

# TRANSFORMACIONES EN EL RÉGIMEN INMOBILIARIO DE LA ISLA DE CUBA\*

## ARTÍCULO

GILBERTO VEGA\*\*

Introducción .....	196
I. La turbulencia en la actividad inmobiliaria .....	197
II. Trasfondo histórico del régimen hipotecario de Cuba .....	198
III. Trasfondo constitucional .....	201
IV. Dos decretos recientes que transforman el régimen inmobiliario de la Cuba socialista .....	203
V. Efectos de la Leyes 288 y 289 sobre el tráfico inmobiliario de Cuba .....	207

*Desde luego eso no impide cultivar el derecho comparado. Los confines de toda disciplina intelectual son prácticamente ilimitados, pero el estudioso u observador de esa riqueza teórica debe poseer, y procurar no perder, el sentido de su propia identidad y de su rumbo. Sólo de esa manera es que el conocimiento de lo extraño en vez de aturdirlo y despersonalizarlo le aprovecha y lo enriquece intelectual y espiritualmente.<sup>1</sup>*

## INTRODUCCIÓN

ESTE ENSAYO PRETENDE PROYECTAR UNA VISIÓN PANORÁMICA DE LA EVOLUCIÓN del régimen inmobiliario y, particularmente, de la figura de la hipoteca en Cuba, para ayudar a vislumbrar los contornos particulares del tráfico de bienes inmuebles en esa isla caribeña. La hipoteca es uno de los

---

\* Copyright © 2013-2014. Este trabajo está disponible al público según los términos de la licencia *Creative Commons* Atribución – No comercial – Sin obras derivadas 3.0 Puerto Rico, <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/pr/>.

\*\* El autor es estudiante de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. El artículo fue escrito como requisito del curso *Seminario de Derecho Real de Hipoteca* que ofrece la Profesora Ana Gómez, Catedrática de la Escuela de Derecho.

<sup>1</sup> Galarza Soto v. ELA, 109 DPR 179, 187 (1979) (Rigau, opinión concurrente y disidente).

ejes principales de la actividad económica de los países capitalistas, y es una herramienta financiera de uso común en los mercados internacionales y en las economías regionales de casi todos los países del mundo. En este artículo se esboza la trayectoria de la legislación que regula la actividad inmobiliaria en Cuba, desde la época del régimen colonial español hasta la actualidad.

En lo que respecta al régimen hipotecario en Puerto Rico, cabe señalar que este es muy similar al que reglamentaba el tráfico inmobiliario de la Cuba colonial y durante la república, hasta 1959. El análisis que sigue sirve de marco comparativo de la legislación inmobiliaria de Puerto Rico con la de Cuba. El tema del régimen inmobiliario de Puerto Rico no se tocará en este artículo. Sin embargo, aquellos lectores que estén familiarizados con ese régimen podrán apreciar la riqueza de los matices y contrastes que surge del estudio del Derecho comparado entre las dos islas caribeñas.

## I. LA TURBULENCIA EN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El mercado inmobiliario es, actualmente, el centro de una fuerte turbulencia que ha azotado a las economías capitalistas del mundo. La crisis de las llamadas hipotecas *subprime* ha sido tema de primera plana entre economistas y expertos en finanzas y política pública. El tráfico de bienes inmuebles y el rol de la figura de la hipoteca dentro de la dinámica de la economía mundial han sido y seguirán siendo temas de gran tensión no solamente en los sistemas capitalistas, sino también en aquellos regímenes de gobierno que rechazan el modelo de libre empresa como la forma idónea de distribuir las riquezas del mundo. Un ejemplo que ilustra esta aseveración es el caso de las leyes recientes que están transformando actualmente la economía de Cuba.

A partir de la revolución cubana, este País dio un giro radical en contra de todo lo que tuviera relación con transacciones de capital entre entidades privadas. Como consecuencia de la revolución socialista, el Estado confiscó las tierras y todo bien inmobiliario de las empresas privadas. Los préstamos hipotecarios y la usura no solamente se prohibieron, sino que se criminalizaron, tipificando tal actividad como delito en el Código Penal de Cuba.<sup>2</sup> Las actividades del Registro de la Propiedad se paralizaron, ya que se entendía que un sistema en el cual el Estado era el único dueño de propiedad inmobiliaria y donde el financiamiento hipotecario era ilegal no necesitaba llevar tracto de transacciones de bienes inmuebles. Indica Santiago Coll Ruiz:

Como puede apreciarse la voluntad estatal encaminada a sustituir la publicidad registral inmobiliaria por una publicidad administrativa alcanzó solo una relativa efectividad práctica. En la última etapa las disposiciones de la Ley Hipo-

---

<sup>2</sup> “El particular que preste dinero con interés, incurre en sanción de privación de libertad de seis meses a dos años o multa de doscientas a quinientas cuotas o ambas”, CÓD. PEN. CUBA art. 229, [http://www.gacetaoficial.cu/html/codigo\\_penal.html](http://www.gacetaoficial.cu/html/codigo_penal.html).

tecaria de 1893 prácticamente dejaron de ser aplicadas, ello condujo a que los Registros de la Propiedad en materia de viviendas fueron inoperantes.<sup>3</sup>

El Registro pasó a ser una especie de museo de historia, ya que la figura de la hipoteca, la unidad estructural que da origen y razón de ser a la actividad registral, había dejado de existir funcionalmente en la Cuba socialista.

