen en cambiar la propiedad de un bien por otro, por lo que a diferencia de la compraventa, la onerosidad viene dada por el intercambio de bienes, no existiendo la figura del vendedor y el comprador. En la donación, “contrato mediante el cual una persona, a expensas de su patrimonio, transmite gratuitamente la propiedad de un bien a favor de otra, que lo acepta”<sup>25</sup>, al igual que la compraventa y la permuta su perfeccionamiento debe concurrir con el consentimiento del donante y la aceptación del donatario, y a su vez se presenta como un contrato principal.

Si se analiza profundamente la compraventa como contrato referencia obligada resultan sus elementos tanto personales, reales como formales.

La existencia de sujetos en la contratación, en este caso la compraventa, es lo que determina sus elementos personales, que en este caso serían de una parte la persona que consiente en transmitir la propiedad por el pago, en dinero, del bien (vendedor) y de otra parte el sujeto que por el pago del bien objeto del contrato obtendrá la transmisión de la propiedad de este (comprador). Estos sujetos de la relación jurídica contractual deben poseer un requisito indispensable, la capacidad jurídica, equivalente a la aptitud para realizar eficazmente el negocio jurídico, y que según el artículo 29.1 del Código Civil Cubano se establece que la plena capacidad para ejercer los derechos y realizar los actos jurídicos se adquiere por arribar a la mayoría de edad, que comienza con los 18 años de edad cumplidos y por matrimonio del menor emancipado. Constituyendo una incapacidad la falta de aptitud legal, atribuida a los menores de 10 años y los mayores de edad que han sido declarados judicialmente incapaces para regir su persona y sus bienes y los declarados ausentes según el artículo 31 y 33.1 del Código Civil.

Al decir de VICENTE RAPA en su libro *Obligaciones y Contratos*, las reglas generales de la capacidad eran tratadas por el Derecho de personas, aunque existían reglas específicas sobre ciertas incapacidades para comprar o vender. Entre las incapacidades específicas señala la encontrada en el derogado Código Civil que prohibía celebrar el contrato de compraventa entre los cónyuges, consecuencia de la incapacidad de la mujer de contraer obligaciones sin licencia marital. Continúa exponiendo el artículo 15 de la primera Ley de Reforma Agraria del 17 de mayo de 1959, que prohibía la

---

<sup>25</sup> Esta definición de la donación aparece reflejada en el artículo 371 de la Ley N° 59, Código Civil Cubano.

adquisición de tierras por extranjeros. En este mismo ámbito otra de las prohibiciones referidas es la adquisición por este tipo de contrato, de bienes o derechos a las personas previstas en el artículo 338 de nuestro Código Civil, no pudiendo el tutor adquirir los bienes de los sujetos que se encuentran bajo su custodia, ni los apoderados, mandatarios o albaceas, los bienes que tengan en administración y mucho menos el personal judicial, fiscal y los abogados los bienes sujetos a litigios.

En un principio la compraventa estaba conformada por formalidades que la convertían en una especie de mancipatio<sup>26</sup> que era una venta real celebrada en un acto formal y público que requería la presencia no solo de las partes sino de cinco testigos, un libripens<sup>27</sup>, una balanza y cierta cantidad de metal, pero con el paso del tiempo y al finalizar el período republicano es que este contrato pasa a tener como elementos formales el consentimiento, aunque las partes no hayan realizado las prestaciones a que respectivamente se han obligado.

La cosa objeto de la compraventa y el precio conforma los elementos reales, resultando determinante el objeto del contrato, debido a que si no posee el vendedor nada que ofrecer no puede entonces el comprador ofrecerle a este ningún dinero para adquirir. El objeto del contrato de compraventa puede ser tanto de naturaleza mueble como inmueble. Por otra parte el precio ajustándose a las regulaciones oficiales y de faltar estas las que las partes acuerden, debe presentar como requisitos el ser cierto y verdadero.

