

María Elena Cobas Cobiella, Yuniel Rosabal Robaina y Luz M. Martínez Velencoso.
La apertura y transformación del Régimen Jurídico de la Propiedad en Cuba. Notas para un análisis

ISBN 978-84-697-6024-6



9 788469 760246

54



María Elena Cobas Cobiella
Yuniel Rosabal Robaina
Luz M. Martínez Velencoso

*La apertura y transformación
del Régimen Jurídico
de la Propiedad en Cuba.
Notas para un análisis*



FUNDACIÓN COLOQUIO JURÍDICO EUROPEO
MADRID

MARÍA ELENA COBAS COBIELLA.

Profesora de la Universidad de Valencia. Licenciada en Derecho en la Universidad de la Habana en 1983. Catedrática de Derecho Civil, Facultad de Derecho, Universidad de la Habana, Cuba. 1996. Notario en Cuba. 1992-1998. Catedrática de la Escuela de Salud Pública del Ministerio de Salud Pública de Cuba en el área de máster y postgrados. 2000-2001. Autora de numerosos artículos y publicaciones a nivel nacional e internacional.

YUNIEL ROSABAL ROBAINA.

Registrador de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio de la Habana Vieja. Profesor adjunto contratado de Derechos Reales y de Derecho Inmobiliario Registral de la Facultad de Derecho de La Universidad de La Habana. Autor de numerosos artículos relativos al Registro de la Propiedad.

LUZ M. MARTÍNEZ VELENCOSO.

Profesora de Derecho Civil de la Universidad de Valencia. Magister Legum por la Humboldt Universität de Berlín. Es asimismo miembro de la Humboldt Foundation Network. Su ámbito de especialización se centra en el Derecho comparado y en el Derecho Civil Patrimonial. Participa en el Proyecto "Common Core of European Private Law" desde 2003. Autora de numerosos trabajos de investigación en el ámbito de las ciencias jurídicas.

Presidente

Ernesto Garzón Valdés

Secretario

Fernando P. Méndez

Patronos

Gonzalo Aguilera

Benito Arruñada

María José Añón

Manuel Atienza

Francisco José Bastida

Paloma Biglino

Françesc de Carreras

Pedro Cruz

Juan M.^a Díaz Fraile

Jesús González Pérez

Vicente Guilarte

Liborio L. Hierro

Antonio Manuel Morales

Victoria Ortega

Fernando Pantaleón

Celestino Pardo

Antonio Pau

Juan José Pretel

Carmen Tomás-Valiente

Fernando Vallespín

Gerente

M.^a Isabel de la Iglesia

*La apertura y transformación
del Régimen Jurídico
de la Propiedad en Cuba.
Notas para un análisis*

María Elena Cobas Cobiella
Yuniel Rosabal Robaina
Luz M. Martínez Velencoso

*La apertura y transformación
del Régimen Jurídico
de la Propiedad en Cuba.
Notas para un análisis*



FUNDACIÓN COLOQUIO JURÍDICO EUROPEO
MADRID

© 2017 FUNDACIÓN COLOQUIO JURÍDICO EUROPEO

© María Elena Cobas Cobiella, Yuniel Rosabal Robaina,
Luz M. Martínez Velencoso

I.S.B.N.: 978-84-697-6024-6

Depósito Legal: M-27149-2017

Imprime: J. SAN JOSÉ, S.A.

Manuel Tovar, 10
28034 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 47).

ÍNDICE

LA APERTURA Y TRANSFORMACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN CUBA. NOTAS PARA UN ANÁLISIS <i>María Elena Cobas Cobiella</i>	13
I. Estado de la cuestión.....	13
II. La propiedad en Cuba. un tema escabroso.....	18
III. Apertura y transformación del Régimen Jurídico de la Propiedad en Cuba.....	23
3.1. La propiedad inmobiliaria en Cuba	23
3.2. Una breve referencia al sistema hipotecario cubano	43
3.3. La inversión extranjera	51

3.4.	El trabajador por cuenta propia.	64
3.5.	La cuestión migratoria cubana y sus efectos en el derecho ci- vil cubano y en especial en el derecho de propiedad	76
IV.	A modo de conclusión.....	88
V.	Bibliografía.....	91

PROPIEDAD, MODELO ECONÓMICO Y TECNOLOGÍA REGISTRAL EN CUBA.

	<i>Yuniel ROSABAL ROBAINA</i>	95
1.	Estatuto constitucional de la Propie- dad en Cuba	95
2.	El aumento del tráfico jurídico en Cuba y papel del Registro en la cer- teza del dominio adquirido.....	105
3.	Asimetrías informativas que dificul- tan la seguridad en la adquisición de inmuebles en Cuba.....	120
4.	A modo de conclusión.....	125

BASES PARA UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD EFICIENTE. LA EXPERIENCIA EUROPEA	
<i>Luz M. Martínez Velencoso</i>	131
1. El Registro de la Propiedad como un instrumento de publicidad de la transmisión	133
2. La función económica del Registro de la Propiedad. Análisis comparativo de los distintos modelos de Registro	137
2.1. Los pilares fundamentales del mercado inmobiliario. El referente de la transición en el Centro y el Este de Europa.....	144
3. La armonización del Derecho privado en Europa y el Registro de la Propiedad.....	150
3.1. ¿Unos principios uniformadores para el Registro de la Propiedad en Europa?	154
3.2. Obstáculos al mercado único europeo	158
3.3. Bases para una futura armonización del Registro de la Propiedad en Europa	161
4. Conclusiones	168
5. Bibliografía.....	170

*“La manera como se presentan las cosas
no es la manera como son;
y si las cosas fueran como se presentan
la ciencia entera sobraría”.* Karl Marx.

LA APERTURA Y TRANSFORMACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN CUBA. NOTAS PARA UN ANÁLISIS

María Elena Cobas Cobiella.
Profesor Contratado Doctor
de Derecho Civil.
Universidad de Valencia.

I. ESTADO DE LA CUESTIÓN

Es a todas luces gratificante que Cuba esté nuevamente en la palestra jurídica, y en el centro de atención por parte de los estudiosos y especialistas en la materia, y fundamentalmente el análisis del Derecho cubano, porque constituye una expresión genuina de las condiciones políticas, sociales y económicas de una país.

Esta afirmación, resulta evidente y no descubre nada nuevo bajo el sol, sin embargo en el caso Cuba y en el caso concreto del derecho civil cubano, cabe señalar sin temor a equivocarnos, que esta incidencia directa resulta apabullante en la formulación de las categorías y en la construcción doctrinal del derecho, en el enfoque práctico de las cuestiones y en la forma en que se diseña el sistema jurídico cubano, sobre el presupuesto de una Constitución que

en estos últimos años ha sufrido algunas modificaciones, pero que sigue en su fondo interno siendo el reflejo de un status político que permanece inamovible.

No es posible analizar el derecho, sus fuentes y la norma sino partimos de unas breves consideraciones sobre los poderes políticos y económicos, que son en los que en definitiva perfilan cualquier quehacer y cualquier diseño legislativo y construcción jurídica. Hacerlo de otra forma sería quedarnos en la superficie del problema y permanecer inertes, razón por la cual los estudios de la temática deben hacerse con espíritu crítico— que no demolidor—, tratando de alguna forma de aportar al análisis soluciones o por lo menos una perspectiva diferente que permita en definitiva construir un futuro mejor para Cuba, y sobre todo para los cubanos.

“Cuba sólo tiene un poder centralizado y único, y a pesar de que la Constitución cubana hace referencia en su Preámbulo que la soberanía radica en el pueblo, el propio carácter de la Constitución cubana, impide que pueda hablarse de tripartición de poderes, todos aparecen subsumidos bajo el poder del pueblo y por tanto pensar en un poder legislativo, un poder ejecutivo y un poder judicial dentro de cualquier análisis es imposible, y mucho menos pensar en la idea de una independencia de estos poderes. Esta idea de macro poder o poder

magnífico, único y omnipotente y omnipresente influye sobre todo el quehacer jurídico, que es lo que a efectos de mi intervención me interesa trabajar, sin perder de vista porque sería ingenuo por mi parte, pensar y menos decir, que lo jurídico puede estudiarse fuera de un contexto económico y social, siempre hay que partir de una idea central el reconocimiento de las fuentes del derecho, que es lo que nos permite entender el desarrollo de las instituciones, su trasfondo y el espíritu de la ley”¹.

Lo que no impide poder ver cierta luz a través de las sombras, pero no la luz en su totalidad, si queremos analizar con perspectivas y lucidez el tema, y entenderlo por encima de cualquier consideración. Partiendo por supuesto de todo el conjunto de reformas que se han producido y se siguen produciendo en el derecho cubano, que han transformado radicalmente muchas de las instituciones en este ámbito, y fundamentalmente la propiedad y el derecho de propiedad, como se comentará en el trabajo.

Cuestión que no constituye un impedimento, para la existencia tanto de un Derecho cubano, como de una Escuela de Derecho cubano, de leyes, procedimientos, que en su conjunto con-

¹ COBAS COBIELLA, M.E. “Evolución del Derecho Civil Cubano y la Ley de Inversión Extranjera”, *Cuba in Transition*, ASCE 2014, pp. 426 y 427.

forman el sistema jurídico cubano²; afirmación que deja perplejo a no más de uno cuando la ha oído, sobre todo en diversos contextos más reacios al tema cubano.

Afirmación que debe ir acompañada de otra, tal como la doctrina marxista ha dicho, únicamente es posible hablar de Estado cuando el poder político de una u otra clase se extiende a un determinado territorio y afecta a la población que le compone, ciudadanos o súbditos³, si nos atenemos por tanto a estos dos presupuestos por una parte la existencia de un sistema de derecho y de un Estado con total y absoluto poder político, sin independencia de los otros poderes que componen la conocida tripartición de poderes: legislativo, ejecutivo y judicial, la aplicación de la ley y el quehacer jurídico cubano está sujeto al destino de inseguridad jurídica y lo que es más preocupante, a la falta de coherencia en la promulgación de las normativas, a la carencia de una armoni-

² En este sentido cabe señalar que Cuba ha tenido antes del triunfo de la Revolución, una destacadísima Escuela de Derecho, apartada, cerrada y anulada en 1959, con la promulgación de las primeras leyes revolucionarias. Honor a quien honor merece. Vid COBAS COBIELLA, “Evolución del Derecho civil cubano”, op. cit., p. 426.

³ Vid. ENGELS, F. *El origen de la familia, de la propiedad y del Estado* Publicado por vez primera en octubre de 1884 en Hottingen. Fuente de la traducción al castellano: Digitalización: Biblioteca Virtual Espartaco (2000). Transcripción/HTML para Marxists.org: Esta edición digital: Archivo Marx (www.marxists.org), 2000, 2012, pp. 1-90.

zación de las leyes, y a la falta de garantías o de protección en el ejercicio de los mismos, y de las libertades individuales.

Cualquier diálogo de futuro y presente serio debe partir de una reforma estructural en los poderes sobre los que se asienta el Estado⁴, porque al decir de ENGELS: *“lo que es bueno para la clase dominante, debe ser bueno para la sociedad con la cual se identifica aquélla. Por ello, cuanto más progresa la civilización, más obligada se cree a cubrir con el manto de la caridad los males que ha engendrado fatalmente, a pintarlos de color de rosa o a negarlos. En una palabra, introduce una hipocresía convencional que no conocían las primitivas formas de la sociedad ni aun los primeros grados de la civilización, y que llega a su cima en la declaración: la explotación de la clase oprimida es ejercida por la clase explotadora exclusiva y únicamente en beneficio de la clase explotada; y si esta última no lo reconoce así y hasta se muestra rebelde, esto constituye por su parte la más negra ingratitud hacia sus bienhechores, los explotadores*⁵.

⁴ Vid. COBAS. “Evolución del Derecho Civil Cubano y la Ley de Inversión Extranjera”, op. cit.; p.426.

⁵ Vid. op. cit., p. 103.

II. LA PROPIEDAD EN CUBA. UN TEMA ESCABROSO

La propiedad es la fuente de los antagonismos más crudos que dividen a la humanidad, por cuyo motivo como señala MENÉNDEZ: *“la consideración científica de ella, determinará el grado de cultura general del pueblo que la organice”*⁶. Razón por la cual cualquier consideración legislativa que se haga con posterioridad en el trabajo, debe partir de la esencia que subyace detrás del tratamiento de la propiedad en Cuba, porque la norma no es más que el reflejo de la política y de los intereses de quien ostente el poder político.

En este punto cabe decir que existen importantes diferencias entre las construcciones jurídicas cubanas y las de otros países latinoamericanos, porque aunque todos han bebido de las fuentes del Derecho español, por razones históricas, si estudiamos a fondo el derecho civil cubano tanto en sede de Código Civil como en las leyes especiales que le rodean no puede dejar de apreciarse esta afirmación. Así aparecen en el marco conceptual cubano y legislativo en algunos casos, construcciones como derecho al uso de azotea, permuta con donación, trabajador por cuenta propia o cuentapropista,

⁶ Vid. MENÉNDEZ, E. “La crisis del Derecho privado”. *La Jurisprudencia al Día*, La Habana, Cuba, 1932; p. 35.

bienes indispensables para la continuación de la vida doméstica, zona congelada entre muchos derechos que se han ido fraguando al calor de las necesidades propias de una economía sumergida y de una situación social peculiar.

El derecho cubano también ostenta importantes distinciones con el derecho español, a pesar de la innegable cercanía entre ambos países. Cuba ha sido la última colonia española, y la última en tener su propio Código Civil, y como señala GARCÍA CANTERO⁷: “*puede considerársele un Código Civil, póstumo de inspiración marxista*”. Argumento que no podemos pasar por alto, si se quiere ser consecuente, otro sistema político, otra estructura incluso en la organización del Código Civil cubano, que tiene cuatro libros, dedicados a parte general, reales, obligaciones y contratos y sucesiones; habida cuenta que el Derecho de Familia tiene su propio Código de Familia.

Razón por la cual el concepto de la propiedad, pasando por el texto constitucional y por el Código Civil cubano es el de propiedad personal⁸, tratada en el artículo 21 de la Carta Magna como aquella que recae sobre los ingresos y

⁷ GARCÍA CANTERO, G. “Significado del CC cubano de 1987, en el proceso de Codificación”, *Revista Jurídica del Notariado*, N.º 26, 1998, p. 70.

⁸ Que aunque la doctrina y la sabiduría popular la equipara a la propiedad privada, siguen existiendo diferencias, por lo menos a efecto de la construcción doctrinal de su

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 ajeno⁹. La ley además establece la cuantía en que son embargables los bienes de propiedad personal. Seguida de la regulación que hace el Código Civil en su artículos 156 y 157 al señalar que: *“la propiedad personal comprende los bienes destinados a satisfacer las necesidades materiales y espirituales de su titular”*, el artículo 157 regula por su parte: *“pueden ser de propiedad personal: a) los ingresos y ahorros provenientes del trabajo propio; b) la vivienda, casa de descanso, solares yermos y demás bienes adquiridos por cualquier título legal; y c) los medios o instrumentos de trabajo personal o familiar”*. El artículo 158 sobre el cual volveré posteriormente establece que los bienes de propiedad personal que constituyen medios

concepto y del enfoque de la propiedad como derecho real absoluto y con eficacia erga omnes.

⁹ En este punto veremos como el tratamiento que se está realizando en la actualidad cubana al trabajo por cuenta propia entra en contradicción con lo previsto en el texto constitucional y con la idea de propiedad personal que se constituye sobre los productos del trabajo del hombre, destinados a satisfacer sus necesidades personales.

o instrumentos de trabajo o familiar no pueden ser utilizados para la obtención de ingresos provenientes de la explotación del trabajo ajeno.

En este punto como señala algún autor cubano destacado en la materia al hacer referencia a la cuestión de la propiedad en Cuba: *“la idea española de que el derecho de propiedad es un haz flexible de derechos (bundle of rights), ha sido percibida en Cuba como una justificación de utilidad para los fines de estatales de control del mercado inmobiliario y continuidad de la restricción del derecho de propiedad. Sin embargo, la correlativa doctrina de que el contenido esencial de los derechos fundamentales y constitucionalmente protegidos no puede desaparecer a fuerza de regulación legislativa ha sido ignorada en Cuba hasta ahora. Entender que en Cuba existen estatutos de la propiedad al igual que en España, sin al mismo tiempo acoger la protección del contenido esencial del derecho de propiedad privada, conduce al equívoco de identificar al Derecho cubano con el español”*¹⁰.

Cuestión que no es desdeñable y ha de ser tenida en cuenta, tanto por los inversores españoles como por cualquier inversor extranjero en

¹⁰ RIVERO VALDÉS, O. “La tutela jurisdiccional de los derechos reales inmobiliarios en Cuba: discurso jurídico y reajuste socioeconómico”, *Cuba in Transition*, ASCE 2006, p. 254

general, y por las personas que de una forma u otra pretendan acceder al mercado cubano en un futuro o incluso las que ya se encuentran arraigadas en el mismo.

Las reformas producidas en el derecho de propiedad recientemente cumplen un anhelo de los residentes en Cuba, porque permitieron una liberalización de la propiedad, estancada y reprimida durante casi cincuenta años, al producirse la apertura de la transmisión de la misma, pero esto no es suficiente, ahora debe venir aparejado con la protección real de esta y con la certeza del mantenimiento de la seguridad jurídica y la prevalencia de los principios que ordenan el derecho civil, como la buena fe, el principio de confianza y la autorresponsabilidad, con RIVERO VALDÉS cuando afirma: *“respetar y proteger la propiedad no significa, para este grupo, perder el título que detentan. Adicionalmente, mejorar sustancialmente las relaciones jurídico-reales lleva aparejado la ampliación de los medios de tutela jurisdiccional y garantías procesales y constitucionales de los derechos, la reordenación del sistema jurisdiccional, y la creación de un sistema de ejecución dotado de los recursos económicos y personales necesarios para la efectividad de las resoluciones jurisdiccionales Ambas tendencias y perspectivas deberían conciliarse”*¹¹.

¹¹ Vid. op. cit., p. 267.