En Cuba está haciendo erupción una nueva revolución que está transformando el panorama económico de esa Isla. Mediante la aprobación de leyes especiales recientes, se están autorizando actividades del mercado inmobiliario que estaban prohibidas bajo las premisas ortodoxas del régimen socialista. Si tales transformaciones son una nueva fase en la evolución del modelo socialista, o si son el comienzo del fin de dicho modelo, no es un asunto que se pretende abordar en este artículo. Sin embargo, no cabe duda de que soplan vientos de cambio en las regulaciones del tráfico de bienes en la Cuba socialista. En el vértice de este fenómeno jurídico y social subyace, como agente de transformación económica, la dinámica del mercado inmobiliario. Mientras los países capitalistas aguantan el embate de la turbulencia en los mercados de crédito hipotecario, la economía socialista de Cuba es transformada por un nuevo régimen legislativo de transacciones de inmuebles.

## II. TRASFONDO HISTÓRICO DEL RÉGIMEN HIPOTECARIO DE CUBA

La historia de la actividad hipotecaria en Cuba comienza con la aplicación de dos leyes promulgadas en España que, luego, fueron aplicadas en esa Isla con leves modificaciones (la *Ley hipotecaria Española de 1861* y la *Ley hipotecaria Española de 1869*, que derogó la de 1861). Posteriormente, se decretó la *Ley hipotecaria de 1893 para las Provincias de Ultramar*, especialmente redactada para las provincias de Cuba, Puerto Rico y Filipinas, y ajustada a las necesidades particulares de la propiedad inmobiliaria de estas colonias.<sup>4</sup> La Ley Hipotecaria de 1893 para las Provincias de Ultramar pretendía atender, de manera especial, los problemas del tráfico inmobiliario en los territorios de España en ultramar:

Otras modificaciones han sido sugeridas por las especiales circunstancias de las provincias de Ultramar, singularmente de la isla de Cuba. Atendiendo a la crisis de que se queja en lo relativo al desarrollo de su crédito inmobiliario, se han propuesto principalmente las reformas que quedan expresadas, igualmente útiles para Puerto Rico y Filipinas; pero todas ellas resultarían estériles sin una medida solicitada con unanimidad justificadísima que por sí sola levantará el

---

<sup>3</sup> Carlos Santiago Coll Ruiz, *Registro de la Propiedad en Cuba, esbozo histórico-jurídico*, ARCHIVO HISTÓRICO PROVINCIAL SANTA CLARA (4 de julio de 2013), <http://archivohistorico.villaclara.cu/index.php/investigaciones/130-registro-de-la-propiedad-en-cuba-esbozo-historico-juridico> (última visita 16 de abril de 2014).

<sup>4</sup> Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar (R.D. 1893) (España), <http://lsp2z.law.upr.edu/pls/portal/docs/PAGE/DOCUMENTOS/DOCUHISTORICOS001/LEY%20HIPOTECARIA%20PARA%20LAS%20PROVINCIAS%20DE%20ULTRAMAR%201893.PDF>.

crédito y evitará que se pueda seguir afirmando que en Cuba no existe todavía régimen hipotecario.<sup>5</sup>

Esta Ley fue la guía de las transacciones de inmuebles en la isla de Cuba durante casi setenta años, desde 1893 hasta 1959. El estatuto continuó en vigor aún luego de la independencia de Cuba. Indica Rodríguez Montero: “La LHE de 1893 y su Reglamento se mantienen vigentes durante toda la época republicana, es decir, de 1902 a 1959 sin modificaciones sustanciales, llegándose a crear en el país 82 registros de la propiedad de 25 que se constituyeron en 1880”.<sup>6</sup> El régimen hipotecario de origen español en la isla de Cuba no tuvo ningún cambio significativo sino hasta que sobrevino la revolución socialista.

Las leyes sobre inmuebles que habían sido establecidas en Cuba desde 1861 son erradicadas a consecuencia del triunfo de la revolución cubana el 1 de enero de 1959. Durante casi un siglo, desde 1861 hasta 1959, la actividad inmobiliaria en Cuba había estado reglamentada por leyes promulgadas por España. El régimen socialista que fue impuesto tras la revolución de 1959 derrumbaría todo el andamiaje jurídico que gobernaba el derecho de propiedad y las transacciones de inmuebles en la isla caribeña. Varias leyes de reforma agraria y de reforma urbana introdujeron transformaciones trascendentales en el panorama inmobiliario. A continuación, se resumen los aspectos más trascendentales de estas leyes en torno al tráfico inmobiliario.

