

CUBA Y EL MARCO REGULATORIO ACTUAL DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA. IDEAS BÁSICAS

CUBA AND THE CURRENT REGULATORY FRAMEWORK OF REAL
PROPERTY. BASIC IDEAS

Actualidad Jurídica Iberoamericana, núm. 2, febrero 2015, pp. 587-600.

Fecha entrega: 15/08/2014
Fecha aceptación: 29/09/2014

MARÍA ELENA COBAS COBIELLA
Profesor Contratado Doctor
Departamento de Derecho Civil de la Universidad de Valencia
macobas2002@yahoo.es

“Cuando el misterio es demasiado impresionante, es imposible desobedecer”. *Le petit prince*, Antoine de Saint-Exupéry.

RESUMEN: El trabajo presenta algunas ideas básicas en relación al nuevo marco regulatorio aprobado en Cuba, en materia inmobiliaria. Las transformaciones en este tema han dado un giro total, a temas tan polémicos como la compraventa de viviendas en Cuba, y los derechos del heredero frente a la ocupación, que merecen atención por parte de los estudiosos del tema cubano.

PALABRAS CLAVE: propiedad, vivienda, propietario, transmisión sucesoria, compraventa, permuta, donación.

ABSTRACT: The paper presents some basic ideas regarding the new regulatory framework adopted in Cuba, in real estate. The topics of this area have been totally changed to controversial issues as the sale of homes in Cuba and the rights of the heir to the occupation, thus deserving the attention from scholars of the Cuban issue.

KEY WORDS: property, housing, owner, successional transmission, purchase, swap, donation.

1. Las recientes reformas producidas en Cuba, en materia de propiedad y de derecho de propiedad han roto con la inmovilización del Derecho de propiedad cubano durante casi cincuenta años. De golpe, como parte de las necesidades vitales de resurgimiento, en un intento desesperado de paliar la situación económica del país, y, en correspondencia con los lineamientos del Partido Comunista de Cuba, en la búsqueda de soluciones externas al debacle económico y social se han aprobado un conjunto de disposiciones, poniendo en movimiento un derecho de propiedad inerte y estático durante casi cincuenta años, regulado formalmente en sede del CC y en un conjunto de leyes especiales matizadas por la injerencia del Estado en las decisiones de los particulares y de corte administrativista.

2. Examinaremos a continuación el Derecho de propiedad en Cuba sus principales notas.

2.1. Comenzaremos por los antecedentes históricos y legislativos en materia de vivienda.

El 14 de octubre de 1960 fue promulgada la Ley de Reforma Urbana, declarada como parte de la Ley Fundamental, otorgándosele de este modo el rango constitucional, con algunas medidas que destacan como que se produjo el traspaso del 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 fueron prohibidos los alquileres entre particulares.

A las pocas semanas después del triunfo de la Revolución fueron promulgadas las primeras leyes con importancia en el campo de la política de la vivienda. Se trataba de leyes sobre el cese de los procesos por desalojo y las demandas de desahucio (Ley N° 26 del 26.1.1959), sobre los precios máximos y la venta forzosa de terrenos urbanos edificables para combatir la especulación (Leyes N°. 218 del 7.4.1959; N° 691 del 23.12.1959 y N°. 892 del 14.10.1960), y la muy esperada, y ya en 1953 anunciada, ley sobre las reducciones de los alquileres (Ley N°. 153 del 10.3.1959), mediante la cual se redujeron los alquileres de los inmuebles urbanos de un 30 a un 50%.