III. APERTURA Y TRANSFORMACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN CUBA

3.1. La propiedad inmobiliaria en Cuba.

El actual marco regulatorio se compone del inestimable Código Civil cubano (1987)¹², la Ley Hipotecaria (1893), el Código de Comercio (1885), corpus de la codificación, y que recoge las formas de propiedad establecidas en la Constitución Cubana¹³.

¹² En este punto algún sector de la doctrina española plantea al hacer referencia al Código Civil cubano que *"conserva un número bastante importante de reglas procedentes del CC español a través del cual viene a seguir manteniendo relación con los códigos latinos, respecto de los cuales no ha roto definitivamente, por tanto, toda vinculación"*. Esta idea está bastante arraigada en la propia doctrina cubana en la actualidad, pero dista desde mi punto de vista de un enfoque de la realidad cubana, que supera a cualquier análisis teórico, más que reglas, el Derecho civil cubano ha conservado algunas instituciones, algunas de las cuales se mantienen en cierta medida con el mismo nombre y contenido, pero la interpretación y aplicación del Derecho es totalmente diferente, por lo menos hasta hace muy poco, sin por ello desdeñar la influencia y la importancia que el Derecho civil español ha tenido en Cuba; cuyo Código civil rigió en Cuba hasta 1987, que se aprobará el Código Civil cubano GARCÍA CANTERO, op. cit., p. 73

¹³ Vid. RIVERO VALDÉS, O. "La tutela jurisdiccional de los derechos reales inmobiliarios en Cuba: discurso jurídico y reajuste socioeconómico", op. cit., p. 249.

El derecho de propiedad en Cuba ha estado durante casi cinco décadas ha vivido una total 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 otros¹⁴. A ello se une un cúmulo de leyes especiales en la materia, instrucciones, circulares del Ministerio de Justicia que impiden la armonización del derecho, y que en más de una ocasión derogaban normas de rango superior, conduciendo a la falta de sistematización del sistema jurídico cubano y una fe pública notarial y registral sujeta a estos avatares, de corte administrativo y con total dependencia y sujeción al Estado, y en el medio de las necesidades de los particulares por un lado y los límites a la autonomía de la voluntad.

Las diversas leyes en el ámbito de la vivienda¹⁵, regularon en primer lugar, que la misma

¹⁴ Vid. COBAS COBIELLA, M.E. “Derecho inmobiliario en Cuba. Actualidad legislativa”, *Revista de Derecho Patrimonial*, no 37, 2015, pp. 185.

¹⁵ Cfr Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960.

no puede ser objeto de lucro, de ahí que sólo se puede tener una vivienda de residencia permanente y otra de veraneo¹⁶, en segundo lugar el predominio del derecho de ocupación en la misma sobre los derechos hereditarios, de forma tal que quien residía en la vivienda al momento del fallecimiento del causante, adquiriría el derecho a la vivienda con preferencia a los herederos que no convivían con este. En tercer orden está la Ley 989 de 5 de diciembre 1961, que aprobó la confiscación de los bienes de las personas que abandonaban definitivamente el país¹⁷.

¹⁶ Esta regulación se mantiene en la actualidad.

¹⁷ En concreto esta ley dispuso la nacionalización mediante confiscación a favor del Estado cubano de los bienes, derechos y acciones de los que se ausenten definitivamente del territorio nacional, que mantuvo vigente la confiscación de los bienes de los cubanos hasta la promulgación del Decreto— Ley N.º 302 publicado en la Gaceta Oficial de Cuba N.º 44, en fecha 16 de octubre de 2012, que modificó la Ley N.º 1312, Ley de Migración de 20 de septiembre de 1976, que deroga en su Disposición Final Cuarta la citada ley, con el argumento de la necesidad de establecer nuevos conceptos, que se atemperen al escenario actual. Sobre la cuestión señala Rosabal: *“de esta última hay que destacar dos preceptos: la disposición especial única y la final cuarta; la primera reafirma la condición de emigrados a los ciudadanos cubanos en el exterior que previo a la modificación de la ley tenían tal condición, y el segundo, deroga expresamente la Ley 989 de 5 de diciembre de 1961, la cual disponía la nacionalización mediante confiscación a favor del estado Cubano, de todos los bienes muebles, inmuebles o de cualquier otra clase, derechos, acciones y valores de cualquier tipo de las personas que abandonasen definitivamente el país”*.

Los lineamientos aprobados en el Sexto Congreso del Partido Comunista de Cuba, en fecha 18 de abril de 2011, llevaron consigo importantes modificaciones en materia inmobiliaria, con la aprobación del Decreto-Ley 288/2011 de 28 de octubre de 2011¹⁸ que modifica la “Ley General de la Vivienda”, Ley N.º 65, de 23 de diciembre de 1988. Reformulando la histórica materia inmobiliaria, dando un giro vital a los años de estancamiento en la materia, y al empleo de diversas fórmulas jurídicas, con la creación de nuevos derechos reales, para poder vender y comprar inmuebles, al margen de las prohibiciones y férreas limitaciones en torno a la propiedad y a la autonomía de la voluntad.

La actual norma permite a los propietarios, cubanos y extranjeros residentes permanentes en el país, disponer libremente de sus viviendas, por medio de permutas, donaciones y compra-venta; 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

¹⁸ Gaceta Oficial de la República de Cuba, número 035, de 2 de noviembre de 2011. Vid. ROSABAL ROBAINA, Y. “La transmisión de la vivienda de residencia permanente en cuba cuando uno de sus condóminos emigra con carácter definitivo”. *Boletín del Colegio de Registradores de España* AÑO L • Núm. 18 (3.ª Época). Avance al 19 de junio de 2015”, pp. 334.

zonas sometidas a régimen especial de administración, que impiden el pleno ejercicio del derecho de propiedad.

Estas normas migratorias especiales nacen de lo previsto en el Decreto 217 de 22 de abril de 1997, que establece las “Regulaciones migratorias para la Ciudad de La Habana¹⁹ y sus Contravenciones”, limitando la libertad circulación dentro de la Isla y el derecho a escoger en él, el lugar de residencia. Esta norma 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 Número. 293 de 29 de

¹⁹ Gaceta Oficial de la República de Cuba, Decreto 217 de Regulaciones Migratorias Internas para la Ciudad de La Habana y sus contravenciones, de 22 de abril de 1997.

octubre de 2011²⁰, que establece Artículo Único. —Se dispone modificar el artículo 5 del Decreto N.º 217, de 22 de abril de 1997, el que queda redactado de la forma que sigue: artículo 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 artículo 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”*²¹.

En Cuba 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 y para realizar negocios jurídicos²². El citado Decreto estable-

²⁰ Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba, de 16 de noviembre de 2011, Número 39, dictada el 29 de octubre de 2011.

²¹ Habrá igualmente que tener en cuenta lo regulado en los artículos 57 y siguientes que establecen el procedimiento para las permutas administrativas, y las autorizaciones correspondientes, así como el artículo 122.1 del Decreto—Ley número 322 de 2014, que establece que las direcciones municipales de la vivienda tendrán la competencia para conocer y resolver las permutas administrativas.

²² Cfr Gaceta Oficial N.º 40 Extraordinaria de 5 de septiembre de 2014. Decreto-Ley N.º 322/2014, que es-

tablece en el artículo 109.1 lo siguiente: Artículo 109.1.—
“Las viviendas ubicadas en las zonas geográficas que sean declaradas por el Consejo de Ministros de alta significación para el Turismo, estarán sometidas al régimen especial siguiente: a) Los ocupantes legales de viviendas que no fueran propietarios quedarán en ellas en concepto de arrendatario, mediante el pago de la misma mensualidad que venían abonando o de la que corresponda fijar según el sistema de precio por metros cuadrados, hasta tanto el Estado decida reubicarlos en otra vivienda fuera de la zona turística; b) el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular no podrá ejercer la facultad discrecional a que se refieren los artículos 57 y 82, y las disposiciones transitorias de la Ley y, en consecuencia, no podrá autorizar la legalización ni reconocer el derecho de la propiedad a ocupante de vivienda alguno; c) los ocupantes ilegales que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley deban ser reubicados, lo serán en otras zonas que a tales efectos se determine en el propio municipio fuera de la zona turística, o en otros municipios cercanos; d) el arrendamiento de habitaciones o espacios será autorizado por las direcciones municipales de Trabajo a partir de las regulaciones vigentes en la materia; e) las permutas, donaciones y compraventas de viviendas podrán realizarse conforme al procedimiento que establezca el Ministro de la Construcción; f) las viviendas que queden a favor del Estado serán asignadas al Ministerio de Turismo y, cuando no sean de su interés, este las entregará al órgano local del Poder Popular para su utilización en otros fines; g) no se entregarán viviendas en concepto de vinculadas; para la declaración de medios básicos será necesaria la aprobación previa del Ministerio de Turismo, así como para cambiar esa condición una vez otorgada; h) para cualquier construcción, rehabilitación o remodelación que se pretenda realizar por órganos u organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales u organizaciones, se requerirá la aprobación previa de la autoridad que determine el Ministerio de Turismo, además del cumplimiento de lo dispuesto legalmente sobre la materia; i) cuando el Estado, en interés de la nación,

ce en su artículo 33 relativo a las viviendas en zonas especiales o de alta significación para el turismo que: *“los propietarios o arrendatarios de viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el turismo que pretendan arrendar, permutar, construir, rehabilitar, dividir o ampliar las viviendas en que residen, deben solicitar a la Dirección Municipal de la Vivienda la correspondiente autorización, de acuerdo con lo preceptuado en la legislación vigente. Las direcciones municipales de la Vivienda antes de dar respuesta a la solicitud formulada interesan, de oficio, la autorización previa a la autoridad designada en la zona especial o de alta significación para el Turismo de que se trate”*.

requiera áreas para programas de desarrollo del Turismo tanto nacional como internacional, que exijan la construcción de hoteles e instalaciones diversas u otro uso de esas áreas, en el momento que las necesite podrá negociar con los propietarios la compra o reubicación de viviendas dentro o fuera de la zona, u otras formas de compensación a los afectados ubicados en la misma, sin perjuicio de los derechos de expropiación establecidos en la Constitución; y j) las acciones de construcción, rehabilitación, división y ampliación de viviendas por esfuerzo propio de la población se ejecutarán conforme al procedimiento que establezca el Instituto de Planificación Física. Los ministros de la Construcción y de Turismo, y el Presidente del Instituto de Planificación Física, dictarán las disposiciones que resulten necesarias para la aplicación del régimen especial a que se refiere el presente Apartado. 2.— Las permutas, donaciones y compraventas de viviendas ubicadas en las zonas especiales de desarrollo se realizan ante notario público, previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio”.

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 una de las grandes limitaciones en orden a la sucesión mortis causa porque la condición de ocupante, excluía al heredero no conviviente con el causante, del derecho a suceder²³.

Las reglas que se aplican a partir de la reforma del Decreto número 288/2011, 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 Estado²⁴. De no existir 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 artículos 76.1 y siguientes de la Ley General de la Vivienda,

²³ El artículo 76. 1 regula al efecto en la nueva redacción: *“Si al fallecer su propietario este hubiera dispuesto de la vivienda por testamento, el heredero o legatario instituido, se adjudicará la vivienda”*.

²⁴ Cfr artículo 78. 1, párrafo segundo.

que han sido modificados por el citado Decreto— Ley N.º 288/2011²⁵.

En cuanto a la transmisión por salida definitiva del país, el artículo 81.1 del Decreto Número. 288/2011 la contempla, complementado por lo previsto en la Resolución 343/2011, que adiciona un nuevo capítulo a la Resolución N.º 14, de 13 de enero de 2006, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda. También habrá que tener en cuenta lo previsto en el Decreto— Ley número 322/ 2014, modificativo de la Ley número 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, y el Reglamento Complementario a la Ley General de la Vivienda²⁶, que regula en su artículo 8 el procedimiento para la transmisión de la propiedad de

²⁵ Esta protección constituye causa de nulidad del instrumento público. De ahí que 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.

²⁶ Resolución Número V-001/2014.

la vivienda en los casos de ausencia definitiva del país o fallecimiento de sus propietarios.

La nota confiscatoria sobre los bienes, por parte del Estado está presente en las reformas, con la salvedad de que la ley permite a los propietarios, haciendo uso de la autonomía de la voluntad disponer de sus inmuebles antes de abandonar el país, evitando de esta manera la confiscación absoluta y 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 país²⁷”*.

En materia contractual, la reforma del Decreto afecta a tres contratos en especial, regulados en el Código Civil cubano, así las reformas inciden en la compraventa, regulada en los artículos 334 al 352 del Código Civil cubano, la permuta regulada en los artículos 367 al 370 Código Civil cubano, y la donación consignada en los artículos 371 al 378 del citado Código. La nota común que mantienen estos contratos a partir de las reformas, son los sujetos objetos del derecho, las advertencias legales, los pagos de impuestos etc.

²⁷ Cfr art. 81.8, de acuerdo a las modificaciones del Decreto— Ley número 288, de 2 de noviembre de 2011.

En cuanto a los sujetos de la relación jurídica contractual, es de especial interés el artículo 2 de la Ley General de la Vivienda, teniendo en cuenta las reformas²⁸, que incluye a los efectos de la ley, y como sujetos de estos actos, a las 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 Código Civil, 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 Pro-

²⁸ Decreto— Ley número 288, de 2 de noviembre de 2011.

piedad, 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 notarial, 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.

Cuestión bastante complicada en el marco regulatorio cubano, no solo por la ausencia de una concordancia entre la realidad registral y el Catastro, que ya es bastante complicada por sí, sino por la realidad registral; habida cuenta la ruptura del tracto sucesivo en Cuba durante décadas, lo que hace que la propia realidad registral se encuentre al margen y no se corresponda con la realidad extrarregistral, con la inaplicación del principio de especialidad; básico en el ámbito hipotecario²⁹.

²⁹ Habrá que estar a la aplicación del Decreto Ley no 332, de 9 de noviembre de 2015, de Organización y funcionamiento del Catastro Nacional Gaceta Oficial N.º 37, que en su artículo 11 establece la vinculación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Vid. ROSABAL ROBAINA, Y. “El Registro de la Propiedad y el Catastro en Cuba”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 757, pp. 319-332. Trabajo recibido el 22-6-2016 y aceptado para su publicación el 13-7-2016.

La consignación del valor legal que consta en el título de adquisición, habrá que consignarse, de no poder hacerse se tomará como referente 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 relación a la cuestión del valor legal de los inmuebles recientemente se aprobó el Decreto Ley N.º 343 de 11 de abril de 2017³⁰, que modifica la Ley N.º 113, de 23 de julio de 2012, del Sistema Tributario, que cumple un objetivo interesante, pero que dará de hablar mucho en la práctica futura tanto notarial como registral, porque modifica la Ley N.º 113 del Sistema Tributario, en lo relativo a las bases imponibles, en la aplicación de los impuestos sobre Transmisión de Bienes y Herencias y sobre los Ingresos personales, asociados a los actos de transmisión de la propiedad de las viviendas entre personas naturales por compraventa y donaciones, con vistas a contrarrestar conductas evasoras.

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

³⁰ Gaceta Oficial de 11 de abril de 2017, Número 16. También habrá que tener en cuenta la Resolución N.º 112 de 2017, que establece el valor referencial mínimo de las viviendas.

titular es superficiario del terreno, el nuevo adquirente se subroga en lugar y grado del superficiario³¹, igualmente 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 N.º 114, de 6 de agosto de 2007 en su artículo 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 Código Civil cubano en sus artículos 341, 346 y siguientes.

En cuanto a la transmisión de la propiedad se estará a lo previsto en el artículo 178 del Código Civil que se contempla en el único Capítulo de-

³¹ En materia de derecho de superficie habrá que tener en cuenta lo previsto en los artículos 2 y siguientes de la Resolución número 54 de 5 de septiembre de 2014, que regula el “*Procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las Direcciones Municipales y Provinciales de Planificación Física*”. Cfr Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba, número 40 de 5 de septiembre de 2014.

dicado 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 Código Civil 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.

El otrora importantísimo contrato de permuta, parcamente regulado en el artículo 367 del Código Civil cubano, ha sido modificado también, porque admite finalmente la compensación o complemento monetario con la finalidad de equilibrar las prestaciones, a tenor de lo previsto en el artículo 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 artículo, por lo que no es obligatorio. Afortunadamente.

El concepto de desproporción en la equivalencia de las permutas queda atrás con las refor-

mas, que fue uno de los hitos del derecho civil cubano³², ya que obligaba al Notario Público de abstenerse de actuar cuando la permuta entre dos bienes inmuebles fuere desproporcionada, teniendo además que remitir a la Dirección Municipal de la Vivienda el expediente para la correspondiente autorización. 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 artículo 369 del Código Civil cubano³³.

³² El citado artículo regulaba “*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 artículo 65 de la Ley, podrán ser impugnados ante los tribunales a instancia de los afectados o la Dirección Municipal de la Vivienda*”. Cfr artículo 69, tercer párrafo tal como queda redactado a tenor del Decreto-Ley número 288/2011.

³³ 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 sepermutea 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 artículo 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 N.º 288, en los artículos 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 que se ha comentado, 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, además se realiza la advertencia 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 artículo 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 especial³⁴.

Finalmente cabe destacar en el ámbito de los organismos habilitados para actuar, el Decreto—Ley número 322/2014, de 5 de septiembre de 2014³⁵, modificativo de la Ley número

³⁴ En este sentido habrá que atenerse a lo previsto en la Resolución N.º 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 Resuelto 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.

³⁵ Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba, número 40 de 5 de septiembre de 2014. El citado

65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.

Una de las notas más destacadas de la norma es el traspaso de funciones y facultades que la Ley número 65, Ley General de la Vivienda le había otorgado al Instituto Nacional de la Vivienda al Ministerio de la Construcción³⁶, así como la regulación de las normas reglamentarias correspondientes³⁷.