La *Ley de reforma agraria* de 17 de mayo de 1959, en su primer artículo del Capítulo I, establece un nuevo régimen de distribución de tierras:

Se prescribe el latifundio. El máximo de extensión de tierra que podrá poseer una persona natural o jurídica será treinta caballerías (N.d.E. Una caballería = 13,42 hectáreas). Las tierras propiedad de una persona natural o jurídica que excedan de ese límite serán expropiadas para su distribución entre los campesinos y los obreros agrícolas sin tierras.<sup>7</sup>

La *Ley de reforma agraria* de 3 de octubre de 1963 indica en su artículo 7 que: “Se declaran extinguidas las garantías reales e hipotecarias en favor de personas naturales o jurídicas que graven las fincas afectadas por la presente Ley, así como las obligaciones que las hayan originado”.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> *Id.* en las págs. 10-11.

<sup>6</sup> Gustavo Rodríguez Montero, *El crédito hipotecario. Impacto sobre la propiedad inmobiliaria en Cuba*, MONOGRAFÍAS.COM, <http://www.monografias.com/trabajos71/credito-hipotecario-propiedad-inmobiliaria-cuba/credito-hipotecario-propiedad-inmobiliaria-cuba.shtml> (última visita 16 de abril de 2014).

<sup>7</sup> Ley de Reforma Agraria de Cuba de 17 de mayo de 1959, art. 1 (Cuba), <http://www.angelfire.com/mac/vet/doc/racuba.htm>.

<sup>8</sup> Segunda Ley de Reforma Agraria de 3 de octubre de 1963, art. 7 (Cuba), [http://www.ecured.cu/index.php/Segunda\\_Ley\\_de\\_Reforma\\_Agraria](http://www.ecured.cu/index.php/Segunda_Ley_de_Reforma_Agraria).

La *Ley urbana* de 14 de octubre de 1960<sup>9</sup> traspasó el fondo completo de viviendas de alquiler en propiedad a sus correspondientes habitantes; los antiguos propietarios fueron indemnizados por el Estado según el año de construcción y monto del alquiler de la vivienda perdida; se decretó la eliminación y prohibición de todos los gravámenes hipotecarios sobre inmuebles urbanos; se eliminó la institución legal del alquiler de viviendas y se prohibió toda forma de alquiler entre particulares.

La Ley Núm. 851 de 6 de julio de 1960 en su primer artículo dispone:

La nacionalización, mediante la expropiación forzosa, y por consiguiente se adjudican a favor del Estado cubano, en pleno dominio, todos los bienes y empresas ubicados en el territorio nacional, y los derechos y acciones emergentes de la explotación de esos bienes y empresas, que son propiedad de las personas jurídicas nacionales de los Estados Unidos de Norteamérica, u operadoras empresas en que tienen intereses predominantes nacionales de dicho país.<sup>10</sup>

La Ley Núm. 890 de 13 de octubre de 1960<sup>11</sup> dispone la nacionalización mediante la expropiación forzosa de todas las empresas industriales y comerciales, así como las fábricas, almacenes, depósitos y demás bienes y derechos integrantes de las mismas. Se adjudican, por medio de esta ley, a favor del Estado Cubano, todos los bienes, derechos y acciones de las empresas transfiriéndose todos sus activos y pasivos y, en su consecuencia, se declara al Estado subrogado en el lugar y grado de sus personas naturales o jurídicas propietarias. Las empresas expropiadas fueron asignadas a diversos organismos y dependencias del Estado cubano que en adelante las administrarían dentro del esquema de la economía socialista.

La Ley Núm. 891 de 13 de octubre de 1960<sup>12</sup> declaró pública la función bancaria, la cual solo podrá ser ejercida por el Estado a través de los organismos creados al efecto con arreglo a las nuevas disposiciones legales.

En 1974, fue derogado en Cuba el procedimiento sumario para el cobro de créditos hipotecarios, regulados en la *Ley hipotecaria* extensiva a Cuba por la Ley del 14 de julio de 1893, y su reglamento. Ambas normas, aun vigentes en el sistema legal, fueron consideradas contrarias a los principios del sistema socialista.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960 (Cuba), <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/indercom/cont/41/leg/leg8.pdf>.

<sup>10</sup> Ley Núm. 851 de 6 de julio de 1960, art. 1 (Cuba), <http://www.cuba.cu/gobierno/discursos/1960/esp/fo60860e.html>.

<sup>11</sup> Ley Núm. 890 de 13 de octubre de 1960 (Cuba), <http://www.scribd.com/doc/33675556/Cuba-Gaceta-Oficial-Leyes-890-y-891-de-13-oct-1960>.

<sup>12</sup> Ley Núm. 891 de 13 de octubre de 1960 (Cuba), <http://www.latinamericanstudies.org/cuba/expropiacion.htm>.