El precio cierto es el que se sabe cuál es, donde se fija concretamente la ascendencia de la suma pactada, y verdadero significa que “debe estar acorde con la índole y el valor real de la cosa que es su objeto, y justo en cuanto equivalga a este valor, esta determinación se deriva del carácter oneroso conmutativo del contrato<sup>28</sup>”.

Al ser, como fue señalado con anterioridad, un contrato bilateral y sinalagmático le están impuestas tanto al vendedor como al comprador un conjunto de obligaciones las cuales según el artículo 340 del Código Civil Cubano corresponden al vendedor el deber de advertir al comprador de los vicios o defectos ocultos que posea el bien vendido, así como el derecho de terceras personas sobre el mismo y responder de los daños y perjuicios

---

<sup>26</sup> AA. VV. (2004). *El Contrato de Compraventa*. Disponible en World Wide Web en: <http://lord-folken.galeon.com/aficiones1510402.html>. (Consultado 20/04/2012).

<sup>27</sup> Los libripens eran las personas investida con un carácter religioso.

<sup>28</sup> *Curso de Obligaciones y Contratos del Derecho Civil Español*, p. 53.

causados por el incumplimiento de esta obligación. Otra de sus obligaciones es la conservación del bien en buen estado hasta el momento de su entrega, que de incurrir el vendedor en gastos ocasionados por la conservación, es deber del comprador su reembolso, salvo la existencia de un pacto contrario, de igual manera regula el código el deber de garantizar al comprador la posesión legal del bien vendido.

Haciendo referencia a la figura del comprador se evidencia, que entre sus obligaciones según el artículo 352 del propio código está, el pago del precio del bien adquirido, que este pago se hará en el lugar y el tiempo acordado, por ambos, que de no haberse acordado se realizará en el lugar y tiempo en que se efectúa la entrega del bien, otra de sus obligaciones es el pago de los gastos de formalización del contrato y el recibo del bien objeto de lo vendido.

Cuando las partes haciendo uso de la autonomía de la voluntad y el derecho que poseen de establecer relaciones jurídicas contractuales deciden conformar un contrato, en este caso de compraventa, su formación atraviesa por tres fases o etapas que le dan vida al mismo. Primeramente los actos previos a la celebración del contrato, entendidos como los pasos anteriores que le permitirán a las partes adoptar la decisión de llevar a buen término el contrato, es lo que se conoce como la etapa de gestación o generación del contrato. Luego se produce el perfeccionamiento mediante el acuerdo de las voluntades dirigidas a alcanzar fines comunes. La última etapa es la consumación donde por medio de esta se lleva a cabo el cumplimiento de las obligaciones que nacieron en el momento mismo de la perfección del contrato.

Ya aludido, la cosa objeto del contrato puede ser tanto de naturaleza mueble como inmueble. Esta forma de clasificar los bienes data del Derecho Romano donde presentaba una escasa importancia, al tener un ámbito conceptual limitado, “aplicándose solo a las cosas corporales y, además, porque carecía de interés práctico desde el momento que las mismas reglas jurídicas se aplicaban, en principio, a la propiedad mueble y la inmobiliaria”<sup>29</sup>.

Los romanos denominaron a los bienes muebles *res mobiles* y a los inmuebles *res soli*<sup>30</sup> pero a pesar de las muchas definiciones expuestas por

---

<sup>29</sup>AVILÉZ, J. (2000). *Clasificación de los bienes en el Derecho Romano*. Disponible en World Wide Web en: <http://www.monografias.com/trabajos11/trader/trader.shtml>. (Consultado 20/04/2012). p. 20.

<sup>30</sup>AA. VV. (2004). *Manual de Derecho Romano*, Editorial Félix Varela, Ciudad de La Habana, Cuba.

la doctrina, según ESCRICHE los bienes muebles son aquellos que careciendo de situación fija, pueden ser trasladados de un lugar a otro sin detrimento de su naturaleza, por otra parte definió a los inmuebles como los bienes que no pueden ser transportados de un lugar a otro como los edificios. La denominación de sus conceptos resulta un poco desfigurada debido a que por la naturaleza de estos, coinciden en que tanto los bienes muebles como los inmuebles son susceptibles de transformación, es por eso que son varias las categorías que se establecen para su determinación.