Esto a manera resumida fue la situación legislativa, Dos Leyes de Reforma Urbana, y posteriormente casi veinte años después dos Leyes Generales de la Vivienda, aprobada la primera en 1984, y en 1988 la segunda, que se decretaron con poca separación en el tiempo (LGV, Ley N° 48 del 31.12.1984 y Ley N° 65 del 23.12.1988), acompañadas con posterioridad de innumerables resoluciones, circulares y normas de menor rango que fueron matizando la política inmobiliaria

cubana, por parte del Estado, hasta que en el año 2011, con la aprobación del Decreto Ley número 288/2011 es que se produce un cambio legislativo sin precedentes y radical en sede de vivienda, y que derogó de un solo plumazo las principales limitaciones en materia de Derecho de propiedad en relación a la propiedad personal. Las principales reformas fueron en materia de vivienda y la transmisión de la propiedad de vehículos de motor por compraventa y donación entre personas naturales, en virtud del Decreto no 292/septiembre 2011, Gaceta Oficial de la República, Extraordinaria número 31.

2.2. Los principios generales que han marcado la legislación cubana en materia de vivienda son dos fundamentalmente, el primero principio destaca que la vivienda no es objeto de lucro, por tanto sólo se puede tener una vivienda para vivir permanentemente y otra de veraneo; el segundo principio es la prevalencia del derecho de ocupación, sobre el derecho a la herencia.

2.3. Entre las notas más relevantes del Derecho civil y en especial del Derecho de propiedad, durante cinco décadas se encuentran: la ausencia de autonomía de la voluntad, un derecho civil cercenado, atrofiado y de corte administrativo, un Registro de la Propiedad paralizado en el tiempo y desajustado a la realidad cubana, y revitalizado con vistas a poder inscribir la inversión extranjera, un Catastro muerto, con la consiguiente ausencia de concordancia entre la realidad registral y el catastro y de los principios registrales que informan la organización del quehacer en este sentido, “muerte civil” de los principios que informan la legislación hipotecaria, tracto sucesivo, especialidad, prioridad entre otros.

Una legislación Hipotecaria española que entró en vigor en Cuba en 1893 y que ha sido susceptible de múltiples modificaciones en España incluso, y que ha sido de inaplicación en sede de Derecho civil cubano durante casi cinco décadas y que aparece de nuevo en la palestra jurídica cubana en virtud del Decreto – Ley número 289, de 21 de noviembre de 2011, “De los créditos a las personas naturales y otros servicios bancarios” (Gaceta Oficial 040, Extraordinaria, de 21 de noviembre de 2011), que en su art. 13.1 retoma las hipotecas voluntarias, como garantías a los créditos que otorguen las instituciones financieras.

A esto se acompaña la supletoriedad del CC refrendada en el art. 8, en relación a innumerables leyes y modificaciones, acompañado de Instrucciones y circulares del Ministerio de Justicia de Cuba, que cercenaba lo previsto en el mismo, y que en ocasiones lo derogaban de un plumazo, a pesar de ser normas de rango inferior.

Por otra parte la fe pública notarial aparece sujeta a avatares de control por parte del Estado y de pugna entre las necesidades de los particulares y los límites sin freno a los actos de éstos.

A ello se une la aparición de un marco de categorías típicas y propias del Derecho civil cubano, que sólo a manera de ejemplo señalo; zona congelada, el art. 470 del CC que prohíbe heredar a las personas que han abandonado definitivamente el país, y los convierte en incapaces para suceder, la figura de la permuta con donación, como un contrato atípico no regulado en el CC cubano y surgidos por la pugnante necesidad social, el concepto de bienes indispensables para la continuación de la vida doméstica (art. de la miseria o de las necesidades), cooperativas temporales para construir viviendas, microbrigadas, derecho de azotea, autorizaciones por doquier para cualquier simple acto, que constituyen el lenguaje jurídico y el marco conceptual del Derecho civil cubano.

En cuanto al mantenimiento, rehabilitación en materia de vivienda, la situación es y ha sido deplorable, entre las que destacan la inexistencia de mercados para la compra de materiales necesarios para la construcción y rehabilitación de viviendas. Hay que dirigirse a los mercados grises o negros para conseguir, sin garantía, lo que en el momento esté disponible; no existen líneas de créditos para la rehabilitación de las mismas hasta que en fecha reciente con la aprobación del Decreto-Ley No 289/2011, que establece los Créditos a las personas naturales y otros servicios bancarios, se regula entre las modalidades del crédito en su art. 3, para comprar materiales de construcción o pagar el servicio de mano de obra de acciones constructivas. Tampoco se conceden subsidios dentro del marco de un programa de rehabilitación urbana, con la excepción del centro histórico gestionado por parte de la Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana (OHCH).