<sup>13</sup> Laritza Diversent, *La hipoteca inmobiliaria en Cuba*, CUBANET (27 de enero de 2012), <http://www.cubanet.org/articulos/la-hipoteca-inmobiliaria-en-cuba/> (última visita 16 de abril de 2014).

No fue hasta noviembre de 2000 que el gobierno de la Isla, por medio del *Decreto Ley 214*, introdujo en el sistema legal normas que posibilitaron la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles, propiedad de entidades económicas cubanas dedicadas al desarrollo inmobiliario, que contrajeran obligaciones con instituciones financieras extranjeras.<sup>14</sup> Estas hipotecas estaban disponibles para entidades económicas, pero no para ciudadanos cubanos particulares.

Las leyes mencionadas y otras disposiciones establecieron en Cuba un nuevo marco jurídico que regulaba el derecho de propiedad y las transacciones inmobiliarias de una manera radicalmente diferente a los estatutos españoles que rigieron previo a la revolución del 1959. La figura de la hipoteca no tenía cabida dentro de este régimen, ya que las transacciones de bienes inmuebles entre particulares quedaron proscritas.

### III. TRASFONDO CONSTITUCIONAL

La Constitución de Cuba establece, entre otras cosas, los fundamentos jurídicos que definen las relaciones entre los ciudadanos y la propiedad mueble e inmueble en ese país.<sup>15</sup> Tales premisas están asentadas en los principios de las ideas político-sociales de Marx, Engels y Lenin. La Constitución indica, en su preámbulo, que “en el socialismo y el comunismo, cuando el hombre ha sido liberado de todas las formas de explotación: de la esclavitud, de la servidumbre y del capitalismo, se alcanza la entera dignidad del ser humano”.<sup>16</sup> Es importante tener una visión clara del marco jurídico de Cuba a nivel constitucional antes de proseguir con la discusión del tema de este ensayo. A continuación, presentamos un resumen de dicho articulado constitucional en los que concierne al derecho de propiedad.

El primer artículo de la Constitución cubana establece que “Cuba es un Estado socialista de trabajadores, independiente y soberano, organizado con todos y para el bien de todos, como república unitaria y democrática, para el disfrute de la libertad política, la justicia social, el bienestar individual y colectivo, y la solidaridad humana”.<sup>17</sup>

Los artículos 14, 15, 19 y 21 de la Constitución definen con mayor precisión los contornos del derecho de propiedad en la Cuba socialista. Los primeros dos de estos artículos (14 y 15) especifican los bienes que son propiedad del Estado y los otros dos artículos (19 y 21) reconocen el derecho a la propiedad privada y personal. En específico, el artículo 14 expresa: “En la República de Cuba rige el sistema de economía basado en la propiedad socialista de todo el pueblo sobre los me-

---

<sup>14</sup> *Id.*

<sup>15</sup> CONST. CUBA, disponible en <http://www.cuba.cu/gobierno/cuba.htm>.

<sup>16</sup> *Id.*

<sup>17</sup> *Id.*

dios fundamentales de producción y en la supresión de la explotación del hombre por el hombre”.<sup>18</sup> En el artículo 15 se reconoce como propiedad del Estado:

Los centrales azucareros, las fábricas, los medios fundamentales de transporte, y cuantas empresas, bancos e instalaciones han sido nacionalizados y expropiados a los imperialistas, latifundistas y burgueses, así como las fábricas, empresas e instalaciones económicas y centros científicos, sociales, culturales y deportivos construidos, fomentados o adquiridos por el Estado y los que en el futuro construya, fomenta o adquiera.<sup>19</sup>

Se declara, además, que tales bienes no pueden transmitirse en propiedad a personas naturales o jurídicas.

El artículo 19 reconoce cierto grado de derecho a la propiedad privada indicando: “El Estado reconoce la propiedad de los agricultores pequeños sobre las tierras que legalmente les pertenecen y los demás bienes inmuebles y muebles que les resulten necesarios para la explotación a que se dedican, conforme a lo que establece la ley”.<sup>20</sup> En relación a estos bienes la Constitución establece que los agricultores “pueden venderlas, permutarlas o transmitirles por otro título al Estado y a cooperativas de producción agropecuaria o a agricultores pequeños en los casos, formas y condiciones que establece la ley, sin perjuicio del derecho preferente del Estado a su adquisición, mediante el pago de su justo precio”.<sup>21</sup> A la misma vez establece ciertas prohibiciones como “el arrendamiento, la aparcería, los préstamos hipotecarios y cualquier acto que implique gravamen o cesión a particulares de los derechos emanados de la propiedad de los agricultores pequeños sobre sus tierras”.<sup>22</sup>

El artículo 21 reconoce el derecho a la propiedad personal indicando que:

Se garantiza la propiedad personal sobre los ingresos y ahorros procedentes del trabajo propio, sobre la vivienda que se posea con justo título de dominio y los demás bienes y objetos que sirven para la satisfacción de las necesidades materiales y culturales de la persona. Asimismo se garantiza la propiedad sobre los medios e instrumentos de trabajo personal o familiar, los que no pueden ser utilizados para la obtención de ingresos provenientes de la explotación del trabajo ajeno.<sup>23</sup>

Los cinco artículos de la Constitución de Cuba ya señalados (1, 14, 15, 19 y 21) representan los pilares de lo que es el derecho de propiedad en ese País. Cabe resaltar la prohibición expresa a nivel de rango constitucional de los préstamos

---

18 *Id.*

19 *Id.*

20 *Id.*

21 *Id.*

22 *Id.*

23 *Id.*

hipotecarios y, por consiguiente, la eliminación de la figura de la hipoteca en el panorama jurídico cubano.

#### IV. DOS DECRETOS RECIENTES QUE TRANSFORMAN EL RÉGIMEN INMOBILIARIO DE LA CUBA SOCIALISTA

La revolución cubana restringió significativamente el tráfico jurídico inmobiliario en la Isla. Los líderes políticos de la Cuba socialista argumentaban que las transacciones de inmuebles y todo tipo de actividad comercial entre particulares promovía el lucro personal a expensas del bienestar colectivo, ya que se suscitaba la explotación de la clase obrera por parte de la burguesía o clase comerciante. Se pensaba que la actividad económica debía ser planificada por el Estado, en vez de ser guiada por las fuerzas ciegas del mercado y la especulación monetaria. A la par con esta perspectiva ideológica del trasiego económico, las transacciones de compraventa de bienes entre particulares fueron prohibidas en Cuba al igual que el préstamo de dinero con cobro de intereses. Por consiguiente, desapareció también toda actividad mercantil que implicara una garantía hipotecaria de una obligación pecuniaria. Los residentes cubanos estaban autorizados a permutar sus propiedades inmuebles pero les era prohibido venderlas. La figura de la hipoteca no tenía razón de ser dentro de este marco jurídico.

El bloqueo económico de los Estados Unidos sobre Cuba y, posteriormente, la caída y desintegración de la Unión Soviética, principal aliado económico y político de Cuba, indujeron una crisis severa en la actividad económica de esa Isla. Las finanzas del gobierno cubano fueron impactadas al punto de tener que despedir a cientos de miles de obreros que formaban parte de la nómina del Estado. Según el diario español *El Mundo*:

Cuba ha comenzado el proceso de despido de miles de trabajadores estatales en varios de sus ministerios. Se trata de una de las medidas centrales del presidente Raúl Castro para impulsar la economía doméstica. El Gobierno ha anunciado que *planea despedir 500.000 trabajadores de sus infladas plantillas estatales hasta el próximo mes de marzo.*<sup>24</sup>

Para facilitarles medios de subsistencia a los obreros desplazados, el Estado comenzó a flexibilizar algunas de las medidas que restringían las relaciones comerciales entre particulares. Con la implementación del Decreto-Ley 141 en 1993 y la Resolución Núm. 32 de 2010,<sup>25</sup> se amplía el trabajo por cuenta propia en Cuba y se conceden licencias para establecer pequeños negocios.

---

<sup>24</sup> *Cuba comienza el proceso de cambio con el despido de 500.000 funcionarios*, REUTERS (1 de mayo de 2011), <http://www.elmundo.es/america/2011/01/03/cuba/1294084417.html> (última visita 16 de abril de 2014) (énfasis suplido).

<sup>25</sup> Resolución Núm. 32 de 7 de octubre de 2010, de la Ministra de Trabajo y Seguridad Social de Cuba, que establece el Reglamento del Ejercicio del trabajo por cuenta propia, [http://www.adapt.it/boletinespanol/fadocs/NL\\_3\\_12.pdf](http://www.adapt.it/boletinespanol/fadocs/NL_3_12.pdf).



Con el propósito de promover la actividad económica, en el año 2011, se adoptan dos medidas legislativas de especial importancia que impactaron la actividad inmobiliaria: el Decreto-Ley 288 de 28 de octubre de 2011,<sup>26</sup> que enmienda la Ley General de Vivienda de Cuba de 1988<sup>27</sup> permitiendo la compraventa de ciertos bienes inmuebles entre particulares residentes de Cuba, y el Decreto-Ley 289 de 16 de noviembre de 2011,<sup>28</sup> que facilita el crédito bancario para personas naturales autorizadas a ejercer el trabajo por cuenta propia. Estos dos decretos colocan, sobre el tablero de la economía cubana, las piezas necesarias para el resurgimiento de la actividad hipotecaria de bienes inmuebles.

El Decreto-Ley 288 permite las transacciones de compraventa de viviendas entre ciudadanos cubanos particulares; actividad que había estado prohibida. Antes de la promulgación de la Ley solamente se permitía la permuta de viviendas. La Ley 288 establece que:

La transmisión de la propiedad de una vivienda por compraventa, entre personas naturales, se formaliza directamente ante notario con sede en el lugar donde se encuentre enclavado el inmueble, por el precio que libremente acuerden las partes.