Decreto-Ley ha dado igualmente un giro total, al derecho inmobiliario cubano, al traspasar las funciones que históricamente había desempeñado el Instituto Nacional de la Vivienda a otros organismos, perfeccionando la intervención estatal en los asuntos de la vivienda. Igualmente se han modificado un sinnúmero de artículos de la Ley 65, Ley General de la Vivienda, así Así el artículo 1 del Decreto-Ley modifica los siguientes artículos de la Ley General de la Vivienda: 1,4,13,15,16,17,18,19,20,21,22,24,34,61,62,63, 67,73,74,108,109,127,128,129,130,137,138,145.

³⁶ Cfr Disposición Final Tercera del Decreto-Ley número 322/2014.

³⁷ Destacan la Resolución Número V-001/2014: Reglamento complementario a la Ley General de la Vivienda; Resolución Número V-002/2014: el Reglamento de Viviendas vinculadas y medios básicos; la Resolución Número V-003/2014 que deroga determinadas funciones y traspasa al Ministerio de la Construcción las funciones del Instituto Nacional de la Vivienda; la Resolución Número 33/2014, que establece el Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios. Cfr Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba, número 40 de 5 de septiembre de 2014.

3.2. Una breve referencia al sistema hipotecario cubano.

En materia hipotecaria, se ha mantenido la legislación hipotecaria española que entró en vigor en Cuba en 1893 susceptible de múltiples modificaciones en España incluso, y que ha sido de inaplicación en sede de Derecho civil cubano durante casi cinco décadas.

El Código Civil cubano en correspondencia con la línea seguida por el legislador y en los anteproyectos previos a su aprobación ha mantenido una escasa regulación del tema hipotecario, así como en el inmobiliario en general como señala algún autor.³⁸

Dedicando un solo artículo el 108³⁹ a una regulación general sobre la materia, dejando a las leyes especiales la encomienda de la publicidad y bajo la égida de una Ley Hipotecaria inerte,

³⁸ Vid. ROSABAL ROBAINA, Y., “Sistema Registral Cubano” en *Revista Electrónica de Derecho Notarial y registral. Revista Electrónica El Visir. Derecho Registral Comparado* el 6 julio, 2015.

³⁹ El artículo 108 del Código Civil regula bajo la publicidad de los acontecimientos naturales y de los actos jurídicos lo siguiente: “los acontecimientos naturales y los actos jurídicos relativos al estado civil y domicilio de las personas naturales y el llamamiento a su sucesión; la constitución y extinción de las personas jurídicas; los derechos relacionados con la actividad intelectual y artística; los que tienen por objeto bienes inmuebles, buques, aeronaves. vehículos terrestres. ganado mayor y los demás para los que se establece este requisito, se anotan o inscriben en los registros públicos que determinan las leyes”.

sin aplicación; habida cuenta que la publicidad registral desapareció prácticamente del panorama legislativo cubano, y de la práctica jurídica diaria en correspondencia con la paralización de los actos de transmisión de dominio. Al cerrarse el tráfico inmobiliario la publicidad registral dejó de tener sentido de ser y permaneció como papel mojado hasta la apertura a la inversión extranjera, que fue el momento en que se produjo cierta apertura del Registro de la Propiedad.

Refiriéndose a lo previsto en el citado artículo señala ROZABAL: *“en él se estableció que estos pueden ser inscriptos o anotados. Así, el desarrollo de la publicidad en su doble aspecto (positivo = inscripción) y (negativo = anotación), a nuestro juicio sin ser intención del legislador, quedó encomendado a normas registrales especiales. Solución a todas luces coherente con el binomio supletoriedad-especialidad, según se infiere del art. 8 en relación con la Disposición Final Primera del propio código –donde se distinguen, bajo el criterio de la especialidad, un grupo de relaciones jurídicas, tales como las referidas a los solares yermos y la vivienda, tanto urbana como rural, así como se establece el clásico saco normativo previsor de otra necesaria adecuación que las engloba en la fórmula de “cualesquiera otras relaciones que determine la ley”.*

La hipoteca aparece de nuevo en la palestra jurídica cubana en virtud del Decreto-Ley nú-

mero 289, de 21 de noviembre de 2011, “*De los créditos a las personas naturales y otros servicios bancarios*”⁴⁰, que en su artículo 13.1 retoma las hipotecas voluntarias, como garantías a los créditos que otorguen las instituciones financieras, pero sólo pueden constituirse a favor de las instituciones financieras y sobre las viviendas ubicadas en zonas destinadas al descanso o veraneo y sobre los solares yermos. Esta norma además, modificó el Código Civil cubano en relación a los artículos 155, 242, 266, 276 y el 447.1, 463 y siguientes⁴¹.

⁴⁰ Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba, número 040, de 21 de noviembre de 2001.

⁴¹ Los artículos han quedado redactados de la siguiente forma: artículo 155. “No pueden ser objeto de embargo u otra medida asegurativa, las tierras, las edificaciones e instalaciones existentes en ellas”, artículo 242. “Es ilícito pactar intereses en las obligaciones monetarias u de otra clase, salvo que la legislación especial se disponga otra cosa”; artículo 266. “El cumplimiento de las obligaciones puede garantizarse con sanción pecuniaria, prenda, retención, fianza, anticipo e hipoteca naval. Aérea o inmobiliaria”, artículo 276. “Los derechos de prenda constituidos a favor de instituciones financieras se hacen efectivos mediante la venta de los bienes por el valor que tengan en ese momento”; artículo 288. “La hipoteca naval, aérea o inmobiliaria se rige por disposiciones especiales”; artículo 447.1. “Por el contrato de préstamo bancario, la institución financiera pone a disposición del interesado una suma de dinero de una sola vez, para aplicarla a un determinado fin y el prestatario queda obligado a la devolución del monto principal adeudado, y a pagar los intereses, comisiones y gastos que se estipulen en el contrato”. 2. Por el contrato de apertura de crédito, la institución financiera se obliga a poner a disposición del interesado una suma de dinero, o a contraer por cuenta de este una obligación, para que

El Registro de la Propiedad en Cuba por su parte estuvo paralizado hasta la década de los años 90, con el comienzo de la inversión extranjera en Cuba, y empezó una etapa de revitalización lenta y paulatina para dar cabida a los negocios extranjeros.

Durante la década de los 90 la política registral del Ministerio de Justicia de Cuba ha logrado: a) Empezar la unificación de todos los registros de bienes inmuebles dentro del Registro de la Propiedad; b) Crear una plantilla de registradores de la propiedad y personal técnico, c) Ofrecer un entrenamiento a los registradores; d) Adquirir y acondicionar los edificios y oficinas necesarios para las sedes registrales⁴².

La Resolución N.º 114, de 6 de agosto de 2007⁴³, puso en vigor posteriormente, “Las Normas y Procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propie-

haga uso del crédito concedido en la forma, término y condiciones convencidos. El acreditado queda obligado a la devolución de la suma de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y a pagar los intereses, comisiones y gastos que se estipulen”.

⁴² Vid. RIVERO VALDÉS, O, COBAS COBIELLA, M.E. “Mundos paralelos: el Registro de la Propiedad en Cuba tras 10 años de experimentos”, *Ponencias y comunicaciones presentadas al XVI Congreso Internacional de Derecho Registral*, Tomo I, Centro de Estudios Registrales, 2010, p. 77.

⁴³ Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba, número 039, de 6 de agosto de 2007, derogando la Resolución Ministerial N.º 249, de 7 de octubre de 2005.

dad⁴⁴. Tarde, muy tarde se dio cuenta el Estado cubano de la importancia de organizar y ofrecer por lo menos un aire de legitimidad a las propiedades y organizar el desastre registral de Cuba. Paralizado, por la absurda idea de que la propiedad y su seguridad jurídica no resultaban de importancia, eso por un lado, por otro por la impunidad e irrespeto que en estos temas ha existido, de protección a la propiedad privada⁴⁵.

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 convierte la inscripción, si no en constitutiva, por lo menos en obligatoria, a tenor de lo que previenen los artículos 69. 1 y siguientes de la norma, que

⁴⁴ La citada Resolución derogó la Resolución Ministerial N.º 249, de 7 de octubre de 2005. publicada en la Gaceta Oficial de la República de Cuba en fecha 6 de agosto de 2007, que desarrolla la organización del Registro de la Propiedad y establece el procedimiento registral y la organización de la oficina registral.

⁴⁵ La citada norma vuelve a dejar reflejado el control estatal, al regular en el artículo 21.1, la comunicación por escrito del Registrador a la fiscalía y a la Dirección Municipal de la vivienda de cualquier ilegalidad. También sorprende que sea la función registral quien se ocupe de elaborar el Acta de reparcelación, en el artículo 45, de la Resolución N.º 114, de 6 de agosto de 2007.

para la permuta, donación, compraventa de bienes inmuebles requiere de la previa inscripción en el Registro de la Propiedad⁴⁶.

Esta norma no está exenta de algunas cuestiones que cabe remarcar, sólo superficialmente porque el tema requiere muchos folios. Inicialmente carece desde mi punto de vista de solidez en el desarrollo de los principios hipotecarios reconocidos como instrumento para una buena actividad registral, una sistematización de la actividad con coherencia con una organización registral que sirva a los efectos de la publicidad, y sobre todo constituye un registro construido sobre una realidad que para nada se corresponde con la verdad jurídica de los títulos que se inscriben. Lo que ha hecho el derecho cubano, es borrar la realidad, purificando muchos títulos otorgados bajo prohibiciones legales.

El articulado dedicado a la recuperación del tracto registral⁴⁷ pone al Registrador de la Propiedad en funciones que no le corresponden, como por ejemplo designar a un funcionario del registro para que vaya tomar declaraciones a las personas en su lugar de residencia, con vistas al

⁴⁶ En correspondencia con lo previsto en la Resolución N.º 342/2011, de 31 de octubre, que se refiere a la actualización e inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad. Gaceta Oficial de la República de Cuba, de fecha 31 de octubre de 2011, dictada por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda

⁴⁷ Cfr artículo 25. 3 de la citada Resolución 114 de 2007.

control de la veracidad de los títulos. Pero ahí no para la cuestión, si no es posible recuperar el tracto, se dan por válidos los dos últimos actos de transmisión anteriores. En este punto he de decir, que como solución rápida está muy bien, pero no estará exenta de impugnaciones más pronto que tarde, por doble venta o incluso por falsedad de documento público o de resolución administrativa, sin contar por demás con las cuestiones en relación a los antiguos propietarios a los que les fueron confiscadas las propiedades. Se puede entender el futuro mirando al pasado, no lo podemos olvidar.

El artículo 21. 1 de la Resolución 114 en su regulación también excede en las funciones que deben corresponder a un Registrador de la Propiedad, en relación a la función calificadora, porque si detecta una irregularidad debe denegar la inscripción, cuestión que si es ajustada a derecho, porque entra dentro del ámbito de su competencia, pero seguidamente el artículo establece que debe comunicar esta incidencia tanto a la Dirección Municipal de la Vivienda y a la Fiscalía Municipal; sobre todo, porque esta función en el contexto cubano, no tiene la misma dinámica que puede tener similar función en el derecho español, por ejemplo.

El Decreto-Ley N.º 335, “Del sistema de Registros Públicos de la República de Cuba”⁴⁸

⁴⁸ Cfr Gaceta Oficial N.º 40, de 14 de diciembre de 2015

complementa con bastante retraso la escasa regulación del ya señalado artículo 108 del Código Civil cubano, estableciendo los principios que marcan la actividad registral⁴⁹ entre los que destacan: legalidad, especialidad, integración, publicidad, veracidad, interoperabilidad, auditabilidad, seguridad y vitalidad.

Siendo su finalidad tal como regula el artículo 6 dar a conocer el contenido de sus asientos a las personas naturales y jurídicas que posean interés legítimo para ello.

La idea de un sistema hipotecario debe venir acompañada de un desarrollo a su vez de un sistema crediticio que permita desarrollar el tráfico jurídico. Pero sin ser excesivamente crítica, sólo ajustándome a la realidad he de decir que durante décadas la materia de obligaciones ha sido letra muerta, sin contar que el Código civil cubano es bastante parco en su letra y ya ni hablar de su aplicación.

Al aprobarse el Decreto-Ley N.º 289, de 21 de noviembre de 2011, de los Créditos a las personas naturales y a otros servicios bancarios, estableciendo los principios y procedimientos generales que regulan los créditos y permitiendo que las personas naturales accedan a ellos⁵⁰,

⁴⁹ Cfr artículo 5.1 de la citada norma.

⁵⁰ Habrá que estar atento a los rangos mínimos y máximos de las tasas de interés y al funcionamiento de este mecanismo desconocido para los cubanos y sobre todo carentes de solvencia económica y adquisitiva para enfrentar este sistema.

comienza un resurgir del tema, parece ser. El tiempo y el desarrollo de la economía cubana esperemos que ponga la materia en el lugar que debe ocupar, porque una economía sin un sistema crediticio fuerte, que avale el tráfico jurídico poco futuro tendrá.

3.3. La inversión extranjera.

El marco regulatorio en el que se desenvuelve la ley, nos presenta la siguiente situación. El Código de Comercio que rige en Cuba es el español con modificaciones, las cuales tampoco están perfectamente delimitadas; un Código Civil cubano anterior a la Ley N.º 77/95 de Inversiones extranjeras y la Ley N.º 118/2014, supletorio, pero que por demás parco en el desarrollo de la materia de contratación, con un tratamiento de la propiedad pensada para una sociedad totalmente distinta a la que existe en la mayor parte de los países del mundo, y a la cual resulta muy difícil aplicar las reglas de la propiedad y de contratación que no operan bajo la misma óptica que otros sistemas jurídicos⁵¹.

Hechas estas apreciaciones de índole general, cabe destacar que en el año 1976 comienza a producirse lo que podríamos llamar un resur-

⁵¹ A lo que cabe añadir que la jurisprudencia no es fuente de derecho en Cuba, lo cual dificulta sobremanera cualquier interpretación que podamos hacer, al no poder contar con la tan importante doctrina del Tribunal Supremo que constituye la jurisprudencia.

gir del Derecho cubano en el ámbito estatal fundamentalmente⁵², proceso caracterizado por normas de eminente carácter público, separación de muchas instituciones de su tratamiento tradicional y habitual dentro del derecho a nivel internacional, la propiedad privada desaparece de manera formal y es sustituida por otras formas de propiedad que luego son sacramentadas en 1987 con la promulgación del Código Civil cubano⁵³.

Así las cosas, la década de los 90 marcó una etapa de impulso de la economía cubana, con la aprobación de un conjunto de medidas

⁵² Hay que tener en cuenta que en Cuba hasta el año 1987 rigió el vetusto Código Civil Español. En igual sentido, deberá repararse que aún sigue vigente el Código de Comercio de España tras su promulgación por el Real Decreto de 22 de agosto de 1885, que publicó el Código de Comercio de España. Ese cuerpo legal fue extendido a Cuba, luego de sancionado el Real Decreto de fecha 28 de enero de 1886, que puso en vigor este texto legal en la isla, a partir del 1 de mayo del mismo año, y continúa vigente hasta nuestros días, con importantes modificaciones actuales.

⁵³ Todo ello dentro de un contexto de cambios a nivel mundial cuya repercusión en Cuba fue directa a partir de la desaparición del campo socialista, que obligó a replantear la estrategia del comercio exterior en la búsqueda de nuevo mercados, y consecuentemente el perfeccionamiento de la legislación, que diera cabida a las nuevas necesidades. Vid, interesante análisis que hace GARCIA CUZA, J. E. en *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*. “Régimen jurídico para la inversión de capital extranjero en Cuba” Núm 83 (Mayo-Agosto 1995). Vid. COBAS COBIELLA, M.E. “La evolución del derecho civil cubano y la ley de inversión extranjera”, op. cit., pp. 428 y ss.

económicas que liberaran la economía planificada por lo menos en el ámbito legislativo, que había regido las etapas anteriores, aunque cabe señalar que el año 1982 se aprobó el Decreto-Ley N.º 50 denominado “Sobre Asociaciones Económicas entre Entidades Cubanas y Extranjeras”, que fue el precedente jurídico directo de la actual Ley N.º 77/1995 de la inversión extranjera en Cuba, marcando un reconocimiento a la actividad empresarial,⁵⁴ con el marcado objetivo de ampliar y diversificar los mercados externos y la asimilación de capital extranjero, adoptando diversas formas empresariales; proceso que comenzara por la rama del turismo abarcando posteriormente otros sectores.

Seguido con posterioridad por la reforma constitucional de 1992 que introdujo importantes cambios en sede económica.

Algunos de los cuales se deben señalar por la importancia que tienen, así se modificó el artículo 15 de la Constitución de 1976, per-

⁵⁴ Advierte sobre esto VEGA VEGA lo siguiente: “En Cuba a partir de 1982, se autorizó legislativamente las inversiones extranjeras como otra vía de desarrollo de su economía, pero la realidad de las relaciones de intercambio internacional de la década de los ochenta hizo prácticamente imposible la admisión de ese concurso extranjero ya que las relaciones internacionales con Cuba en esa materia se hacían en un por ciento elevadísimo con los países de la llamada Europa del Este y especial y significativamente con la Unión Soviética”. Vid. VEGA VEGA, J. “Cuba: Inversiones Extranjeras a partir de 1995”, Ensayo, Ediciones Endimión, Madrid, 1997, p. 85.

mitiendo que la propiedad de los medios de producción y demás bienes pudieran ser objeto de transmisión a personas bien naturales o jurídicas⁵⁵, mediante aprobación del Consejo de Ministros o su Comité Ejecutivo, pudiendo ser total o parcial, al permitir la constitución de una empresa mixta entre una entidad nacional y una entidad extranjera.⁵⁶ Igualmente el Código Civil

⁵⁵ Señala al respecto VEGA VEGA, J. *“La reforma constitucional comprendía casi todos los medios de producción y demás bienes de propiedad estatal, pero dejaba fuera lo que no constituía un objetivo económico, concretamente los bienes dedicados a actividades científicas, sociales, culturales y deportivas que continuarían siendo, de forma irreversible, propiedad del Estado”*, op. cit, p. 32.