El bien es el elemento fundamental en la compraventa, pues el comprador adquiere una vez que lo incorpora a su patrimonio las facultades de uso, disfrute y disposición del bien<sup>31</sup>, siéndole reconocida también la facultad de exclusión y el derecho preferente.

La disposición le otorga a su propietario la facultad de disponer del bien siempre y cuando no contravenga las normas legales. De esta manera son susceptibles de ser objetos del contrato de compraventa los bienes inmuebles, refiriéndonos específicamente a las viviendas.

La vivienda en Cuba tuvo una especial protección que respondía a políticas económicas y sociales trazadas por nuestro Estado. Dando cumplimiento a esas políticas es que se ve refrendada en las leyes Generales de la Vivienda las prohibiciones de la adquisición de estos inmuebles por el contrato de compraventa. Auxiliados en el estudio realizado por RODRÍGUEZ MONTERO,<sup>32</sup> será establecida la situación que existía en relación con la compra y venta de viviendas en Cuba.

El reconocimiento de esta figura contractual se encuentra normado en Código Civil Cubano a partir del artículo 334 al 366. A pesar de regular la compraventa entre particulares sin prohibición alguna, el artículo 70 de la Ley General de la Vivienda estipulaba que en este contrato entre particulares el precio a pagar por el comprador debería estar autorizado por la Dirección Provincial de la Vivienda, quien actuaba en representación del Estado y podía ejercer el derecho de tanteo, el cual se subrogaba en el lugar y grado del adquirente y por tanto podía adquirir a su favor la vivienda objeto del contrato, abonando al vendedor el precio legal y descontándole

---

<sup>31</sup>Estas facultades se encuentran reguladas en el Código Civil Cubano o Ley N°59 en su artículo 129.1al establecer que: la propiedad le confiere a su titular la posesión, uso, disfrute y disposición de los bienes, conforme a su destino socioeconómico.

<sup>32</sup>RODRÍGUEZ MONTERO, G. E, (2009).*El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba.* Disponible en World Wide Web en: <http://apuntes.rincondelvago.com/contratos-traslativos-de-dominio.html>. (Consultado 06/04/2012).

el importe de los adeudos que el propietario tuviera sobre el bien con el banco. Igualmente en este artículo se regulaba que el Instituto Nacional de la Vivienda era el encargado de llevar a cabo el procedimiento para determinar la transferencia y los casos en que se aprobaría la cesión o se hiciera uso del derecho preferente y se adquiriera el inmueble por el Estado.

La compraventa entre particulares se convierte en norma sin aplicación al dictarse la Resolución N°59 de abril de 1987, la que dispuso que en todos los casos en que se pretendía realizar este acto, el Estado por medio de la Dirección Provincial de la Vivienda ejercería el derecho de tanteo y adquiriría la propiedad de las viviendas. La compraventa era concedida de manera excepcional por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, según la Disposición Especial Segunda de la Ley General de la Vivienda, y escuchado el parecer del órgano del gobierno popular. Todo estos actos se realizaban si el vendedor aceptara, en ese caso se dictaba una resolución administrativa de la Dirección Provincial de Vivienda formalizándose la transacción, de no estar de acuerdo los documentos le eran devueltos y se archivaba el expediente.

Por el Decreto-Ley N°233 del 2003, se modifica la Ley General de la Vivienda disponiendo entonces que el contrato de compraventa solo se permitía por particulares a favor del Estado, y no entre estos. La Resolución N°14 emitida por el Instituto Nacional de Vivienda, establece los requisitos para la autorización de la compraventa a favor del Estado como son: la manifestación por escrito o mediante declaración ante el funcionario de la Dirección Municipal de Vivienda, aportando la propiedad de la vivienda y el comprobante que otorga el Banco Popular de Ahorro como constancia de la liquidación o el adeudo del inmueble. Otro de los requisitos correspondía al precio a pagar, el cual era determinado por la Dirección Municipal de Vivienda, por otra parte la formalización del acto de compraventa era mediante resolución administrativa, la transferencia del bien inmueble se efectuaba sin condicionamiento algo del futuro que podía tener.