El pago total del precio de la compraventa se efectúa en el acto de formalización de esta, mediante los instrumentos de pago emitidos por la institución bancaria, según las regulaciones establecidas por el Banco Central de Cuba.

En el acto de formalización del Contrato de Compraventa, el comprador declarará bajo juramento, que no tiene en propiedad otra vivienda de residencia permanente y acreditará, con el documento bancario correspondiente, la existencia del dinero en una sucursal bancaria, a los efectos del pago total del precio acordado. Al vendedor se le exige el cumplimiento previo de los requisitos siguientes:

- a) Haber liquidado los adeudos por concepto de pago de transferencia de la propiedad del inmueble, acreditado mediante documento correspondiente de la sucursal bancaria; y
- b) acreditar la inscripción del inmueble objeto de la venta, en el Registro de la Propiedad.<sup>29</sup>

Por otro lado el Decreto-Ley 289 sobre créditos bancarios reestablece la legalidad de la figura de hipoteca, permitiendo la constitución de las mismas como

---

<sup>26</sup> Wilfredo Cancio Isla, *Documentos: Decreto-Ley 288 y resoluciones para la compraventa de casas en Cuba*, CAFÉFUERTE (11 de noviembre de 2011), <http://cafeuerte.com/documentos/1308-documentos-decreto-ley-288-y-resoluciones-para-la-compraventa-de-casas-en-cuba/> (última visita 6 de abril de 2014).

<sup>27</sup> Ley General de Vivienda de Cuba de 23 de diciembre de 1988, <http://www.gacetaoficial.cu/html/leygeneralvivienda.html>.

<sup>28</sup> Decreto-Ley 289 de 16 de noviembre de 2011, <http://www.bc.gob.cu/Espanol/Decreto%20Ley%20289.pdf>.

<sup>29</sup> Cancio, *supra* nota 26.

garantía en la concesión de préstamos a residentes cubanos. La Ley 289 establece que:

Podrán constituirse hipotecas voluntarias como garantía para los créditos que otorguen las instituciones financieras:

2. Las hipotecas a las que se refiere el apartado anterior solo pueden constituirse a favor de las instituciones financieras, y sobre los inmuebles que a continuación se relacionan:

- a) viviendas ubicadas en zonas destinadas al descanso o veraneo; y
- b) solares yermos.

En la constitución de las hipotecas tienen que cumplirse los requisitos siguientes:

- a) formalizarse mediante escritura otorgada ante notario público; y
- b) inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente.<sup>30</sup>

En su artículo 15, la ley resalta la importancia del Registro de la Propiedad dentro del proceso de otorgación de la hipoteca, indicando que las hipotecas que se constituyan con arreglo al presente Decreto-Ley lo serán por el valor que resulte de la tasación actualizada del inmueble en el Registro de la Propiedad.<sup>31</sup>

El decreto también revive en suelo cubano la figura de la *ejecución de hipoteca*, otro proceso que había desaparecido del panorama de transacciones inmobiliarias. El artículo 16 de la referida ley establece que: “Decursado el plazo para el pago del crédito concedido, sin que se hubiere honrado o reestructurado la deuda, la institución financiera puede ejecutar la hipoteca, conforme a los trámites establecidos en el Proceso de Ejecución regulado en la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico”.<sup>32</sup>

La Ley 289 tiene el efecto de enmendar varios artículos del Código Civil de Cuba. Antes de promulgarse esta ley, el Código Civil prohibía expresamente, y sin excepción alguna, todo pacto de préstamos de intereses, y no reconocía la figura de la hipoteca inmobiliaria. El texto de la Ley 289 enmienda el artículo 242 del Código Civil para que diga: “Es ilícito pactar intereses en las obligaciones monetarias o de otra clase, salvo que en la legislación especial se disponga de otra cosa”.<sup>33</sup> El artículo 276 queda redactado como sigue: “El cumplimiento de las obligaciones puede garantizarse con sanción pecuniaria, prenda, retención, fian-

---

<sup>30</sup> Decreto-Ley 289 de 16 de noviembre de 2011, arts. 13.1 & 14, <http://www.bc.gob.cu/Espanol/Decreto%20Ley%20289.pdf>.

<sup>31</sup> Decreto-Ley 289 de 16 de noviembre de 2011, art. 15, <http://www.bc.gob.cu/Espanol/Decreto%20Ley%20289.pdf>.

<sup>32</sup> Decreto-Ley 289 de 16 de noviembre de 2011, art. 16, <http://www.bc.gob.cu/Espanol/Decreto%20Ley%20289.pdf>.