Este fue el panorama del Derecho civil, hasta las reformas que se han producido en los últimos años.

2.4. El actual marco regulatorio se compone del inestimable CC cubano (1987), la Ley Hipotecaria (1893), el Código de Comercio (1885), corpus de la codificación, y que recoge las formas de propiedad establecidas en la Constitución Cubana.

En lo que respecta a la normativa referida a la propiedad, se argumenta para justificar las reformas el art. 21 de la Constitución cubana que, preceptúa la garantía por parte del Estado, de la propiedad personal sobre la vivienda que se posea con justo título de dominio, lo que implica el ejercicio del uso, disfrute y disposición del bien -art. que está así formulado desde el año 1976, que se aprobó la Constitución cubana y mantenido en las diferentes reformas del cuerpo constitucional- y que de pronto ha sido recuperado, esgrimido y aplicado, bajo la explicación que las experiencias alcanzadas en relación a la aplicación de la Ley 65/1988, y otras regulaciones, así como la necesidad de contribuir a la solución del problema habitacional, “aconsejan” eliminar prohibiciones y flexibilizar limitaciones.

Por tanto de lo que se trata es de aplicar lo que ya estaba legislado desde 1976, con la aprobación de la Constitución Cubana, y posteriormente refrendado en 1987 por

lo previsto en el art. 129.1 del CC cubano que reconocía las facultades inherentes al derecho de propiedad, al regular de forma expresa lo siguiente: “la propiedad confiere a su titular la posesión, uso, disfrute y disposición de los bienes, conforme a su destino socioeconómico. 2. El propietario tiene acción contra el tenedor y él poseedor del bien para reivindicarlo. 3. El propietario puede también solicitar el reconocimiento de su derecho por el órgano jurisdiccional competente e inscribirlo en el correspondiente registro”.

En consonancia con ello, estamos en presencia de la recuperación por llamarlo de alguna forma de la autonomía de la voluntad, aunque esta afirmación no puede interpretarse literalmente, porque todavía sigue la sombra de las autorizaciones en determinados supuestos, la imposibilidad de tener más de una vivienda, para quien pueda y quiera, o las viviendas situadas en zonas especiales, o en determinadas zonas del país que siguen estando sujetas en las permutas, donaciones y compraventas al control estatal, de acuerdo al art. 110 del Decreto 288/2011, en el apartado referido a las Disposiciones especiales.

No obstante se han autorizado los negocios jurídicos de los particulares, y se establece la flexibilidad para comprar, vender, donar, y permutar, convirtiendo al estático registro de la Propiedad cubano en un eslabón esencial o requisito indispensable para la realización de cualquier negocio jurídico, desterrándolo de la casi muerte civil en que estuvo durante casi 50 años, y señalo “casi”, porque ya fue revitalizado en relación a las primeras inversiones extranjeras al comienzo de la década de los 90, de ahí que las recientes reformas ponen en funcionamiento la “dormida” la inscripción registral y la convierten en obligatoria para la realización de los actos jurídicos.

Se siguen manteniendo los viejos principios que marcaron y siguen marcando en mayor o menor medida las regulaciones en materia de vivienda, en la Ley General de la Vivienda de 1986 y la posterior de 1988 (Ley número 65/88, estos principios se mantuvieron). En igual sentido la reciente reforma en materia de vivienda, de 2 de noviembre de 2011, Decreto-Ley 288, mantiene por lo menos uno de estos principios, nadie puede tener más de una vivienda, aunque si leemos literalmente el texto, resulta curiosa la redacción que se hace en el art. 2, párrafo tercero, que dice: “será legítimo tener, además de la ocupación permanente, la propiedad de otra vivienda ubicada en zona destinada al descanso o al veraneo”.