⁵⁶ Constitución Cubana de 1976. Cfr Artículo 15.—
“Son de propiedad estatal socialista de todo el pueblo:
a) las tierras que no pertenecen a los agricultores pequeños o cooperativas integradas por éstos, el subsuelo, las minas, los recursos naturales tanto vivos como no vivos dentro de la zona económica marítima de la República, los bosques, las aguas y las vías de comunicación;
b) 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, fomento o adquiera. Estos bienes no pueden transmitirse en propiedad a personas naturales o jurídicas, salvo los casos excepcionales en que la transmisión parcial o total de algún objetivo económico se destine a los fines del desarrollo del país y no afecten los fundamentos políticos, sociales y económicos del Estado, previa aprobación del Consejo de Ministros o su Comité Ejecutivo. En cuanto a la transmisión de otros derechos sobre estos bienes a empresas estatales y otras entidades autorizadas,

cubano sufrió una importante modificación en sede de propiedad –amén de otras que en su momento se produjeron⁵⁷– en correspondencia con la reforma constitucional de 1992, que en el artículo 2 de la Constitución reconoce la propiedad de las empresas mixtas⁵⁸.

En el propio año 1995 queda aprobada por Gaceta Oficial de 5 de Septiembre la Ley N.º 77/1995, de Inversión extranjera en Cuba, una ley que consta de 58 artículos, una Disposición Especial, Tres Disposiciones Transitorias y Dos Disposiciones Finales.. Normativa que fue necesario revisar, por una simple razón económica, la de atraer inversores extranjeros en la materia, en una búsqueda de capital extranjero y contribuir así al desarrollo económico del país.

En este entorno se aprueba la Ley de Inversión Extranjera N.º 118, aprobada por la Asamblea Nacional del Poder Popular, en fecha 29 de marzo del 2014⁵⁹, y el Decreto N.º 325,

para el cumplimiento de sus fines, se actuará conforme a lo previsto en la ley”.

⁵⁷ Cfr artículos 156, 157, 158 y 159 del Código Civil.

⁵⁸ Regula la misma que: *“El Estado reconoce la propiedad de las empresas mixtas, sociedades y asociaciones económicas que se constituyen conforme a la Ley. El uso, disfrute y disposición de los bienes pertenecientes al patrimonio de las entidades anteriores se rigen por lo establecido en la ley y los tratados, así como por los estatutos y reglamentos propios por los que se gobiernan”.*

⁵⁹ Publicada en la Gaceta Oficial Extraordinaria N.º 20 de 2014, que derogó la Ley N.º 77, Ley de la Inversión

del Consejo de Ministros, Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera, de 9 de abril del 2014⁶⁰, que teniendo en cuenta la Disposición Final Primera de la Ley N.º 118, dispone que el Consejo de Ministros dicte el correspondiente Reglamento, en correspondencia con los incisos j) y k) del artículo 98 de la Constitución de la República de Cuba⁶¹. Aquí interesa señalar

Extranjera, Asamblea Nacional del Poder Popular, de 5 de septiembre de 1995; el Decreto-Ley N.º 165, Consejo de Estado, De las Zonas Francas y Parques Industriales, de 3 de junio de 1996 y los Acuerdos adoptados por el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros: N.º 5279 de 18 de octubre del 2004, N.º 5290 de 11 de noviembre del 2004, N.º 6365 de 9 de junio del 2008.

⁶⁰ Publicado en la Gaceta Oficial Extraordinaria N.º 20 de 2014.

⁶¹ El citado Reglamento en su artículo 1 (Capítulo I, dedicado a las disposiciones Generales), establece los procedimientos correspondientes para la presentación de Oportunidades de Inversión Extranjera y de aprobación y promoción de la Cartera de Oportunidades de Inversión Extranjera; b) el procedimiento para la negociación y presentación de solicitudes de aprobación de las Propuestas de negocios con inversión extranjera; c) las normas relativas al seguimiento y control de los negocios en operaciones; d) la composición y funciones de la Comisión de Evaluación de Negocios con Inversión Extranjera. Viene seguida de una estructura en capítulos de corte generalista, que se centran fundamentalmente en dejar establecido claramente la función de control del Gobierno cubano en la negociación, y tramitación de la inversión extranjera. El Capítulo II de la Ley, regula la presentación de oportunidades de inversión extranjera y la aprobación y promoción de cartera de oportunidades de inversión, con toda la tramitación en relación a las propuestas de negocios. Así tenemos que el capítulo abarca las fases de la negociación e instrumentación de la inversión extranjera. (Capítulo III, bajo el nombre de

que Cuba se afilia al sistema que siguen algunos países de la determinación casuística por el gobierno, de cuándo y la esfera y con qué participación pueden aceptarse las inversiones extranjeras⁶².

La Ley de la inversión extranjera tiene como objeto establecer el marco legal de la inversión extranjera en el territorio nacional, sobre la base del respeto a la ley, la soberanía e independencia de la nación y el beneficio mutuo para contribuir al desarrollo económico, lo que se declara en el artículo 1.1 de la misma. Cabe señalar que acertadamente ha incluido algunos preceptos en su nueva redacción, encaminados a ofrecer seguridad y estabilidad jurídica a los inversores que ha sido una de las cuestiones

Negociación e Instrumentación de las Modalidades de la Inversión Extranjera). En el Capítulo IV, regula el procedimiento para el seguimiento y control de los negocios con inversión extranjera, y en el Capítulo V, se ocupa de los procedimientos y plazos, mientras que en el Capítulo VI, de la disolución, terminación y liquidación de las mismas. En el Capítulo VII, regula la terminación de las actividades que realiza la persona natural o la sucursal de la entidad extranjera y en el Capítulo VIII de las acciones de control, y el Capítulo IX, de la Comisión de Evaluación de Negocios con Inversión extranjera.

⁶² Vid. VEGA VEGA, op. cit, p. 11. Los otros sistemas que señala el citado autor son la reserva de determinadas esferas de la actividad económica solo a los nacionales o a empresas mixtas con una participación nacional muy mayoritaria, y el otro sistema es el que autoriza la inversión extranjera sin limitaciones.

más complicadas para la sostenibilidad de la inversión extranjera en Cuba.

Así el artículo 2 expresa que la misma concede facilidades y garantías jurídicas a los inversores extranjeros, pero del texto de la ley no se infiere cuáles son, a pesar de que expresamente el artículo 3 establece que el Estado cubano garantiza que los beneficios concedidos a los inversionistas se mantienen durante el período que se han concedido. La expropiación de estas inversiones está prohibida a tenor de lo preceptuado en el artículo 4, salvo que la acción se ejecute por motivos de utilidad pública o interés social declarado por el Consejo de Ministros, con la correspondiente indemnización por su valor comercial. De no llegarse a acuerdo, el artículo 4.2⁶³ ofrece algunas soluciones dejando a salvo la vía judicial.

Resulta destacable lo previsto en el artículo 5, de cuya regulación el Estado cubano protege al inversor extranjero de reclamaciones de terceros⁶⁴ al señalar que: “*Las inversiones*

⁶³ *De no llegarse a acuerdo sobre el valor comercial, prestigio internacional en la valoración de negocios, autorizada por el Ministerio de Finanzas y Precios y contratada al efecto por acuerdo de las partes que intervienen en el proceso de expropiación. De no existir acuerdo entre ellos con respecto a la selección de la referida organización, a su elección, se realizará un sorteo para determinarla o se acudirá a la vía judicial.*

⁶⁴ Este artículo posiblemente trae causa en las posibles reclamaciones de las propiedades que fueron confiscadas con las primeras leyes revolucionarias.

extranjerías son protegidas en el país, contra reclamaciones de terceros que se ajusten a derecho o la aplicación extraterritorial de leyes de otros Estados, conforme a las leyes cubanas y a lo que dispongan los tribunales cubanos”.

El Capítulo IV, nos indica cuáles son los sectores destinatarios de inversiones extranjeras y se pronuncia acerca de la cartera de oportunidades. Sobre el primer punto, trasciende el hecho de que se dispone que la inversión extranjera puede ser autorizada en todos los sectores, con excepción de los servicios de salud y educación a la población, y de las instituciones armadas, salvo en sus sistemas empresariales.⁶⁵

La ley regula la *“llamada de cartera de oportunidades”*, como se ha señalado anteriormente, que es una novedad de la norma y que contiene las oportunidades de inversión extranjera que se encuentran en promoción, preconcebidas de acuerdo con las políticas generales y sectoriales para la inversión extranjera⁶⁶, y que resulta de bastante utilidad o por lo menos orienta en sentido negativo en qué sector no está permitido invertir.

Las formas básicas que puede adoptar una inversión extranjera son: la empresa mixta, el contrato de asociación económica interna-

⁶⁵ Cfr artículo 11.1 de la Ley.

⁶⁶ Cfr artículo 11. 2.

cional y las empresas de capital totalmente extranjero. En este punto cabe decir que las Aquí cabe decir que las empresas mixtas son compañías mercantiles cubanas que adoptan la forma de sociedades anónimas por acciones nominativas en la que participan como accionistas uno o más inversionistas nacionales y uno o más inversionistas extranjeros, mientras que a diferencia de las anteriores, los contratos de asociación económica internacional son acuerdos entre uno o más inversionistas nacionales y uno o más inversionistas extranjeros para realizar actos propios de una asociación económica internacional pero sin constituir una nueva persona jurídica distinta a las partes, sin crear una nueva empresa de tipo societario, y resulta dable señalar que la nueva Ley incluye entre estos con menor rango legal, complementarios a la ya derogada Ley N.º 77 de 1995, a los contratos a riesgo para la exploración de recursos naturales no renovables; para la construcción, la producción agrícola, la administración hotelera, productiva o de servicios y los contratos para para la prestación de servicios profesionales.

La tercera modalidad básica regulada por la ley de inversión extranjera es la empresa de capital totalmente extranjero, en la que, como su denominación lo indica, no existe participación de capital nacional cubano, y la cual puede adoptar tres submodalidades, según la forma en que se presente el inversionista extranjero, es

decir, si se trata de una persona natural que actúa por sí misma o si lo hace como persona jurídica, la que es propietario, mediante escritura pública, bajo la forma de compañía anónima por acciones nominativas, y radicando una sucursal de una entidad extranjera, creando un establecimiento en Cuba de la misma con las facultades de producción y/o servicios que le sean autorizadas, la que en este caso resulta diferente a las sucursales de comercio exterior, que se constituyen al amparo del Decreto N.º 206/96 del Consejo de Ministros, y que constituyen meros establecimientos de representación de sus casas matrices, para la promoción de sus actividades y control de ejecución de sus contratos, y cuya licencia otorgada no les autoriza a importar y exportar directamente, con carácter comercial, ni a realizar el comercio mayorista y minorista en general de productos y servicios, excepto los servicios de posventa y garantía expresamente acordados en los contratos que amparan las operaciones de comercio exterior (excepción de servicios: líneas aéreas), ni a distribuir y transportar mercancías en el territorio nacional.

Parte importante de la norma es la dedicada a la autorización para poder establecer negocios en Cuba, que mantiene la misma línea que la ley derogada, en cuanto a las necesarias autorizaciones para la inversión extranjera. A pesar del toque de actualización que intenta ofrecer la nueva Ley, sigue el mismo parámetro que su predecesora, en cuanto a la *“famosa auto-*

rización⁶⁷”, que es en definitiva el título que habilita para poder invertir, y para poder desarrollar todo el marco negocial, incluso para liquidar el negocio; título expedido por el Consejo de Ministros o por el jefe del organismo de la Administración central del Estado en que se delegue, para la realización de alguna de las modalidades de inversión.

La autorización aparece la friolera de 20 veces dentro del texto de una ley de 60 artículos, con especial incidencia en actos de importancia para un negocio, para constituir la sociedad, la empresa o cualquiera de la modalidad que se pretenda, así en artículo 6.1 en referencia al plazo de la autorización para el desarrollo de las operaciones de las empresas mixtas, para vender o transmitir se requiere autorización (Vid. art. 7.1⁶⁸). El cambio de accionistas en una empresa mixta, también requiere autorización, previa aprobación de la autoridad que la

⁶⁷ Definida en el Capítulo II de la Ley, 2.b).

⁶⁸ Dice el citado artículo 7.1.— “*El inversionista extranjero parte en una asociación económica internacional puede, previo acuerdo de las partes, vender o transmitir en cualquier otra forma al Estado, a un tercero o a las partes en la asociación, previa Autorización, total o parcialmente, sus derechos en ella, recibiendo en moneda libremente convertible el precio equivalente, salvo pacto ex -preso en contrario.2.— El inversionista extranjero en una empresa de capital totalmente extranjero puede, vender o transmitir en cualquier otra forma, al Estado o a un tercero, previa Autorización, sus derechos en ella, total o parcialmente, recibiendo en moneda libremente convertible el precio equivalente, salvo pacto expreso en contrario*”.

otorgó, a tenor del artículo 14, igual destino corre la Asociación Económica Internacional, artículo 15. b)⁶⁹.

El Art. 21.1 de la ley por su parte, sujeta igualmente, la aprobación para efectuar inversiones a determinados órganos del Estado, y en determinadas modalidades siempre.

Un punto de interés que cabe destacar en la ley, es la cuestión de los sujetos que pueden invertir en Cuba, como inversores extranjeros. La citada ley excluye la posibilidad de los cubanos residentes en Cuba, de poder invertir y realizar sus negocios, incluso en asociación con personas residentes en el exterior, el inversionista nacional, siempre será una persona jurídica de nacionalidad cubana, con domicilio en el territorio nacional, que participa como accionista en una empresa mixta, o sea parte en un contrato de asociación económica internacional de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.m). En otro orden de cosas, la ley, por lo menos lo que se infiere de su texto, permite invertir a cualquier extranjero, de acuerdo a lo que reza en el artículo 2.j) de la citada ley, al incluir en su texto a las personas naturales o jurídicas⁷⁰.

⁶⁹ Vid. COBAS COBIELLA, "La evolución del Derecho Civil", op. cit., p. 436.

⁷⁰ Vid. COBAS COBIELLA, "La evolución del Derecho Civil", op. cit., p. 436.

Finalmente analizando la norma desde la perspectiva del Derecho civil, quedan algunas interrogantes que no han sido abordadas como el valor o eficacia de los tratos preliminares, el precontrato, las garantías de los inversores en relación a la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual y la polémica cuestión que tanto interesa al sector inmobiliario extranjero de la inversión en bienes inmuebles, que la ley regula en el artículo 17.1⁷¹.

3.4. El trabajador por cuenta propia.

La aparición del cuentapropismo en Cuba no es reciente. Cuba ha sido un país históricamente de pequeña y mediana empresa, de pequeños locales y vendedores ambulantes, un pueblo comerciante, suprimidos en una etapa revolucionaria en la década de los años 70, y finales de los años 60, admitidos en otra etapa, perseguidos por el Estado, en un camino que se podría decir cuesta arriba, cuesta abajo, en medio de una economía sumergida, el llamado mercado negro que ya tuvo bastante repercusión con la presencia de los soviéticos en Cuba.

En los últimos años se ha producido el renacer del trabajador por cuenta propia, en medio de un sistema económico y político construido

⁷¹ Vid. COBAS COBIELLA, "La evolución del Derecho Civil", op. cit. pp. 436-437.

sobre otras bases, bajo otros principios y con una rígida política, centralizada en orden a la propiedad y al desarrollo individual de los cubanos⁷².

Este resurgir resulta de las incapacidades del sector estatal cubano de asumir determinados sectores, de necesidades cotidianas de la población cubana, y que comienzan de forma oficial a ser asumidos por los particulares, protegidos por la normativa estatal en la materia, con un crecimiento importante, equivalente a los emprendedores en la economía española. La crisis económica agudizada en los años 90, la insuficiencia del surtido de la oferta estatal a la población, además de la incapacidad de generar nuevos empleos y las medidas tomadas, entre ellas la ampliación de las actividades por cuenta propia en la Isla ha conducido al auge de la figura⁷³.

El cuentapropismo encuentra una referencia política para ello en los Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución, aprobados en el Sexto Congreso del Partido Comunista de Cuba, que buscan el

⁷² Vid. COBAS COBIELLA, M.E. “Cuestiones jurídicas de la empresa familiar en España y en Cuba”, *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, Thomson Reuters Aranzadi, 2016, pp 46-47.

⁷³ LAFITA COBAS, Y. “La relación jurídica laboral del trabajador por cuenta propia en Cuba. Una aproximación”, *Letras jurídicas* núm. 18, 2014, p. 11.

fomento del crecimiento del empleo de trabajadores en el sector no estatal para liberar al Estado de cargas económicas innecesarias, y que es extensivo a toda la remodelación del derecho cubano en la última década.

La doctrina cubana hace un planteamiento que es totalmente acertado, al decir: *“podemos considerar que el trabajo por cuenta propia, es una vía utilizada por el Estado cubano, para disminuir la tasa de desempleo, pero sin el ánimo de fomentar su utilización. Sino más bien de tolerarlos, hasta que la recuperación económica le permitiera eliminarlos del mercado, ya que representan una forma de propiedad privada que contradice el sistema socialista de economía que rige en Cuba y una manera de enriquecimiento personal de los cuentapropistas. Que marca una diferencia relevante entre los ingresos por ellos adquiridos en la explotación de su actividad económica y los ingresos de los trabajadores asalariados estatales”*⁷⁴ Pero sin restarle por ello importancia a la figura, porque advierte: *“que es un tema trascendental ante el nuevo proceso de reestructuración de la economía cubana. Con este proceso de actualización de la misma se fortalece la actividad, aprobándose nuevas formas de ejercer la misma y otros*

⁷⁴ Vid. FEBLES POZO, N. El Derecho de sociedades en Cuba: una actualización necesaria ante el nuevo modelo económico cubano Editorial Honoris-América (Proy), Estados Unidos, mayo 2016, p. 42.

privilegios para quienes la practican. Lo que nos demuestra que en estos momentos el trabajador por cuenta propia no sólo responde a las necesidades de empleo del Estado cubano, tal y como hemos reflejado en el epígrafe anterior, sino que constituye un elemento fundamental dentro de las relaciones empresariales hoy en Cuba. Ya que el mismo constituye un eslabón fundamental de la gestión no estatal de la economía en nuestro país⁷⁵”.