No pudiendo transferirse el dominio de la propiedad entre particulares, eran sancionados según la Disposición Especial Séptima de la Ley General de la Vivienda con las modificaciones que sufrió, la compraventa ilegal de viviendas siempre que fuera demostrado el ánimo de lucro, el enriquecimiento o la explotación del bien.

Dando cumplimiento a esta disposición, la Dirección Municipal de Vivienda una vez demostrada la existencia de la ilegalidad, podía declarar

la pérdida de los derechos en relación al inmueble, la que pasaría al fondo estatal, procediendo luego, con la declaración de ocupantes ilegales a todos los que habitaran en ella. Por otra parte los fondos por la adquisición de la vivienda podían declararse como perdidos.

Con el fin de evitar las acciones que intentan burlar las legislaciones en cuanto a la prohibición del contrato de compraventa, la Dirección Municipal de Vivienda implementó normas complementarias como fue la Resolución N°214, que en el procedimiento para la asignación de las viviendas adquiridas por el Estado en compraventa, contiene los procedimientos para obtener los fondos adquiridos por estos medios. Esta norma establece los procedimientos a seguir en el caso de no poder aplicar lo dispuesto en la citada disposición a pesar de que fuera demostrada la cesión ilegal. Como consecuencia de esto, las personas que se encontraban habitando en el inmueble de no poder la Dirección Municipal de Vivienda realizar la extracción del bien podían dejarlas como arrendatarios o proceder a su reubicación.

Cumplimentando uno de los fines de la Administración Pública, que es asegurar la satisfacción de las necesidades de la sociedad, se comienza a efectuar en nuestro país un conjunto de significativos cambios que entre muchos otros respondían a la necesidad de dar solución a los problemas habitacionales existentes, lo que aconsejaban eliminar prohibiciones y comenzar a flexibilizar las limitaciones que regían los actos de transmisión de la propiedad de inmuebles.

Como solución a estas muchas prohibiciones y limitantes, se dicta y entra en vigor el 10 de noviembre del 2011 el Decreto-Ley N°288 que modificaría la Ley N°65 de 1988 o Ley General de la Vivienda, garantizando así el correcto ejercicio de los derechos del propietario. A propósito de esto, la figura contractual de la compraventa de inmuebles entra a jugar un papel diferente que años atrás no le era reconocido.

Diferente se presenta el artículo 70 de la Ley General de la Vivienda donde en su apartado tercero se reconoce la formalización esta figura entre personas naturales. Esta figura contractual que anteriormente ha sido explicada, presenta una institución que a pesar de no estar recogida en el Decreto-Ley 288 mantiene su vigencia según su articulación en el Código Civil Cubano: el saneamiento por evicción.

Según muchos, el saneamiento por evicción es la obligación que posee el comprador de amparar el dominio y posesión de la cosa vendida, así como defender al comprador sobre los derechos que terceros pretenden sobre el bien.

La palabra evicción en latín (*evincere*) significa vencer en juicio, que en términos contractuales se da cuando, por sentencia judicial se despoja al comprador del bien adquirido por este en virtud de un derecho perteneciente a una tercera persona. La evicción según el citado Código Civil Cubano puede ser en todo o parte del bien adquirido.

El saneamiento por evicción<sup>33</sup> es un elemento natural que nace con la formalización del contrato de compraventa, de esta forma existe la obligación del vendedor de sanear al comprador por la perturbación que se le causa a sus facultades de uso, disfrute y disposición del bien. La responsabilidad de responder por la evicción es ineludible para el vendedor, al establecer el texto legal que se convierte en nulo cualquier pacto que lo exima de esta responsabilidad, de igual manera no lo obliga al saneamiento, si no le fue notificada la demanda de la evicción a instancia del comprador, la cual puede solamente ser exigida cuando recaiga la sentencia firme por la cual se despoja al comprador de la posesión del bien adquirido o parte de este como bien fue expuesto en líneas anteriores.