La técnica no resulta muy depurada, porque ocupación o posesión no es lo mismo que propiedad, aunque luego siguiendo la lectura del articulado posterior vemos que evidentemente es cuestión de técnica jurídica, porque queda muy claro que la propiedad sólo puede ostentarse sobre un inmueble, por lo menos en sede de sucesiones, claramente en lo previsto en el art. 78. 1 de la Ley General de la Vivienda, donde regula, que la Dirección Municipal de la Vivienda puede transferir la vivienda a las personas que la ocupaban con consentimiento del propietario anterior, al menos si hubieren ocupado cinco años, con el consentimiento del titular,

pero textualmente dice “transferir la propiedad a las personas que, sin ser propietarios de otra vivienda”.

Posteriormente regula en su párrafo tercero que: “fuera de esta posibilidad, de la establecida para los agricultores pequeños y cooperativistas y de los casos de las viviendas vinculadas, ninguna persona tendrá derecho a poseer más de una vivienda”, por lo tanto se sigue manteniendo como excepción la vivienda de veraneo, a la regulación de tener un solo inmueble, contemplando el supuesto especial de los pequeños agricultores y cooperativistas.

2.5. Como parte del cumplimiento de los Lineamientos aprobados en el Sexto Congreso del Partido Comunista de Cuba en abril pasado, el Consejo de Estado publicó el Decreto-Ley 288/2011 de 28 de octubre de 2011 (Gaceta Oficial No 035, Extraordinaria de 2 de noviembre de 2011) que modifica la “Ley General de la Vivienda”, Ley No 65, de 23 de diciembre de 1988.

La nueva normativa permite a los propietarios, cubanos y extranjeros residentes permanentes en el país, disponer libremente de sus viviendas, por medio de permutas, donaciones y compraventa; porque la disposición del Consejo de Estado eliminó la autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda exigida a los propietarios que decidieran permutar o donar sus inmuebles, no obstante este logro, deja intactas las normas migratorias para la capital y para las zonas sometidas a régimen especial de administración, que impiden el pleno ejercicio del derecho de propiedad.

En el sistema legal cubano, está vigente el Decreto 217/1997, que establece las “Regulaciones migratorias para la ciudad de La Habana”, a la par que limita la libertad de circulación dentro de la Isla y el derecho a escoger en él, el lugar de residencia. Este Decreto obliga a las personas que se adjudiquen por herencia, legado, donación, compraventa de una vivienda ubicada en la capital, solicitar respecto a su núcleo familiar, un permiso de residencia y circulación, a los Presidentes de los gobiernos municipales, de que los ciudadanos que no estén domiciliados en la capital, para realizar cualquier trámite de cambio de domicilio en la capital, un dictamen emitido por la Dirección Municipal de la Vivienda, que acredite el cumplimiento de los preceptos de esta norma. Igual trámite deben realizar los que arrenden o permuten los inmuebles de su propiedad. Son disposiciones que coactan la libertad de circulación dentro del propio país.

Este Decreto fue recientemente modificado en virtud del Decreto No. 293 de 29 de octubre de 2011, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Cuba, el 16 de noviembre de 2011, que establece Art. Único.-Se dispone modificar el art. 5 del Decreto No. 217, de 22 de abril de 1997, el que queda redactado de la forma que sigue: art. 5.-“no podrán oficializarse traslados con carácter permanente de personas provenientes de otras provincias del país hacia La Habana sin cumplir los requisitos

a que se refiere el art. 2 de este Decreto. Se exceptúa de lo anterior a: a) El cónyuge, los hijos, padres, abuelos, nietos y hermanos del titular. b) Los hijos menores de edad del cónyuge no titular. c) Las personas declaradas jurídicamente incapaces. d) El núcleo familiar de la persona a quien se le asigne un inmueble por interés estatal o social”.