La doctrina española por su parte realiza un análisis muy acertado de las causas de este resurgir de la figura, entre las que destaca la eliminación de empleos en el sector estatal, dada la imposibilidad de continuar manteniendo empresas, entidades productivas, de servicios y presupuestadas con plantillas infladas, y pérdidas que lastran la economía, ha dado lugar a un efecto derivado, el despegue del trabajo por cuenta propia (cuentapropismo), en el que el Estado ha visto la oportunidad de recolocar al enorme volumen de “disponibles” en el sector no estatal.⁷⁶

La reformulación o el relanzamiento del trabajo por cuenta propia en Cuba, ha logrado en

⁷⁵ FEBLES POZO, N, El Derecho de sociedades en Cuba: una actualización necesaria ante el nuevo modelo económico cubano, op. cit., p 46

⁷⁶ MERCADER UGUINA, J.: “Las últimas reformas laborales en Cuba (2009-2014)”, www.cubastudygroup.org/index.cfm/files/serve?File_id=bc0dd8f6, p. 1.

algún sentido una disminución de la economía sumergida (el llamado mercado negro), con el paso de lo ilegal a lo legal, y a su vez suplir las carencias del Estado cubano, dejando abierto el camino a los cubanos que viven en el país, de sacar adelante sus proyectos individuales, como en su momento lo hicieron los cubanos que han emigrado.

La importancia que tiene este tema es la eterna disyuntiva cubana, entre el interés general versus el interés particular, que en estos momentos debe dejarse aparcado a un lado, por el bien de la sociedad cubana, como señala la doctrina en la materia *“que el desarrollo de estas iniciativas promueve en cierta medida el individualismo, y puede alentar el egoísmo, es real. ¿Y...? El desarrollo de las libertades del individuo comporta estos riesgos. Toca a las políticas públicas propiciar un entorno que favorezca la responsabilidad social de estos nuevos actores, y reconozca y fomente conductas más solidarias y participativas que contribuyan, en el plano redistributivo, a la mayor justicia social que ha guiado y movido el proyecto revolucionario cubano En realidad tampoco las relaciones en el sector público empresarial han sido lo colaborativas y solidarias que estarían llamadas a ser”⁷⁷*.

⁷⁷ COBO ROURA, N. “Cuentapropismo y pequeña empresa: una mirada desde el Derecho”, *Economía, Jurídicas, Actualidad. Cuba posible. Un laboratorio de ideas* <http://cubaposible.net/articulos/cuentapropismo-y-pequena-empresa-una-mirada-desde-el-derecho-2-aa6-aa-aa8-4-aa>, s/ n. p.

El trabajador por cuenta propia es aquella persona natural⁷⁸ que trabaja para sí, posible de asimilar al concepto de autónomo empleado en España, dentro de las diferencias en relación a la propiedad entre ambos países; dado que en España la propiedad privada está protegida constitucional y en sede de derecho civil, frente al concepto de propiedad personal que sigue manteniendo el Código Civil cubano⁷⁹.

Podríamos definirlo como una persona física o natural que habitualmente realiza una actividad económica a título lucrativo, dentro de las establecidas y autorizadas por la legislación, sin que conste relación contractual, aunque de forma eventual pueda emplear servicios remunerados de terceras personas. Definición que ya aventuro, es susceptible de replanteamientos en un futuro cercano, porque son muchas más las incógnitas, que la claridad en este tema, sujeto además a los avatares de la política cubana, a lo que se une la legislación poco sistematizada en la materia⁸⁰.

⁷⁸ El Código Civil cubano emplea el concepto de persona natural, artículo 28 Ley N.º 59, de 16 de julio de 1987. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Extraordinaria de 15 de octubre de 1987, y entrada en vigor en fecha 12 de abril de 1988.

⁷⁹ Cfr artículo 156 Código Civil cubano.

⁸⁰ Cfr COBAS COBIELLA, M.E “Cuestiones jurídicas de la empresa familiar en España y en Cuba”, op. cit., pp. 58-59.

Esta definición es teórica; habida cuenta que la normativa cubana que ha tratado el trabajo por cuenta propia, no ha ofrecido una definición, dejando abierto el concepto, al sólo regular la autorización para el ejercicio, el conjunto de actividades en que se puede trabajar por cuenta propia, así como el procedimiento, y los principios que generales que rigen para su ejercicio⁸¹. Tampoco la Resolución número 141/2013, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social⁸², que aprueba el Reglamento de 26 de septiembre de 2013, ofrece definición alguna, así en el artículo 1 dedicado a las Generalidades, sólo se estable-

⁸¹ El Decreto-Ley número 141 “Sobre el ejercicio del Trabajo por Cuenta Propia”, de 8 de septiembre de 1993. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Número Extraordinario 5, Ministerio de Justicia, en su artículo 1 encargó al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social la determinación de las actividades que podrían realizarse por concepto de ese desempeño, los sujetos de dicha labor, los requisitos para ejercerlas, la forma de comercialización de los productos o servicios y el ordenamiento, control y supervisión de sus actividades, estableciendo la obligatoriedad de inscripción en el Registro de Contribuyentes, pero no definió el trabajo por cuenta propia. Tampoco lo conceptualizó la Resolución número 32/2010, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Gaceta Oficial de la República de Cuba, Ministerio de Justicia, Número especial 012, de 8 de octubre de 2010, ni la Resolución N.º 33, de 6 de septiembre de 2011, que también en su momento aprobó el Reglamento del Ejercicio del Trabajo por Cuenta propia. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Ministerio de Justicia N.º 29 Extraordinaria de 7 de septiembre de 2011.

⁸² Cfr Gaceta Oficial de la República de Cuba. Ministerio de Justicia. Número 027, Extraordinaria de 26 de septiembre de 2013. Año CXI.

ce, que la norma contiene las disposiciones que regulan el ejercicio del trabajador por cuenta propia, su ordenamiento y control, pero no lo conceptualizan.

Los sujetos que pueden ser trabajadores por cuenta propia son los ciudadanos cubanos y extranjeros residentes permanentemente en Cuba⁸³, mayores de 17 años de edad— que es la edad laboral en Cuba— siempre que cumplan los requisitos establecidos en la ley. También pueden ejercer esta actividad los recién graduados de obreros calificados y las escuelas de oficio, que al momento de su egreso no hayan arribado a la edad laboral, con la correspondiente autorización del Director del Trabajo Municipal⁸⁴.

Algunas de las notas que identifican la actividad es que el trabajo por cuenta propia es personal e intransferible, ya que la autorización para el ejercicio es indelegable y personalísimo, tal como regula el artículo 3, primer párrafo de la Resolución N.º 41/2013 que se ocupa de la cuestión.

⁸³ Se consideran residentes permanentes en Cuba, aquellos admitidos para establecer su domicilio en Cuba, artículo 3. d), Decreto-Ley N.º 302, Modificativo de la Ley N.º 1312, Ley de Migración de 20 de septiembre de 1976. Gaceta Oficial Ordinaria de la República de Cuba, Ministerio de Justicia, de 16 de octubre de 2012, Año CX.

⁸⁴ Cfr artículo 3 del Reglamento del Trabajo por cuenta propia de 26 de septiembre de 2013.

La autorización puede ser concedida para más de una actividad, siempre que se corresponda con lo establecido por la legislación.

Los cuentapropistas pueden contratar ahora todo el personal que necesiten sin limitaciones de clase alguna⁸⁵, lo que entra en contradicción jurídica tanto con lo previsto en el artículo 21 de la Constitución de la República de Cuba, con lo que regula el Código Civil cubano en su artículo 156; que ha sido el paradigma del derecho de propiedad en Cuba, y que explícitamente señala que 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. Cuestión, que no

⁸⁵ Cfr artículo 6 de la Resolución N.º 41/2013. La actividad número 145, del Anexo “Denominación, alcance y entidades que autorizan el ejercicio del trabajo por cuenta propia, contenido en la Resolución N.º 42/2013, Gaceta Oficial de la República de Cuba N.º 027, de 26 de septiembre de 2013, define el trabajador contratado: *“como aquel que es contratado por trabajadores por cuenta propia de cualquier actividad o a solicitud de los creadores y artistas, realizando las labores que se le asignen en función del desarrollo de la actividad”*. En lo concerniente a la contratación de terceras personas, por parte del titular de la autorización del trabajo por cuenta propia, se requiere la obligación de inscribirse como trabajador contratado, en una solicitud escrita por parte del interesado. En la autorización que se emite, ha de constar el nombre de quien los contrata, en el caso de los creadores y artistas pueden contratar trabajadores que se inscriben en las direcciones de Trabajo municipales a solicitud de los primeros.

ha sido ajena a la problemática histórica del derecho cubano, en el que muchas normas de rango inferior contradicen a normas de rango superior, como es el caso que nos ocupa.

La contratación de terceras personas por parte del trabajador de cuenta propia ha traído a colación algunas interrogantes, como la naturaleza jurídica de la relación laboral entre el titular de la licencia y el trabajador que contrata, la modalidad del contrato, el salario, los derechos y deberes de los trabajadores y la normativa que ha de aplicárseles, ¿si es el Código Civil, el Código de Comercio o el Código de Trabajo?⁸⁶.

La citada problemática conlleva y conllevará de futuro relaciones de discriminación y des-

⁸⁶ En este sentido se decanta algún sector de la doctrina como una relación laboral, la que existe entre trabajador por cuenta propia titular de la patente y el trabajador por cuenta propia contratado. Aunque advierte de la ausencia de regulación de este tema LAFITA COBAS, op. cit.; p. 18. Se toma para desarrollar este punto, la tesis de VIAMONTES, que señala que para definir la relación jurídica laboral debe tenerse en cuenta la esencia generalizadora de esta institución básica en medio del nuevo entorno económico del país, considerando como tal, aquella relación social que vincula jurídicamente dentro de la actividad de trabajo, ya sea de producción o de servicios, a un individuo que debe realizar una labor específica dentro de una estructura organizativa dada con arreglo a un orden interno impuesto por esta, con la administración de dicha estructura organizativa, la que debe retribuirle por la labor realizada y respetar sus derechos laborales. VIAMONTES GUILBEAUX, E.: *C. Derecho Laboral Cubano Teoría y Legislación*, Tomo I, Editorial Félix Varela, 2005, p. 84.

igualdad, como señala MERCADER URGUINA⁸⁷: *“la falta de una política racional y meditada en esta materia puede producir importantes desigualdades entre los colectivos que trabajan por cuenta propia. Se hace necesario, dada la importancia creciente de este sector de actividad, una regulación especial que contemple las singularidades de este colectivo”*.

Pero los problemas de los trabajadores por cuenta en propia no acaban sólo con la cuestión laboral. Muchas son las situaciones que en el futuro habrán de abordarse en esta nueva modalidad empresarial, distante de los paradigmas internacionales a nivel empresarial, una economía desgastada, un Código de Comercio de dos siglos, un derecho de contratos y de obligaciones casi feudal, aun cuando las instituciones en el texto parezcan muy actuales, un sistema crediticio prácticamente nulo, carencia de formas organizativas que permitan un espacio de actuación a la empresa privada⁸⁸. A lo que

⁸⁷ Op.; cit. p. 1.

⁸⁸ Lo resume acertadamente COBO: *“se justifica mal, y se explica menos, el atraso que llevamos en poner al día nuestro derecho societario. Nuestro Código de Comercio data ya de dos siglos atrás. Luego del natural encogimiento de que fuera objeto al proyectarse el sistema empresarial estatal, y de haber sufrido más reducciones que reformas, como las resultantes de los desprendimientos en materia de contratos y navegación, el derecho de sociedades cubano reclama con toda justicia su modernización. Este retraso legislativo se acentúa con las proyecciones del modelo económico que, en correspondencia con los Lineamientos y junto al perfeccio-*

hay que añadir, la burocracia cubana, seguida de la elevada tributación, la falta de capital, la injerencia estatal en la política de precios, la escasez de acopios, la carencia de insumos necesarios y la falta de un poder judicial independiente para hacer cumplir los contratos y participar en la mediación de disputas, entre muchos otros que refleja el Informe *“Apoyo a la Pequeña Empresa en Cuba: Recomendaciones para Líderes del Sector Privado y Público”*⁸⁹.

Otras dificultades que pueden señalarse es la falta de formación en el espectro empresarial, la carencia de insumos para poder abastecer sus negocios, ausencia de proveedores oficiales e imposibilidad de acceso al comercio mayorista. Así como la ausencia de conceptualización de su naturaleza jurídica, carencia que no apoya a una futura armonización de la figura.

namiento de la empresa estatal, contempla y hace espacio a nuevas formas no estatales que, sin embargo, carecen de moldes propios a los cuales estas puedan ajustarse para desarrollar, con mayor eficiencia, su actividad empresarial”. Cuentapropismo y pequeña empresa: una mirada desde el Derecho”, Economía, Jurídicas, Actualidad. *Cuba posible. Un laboratorio de ideas* <http://cubapossible.net/articulos/cuentapropismo-y-pequena-empresa-una-mirada-desde-el-derecho-2-aa6-aa-aa8-4-aa>, s/ n. p.

⁸⁹ Supporting Small Business in Cuba: Recommendations for Private and Public Sector Leaders. *Apoyo a la Pequeña Empresa en Cuba: Recomendaciones para Líderes del Sector Privado y Público*. II. Transformación Económica de Cuba Abril 2011 www.CubaStudyGroup.org, p. 2-8.

3.5. La cuestión migratoria cubana y sus efectos en el derecho civil cubano y en especial en el derecho de propiedad.

La cuestión migratoria es clave para el entendimiento del tratamiento de la propiedad en Cuba, porque no sólo tiene una afectación directa en relación al derecho fundamental de las personas de la libre circulación, sino que constituyen una de las mayores limitantes en el ejercicio del derecho de propiedad en Cuba.

La Constitución cubana regula en su artículo 29 que son cubanos por nacimiento: a) los nacidos en el territorio nacional, con excepción de los hijos de los extranjeros que se encuentren al servicio de su gobierno o de organismos internacionales. La ley establece los requisitos y las formalidades para el caso de los hijos de los extranjeros residentes no permanentes en el país; b) los nacidos en el extranjero de padre o madre cubanos, que se hallen cumpliendo misión oficial; c) los nacidos en el extranjero de padre o madre cubanos, previo el cumplimiento de las formalidades que la ley señala; ch) los nacidos fuera del territorio nacional, de padre o madre naturales de la República de Cuba que hayan perdido la ciudadanía cubana, siempre que la reclamen en la forma que señala la ley; d) los extranjeros que por méritos excepcionales alcanzados en las luchas por la liberación de Cuba fueron considerados ciudadanos cubanos por nacimiento.

Posteriormente en el artículo 30 establece que son ciudadanos cubanos por naturalización: a) los extranjeros que adquieren la ciudadanía de acuerdo con lo establecido en la ley; b) los que hubiesen servido a la lucha armada contra la tiranía derrocada el primero de enero de 1959, siempre que acrediten esa condición en la forma legalmente establecida; c) los que habiendo sido privados arbitrariamente de su ciudadanía de origen obtengan la cubana por acuerdo expreso del Consejo de Estado.

Siguiendo con el texto constitucional, los artículos 31, 32 y 33 también regulan la cuestión de la ciudadanía cubana, estableciendo el primero de ellos que *“ni el matrimonio ni su disolución afectan la ciudadanía de los cónyuges o de sus hijos”* (cfr artículo 31); el artículo 32 por su parte resulta bastante interesante porque trata un tema bastante complejo, que es la pérdida de la ciudadanía cubana, así como la prohibición de que los cubanos ostenten la doble ciudadanía, regulando que: *“los cubanos no podrán ser privados de su ciudadanía, salvo por las causas legalmente establecidas. Tampoco podrán ser privados del derecho a cambiar de ésta. No se admitirá la doble ciudadanía. En consecuencia, cuando se adquiriera una ciudadanía extranjera, se perderá la cubana. La ley establece el procedimiento a seguir para la formalización de la pérdida de la ciudadanía y las autoridades facultadas para decidirlo”*.

La legislación en la materia de inmigración cubana ha estado marcada durante muchos años por cierto oscurantismo⁹⁰, quizás por la falta de publicidad de las normas cubanas y de difícil acceso para los que quieren acceder a ella. Tampoco es que haya sido demasiado profusa, manteniéndose inalterable durante casi cincuenta años, estática, ajena a la realidad exterior

⁹⁰ Algunas de las normas que interesa destacar sólo a efectos de la comprensión del tema, son las siguientes: Resolución N.º 454 de 29 de septiembre de 1961 del Ministerio del Interior (cfr. Resolución N.º 454 de 29 de septiembre de 1961 del Ministro del Interior. *Gaceta Oficial de la República N.º 196 del 9 de octubre de 1961, página 19310.*), que estableció que las personas que abandonaban el territorio nacional, lo hacían en relación a sus propiedades, y que no eran afines a los principios de la Revolución, expresando en sus motivos: “*Por cuanto: El Gobierno Revolucionario ha venido constatando que personas que salen del territorio nacional, abandonan sus propiedades, tales como bienes muebles e inmuebles, dejándolos en poder de familiares, amigos o testaferros, con el deliberado propósito de burlar las disposiciones de la Revolución. Por cuanto: N.º es permisible que continúen sucediendo estos hechos, constitutivos de delitos, llevados a cabo por elementos contrarios a los principios y orientaciones populares de la Revolución Socialista*”. Seguidamente regulaba que: “*los ciudadanos que salen del territorio nacional con rumbo a Estados Unidos de Norte América, se les concederá un permiso hasta de veinte y nueve días; de sesenta días para los viajeros que se dirigen al resto de los países del Continente americano, y de noventa días a los que embarquen hacia el Continente Europeo. Vencidos los términos señalados, si no regresan, se considerará que abandonan definitivamente el territorio nacional y en su consecuencia el Estado procederá a adjudicar los bienes muebles, inmuebles y demás valores pertenecientes a dichas personas*”. O la mencionada anteriormente Ley N.º 989, de 1961.

y extremadamente peculiar, porque es la que marca el destino de millones de cubanos, así como el ejercicio de derechos fundamentales como la libre circulación, o el derecho a la propiedad y a la herencia.