Una vez declarada la evicción el comprador tiene el derecho de exigirle al vendedor que le restituya el importe del bien del que fue despojado. En el caso de haber sido conminado a entregar al tercero promovente de la evicción los frutos o rendimientos del bien, tiene el derecho de exigirle la restitución de estos, así como reintegrarle el dinero de los gastos y las costas tanto del proceso que motivo la evicción como el que seguirá contra el vendedor. Otro de los derechos válidos a exigir es la restitución de los gastos del contrato en el caso de haberlos pagado.

Pero no solamente la intención de la legislación es brindarle seguridad y garantías al comprador en los casos en que un tercero por poseer un derecho anterior al suyo sobre el bien sea despojado de este, sino también brindarle la posesión útil del bien adquirido<sup>34</sup>, regulando entonces el saneamiento por vicios o defectos ocultos del bien vendido. “Mediante esta el vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella”<sup>35</sup>.

---

<sup>33</sup> El saneamiento por evicción se encuentra normado por el Código Civil Cubano a partir del artículo 341 al 345.

<sup>34</sup>De esta forma es que se encuentra regulado por el artículo 346 al 351 el saneamiento por vicios o defectos ocultos en el Código Civil Cubano

<sup>35</sup>MARTÍNEZ, José A. <http://respuestasenderecho.blogspot.com/2009/10/saneamiento-por-eviccion-y-por-vicios.html> (Consultado 21/04/2012/)

La Ley N° 59 dispone que si estos vicios o defectos ocultos hacen impropio al bien para su futuro uso, o disminuyen sensiblemente su utilidad, el comprador tiene la opción de llevar a cabo la terminación del contrato, con devolución del precio que pago y los gastos incurridos, o puede por otra parte exigir una rebaja proporcional del precio. Por otro lado establece que si el bien vendido se pierde o se produce su destrucción a consecuencia de esos vicios y defectos ocultos conociéndoles el vendedor, debe restituir el precio, abonar los gastos del contrato e indemnizar por los daños y perjuicios que sufrió el comprador, de no conocer estos vicios, solamente deberá restituir el precio y abonarle al comprador los gastos en los que incurrió.

Tanto el saneamiento por evicción como los vicios o defectos ocultos del bien, son consideradas formas de extinción del acto jurídico de compraventa de viviendas, siendo otras de sus causales el retracto legal y el cumplimiento de la entrega del bien.

Con la intención de cerrar algunas ideas, la valoración del fedatario público y el contrato de compraventa, presenta instituciones que por su marcada importancia adquieren en el mundo contemporáneo actual un lugar significativo en el marco de las relaciones entabladas por el hombre.

La importancia que reviste el contrato de compraventas hoy en día en la sociedad cubana es motivo más que suficiente para que su autorización y formalización se designara al notario público, facultad otorgada por las cualidades y principios en los que basa su profesión, siendo una de sus premisas fundamentales la capacitación técnica y jurídica, así como la más correcta estructuración del instrumento público notarial, asegurando y preservando la legalidad y seguridad jurídica.

#### **IV. BIBLIOGRAFÍA.**

##### **Fuentes Doctrinales:**

AA. Vv. (2004). *El Contrato de Compraventa*. Disponible en World Wide Web en: <http://lord-folken.galeon.com/aficiones1510402.html>. (Consultado 20/04/2012). AA. Vv. (2004). *Manual de Derecho Romano*. Editorial Félix Varela, Ciudad de La Habana, Cuba. AA. Vv. (2007). *Compilación de Derecho Notarial*. Editorial Félix Varela, Ciudad de LA Habana, Cuba. AVILÉZ, J. (2000). *Clasificación de los bienes en el Derecho Romano*. Disponible en World Wide Web en: <http://www.monografias.com/trabajos11/trader/trader.shtml>. (Consultado 20/04/2012). ARZOLA FERNÁNDEZ, Jose L, Marzio L, Pérez Echemendía. (2009). *Expresión y Términos Jurídicos*. Editorial Oriente, Santiago de

Cuba. CAÑAS-QUIRÓS, R. (1998). *Ética y moral*. Disponible en World Wide Web en: <http://www.uaca.ac.cr/acta/>. (Consultado 20/04/2012).