En la isla también existen zonas declaradas especiales o de alta significación para el turismo, sometidas a régimen especial de administración, por mandato gubernamental, en las que se exige un permiso para residir. El Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros declaró en 1995, zona de alta significación para el turismo al municipio La Habana vieja, en la capital, y en el 1997 a Varadero, en Matanza, por lo que los residentes, o los que pretendan domiciliarse en estas localidades, necesitan autorización para permutar, arrendar u obtener la propiedad de una vivienda, antes de recurrir al Notario Público, de ahí que estas viviendas que se encuentren ubicadas en zonas especiales, siguen teniendo un tratamiento especial. En el caso del art 110 de la Ley General de la Vivienda, se incluyen las compraventas y donaciones que pueden ser controladas por otra entidad o dependencia nacional. En cuanto al art. 109 se modifica el inciso e), por lo que las permutas, donaciones y compraventas de vivienda podrán realizarse conforme al procedimiento que establezca el Instituto Nacional de la Vivienda.

La Resolución No. 114, de 6 de agosto de 2007, puso en vigor “Las Normas y Procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad (Gaceta Oficial No 039, Gaceta Extraordinaria de 6 de agosto de 2007), derogando la Resolución Ministerial No. 249, de 7 de octubre de 2005. La citada norma desarrolla la organización del Registro de la Propiedad y establece el procedimiento registral y la organización de la oficina registral, lo que posteriormente complementa lo previsto en el Decreto. Ley no 288, de 2011, que establece que para la realización de los actos de dominio se necesita la inscripción en el Registro de la propiedad lo que lo convierte, si no en constitutivo, por lo menos en obligatorio, a tenor de lo que previenen los art.s y en correspondencia con lo previsto en la Resolución No. 342/2011, de 31 de octubre (Gaceta Oficial de 31 de octubre de 2011), dictada por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, que se refiere a la actualización e inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad.

Finalmente y, no por ello menos importante hay que tener en cuenta dos modificaciones esenciales en materia inmobiliaria, la primera en relación a la transmisión sucesoria de la vivienda y a la transmisión por salida definitiva del país de los inmuebles.

En cuanto a la transmisión sucesoria, la reforma más importante es que se hace prevalecer el derecho hereditario sobre el derecho de ocupación, que además de ser uno de los principios informadores de la legislación cubana, había sido además una de las grandes limitaciones en orden a la sucesión mortis causa porque el ocupante excluía al heredero no conviviente con el causante.

Las reglas que se aplican a partir de la reforma del 2011, son las siguientes y que amerita consignar: en la sucesión testada e intestada, si no existen herederos o renuncian se transmite a los ocupantes con 5 años o más de convivencia o al Estado.

Si no existen herederos ni ocupantes se transmite al Estado, y en todo lo demás hay completa remisión a la legislación sucesoria, lo que significa que si un heredero no vive la vivienda tiene derecho a recibir el inmueble en propiedad, prevaleciendo su derecho frente a quien haya ocupado la misma, aunque la reforma ha establecido la protección a los convivientes (que viven el inmueble, pero que no lo pueden recibir, porque un heredero se lo haya adjudicado), a tenor de lo previsto en los arts. 76.1 y siguientes de la Ley General de la Vivienda modificados por el citado Decreto- Ley No. 288/2011.

Por ello en las advertencias legales que hace el Notario cuando se otorga la correspondiente Escritura, además del pago del impuesto y la inscripción en el Registro de la Propiedad, se consigna por el fedatario público, la advertencia legal de que, si los ocupantes de la vivienda no son herederos, siempre que hayan convivido al menos 5 años, con el consentimiento del propietario antes de su fallecimiento tiene derecho a mantener la ocupación en el inmueble, y quien se adjudique el inmueble, liquida los adeudos que sobre la misma quedaren, previa resolución de la Dirección Municipal de la Vivienda. Por otra parte el citado organismo puede en uso de la discrecionalidad que caracteriza el derecho administrativo autorizar a ocupantes (no herederos) que no reúnan estos requisitos a obtener el derecho a la vivienda.