La Ley N.º 1312 de 20 de septiembre de 1976, Ley de Migración constituyó conjuntamente con el Reglamento de 1978, es una de las normas más perecederas en esta materia, hasta la promulgación del Decreto– Ley N.º 302, de 11 de octubre de 2012⁹¹.

El Decreto-Ley N.º 302, de 16 de octubre de 2012 regula algunas cuestiones claves en sede de migración cubana, así caben destacar entre sus conceptos más relevantes y de importancia, el de ciudadano cubano emigrado que es aquél, que viaja al exterior por asuntos particulares

⁹¹ Publicado en Gaceta Oficial, Edición Ordinaria número 44 en fecha 16 de octubre de 2012, mientras que el Decreto N.º 26, Reglamento de la Ley de Migración de 19 de julio de 1978, fue modificado por el Decreto N.º 305, de 11 de octubre de 2012, publicado en Gaceta Oficial Gaceta Oficial, Edición Ordinaria N.º 44 en fecha 16 de octubre de 2012, ambos con entrada en vigor en fecha 14 de enero de 2013. Recientemente el Decreto Ley N.º 327, de 31 de enero de 2015, por su parte modificó la Ley N.º 1312 “Ley de Migración”, mientras que el Decreto 26 fue actualizado en fecha 18 de diciembre de 2015, Gaceta Oficial no 41, Extraordinaria, y concordado con el Decreto N.º 305 de 11 de octubre de 2012 (publicado en Gaceta Oficial Ordinaria N.º 44 de 16 de octubre de 2012) y el Decreto N.º 330 de 29 de julio de 2015 (publicado en Gaceta Oficial Extraordinaria N.º 29 de 27 de agosto de 2015).

y permanece de forma ininterrumpida sin la autorización correspondiente, así como cuando se domicilia en el exterior sin cumplir las regulaciones migratorias vigentes (cfr artículo 9.2). También hay que destacar la cuestión de la obtención del pasaporte cubano que no constituye un derecho de todos los cubanos, a tenor de lo que regula el artículo 23 de la Ley⁹².

El artículo 24.1 de la ley establece las causales que impide la entrada en el territorio nacional, mientras que el artículo 25 establece las

⁹² Que establece una serie de personas o situaciones que excluyen el derecho a obtener el pasaporte, entre las que destacan las siguientes: “a) *Estar sujeto a proceso penal, siempre que haya sido dispuesto por las autoridades correspondientes.* b) *Tener pendiente el cumplimiento de una sanción penal o medida de seguridad, excepto en los casos que se autorice de forma expresa por el tribunal.* c) *Encontrarse sujeto al cumplimiento de las disposiciones sobre la prestación del Servicio Militar.* d) *Cuando razones de Defensa y Seguridad Nacional así lo aconsejen.* e) *Tener obligaciones con el Estado cubano o responsabilidad civil, siempre que hayan sido dispuestas expresamente por las autoridades correspondientes.* f) *Carecer de la autorización establecida, en virtud de las normas dirigidas a preservar la fuerza de trabajo calificada para el desarrollo económico, social y científico-técnico del país, así como para la seguridad y protección de la información oficial.* g) *Los menores de edad o incapaces, que no cuenten con la autorización de los padres o representantes legales, formalizada ante Notario Público.* h) *Cuando por otras razones de interés público lo determinen las autoridades facultadas.* i) *Incumpla los requisitos exigidos en la Ley de Migración, su Reglamento y en las disposiciones complementarias relacionadas con la solicitud, emisión y otorgamiento de pasaportes”.*

causales que impiden la salida del territorio nacional. Estas causales además de ser aleatorias, no cuentan con un procedimiento establecido con garantías y seguridad jurídica suficiente ni en vía administrativa ni por vía judicial, por lo menos a efectos de la norma⁹³.

⁹³ Entre las causales que marca la ley para la entrada al país tenemos las siguientes, bajo el término de inadmisibles y en el argot cubano “retornados”. a) *Tener antecedentes de actividades terroristas, tráfico de personas, narcotráfico, lavado de dinero, tráfico de armas u otras perseguibles internacionalmente.* b) *Estar vinculado con hechos contra la humanidad, la dignidad humana, la salud colectiva o perseguibles en virtud de tratados internacionales de los que Cuba es parte.* c) *Organizar, estimular, realizar o participar en acciones hostiles contra los fundamentos políticos, económicos y sociales del Estado cubano* d) *Cuando razones de Defensa y Seguridad Nacional así lo aconsejen.* e) *Tener prohibida su entrada al país, por estar declarado indeseable o expulsado.* f) *Incumplir las regulaciones de la Ley de Migración, su Reglamento y las disposiciones complementarias para la entrada al país”. En el apartado 2 se establece que la autoridad migratoria puede poner a disposición de las autoridades competentes, a las personas comprendidas en el Apartado 1 de este artículo, cuando el hecho es perseguible en el territorio nacional conforme a la Ley y los tratados internacionales de los que Cuba es parte. Permitiendo que cuando razones humanitarias o de interés estatal así lo aconsejen se podrá autorizar la entrada de los cubanos. Mientras que las causales para salir del país tenemos las siguientes: “a) *Estar sujeto a proceso penal, siempre que haya sido dispuesto por las autoridades correspondientes.* b) *Tener pendiente el cumplimiento de una sanción penal o medida de seguridad, excepto en los casos que se autorice de forma expresa por el tribunal.* c) *Encontrarse sujeto al cumplimiento de las disposiciones sobre la prestación del Servicio Militar.* d) *Cuando razones de Defensa y Seguridad Nacional así lo aconsejen.* e) *Tengan obligaciones con el Estado cubano o responsabilidad**

El artículo 44 por su parte, regula el requisito de la habilitación, que es el permiso o autorización que tienen que solicitar los emigrados cubanos para poder entrar en Cuba, sin el cual no es posible entrar en Cuba. La norma no define en qué consiste la habilitación, ni los presupuestos y el procedimiento para obtenerla, ni las causas que la pueden denegar, ni el proceso a seguir en caso de denegación de ésta.

El artículo 46 de la normativa es bastante curioso y de improbable cumplimiento, porque establece el supuesto de quien habiendo poseído la ciudadanía cubana, solicite la entrada en el territorio nacional como titular de pasaporte extranjero, deberá presentar al solicitar la visa y en el momento en que le sea practicado el despacho migratorio de entrada, la prueba documental de que se ha dispuesto por autoridad competente la pérdida

civil, siempre que hayan sido dispuestas expresamente por las autoridades correspondientes. f) Carecer de la autorización establecida, en virtud de las normas dirigidas a preservar la fuerza de trabajo calificada para el desarrollo económico, social y científico-técnico del país, así como para la seguridad y protección de la información oficial. g) Los menores de edad o incapaces, a quienes les sea revocada la autorización de los padres o representantes legales, formalizada ante Notario Público. h) Cuando por otras razones de interés público lo determinen las autoridades facultadas. I) Incumpla los requisitos exigidos en la Ley de Migración, su Reglamento y en las disposiciones complementarias para salir del país”.

de su ciudadanía cubana, sin este requisito no le será expedida su visa, ni admitido como extranjero en Cuba.

La renuncia a la ciudadanía está permitida en la Constitución cubana, pero no se ha reglamentado ni existe procedimiento legal para hacerla.

El artículo 47.1 establece dos plazos, un primer plazo establecido de permanencia en el territorio nacional para los cubanos emigrados *“los ciudadanos cubanos emigrados pueden permanecer hasta 90 días en sus visitas a Cuba”*, un segundo plazo más extenso de 180 días para los ciudadanos con residencia en el exterior. La regulación que hace este artículo es diferenciadora entre cubanos de acuerdo a la situación migratoria de cada uno.

A pesar de las modificaciones en materia migratoria en Cuba, se sigue manteniendo una línea dura en relación a los que han emigrado, impidiendo que los cubanos entren y salgan libremente del su lugar de nacimiento, que no sólo profundiza las diferencias entre los cubanos, sino que sigue sosteniendo conceptos como abandono del territorio nacional, y la reaparición de la figura de la repatriación⁹⁴ como

⁹⁴ El artículo 48.1 del Reglamento de la Ley Migratoria establece su regulación: *“los ciudadanos cubanos emigrados que pretender establecer su residencia en el territorio na-*

vía para que los cubanos que se han ido puedan volver. Un despropósito en todo regla.

A efectos del derecho civil y del derecho de propiedad, como la Ley migratoria diferencia a los cubanos en dependencia de su status migratorio y su lugar de residencia⁹⁵, el ejercicio de estos dependerá de cada circunstancia.

Las repercusiones en el ámbito del Derecho civil son importantes, así los “*llamados emigrados*” no ostentan los mismos derechos que los han obtenido un permiso de residencia en el exterior y aunque la tramitación en ambos casos pueda ser fatigosa y en algunos casos dramática y costosa, no les ha privado a estos últimos de los derechos adquiridos en Cuba, ni sus bienes les fueron confiscados, ni están incapacitados para suceder, porque aunque ahora en la actualidad está permitido que puedan vender sus viviendas, durante más de 50 años,

cional lo solicitan ante las representaciones diplomáticas o consulares, o ante la oficina de trámite del Ministerio del Interior que corresponda, cuando se encuentren en Cuba”. El apartado 2 establece los procedimientos para la tramitación de las solicitudes a que se refiere el apartado anterior., mientras que la Resolución N.º 44, de 13 de octubre de 2012, que entró en vigor el 14 de enero de 2013, resuelve el procedimiento para resolver las solicitudes de residencia en el territorio nacional que presentan los ciudadanos cubanos emigrados.

⁹⁵ Entre los diversos status migratorios están el permiso de viaje al exterior, el permiso de residencia en el exterior (PRE), los emigrados y los repatriados entre otros.

ha estado prohibida en Cuba a efectos prácticos, la compraventa de viviendas, aunque la ley la previera con la previa autorización, porque en la realidad era letra muerta su aplicación. De forma tal que la persona que decidía vivir fuera de Cuba, y no regresaba en el plazo fijado por el Estado cubano, 12 meses hasta hace bastante poco, en la actualidad 24 meses, se convertía en un desertor y automáticamente se producía la pérdida de derechos civiles; cuestión que se ha mantenido invariable, porque como preceptúa la ley, las actuales modificaciones no cambian el status de los que emigraron con anterioridad a las modificaciones.

Ser un emigrado significaba y significa la pérdida del derecho real por excelencia, la propiedad de los bienes tanto muebles como inmuebles, porque las modificaciones del 2011 no permiten que los emigrados mantengan su propiedad en Cuba, lo que se les concede es el derecho a venderlas, que anteriormente tampoco podían.

Las limitaciones en el ámbito patrimonial y personal que tiene un emigrado cubano son bastantes, en conclusión.

En relación al artículo 12 del Código Civil cubano que establece que la capacidad civil de las personas para ejercer sus derechos y realizar actos jurídicos se rige por la legislación del Estado del cual son ciudadanos, cabe destacar

que como en sede de Derecho cubano no se reconoce la doble ciudadanía, y por tanto los cubanos siguen siendo ciudadanos cubanos todos; cabría entonces tanto la aplicación de este artículo y lo preceptuado en el artículo 24 de la Constitución cubana que regula el derecho de herencia sobre la vivienda de dominio propio y demás bienes de propiedad personal. Pero resulta que la realidad jurídica no es así.

Los emigrados no pueden suceder en Cuba, se les priva del derecho a la herencia a tenor del artículo 470 del Código Civil cubano que regula: *“es también causa de incapacidad para ser heredero o legatario el hecho de haber abandonado definitivamente el país”* que constituye una incapacidad política y no sucesoria. Tampoco pueden comprar, vender en Cuba, ya que el Decreto-Ley N.º 288, de 28 de octubre de 2011 que modifica la “Ley General de la Vivienda”, Ley N.º 65, de 23 de diciembre de 1988⁹⁶ permite a los propietarios, cubanos y extranjeros residentes permanentes en el país, disponer libremente de sus viviendas, por medio de permutas, donaciones y compraventa; pero todos estos negocios jurídicos son sólo a favor de quien resida en el país, y a los extranjeros residentes permanentes en el territorio nacional, de ahí que los emigrados cubanos tampoco pueden

⁹⁶ Cfr Gaceta Oficial de la República de Cuba, N.º 035, de 2 de noviembre de 2011.

comprar en Cuba ni realizar actos o negocios jurídicos en general.

El Decreto N.º 292, Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba, de 27 de septiembre de 2011, que fue derogado, por el Decreto Ley N.º 320 de 31 de diciembre de 2013, regula otro de los grandes cambios en materia de propiedad y de bienes, la posibilidad de traspaso de los vehículos. En el mismo se establecen los principios y procedimientos para la tramitación y transmisión de la propiedad de los vehículos de motor, y se regula la transmisión de los coches por compraventa y donación, flexibilizándose esta, y permitiendo la compraventa o donación entre personas naturales cubanas residentes en Cuba y extranjeras con residencia permanente, temporal o de inmobiliaria (art. 2), no así a los emigrados.

La posibilidad de invertir en Cuba, tampoco es favorable a los cubanos en general, porque la Ley de Inversión Extranjera, N.º 118/2014, excluye la posibilidad de los cubanos residentes en Cuba, de poder invertir y realizar sus negocios, incluso en asociación con personas residentes en el exterior, el inversionista nacional, siempre será una persona jurídica de nacionalidad cubana, con domicilio en el territorio nacional, que participa como accionista en una empresa mixta, o sea parte en un contrato de asociación económica internacional de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.m).

El trabajo por cuenta propia también se encuentra limitado por las normas migratorias, ya que excluye expresamente a los cubanos que viven fuera del país, a asociarse con los cubanos que residen en Cuba, para fomentar y desarrollar la pequeña y mediana empresa, o la futura empresa familiar cubana.

Los derechos a solicitar créditos, a inscribir los derechos de propiedad, así como todo lo concerniente al marco contractual, registral y obligacional no es de aplicación a los cubanos emigrados, porque al faltar el requisito de la residencia, automáticamente se excluyen todas las relaciones jurídicas y la norma en algunos casos lo excluye expresamente y en otros casos no los incluye como sujetos destinatarios de las mismas. Haciendo prevalecer a los extranjeros con residencia permanente sobre el derecho de los propios cubanos, de ahí que podríamos señalar que al no poder ejercer estos derechos, así como otros, derecho al voto, derecho a la libre circulación (entrada y salida libremente de su país), y otros derechos patrimoniales, los cubanos emigrados parecen encontrarse en muerte civil.

IV. A MODO DE CONCLUSIÓN

Estamos en un momento de apertura y transformación del régimen jurídico de la propiedad en Cuba. Realidad que no podemos obviar.

Se están produciendo cambios de manera paulatina en la economía, en el derecho, y en la sociedad. Después de varias décadas de silencio e inamovilidad, a raíz de los Lineamientos del Partido, se han producido modificaciones trascendentes en la formulación de instituciones y de materias, como el derecho de propiedad, el derecho de sucesiones, en las leyes migratorias, con afectaciones en el Derecho civil en general. Con un hálito de esperanza para los cubanos en general, y a nivel internacional.

Estamos en un buen momento para un análisis serio de la cuestión, porque de la lectura de los preceptos, de la aplicación de la normativa, y desde la experiencia de las Universidades y de la práctica jurídica, estas modificaciones no se sustentan desde el análisis económico del derecho, ni tampoco soportan un análisis político del tema.

El desarrollo de un país, su apertura y las transformaciones deben partir de la premisa de la igualdad entre los cubanos y para los cubanos, en primer orden de cosas.

En segundo lugar si queremos una propiedad sólida, un derecho que se pueda sostener, y la seguridad jurídica tanto económica, como del tráfico inmobiliario así como de las personas tanto cubanas como extranjeras que acceden a estos mercados, y que están relacionadas con Cuba, hay que ver el tema desde otra perspectiva, porque cuando se profundiza, se aprecia

que queda mucho camino por recorrer, en cuanto a cuestiones como los créditos, la hipoteca, el Registro de la Propiedad, o la protección de los cuentapropistas en Cuba o la inversión extranjera. Hacer otro planteamiento sería estar de espaldas a la realidad.

En cualquier caso: *“todos necesitamos ser aceptados, pero deben entender que sus convicciones son suyas, les pertenecen (...) aunque toda la manada diga: ¡no está bien! Robert Frost dijo: Dos caminos divergen en un bosque, y yo tomé el menos transitado de los dos, y aquello fue lo que cambió todo. Quiero que encuentren su propio camino”*.

John Keating (Robin Williams)

V. BIBLIOGRAFÍA

COBAS COBIELLA, M.E. “Evolución del Derecho Civil Cubano y la Ley de Inversión Extranjera”, *Cuba in Transition*, ASCE 2014, pp. 425-438.

COBAS COBIELLA, M.E. “Derecho inmobiliario en Cuba. Actualidad legislativa”, *Revista de Derecho Patrimonial*, no 37, 2015, pp. 183-200.

COBAS COBIELLA, M.E. “Cuestiones jurídicas de la empresa familiar en España y en Cuba”, *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, Thomson Reuters Aranzadi, 2016, pp. 27-66.

COBAS COBIELLA, M.E. “Guía de legislación cubana”, *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, Thomson Reuters Aranzadi, 2016, pp. 405-415.

COBO ROURA, N. “Cuentapropismo y pequeña empresa: una mirada desde el Derecho”, *Economía, Jurídicas, Actualidad. Cuba posible. Un laboratorio de ideas* <http://cubaposible.net/articulos/cuentapropismo-y-pequena-empresa-una-mirada-desde-el-derecho-2-aa6-aa-aa8-4-aa>, s/ n. p.

ENGELS, F. *El origen de la familia, de la propiedad y del Estado* Publicado por vez primera en octubre de 1884 en Hottingen. Fuente de la tra-

ducción al castellano: Digitalización: Biblioteca Virtual Espartaco (2000). Transcripción/HTML para Marxists.org: Esta edición digital: Archivo Marx (www.marxists.org), 2000, 2012, pp. 1-90.

FEBLES POZO, N. “El Derecho de sociedades en Cuba: una actualización necesaria ante el nuevo modelo económico cubano”. Editorial Honoris-América (Proy), Estados Unidos, mayo 2016, pp. 4-62.