CLEMENTE, T, (1989). *Derecho Civil Parte General*, Tomo I y II (primera parte). Editorial Pueblo y Educación, Cuba. *Curso de Obligaciones y Contratos del Derecho Civil Español*. GODOY LÓPEZ, N. (2009). *Historia del Derecho Notarial*. Disponible en World Wide Web en: <http://www.monografias.com/trabajos16/derecho-notarial/derecho-notarial.shtml>. (Consultado 14/04/2012).

DE PRADA GONZÁLEZ, J. M (1993). *Distintas clases de notariado*. En Revista Digital de derecho del Colegio de Notarios de Jalisco. N°2. Disponible en World Wide Web en <http://www.monografias.com/trabajos16/derecho-notarial/derecho-notarial.shtml>. (Consultado 15/04/2012).

Omar FRANÇA-TARRAGÓ (2009). *Definición de Deontología*. Disponible en World Wide Web en: <http://www.buenastareas.com/ensayos/Definici%C3%B3n-De> (Consultado 16/04/2012).

LEMUS FLORES, M.A. (2006). *El Procedimiento y la Seguridad Jurídica Notarial en la reproducción de los instrumentos públicos protocolares*. Disponible en World Wide Web en: <http://www.anotapr.org/index.php> (Consultado 19/02/2012).

MARTÍNEZ, J. A. [http://respuestasenderecho.blogspot.com/2009/10/saneamiento-por-  
eviccion-y-por-vicios.html](http://respuestasenderecho.blogspot.com/2009/10/saneamiento-por-eviccion-y-por-vicios.html) (Consultado 21/04/2012/).

PÉREZ GALLARDO, Leonardo B, Isidoro L TAMAYO RODRÍGUEZ, (2007). *Derecho Notarial*, Tomo I, Tomo II y Tomo III. PÉREZ GALLARDO, L. B, (2000). *Lecturas de derecho de Obligaciones y Contratos*. Editorial Félix Varela, La Habana, Cuba. RAPA ÁLVAREZ, V, *Manual de Obligaciones y Contratos*, Tomo II. S.E, Impreso en la Empresa Gráfica Haydee Santamaría, Palma Soriano.

RUÍZ DE ALARCÓN, (2007). *El Notario en el Siglo XXI*. En Revista Online de Derecho. N°15. Disponible en World Wide Web en <http://www.elnotario.com/egest/noticia.php> (Consultado 15/04/2014).

### **Fuentes Legales:**

Código de Ética del Notariado Cubano. Circular N° 3 del 2011 del Ministerio de Justicia, Dirección de Notarías y Registros Civiles. Circular N° 4 del 2011 del Ministerio de Justicia, Dirección de Notarías y Registros Civiles. Circular N° 9 del Ministerio de Justicia, Dirección de Notarías y Registros Civiles. Decreto-Ley 288 del 10 de noviembre del 201. Modificativo de la Ley N° 65, del 23 de diciembre de 1988, Ley general de la Vivienda. Dictamen Técnico N° 1 del 2009 del Ministerio de Justicia, Dirección de Notarías y Registros Civiles. Instrucción N°1 del 2011. Ley N°. 59 de 1987. Código Civil (actualizado). Ley N° 1289. Código de Familia. Ley N° 50 de las Notarías Estatales. Reglamento de la Ley de las Notarías Estatales. Resolución N° 14 del 2006 del Instituto Nacional de la

Vivienda. Reglamento complementario de la Ley General de la Vivienda. Resolución Conjunta del Instituto Nacional de Vivienda, el Ministerio de Justicia, Banco Popular de Ahorro y el Instituto de Planificación Física.