En cuanto a la transmisión por salida definitiva del país, el art. 81.1 del Decreto No. 288/2011 contempla la transmisión sucesoria por salida definitiva del país de la vivienda y se complementa por lo previsto en la Resolución 343/2011, que adiciona un nuevo capítulo a la Resolución No. 14, de 13 de enero de 2006, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda. Se confisca si el titular se ha ido definitivamente, por parte del Estado quien la transmite a las personas con derecho de forma gratuita si son copropietarios, cónyuge, hijos y descendientes, padres, abuelos y demás ascendientes, hermanos y sobrinos, tíos, y primos. Se hace en este orden con excepción de cónyuges e hijos que concurren juntos, la persona que se adjudica liquida los adeudos que sobre la misma quedaren. Pero con una importante salvedad para matizar este punto, que la ley permite a los propietarios, haciendo uso de la autonomía de la voluntad disponer de sus inmuebles, evitando de esta manera la confiscación temida históricamente por quien pretendía abandonar el territorio nacional. Amerita por su importancia consignarlo así dice el mismo: “son válidos los actos de transmisión de la propiedad de viviendas, realizados por sus propietarios, conforme a la Ley, antes de salir definitivamente del país” (art. 81.8, agregado a la Ley General de la Vivienda, ley 65).

La reforma del Decreto afecta a tres contratos en especial, la compraventa (arts. 334 al 352 CC), la permuta (arts. 367 al 370 CC), y la donación (arts. 371 al 378 CC).

Estos tres contratos mantienen en las reformas algunas cuestiones que les son comunes, en relación a los sujetos que pueden ser sujetos de la relación contractual, en lo concerniente a las advertencias legales que realiza el Notario, los elementos que contiene la parte expositiva de la Escritura Pública donde se otorgan, el pago de impuestos entre otras.

En cuanto a los sujetos de la relación jurídica contractual, es de especial interés el art. 2 de la Ley General de la Vivienda, que ha sido sujeto a modificaciones a tenor de lo establecido en el art. 2 del Decreto. Ley no 288/2011, que señala expresamente que los particulares sujetos de estos actos, son personas naturales cubanas con domicilio en el país y extranjeros residentes permanentes en el país. Cabe decir que la interpretación que ha hecho el Ministerio de Justicia en los seminarios efectuados en Cuba al efecto, señala explícitamente que se entienden como tales: personas naturales cubanas con domicilio en el país, incluidos aquellos ciudadanos que ostentan categoría migratoria de permiso de residencia en el exterior o permiso de salida definitiva otorgada por las autoridades migratorias cubanas y extranjeros con residencia permanente en Cuba, quienes tienen iguales derechos y deberes civiles que los ciudadanos cubanos, a tenor de lo que dispone el art 11 CC, que nos dice “los ciudadanos extranjeros y las personas sin ciudadanía (que debió haber dicho cubana), que sean residentes permanentes en Cuba tienen los mismos derechos y deberes civiles que los ciudadanos cubanos, salvo disposición legal en contrario”.

En lo referido a los límites de competencia, puede autorizar la Escritura Pública el Notario donde esté enclavado el inmueble, previa inscripción del propietario en el Registro de la Propiedad, como requisito esencial, convirtiendo la citada inscripción, si no en constitutiva, por lo menos obligatorio, como ya se ha expuesto. Este requisito es común para la compraventa, permuta y donación.

En la parte expositiva de la Escritura se exige la descripción del inmueble, su naturaleza: urbana o rural, ubicación geográfica, número y pisos en el caso de los edificios multifamiliares, las características generales (tipo de inmueble, cantidad de plantas, distribución), las constructivas (año, muro, entrepisos, superficie total, estado técnico del inmueble) medidas y linderos, etc. También se consigna el valor legal, que consta en el título de adquisición, de lo contrario se toma el dictamen técnico acreditativo de su descripción y tasación emitido por el Grupo de arquitecto de la comunidad, que no caducará mientras no varíe alguna circunstancia.

En la titularidad en que conste la adquisición del terreno se consignará si es de propiedad personal o si se concedió en derecho perpetuo de superficie, si se trata de una permuta, cuyo titular es superficiario del terreno, el nuevo adquirente se subroga en lugar y grado del superficiario.