GARCÍA CANTERO, G. “Significado del CC cubano de 1987, en el proceso de Codificación”, *Revista Jurídica del Notariado*, N.º 26, 1998, pp 61-90.

GARCIA CUZA, J. E. “Régimen jurídico para la inversión de capital extranjero en Cuba”. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*. Núm 83 (Mayo-Agosto 1995).

LAFITA COBAS, Y.: “La relación jurídica laboral del trabajador por cuenta propia en Cuba. Una aproximación”, *Letras jurídicas* núm. 18, 2014.

MERCADER UGUINA, J. “Las últimas reformas laborales en Cuba (2009-2014)”, www.cubastudygroup.org/index.cfm/files/serve?File_id=bc0dd8f6, p. 1.

MENÉNDEZ, E. “La crisis del Derecho privado”. *La Jurisprudencia al Día*, La Habana, Cuba, 1932.

RIVERO VALDÉS, O. “La tutela jurisdiccional de los derechos reales inmobiliarios en Cuba: Discurso jurídico y reajuste socioeconómico, *Cuba in Transition*, ASCE 2006, pp. 249-267.

RIVERO VALDÉS, O, COBAS COBIELLA, M.E. “Mundos paralelos: el Registro de la Propiedad en Cuba tras 10 años de experimentos”, *Ponencias y comunicaciones presentadas al XVI Congreso Internacional de Derecho Registral*, Tomo I, Centro de Estudios Registrales, 2010, pp. 76-116

ROSABAL ROBAINA, Y. Sistema Registral Cubano en *Revista Electrónica de Derecho Notarial y registral. Revista Electrónica El Visir*. Derecho Registral Comparado 6 julio 2015.

ROSABAL ROBAINA, Y. “La transmisión de la vivienda de residencia permanente en cuba cuando uno de sus condóminos emigra con carácter definitivo”, *Boletín del Colegio de Registradores de España* Año L • Núm. 18 (3.^a Época) • Avance al 19 de junio de 2015, pp. 331-338.

ROSABAL ROBAINA, Y. “El Registro de la Propiedad y el Catastro en Cuba”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 757, pp. 319-332. Trabajo recibido el 22-6-2016 y aceptado para su publicación el 13-7-2016.

VIAMONTES GUILBEAUX, E. C. *Derecho Laboral Cubano Teoría y Legislación*, Tomo I, Editorial Félix Varela, 2005.

VEGA VEGA, J. “*Cuba: Inversiones Extranjeras a partir de 1995*”, Ensayo, Ediciones Endimión, Madrid, 1997.

PROPIEDAD, MODELO ECONÓMICO Y TECNOLOGÍA REGISTRAL EN CUBA

Yuniel ROSABAL ROBAINA.

Profesor de Derecho Civil

e Inmobiliario Registral

Universidad de La Habana.

Registrador de la Propiedad.

1. Estatuto constitucional de la Propiedad en Cuba

La Constitución de la República de Cuba no reconoce la propiedad entre los derechos subjetivos regulados en el Capítulo VII “Derechos, Deberes y Garantías Fundamentales,” sino que le ubica en el Capítulo I referido a los “Fundamentos Políticos Sociales y Económicos del Estado.”¹ Técnica que refleja desde la misma cúspide del ordenamiento jurídico, cierta reticencia a regular la propiedad como un derecho fundamental.² Ergo, debe alegarse

¹ En el mismo sentido Cfr. VILLABELLA ARMENGOL, Carlos Manuel, *Los derechos humanos. Consideraciones Teóricas de su legitimación en la Constitución Cubana*, en *Temas de Derecho Constitucional Cubano*, Ed. Félix Varela, p.317 y ss.

² ... esta disyuntiva puede quedar resuelta con la interpretación del artículo 137 contentivo de una garantía abstracta o normativa de protección de los derechos, la rigidez constitucional, al establecer que para reformar

en favor de este singular diseño, que la propiedad en nuestro país, si bien nace limitada por la doctrina de la función social, pretende ser la fuerza motriz que impulsa el desarrollo socioeconómico de la nación.

“La Constitución Económica, es decir, el conjunto de preceptos constitucionales relativos a la ordenación de las relaciones económicas, en que se desenvuelve la sociedad cubana, a diferencia de las Constituciones modernas de los países occidentales, que acogen la fórmula de Estado Social de Derecho y han enmarcado el desenvolvimiento de una economía basada en la libertad económica, la iniciativa privada, y la libre competencia con la participación del Estado como agente promotor y regulador de la actividad económica, instituye un régimen opuesto, estructurado sobre la base de una economía dirigida, planificada y rectorada por el Estado como principal

derechos consagrados en la Constitución se requiere además del voto favorable de las 2/3 partes del parlamento, la aprobación en referéndum popular, sin especificar que este requisito sea sólo para los derechos fundamentales es decir para los regulados en Capítulo VII, de lo que se infiere que se exija para reformar aquellos derechos que están ubicados tanto dentro como fuera de dicho capítulo, quedando así equiparados todos los derechos, reconocidos en la Carta Magna... CUTIE MUSTELIER, Danelia y MÉNDEZ LÓPEZ, Josefina, *La Propiedad en Cuba. Una visión desde la Constitución*, en *Panorama de la Ciencia del Derecho en Cuba*, Estudios en homenaje al profesor Dr. C. Julio FERNÁNDEZ BULTÉ, Coord. Andry MATILLA CORREA, Ed. Leonard Muntaner, p.347

agente de dirección y control e inspirado en los valores de justicia social, igualdad, solidaridad humana, bienestar individual y colectivo, que persigue como finalidad, asegurar el desarrollo humano integral y una existencia digna de la colectividad.”³

Lo cierto es que el legislador cubano estructuró los derechos de propiedad al estilo de los países de Europa del Este, otrora comunistas. No es un secreto para la doctrina patria, ni para la extranjera, que la propiedad del Estado juega un papel preeminente en el modelo económico cubano y como tal recibe tratamiento especial sobre las otras formas que se reconocen y/o garantizan en la Constitución.⁴

Así, nuestra Ley de Leyes comienza por regular en su artículo 15 cuestiones concernientes a la propiedad estatal antes que cualquier otra, irradiando dicha técnica legislativa para todo el ordenamiento jurídico.

Por ello, suele pensarse que la propiedad estatal socialista está intrínsecamente relacionada con el régimen jurídico de los bienes de

³ CUTIE MUSTELIER, Danelia y MÉNDEZ LÓPEZ, Josefina, *ob.cit.*, p. 344.

⁴ Artículo 14: En la República de Cuba rige el sistema de economía basado en la propiedad socialista de todo el pueblo sobre los medios fundamentales de producción y en la supresión de la explotación del hombre por el hombre.

dominio público. Existen puntos donde resultan prácticamente imperceptibles las diferencias entre la propiedad estatal y la propiedad demanial, lo cual en ocasiones, hace casi imposible distinguirlas, pudiéndose asumir desde los métodos del propio diseño constitucional, que al hablar de propiedad estatal socialista, se está irremediablemente hablando de aquellos bienes de dominio público, que administra el Estado o sus dependencias en función de los intereses generales de la colectividad.

La paradoja jurídica abrumba desde la carta magna, pues no establece expresamente cuáles bienes tienen carácter de públicos y cuáles N.º Ello es irreconocible e inclasificable desde el propio texto fundamental, que obvia por demás, regular al menos de cuáles bienes podrá hacerse uso público y cuáles estarán destinados al servicio público.

No es hasta la promulgación del Decreto-Ley 227/2002 “Del Patrimonio Estatal” de 8 de enero de 2002, que se regula lo concerniente al patrimonio estatal. Conforme al artículo 1 de este cuerpo, se entiende en términos estrictamente legales, que patrimonio estatal es: “el conjunto de bienes y derechos sujetos al régimen de propiedad estatal socialista de todo el pueblo y los adquiridos, construidos o creados por el Estado”, además de “los bienes y derechos que no son propiedad de alguna otra persona”. Seguidamente en el artículo 2 se definen

los bienes de uso público y de servicio público que integran el patrimonio estatal.⁵

La propiedad pública y la propiedad del Estado se confunden en el Decreto-Ley 227/2002, reduciendo el diseño jurídico de la propiedad a una mera suma de formas de propiedad, que en escala progresiva adquieren mayor o menor connotación para el sistema socialista.

Entendemos en base a lo anterior, que el orden en que el artículo 15 de la Constitución regula las formas de propiedad, revela cierta primacía de unas formas sobre otras. Siendo tal orden como sigue: la propiedad estatal, la de los pequeños agricultores y la propiedad cooperativa, la propiedad personal, la de las organizaciones políticas, sociales y de masas y por último la de las empresas mixtas, sociedades y asociaciones económicas.

¿De qué bienes se conforma el patrimonio de las empresas u entidades estatales creadas conforme a la Ley?

⁵ ARTICULO 2.1. Los bienes que integran el patrimonio estatal son:

a) de uso público, los que por su naturaleza o fines se permite el libre acceso y disfrute de todas las personas en el territorio nacional;

b) de servicio público, los que por su naturaleza o destino sirven al desempeño de las funciones del Estado.

Creemos no existe una propiedad de las empresas estatales que integre un patrimonio separado, sino que tales entidades simplemente administran la propiedad del Estado que no es la propiedad pública, y por ende, responden de sus obligaciones teniendo como límite determinados bienes de dominio público. Coincidimos con EASY PORRO,⁶ en que “no existe una propiedad de las empresas y entidades estatales, diferente a la propiedad del Estado, ellas solo tienen con respecto al patrimonio estatal un derecho de administración con relación a los bienes que conforme a lo dispuesto en la ley le son transmitidos, creando de esa forma un patrimonio con el cual responden de sus obligaciones.”

Es necesario volver sobre la clasificación de los bienes en públicos o privados para poder entender el esquema jurídico que se plantea entre la administración pública y las entidades estatales subordinadas en cuanto a la administración y conformación de su patrimonio.

Ya desde el Derecho Romano existía una clasificación de las cosas que respondía a la necesidad de que determinados bienes quedaran exentos apropiación individual, siendo incluso

⁶ EASY PORRO, Yakelín Arisyennys, CABANES ESPINO, Iris, SELPA MARTÍNEZ, Yelena, *El objeto de la Propiedad Estatal Socialista y Dominio Público del Estado en el Derecho cubano*, Universidad de Camagüey, 2009, p. 32, disponible en <http://www.eumed.net/libros>, consultado el 9 de mayo del 2017.

excluidos del comercio (*res extra commercium*) como por ejemplo las cosas comunales, las públicas y las cosas de las ciudades (*res communes, res publicae, res universitatis*).

Que los bienes sean de dominio público implican la voluntad estatal emanada del *ius imperium* de extraerlos del comercio (*res extra commercium*) para investirlos de carácter *demania*l mediante normas jurídicas especiales que le hacen intransferibles e inembargables. Estos bienes que integran el dominio público están asegurados esencialmente sobre la base de tres notas distintivas:

1. La inalienabilidad. El Estado o el ente público que lo administre no puede transmitirlo en propiedad a menos que se desafecte del patrimonio público mediante un acto jurídico.
2. La imprescriptibilidad, implica tener siempre la posibilidad de reclamar su posesión y de defenderlos del ataque de los terceros. Dichos bienes no se pueden usucapir.
3. La inembargabilidad, no pueden darse como garantía del cumplimiento de las obligaciones, ni embargarse para proteger un crédito.

Generalmente los Códigos Civiles, siguiendo una concepción individualista, en su preceptiva no dedican gran espacio al tratamiento del

dominio público, incluso la mayoría no hace referencia al término, no obstante algunos como el Código Civil español, el Italiano, el de Venezuela y el Código Federal de México, los de Guatemala, Chile y el Salvador, son de destacar por su mención expresa a los bienes que pueden formar parte del dominio público, así como sus características esenciales.⁷

FERNÁNDEZ MARTÍNEZ al analizar los preceptos constitucionales de la propiedad,⁸ nos ofrece algunas pautas interpretativas, las cuales, con el permiso de la profesora, reproducimos literalmente a los efectos coadyuvar a su mejor comprensión:

- Propende a determinar tipos de bienes y sujetos que pueden ser titulares en propiedad de ellos (sectores sociales y objetos de dominio).
- Enfatiza que en nuestro sistema es la propiedad estatal la más importante. Sin especificar que el suelo sea del Estado, solo el subsuelo.

⁷ Ídem.

⁸ FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, Marta, *Concepto unitario, formas de propiedad y destino socioeconómico de la propiedad en Cuba. Una mirada desde el Código civil al estatuto constitucional de la propiedad*. En MATILLA CORREA, Andry/ AGRA, Coord., Walber de Moura y CAVALCANTI, Bruno Novaes Bezerra, *El Derecho Público en perspectiva. I Simposio Brasil-Cuba de Derecho Público*, Editorial UNIJURIS, La Habana, 2016, p. 435.

- Por la propia sistemática al estar situado constitucionalmente en el acápite referido a los fundamentos políticos, económicos y sociales se reconoce implícitamente su función para la sociedad.
- Establece reglas jurídicas no rituales de atribución de bienes y del ejercicio de sus facultades.
- La propiedad social o estatal (porque no hay un claro deslinde) se convierte en privada respecto a algunos bienes con medida.
- Se mediatiza la propiedad eliminando o tendiendo a eliminar la especulación.
- Se asumen las restricciones, limitaciones y deberes impuestos como fundamento de la construcción de los principios socialistas del orden económico y político dominante. No hay reconocimiento expreso de la propiedad privada. No obstante, se reconocen formas de corte individualista como la denominada propiedad personal.

La propiedad personal, es el derecho de los ciudadanos de poseer, usar, disfrutar y disponer de los bienes destinados a satisfacer sus necesidades materiales y espirituales, lo que les permite accionar para reivindicarlos, delimitarlos, reconocer sus derechos por los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes e inscribirlos en el Registro correspondiente. A diferencia de la propiedad privada, la propiedad personal, está sujeta y comprometida a

cumplir con el destino de la función social de la propiedad, que son:⁹

- El propietario tiene el deber, y por lo tanto el poder, de emplear la cosa que posee en la satisfacción de las necesidades individuales y especialmente de las suyas propias.
- El propietario tiene el deber, y por consiguiente el poder, de emplear su cosa en la satisfacción de necesidades comunes de una colectividad nacional entera o de colectividades secundarias.
- La propiedad personal fue importada de las fórmulas de los códigos civiles ex-socialistas,¹⁰ donde se entendió que la propiedad privada era un elemento burgués que atentaba contra la esencia del nuevo orden socialista.

⁹ RODRÍGUEZ SAIF, María Julia y AA.VV, *De la función social de la propiedad, una visión cubana y socialista desde una perspectiva jurídica*, en Colección jurídica, Unión Nacional de Juristas de Cuba Nos. 35-36, Ed. electrónica de año 7, abril-junio 2006 y julio-septiembre 2006, p.4.

¹⁰ Fundamentalmente la idea de la propiedad personal está latente en los códigos civiles de: la República Socialista de Checoslovaquia, Polonia, Rusia, Hungría y la República Democrática Alemana, *Vid.* PÉREZ GALLARDO, Leonardo, *La Codificación Civil*, en Derecho Civil Parte General, Ed. Félix Varela, La Habana, 2000, p. 50.

2. El aumento del tráfico jurídico en Cuba y papel del Registro en la certeza del dominio adquirido

Recientemente se ha reafirmado la voluntad política, social y económica en nuestro país de eliminar una serie de restricciones administrativas respecto a los actos de transmisión de la vivienda, para lo cual se han dictado un cúmulo disposiciones legales.¹¹

Concretamente, con el Decreto Ley 288/11, modificativo de la Ley 65/88 “Ley General de la Vivienda” (LGV), si bien no puede afirmarse revolucionó el tráfico inmobiliario en Cuba, fue

¹¹ Decreto-Ley N.º 288/2011, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* N.º 35, de 2 de noviembre del 2011. A partir de esta norma es posible que la vivienda de residencia permanente sea transmitida tanto por actos *inter-vivos* como *mortis causa* entre particulares sin necesidad de autorizaciones administrativas (salvo en zonas especiales de alta significación para el turismo). En nuestro país existen tres Zonas de Alta Significación para el Turismo que continúan con las restricciones administrativas: La Habana Vieja, Guanabo y Varadero. La zona especial de La Habana Vieja fue establecida mediante el acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros el 21 de septiembre de 1995. *Gaceta Oficial Ordinaria* N.º 025/1995; p. 392 y 395. La zona de Alta Significación para el Turismo de Varadero, fue establecida por acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros el 5 de abril de 1996, en *Gaceta Oficial Ordinaria* N.º 015/1996, p. 225 y 226. La zona especial de Guanabo fue establecida mediante Acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de fecha 23 de junio de 1999, *Gaceta Oficial Ordinaria* N.º 041/1999, p. 665 y 666.

una norma que permitió que circulase con mayor frecuencia la propiedad sobre la vivienda.

Con su promulgación quedaron atrás un ciclo de simulaciones y artilugios cual verdaderas obras de ingeniería jurídica, que se utilizaban para encubrir compraventas entonces reprimidas por el ordenamiento.¹²

Con agrado vimos fenecer viejas políticas que dificultaban la transmisión de la propiedad entre particulares y que según el SEGUNDO POR CUANTO del nuevo Decreto modificativo, era aconsejable: *eliminar prohibiciones y flexibilizar limitaciones en los actos de transmisión de la propiedad de la vivienda, a los efectos de garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de los propietarios.*

Tanto para comprender la dinámica de las transacciones inmobiliarias, así como la supuesta transformación de los derechos de propiedad, es menester contar su historia a través del papel que ha ido desempeñando el Registro de la Propiedad en nuestra isla.

¹² Se deroga la disposición especial SEPTIMA de la Ley 65/88 LGV: Las cesiones de la propiedad de la vivienda y las permutas en las que medió el propósito de lucro, enriquecimiento o explotación, y con violación de los requisitos y trámites dispuestos en la presente Ley son ilegales y podrán ser sancionados con la pérdida de la vivienda que fuera objeto de especulación y de los fondos obtenidos en la venta o permuta, mediante resolución fundada de la Dirección Provincial de la Vivienda, de los órganos locales del Poder Popular.