<sup>33</sup> Decreto-Ley 289 de 16 de noviembre de 2011, <http://www.bc.gob.cu/Espanol/Decreto%20Ley%20289.pdf>.

za, anticipo e hipoteca naval, aérea o inmobiliaria”.<sup>34</sup> El artículo 288 se modifica para que exprese: “La hipoteca aérea, naval e inmobiliaria se rige por disposiciones especiales”.<sup>35</sup>

Conjuntamente con el resurgimiento de las garantías hipotecarias, estarían reconociéndose en Cuba otras figuras y mecanismos jurídicos de uso común en las economías capitalistas. El diario *Granma*, órgano oficial del Comité Central del Partido Comunista de Cuba, entrevistó a Ernesto Medina Villaveirán, presidente del Banco Central de Cuba (BCC), quien indicó que:

[P]odrán constituirse en garantías —en dependencia del importe del préstamo, entre otros aspectos— depósitos bancarios del propio solicitante o de terceros que estén de acuerdo en ofrecerlos. Cualquier cuenta bancaria de ahorro a la vista, a plazo fijo, de formación de fondos u otras pueden ser cedidas como garantías total o parcialmente, sin que el titular deje de recibir por ella los intereses convenidos.

También será posible formalizar, mediante contratos con el Banco, fianzas solidarias (compromiso jurídico de terceros de pagar el monto del préstamo si el solicitante no puede hacerlo), las cuales pueden ser concedidas por personas naturales (en cuyo caso se exigirán al menos dos fiadores), instituciones financieras o empresas de seguros.

Igualmente podrán cederse a favor del Banco retribuciones o ingresos personales presentes o futuros. Además se aceptarán *letras de cambio o pagarés* avalados por una institución financiera.

Asimismo —dijo— la *prenda* de bienes muebles y de hipotecas de viviendas ubicadas en zonas de descanso o veraneo, así como solares yermos, podrán considerarse como garantías.<sup>36</sup>

Los dos decretos resaltados, la Ley 288 y la Ley 289, pretenden propulsar la actividad económica dentro del régimen socialista de Cuba, permitiendo, de tal manera, el resurgimiento de las garantías hipotecarias de bienes inmuebles, una actividad económica que por décadas había estado prohibida. La combinación de estas dos piezas legislativas, promulgadas casi simultáneamente, establecen el marco jurídico adecuado para impulsar el tráfico jurídico inmobiliario y para que se facilite el reconocimiento de la figura de la hipoteca como medio para establecer garantías sobre obligaciones contractuales de compraventa.

---

34 *Id.*

35 *Id.*

36 Anneris Ivette Leyva, *Por la cuenta corriente de la actualización*, RADIO MABOAS (25 de noviembre de 2011), <http://www.radiomaboas.icrt.cu/index.php/cuba/565-por-la-cuenta-corriente-de-la-actualizacion> (última visita 16 de abril de 2014).

## V. EFECTOS DE LA LEYES 288 Y 289 SOBRE EL TRÁFICO INMOBILIARIO DE CUBA

El Decreto-Ley 288 que pretende agilizar la compraventa de viviendas en Cuba está teniendo impacto en el mercado inmobiliario de la Isla. Según el diario *Granma*: “La compraventa de viviendas, autorizada a finales del 2011 mediante el Decreto-Ley 288, figura entre las medidas que han fortalecido el orden y la seguridad legal en la Isla”.<sup>37</sup> Indica Olga Lidia Pérez Díaz, directora de Notarías y Registros Civiles del Ministerio de Justicia, que “solo en el primer semestre del año la compraventa de viviendas aumentó en un 2% respecto a igual periodo del 2012, no así la autorización de escrituras públicas de contratos de permuta, cuya tendencia ha sido decrecer”.<sup>38</sup> Aniuska Puente Fontanella, especialista principal de la dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio, señala que “desde inicios del año hasta la fecha se ha inscrito un total de 873 mil 314 inmuebles: 213 mil 346 estatales, y 659 mil 968 viviendas”.<sup>39</sup> Añade que “[l]as cifras de inscripciones en materia de compraventa deben estar alrededor de las 80.000 en este año”.<sup>40</sup> Un año antes, el número de operaciones de ese tipo estaba alrededor de unos 40.000, explicó.<sup>41</sup> El hecho de que se hayan duplicado las transacciones de compraventa en el último año es indicativo de que la liberalización del sector inmobiliario mediante la aplicación de la Ley 288 está surtiendo un efecto positivo sobre la economía de Cuba.

En relación al impacto de la Ley 289, la cual da vida a la figura de la hipoteca en el contexto del tráfico inmobiliario entre particulares, para propósitos de este ensayo, no se consiguió ningún dato estadístico sobre el impacto de dicha reglamentación. Para una sociedad que no está familiarizada con la herramienta financiera del crédito, como sucede en Cuba, será necesario un proceso de educación y adaptación que permita al ciudadano cubano tener confianza ante las complejidades y riesgos inherentes a la *nueva* figura de la hipoteca. Indica Medina Villaveirán:

A la par de familiarizar más a las nuevas generaciones de bancarios con estos temas, constituirá un reto para los especialistas aumentar el conocimiento de ellos entre la población.