El título de adquisición se hará referencia al estado conyugal que ostentaba el propietario al momento de la adquisición, y el título formal que puede ser, Escritura Pública, títulos expedidos por entidades administrativas o por autoridades judiciales, así como el Acta de notoriedad si procediere. Hay que recordar que las Normas de organización del Registro, Resolución No. 114, de 6 de agosto de 2007 en su art. 4 regula el valor y alcance del Acta de Notoriedad para la recuperación del tracto registral.

En lo referido en concreto al contrato de compraventa hay que aportar el documento de la sucursal bancaria acreditativo de los adeudos por concepto de pago de transferencia de su propiedad, aplicándose además las obligaciones del vendedor de saneamiento por evicción y vicios ocultos que regula el CC cubano en sus arts. 341, 346 y siguientes.

En cuanto a la transmisión de la propiedad se estará a lo previsto en el art. 178 del CC que se contempla en el único Capítulo dedicado a la Adquisición y Transmisión de la propiedad (Capítulo V), que aunque parco en este sentido como en otros, regula que la transmisión se consuma mediante la entrega o posesión, y aunque a diferencia del CC español que establece las diversas formas en que se produce la traditio, entre ellas la instrumental, se entiende que la entrega de la escritura perfecciona la transmisión, siguiendo el sistema del título y modo, base del sistema de propiedad español.

En cuanto al contrato de permuta regulado en el art. 367 del CC ha sufrido una importante reforma, porque se regula finalmente la compensación o complemento monetario con la finalidad de equilibrar las prestaciones, a tenor de lo previsto en el art. 69.4 de la Ley General de la Vivienda según la reforma que regula: “al realizar la permuta, de estimarlo los propietarios, pueden acordar una compensación, lo que se hará constar en la escritura pública notarial correspondiente”. También cabe decir que en el caso de la permuta no hay que explicar las causas y motivos de la compensación en dinero, y si las partes lo acuerdan se puede redactar una cláusula con la misma a efectos fiscales, lo que deviene del empleo del pueden en el texto de este art., por lo que no es obligatorio.

El concepto de desproporción en la equivalencia de las permutas queda atrás con las reformas. Concepto regulado en el art. 69 de la Ley General de la Vivienda (Ley 65), que señalaba: “Los casos de permutas desproporcionadas que tengan su origen en operaciones lucrativas o que puedan causar perjuicios a los convivientes a que se refieren el art. 65 de la Ley, podrán ser impugnados ante los tribunales a instancia de los afectados o la Dirección Municipal de la Vivienda”, y suprimiéndose además la abstención de los Notarios de actuar en estos supuestos y de tener que remitir a la Vivienda el expediente para la correspondiente autorización (art. 69, tercer párrafo).

Igualmente y según la práctica y orientaciones del Ministerio de Justicia, podrá extinguirse una copropiedad por cuotas o independizar a los convivientes previa donación, lo que significa que se acepta la permuta con donación.

Algunas notas importantes en materia de permuta, desde la práctica jurídica cubana, es que los convivientes no se pueden oponer a la permuta, pero en la Escritura se hace constar que no se afecta el derecho de los convivientes y que ninguno está sometido a litigio, además las partes están obligadas al saneamiento por evicción y vicios ocultos a tenor de lo que regula el art. 369 del CC cubano.

Incluso se legaliza la figura del corredor de permutas (proscrita y perseguida durante mucho tiempo) y aparecen páginas web para publicitar las mismas, así tenemos las páginas sepermuta y revolico.com.

En cuanto a la donación es libre en base al tan ansiado principio de la autonomía de la voluntad y no se requiere la acreditación del parentesco (requisito esencial en la Ley General de la Vivienda, antes de las reformas), como tampoco la autorización para realizarla concedida por la Dirección Provincial de la Vivienda. Desaparece además el derecho de tanteo por parte del Estado para la adquisición de la propiedad, que lo ostentaba a tenor del art. 70, primer párrafo de la citada Ley.