---

<sup>37</sup> O. Fonticoba Gener, *El Registro de la Propiedad: Un trámite necesario*, VENCEREMOS.CU (7 de noviembre de 2013), [http://www.venceremos.co.cu/pags/varias/nacionales/registro\\_propieda\\_d\\_3024288.html](http://www.venceremos.co.cu/pags/varias/nacionales/registro_propieda_d_3024288.html) (última visita 16 de abril de 2014).

<sup>38</sup> *Id.*

<sup>39</sup> *Id.*

<sup>40</sup> *La compraventa de casas se duplica en Cuba en 2013*, EL MUNDO (4 de diciembre de 2013), <http://www.elmundo.es/economia/2013/12/04/529f53196843417f788b4584.html> (última visita 16 de abril de 2014).

<sup>41</sup> *Id.*

Profundizar en las nuevas disposiciones y dominar lo legislado, es un desafío a asumir colectivamente para que, de acuerdo con lo aprobado por el Sexto Congreso del Partido, el modelo económico cubano corra por la cuenta de la actualización.<sup>42</sup>

Las piezas necesarias para tal proceso de adaptación están ya en el tablero legislativo y, seguramente, será cuestión de tiempo para que la actividad hipotecaria florezca en la Cuba socialista.

Algunos opositores del régimen socialista cubano expresan escepticismo en torno a los nuevos cambios en la legislación inmobiliaria:

La nueva modificación representa un paso de avance en el tráfico jurídico y financiero, y deja el camino abierto para que en un futuro cercano pueda aplicarse, en toda su extensión legal, la hipoteca inmobiliaria. Sin embargo, también lo llena de inseguridad, sobre todo para aquellos que soliciten créditos y no tengan otra forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones. Por una parte, porque en el sistema socialista no existen mecanismos reales de participación de los ciudadanos en la toma de decisiones. Por otra, por la facilidad con que el ejecutivo puede modificar, e incluso derogar, leyes aprobadas por el órgano legislativo.<sup>43</sup>

Como se habrá podido apreciar, la legislación en torno a la figura de la hipoteca en el régimen inmobiliario de Cuba ha sido significativamente influenciada por la historia y por el contexto político y económico de esa isla de una manera muy particular. Se ha reconocido, aún por los defensores del sistema socialista de gobierno, que la hipoteca es una herramienta que puede utilizarse para promover el tráfico de inmuebles y la actividad económica. La hipoteca es un mecanismo de control de la economía, una especie de llave jurídica, que dependiendo de cómo se regule puede formar parte de los instrumentos de planificación de la economía de un país.

¿Cuál será el efecto a largo plazo de la liberalización del sector inmobiliario en la naturaleza política del régimen de gobierno socialista cubano? Al comienzo de este escrito había indicado que está fuera del objetivo de este ensayo analizar si las transformaciones recientes en la economía de Cuba son una nueva fase en la evolución del modelo socialista o si son el comienzo del fin de dicho modelo. Sin embargo, deseo concluir este trabajo citando una porción de un artículo que refleja la posición de algunas personas en torno a tan controversial régimen económico, y que pudiera motivar al lector a darle seguimiento al particular drama socio-político que vive la hermana isla de Cuba:

Finalmente, se ratificó que las transformaciones en curso deben seguir un ritmo que garantice su desarrollo exitoso, por lo que no es posible su aceleración desordenada.

---

<sup>42</sup> Leyva, *supra* nota 36.

<sup>43</sup> Diversent, *supra* nota 13.

Durante el año continuaron los reclamos de aquellos que ven en los cambios actuales el preámbulo de una transición al capitalismo en Cuba y que buscan expandir sin límites el mercado como vía supuestamente más eficiente para el desarrollo del país.

En tal sentido, el gobierno cubano ha reiterado que se trata de un proceso de perfeccionamiento del modelo socialista, donde se reconoce el papel del mercado y la propiedad no estatal pero en ningún caso se aceptan estos como preponderantes.

Estos propósitos no desmienten que se trata de un proceso complejo y difícil, que enfrenta enormes desafíos especialmente en los próximos dos años, aunque se cuenta con las condiciones indispensables para su culminación exitosa.<sup>44</sup>

---

Citación: Gilberto Vega, *Transformaciones en el régimen inmobiliario de la isla de Cuba*, 83 REV. JUR. DIG. UPR 196 (2013-2014), <http://www.revistajuridicaupr.org/wp-content/uploads/2014/06/83-REV-JUR-DIG-UPR-196.pdf>.

---

<sup>44</sup> *La política económica en Cuba: Balance del año que concluye*, TELESUR (29 de diciembre de 2013), <http://www.telesurtv.net/articulos/2013/12/29/la-politica-economica-en-cuba-balance-del-ano-que-concluye-9555.html> (última visita 6 de abril de 2014).