En las advertencias legales específicas, los Notarios tendrán que consignar como advertencias legales la responsabilidad que asumen los comparecientes u otorgantes con respecto a los convivientes, liberando al Estado de cualquier reclamación. De ahí que sea causa de nulidad del negocio jurídico la desprotección de un conviviente, que se podría denominar como especialmente protegido en sede inmobiliaria, así queda claramente fijado en el Decreto- Ley No. 288, en los arts. 69.4 y 70. 5, segundo párrafo. Los convivientes que sean perjudicados podrán hacer uso de las acciones que la ley regula a tenor de la Ley de procedimiento, y accionar frente al Tribunal Provincial Popular correspondiente.

En consonancia con el principio de que sólo se puede poseer una vivienda de uso permanente, en las correspondientes Escrituras se hará constar entre otras manifestaciones, como que los otorgantes no poseen otra vivienda de residencia permanente en propiedad. Igualmente se les advierte de la inscripción en el Registro de la Propiedad, y el pago de la tributación fiscal en el plazo de 30 días naturales a partir del otorgamiento de la escritura.

El tratamiento tributario a los actos referentes a la transmisión de la propiedad de las viviendas se refrenda en el art. 85 de la Ley General de la Vivienda, también ha sido modificado por el citado Decreto 288/2011, señalando que están gravados por el Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias, y remite a lo regulado en la legislación especial, en este sentido habrá que atenerse a lo previsto en la Resolución No 351 de 31 de octubre de 2011, del Ministerio de Finanzas y Precios que aplica un tipo impositivo del cuatro por ciento (4%), sobre los ingresos obtenidos en la

venta del inmueble. Igualmente se establece el mismo tipo impositivo en el Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias, a tenor del Resuelvo Primero, Tercero y siguientes, de aplicación a las permutas, donaciones, también pagan impuestos las personas naturales a quienes el Estado transmita viviendas o participaciones de propiedad de estas, confiscadas a propietarios que hayan salido definitivamente del país.

3. A modo de conclusión: Cuba ostenta un sistema jurídico peculiar, marcado por una influencia casi férrea del sistema político en sus principales instituciones, a lo que se une la inexistencia de una tripartición de poderes, estando todo el control en manos del Estado, por lo que las actuales reformas no han pasado para nada desapercibidas por los estudiosos del fenómeno Cuba y de sus normas jurídicas y de su especial legislación.

El tema de la vivienda constituye una cuestión vital, urgente y ya insostenible de controlar por el Estado cubano, fundamentalmente porque la voluntad de los particulares y la autonomía de la voluntad ha terminado por aflorar, aunque sería ingenuo de mi parte, pensar que ha sido un cambio producido por la sociedad, estas reformas nacen de la imposibilidad del Estado cubano del sostenimiento de la economía actual, y por supuesto de la incapacidad de resolver la situación de la vivienda, de forma tal que al liberalizar el tema, deja en manos de los particulares la libertad de decisión de poder permutar, donar libremente y sobre todo de realizar transmisiones si pretenden abandonar el país. Sueño de muchos cubanos, en cinco décadas de limitaciones totales.

Este trabajo pretende solamente esbozar algunas ideas esenciales y por supuesto no abarca todas las reformas, sólo lo más importante y destacado en materia de vivienda y del sistema registral cubano.

Por supuesto estas breves líneas no agotan la enrevesada situación del Derecho Civil cubano y mucho menos la casuística en temas de vivienda, tampoco ha sido la intención de la aquí autora reflexionar con profundidad sobre la temática, porque se necesitarían para ello emborronar muchas cuartillas, simplemente he expuesto las principales reformas en sede de vivienda, para que el lector interesado en la materia pueda ubicarse en el contexto actual cubano, con la finalidad además, de que las personas interesadas en el estudio del Derecho cubano, puedan entender el pasado y el presente en la materia, o por lo menos intentarlo, porque soy consciente que la materia y el uso de las categorías propias de un derecho tan peculiar como el de Cuba, en más de una ocasión puede dejar perplejo al lector.