No agobiaremos con el acostumbrado relato de cómo fueron transformándose las relaciones de propiedad en la “Mayor de las Antillas”, sería dilatar el asunto que nos ocupa.¹³ Sin embargo, nos interesa reparar en el porqué de la reactivación de las oficinas registrales en 1998.¹⁴

Pudiéramos encontrar razón suficiente en las relaciones socio-económicas. Por esa fecha, el colapso del modelo socialista de la URSS, junto a otros factores internos y externos, deprimieron notablemente la economía cubana de la década del 90. Se vivió en la isla el llamado “período especial”, el cual se caracterizó por la escasez de recursos materiales, económicos y financieros. Una de las soluciones encontradas fue estimular la inversión extranjera y atraer capital.

Había que lidiar con la estanflación económica e intentar atraer inversión extranjera. Era preciso rectificar la política exterior. Cuba debía abrirse al mundo. El mundo exigió instituciones que dieran certeza al dominio. El resultado: la reactivación de las oficinas registrales, empero, no como convencionalmente las entendemos.

¹³ Puede conocerse revisando otros trabajos, al respecto, Vid. ROSABAL ROBAINA, Yuniel, *La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario número 750, julio-agosto de 2015.

¹⁴ Aunque la reactivación de los Registros de la Propiedad en Cuba se suelen asociar al Decreto-Ley N.º 185 del Consejo de Estado, no es hasta la promulgación de la Resolución 247/03 de 3 de octubre de 2003 que se concreta el viejo afán de concebir la función publicitaria como institución jurídica independiente en nuestro país.

Lamentablemente este renacer institucional no escapó de los moldes del derecho administrativo. Con el paso de los años fue mostrando otra finalidad: controlar y asegurar el patrimonio inmobiliario estatal; optándose por un sistema estructurado en la preeminencia de la propiedad estatal socialista sobre las demás formas de propiedad coexistentes.

Nuestro Registro, no es una institución que respalda el fomento del crédito territorial. Tampoco fue diseñado para salvaguardar los intereses de los grandes capitales, ni la circulación de la riqueza.

Eso sí, desde que en 1998 con el Decreto Ley 185¹⁵ se reabrieran las oficinas registrales, el tráfico inmobiliario en Cuba ha ido incrementándose lenta pero significativamente. Ahora, al compás de la actualización del modelo económico, de la apertura a la compraventa de inmuebles, del trabajo por cuenta propia y la creación de cooperativas como alternativa a las

¹⁵ No es hasta 1998, mediante el Decreto-Ley N.º 185 del Consejo de Estado que se traspasa el control administrativo del Registro de la Propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda (INV) 117 al Ministerio de Justicia (MINJUS). A este último se le encargaría legislar lo relativo a la inscripción de los bienes inmuebles, sustituyendo en funciones al INV. A partir de entonces vieron la luz múltiples resoluciones que irían afectando el régimen inmobiliario registral en base al surgimiento de un nuevo régimen económico, político y social.

formas de gestión estatal. Todo lo cual requiere repensar el diseño institucional del Registro.

Tenemos un registro donde no imperan los clásicos principios enarbolados desde la Ley Hipotecaria de Ultramar (LHU). Su exégesis dista del sentido que tuvieron en aquella primigenia noción. Sumado a esto, la preceptiva registral cubana refleja cierta tendencia del legislador a implementar la publicidad inmobiliaria, sobre la base de las diferencias entre las formas de propiedad existentes.

Por ello, armonizar la normativa posterior a 1959 con los preceptos contenidos en la Ley Hipotecaria de 1893, no responde ni a las relaciones de propiedad que hoy se configuran en nuestro contexto, ni a las condiciones del tráfico jurídico, constituye más que un reto, un quebradero de cabeza para los operadores del derecho en nuestro país.

Lo que no debe perderse de vista es que el Registro de la Propiedad, fue retomado para intentar ofrecer seguridad jurídica a quienes realizan actos traslativos de dominio, confiando en lo que este publica, virtualidad que se torna quimera ante la ausencia de efectos sustantivos entorno al valor de la inscripción.

Tampoco fue el Código Civil cubano un cuerpo normativo justamente diseñado pensando en la libre transmisión de los derechos de

propiedad. Sus preceptos están imbuidos del más puro y clásico derecho romano en cuanto a transmisión de derechos reales. Por demás, nuestro derecho positivo se inspiró en el modelo soviético.

Recordemos el derecho romano fue ajeno a la fórmula de la publicidad para garantizar la seguridad del tráfico. Y aunque ciertas formalidades en la transmisión de bienes inmuebles fueron solemnizadas en algunos supuestos, no perseguían fines relativos a la seguridad jurídica, eran no más que la constitución de medios de prueba, o exigencias de naturaleza fiscal. Mientras que el derecho soviético reconocía tímidamente y de mala gana otras formas de propiedad distintas a la del Estado sin intención garantizarlas.

Nuestro derecho sustantivo heredó del derecho romano y del soviético esa indiferencia conceptual con la que se trató la publicidad y que se sintetizó esencialmente en la *traditio*. Prueba suficiente es la sola referencia a la publicidad en el artículo 108 del Cc/87; el cual, al decir de FERNÁNDEZ MARTÍNEZ,¹⁶ es *norma que no se puede ejecutar por sí misma, que remite a los requisitos que establece la norma especial*,

¹⁶ Cfr. FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, Marta, *Comentarios al artículo 108 en Comentarios al Código Civil Cubano*, Tomo I, Volumen III, Coord. Leonardo B. PÉREZ GALLARDO, Ed. Ciencias Jurídicas, p. 311

leyes u otras disposiciones que son suficientes per se y que en la mayoría de los casos las vigentes fueron promulgadas con anterioridad a la promulgación del Código Civil cubano.

Diríamos un poco más, el artículo 108 Cc/87, peca de una excesiva descripción redundante e innecesaria, para optar al final de su configuración por la fórmula “*se anotan o inscriben en los registros públicos que determinan las leyes*”.¹⁷ Tal precepto, único de su especie en el cuerpo normativo, además de ser inejecutable *per se* remite a la ley especial y en esta última no hay más que vacíos y lagunas.

Entonces ¿Qué efectos se despliegan de las inscripciones en Cuba? ¿Cómo están regulados en la legislación registral? ¿Somos un registro jurídico o un registro administrativo? ¿Qué implica esto para el tráfico? ¿Qué incidencia tiene la adopción de un sistema registral en la eficacia y/o la validez de los negocios jurídicos sobre inmuebles?

Nos adentraremos en uno de los puntos más álgidos del derecho inmobiliario registral cubano.^o Debemos concentrarnos en el marco regulatorio del Registro de la Propiedad e inten-

¹⁷ En idéntico sentido refiriéndose al artículo 2012 del Código civil peruano, Cfr. GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther Hernán, *Derecho registral y Notarial*, Ed. Legales, Volumen I, p.21 y ss.

tar descubrir el derecho vigente en la materia. Seremos breves.

Apostamos por la creencia de que en nuestro país el Registro de la Propiedad no rebasa la arquitectura de un simple registro administrativo. Aspiramos poder demostrar seguidamente nuestra afirmación.

Veamos sucintamente una retrospectiva normativa, comencemos por la última ley promulgada. A partir de ella, aspiremos averiguar qué es lo vigente y qué efectos producen las inscripciones.

Decreto Ley 335/2015 “Del sistema de registros públicos para la República de Cuba”:¹⁸

Aún está fresca la tinta sobre el papel gaceta donde fue sancionada la norma. Se crea con ella (de *lege* pero no de *facto*) un sistema de registros públicos. Hay reconocer al menos la intención del legislador, en avanzar hacia la materialización de un sistema registral integrado.

En concreto, el Decreto Ley irradia como norma informadora de todos los registros públicos e instaura principios y efectos comunes.

¹⁸ Decreto Ley N.º 335/2015, *Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba*, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* N.º 40, de 14 de diciembre de 2015.

Se instituyen efectos en el artículo cuarto y principios en el quinto, que por su importancia reproducimos y comentamos sucintamente:

Los efectos

ARTÍCULO 4.— Los registros, en su funcionamiento, producen los efectos siguientes, según corresponda:

1. **Jurídicos:** Contribuyen a la seguridad jurídica de las relaciones que establecen las personas naturales y jurídicas.

¿Cómo contribuyen a la seguridad jurídica estos efectos? ¿Cuáles son precisamente?

2. **Administrativos:** Propician el control de actividades administrativas que son de interés de toda la sociedad o del Estado.

3. **Hechos y procesos:** Permiten evaluar hechos y procesos no económicos con sistematicidad y adoptar decisiones o realizar investigaciones para influir sobre estos.

4. **Económicos:** Facilitan el control de los hechos y resultados económicos.

Hasta aquí baste decir lo siguiente:

El artículo 108 del Cc/87 dispone: “*se anotan o se inscriben en los registros correspon-*

dientes”, no establece efectos. El Decreto Ley 335/2015 tampoco, pues formula instituciones vacías de contenido. Son meras enunciaciones de las consecuencias de esos efectos, pero los efectos en sí, no los regula.

Los principios

ARTÍCULO 5.1. La organización y el funcionamiento de los registros se rigen por los principios generales siguientes:

a) **Legalidad:** Los elementos esenciales respecto a los hechos, actos, bienes, personas, documentos, derechos y obligaciones que se presentan en los registros públicos para su inscripción, tienen que ser calificados de acuerdo con la legislación vigente y cumplir los requisitos establecidos.

Se plantea sólo una arista del principio de Legalidad (la calificación). No abarca la titulación auténtica. Sin embargo, es saludable resaltar la idea de que los títulos presentados al registro, están sometidos a la calificación del registrador.

b) **Especialidad:** Las inscripciones se realizan en el registro que corresponda, de acuerdo con la naturaleza de lo que se inscribe.

c) **Integración:** La unificación de los registros donde se reitera la información que se

inscribe, con el propósito de reorganizarla en bases de datos centrales a cargo de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales rectores, y la descentralización de la gestión y el servicio para favorecer el acceso de las personas naturales y jurídicas.

d) **Publicidad:** La información contenida en los registros es pública para las personas naturales y jurídicas que tengan interés legítimo en su conocimiento.

¿Qué es el interés legítimo? ¿Quién lo valora? ¿Dónde se establecen las pautas para valorar el interés legítimo? ¿Significa esto que no todos pueden averiguar el contenido de las inscripciones?

e) **Veracidad:** La información contenida en los registros se presume veraz, completa, exacta y actualizada, mientras no se declare su inexactitud por tribunal competente.

Llamémosle como queramos: “Veracidad”, principio de legitimación o salvaguarda judicial. Este sólo precepto bien vale la norma íntegramente. Su trascendencia es crucial. Refuerza la intención del legislador de configurar un registro de mera legitimación dispositiva, basado en una presunción *iuris tantum* de veracidad y exactitud de lo registrado. Ergo, desafortunadamente los órganos jurisdiccionales no se

hacen eco del precepto y ni tan siquiera piden información al registro.

f) **Interoperabilidad:** Los registros se comunican entre sí, según el contenido de la información inscrita.

g) **Auditabilidad:** La información de los registros es auditable.

h) **Seguridad:** La publicidad que emana de los registros posee las medidas técnicas y organizativas necesarias para evitar adulteraciones, pérdida de información y su uso por personas no autorizadas.

i) **Vitalidad:** Los registros, según se requiera, tienen la capacidad necesaria para brindar los servicios aún en situaciones excepcionales.

2. Los principios específicos de cada tipo de registro se establecen en el reglamento correspondiente.

¿Hay fe pública registral? No amerita discusión en el contexto analizado. Fue excluida del contenido del Decreto Ley. No obstante, el apartado 2 contiene un giro interesante. Cada reglamento específico deberá establecer los principios concordantes con su objeto de regulación. ¿Qué significa esto? ¿Se desconocen los principios y efectos de otros cuerpos formalmente vigentes como la Ley Hipotecaria de

Ultramar? Al no haber derogación expresa de la Ley Hipotecaria de 1893 en las disposiciones finales del Decreto, ¿podemos entender que esta derogación es tácita?

Pasemos a las normas que anteceden en antigüedad.

Resolución 114/07 “Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, Cuba:” ¹⁹

No hay efectos concretos en toda disposición administrativa. Al igual que en el Decreto Ley, sólo anémicas menciones en algunos postulados. Veamos cuáles.

Artículo 18. *El asiento de inscripción provisional tiene efectos limitados. ¿Cuáles? ¿Cuáles son los efectos plenos?*

Artículo 34. *El asiento de inmatriculación no tiene efectos contra terceros en el plazo de un (1) año, contado a partir de su realización.*

¹⁹ Resolución N.º 114/2007 de 3 de julio de 2007 de la Ministra de Justicia, *Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, Cuba*. Resolución N.º 226/2007 de 4 de octubre de 2012 de la Ministra de Justicia, *Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad, Cuba*.

¿Dónde se regulan los efectos contra terceros? ¿Qué efectos contra terceros surten los asientos después del año?

Extenderse en el asunto no es juicioso. Simplemente es otro *mutis* legal.

Resolución 226/2012 “Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad, Cuba:”²⁰

No existe referencia alguna en cuanto a los efectos.

Ley Hipotecaria de Ultramar:²¹

Establece principios y efectos similares a la Ley Hipotecaria española de 1861. Efectos archiconocidos en la doctrina y que no ameritan más que una pregunta. ¿A pesar del Decreto Ley 335/2015 pueden entenderse aplicables?

Nuestros órganos jurisdiccionales no se hacen eco de tales principios y efectos. Sólo pue-

²⁰ Resolución N.º 226/2007 de 4 de octubre de 2012 de la Ministra de Justicia, *Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad, Cuba*.

²¹ Real Decreto de 26 de mayo de 1893, *Ley Hipotecaria de Ultramar* de 14 de julio de 1893, Ministerio de Justicia, Vedado, La Habana, Cuba, Colección Jurídica, 1999.

de sostenerse que formalmente sobreviven al paso arrollador de numerosas disposiciones de diversa naturaleza que día a día los condena a su inaplicabilidad. Son un monumento jurídico legado por España, pero no más que eso, las memorias de un sistema de fe pública.

A nuestro juicio, los asientos registrales en nuestro país no alcanzan sustantividad propia, valen lo que vale el derecho común que se inscribe. No es desencadenante de la eficacia *erga omnes*. Sin fe pública o al menos oponibilidad de lo inscrito a lo no inscrito, rige sólo una presunción de veracidad. Nos parece no puede sostenerse tengamos un Registro de Derechos, ni tan siquiera un Registro de Documentos.

Somos simplemente un Registro Administrativo que funciona como inventario de inmuebles, donde se declaran títulos y se presume la propiedad, pero que en cualquier momento pueden ser impugnados en los tribunales. Lo cual muestra el espíritu romano del sistema inmobiliario. “*Temporis tractu non confirmatur, quod de jure ab initio non subsistit*”. No es pura casualidad la entronización del artículo 68.1 del Cc/87, que hace imposible el saneamiento de la propiedad mediante la imprescriptibilidad la acción de nulidad. Así, el negocio nulo no podrá ser convalidado ni confirmado por el transcurso del tiempo. En cualquier momento puede declararse nulo un acto jurídico y hacer caer una cadena de títulos.

3. Asimetrías informativas que dificultan la seguridad en la adquisición de inmuebles en Cuba

Piénsese en lo arcaico, incoherente y perjudicial que resulta para la contratación, que un acto jurídico nulo al ser impugnabile en todo momento, puede hacer caer una cadena de transmisiones sin importar la onerosidad, la buena fe y el registro de tales adquisiciones. Sin luego poder ser convalidado por el transcurso del tiempo, o sea, con ausencia de prescripción adquisitiva extraordinaria.

Puede graficarse el efecto como aquella pieza mal colocada en una hilera de fichas de dominó, que a la más mínima brisa, derriba a todas sus sucesoras sin importar el esfuerzo que implicó ordenarlas consecutivamente y su posición en la fila.

No solamente la ausencia de fe pública registral introduce asimetrías informativas para los contratantes en materia inmobiliaria. Conviven otras ordenaciones legales que estremecen el sistema adquisitivo de la propiedad inmueble. Sin ánimo de agotar puntualmente cada una de problemáticas entorno a la propiedad inmueble, expondremos las que consideramos más preocupantes.

La apretada síntesis que exige un artículo dificulta el análisis minucioso de cada supuesto

en particular. Nos limitaremos a resumir las posibles asimetrías informativas abordadas hasta el momento.

- La propiedad nace como un derecho real limitado por la doctrina de la función social. Responde a una necesidad social, lo cual determina su destino socioeconómico, (arts. 129 del Cc/87). Su régimen jurídico inmobiliario queda sometido a las regulaciones especiales (Cfr. art. 8 en relación con la DISPOSICIÓN ESPECIAL PRIMERA del Cc/87).

- Existe una regla de reivindicabilidad ilimitada para los bienes propiedad del Estado (art. 124, inciso a, Cc/87). *En ningún caso pueden adquirirse por usucapión los bienes de propiedad estatal (art. 185.1 Cc/87).*
- Los inmuebles rústicos no pueden adquirirse por usucapión (art.186.1 Cc/87).
- No existe prescripción adquisitiva extraordinaria.
- La acción de nulidad es imprescriptible (art. 68.1 Cc/87). No hay posibilidad de convalidación ni saneamiento de títulos.
- Dejar desprotegido a un conviviente²² en un acto de transmisión de la propiedad por compraventa acarrea conforme al artícu-

²² Recomendamos la lectura del trabajo del profesor ROSELLÓ MANZANO, Rafael, *La nulidad de la compraventa por desprotección a convivientes vulnerables*, en *La compraventa como paradigma contractual*, Coord. Leonardo B. PÉREZ GALLARDO, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2012.

lo 70.5 LGV, la sanción de nulidad del negocio. El derecho de convivencia a pesar de tener tan devastador efecto, no es práctica que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

- La existencia de un cúmulo de normas especiales, sustantivas y procesales que no logran cohesión en materia inmobiliaria. El art. 108 del Cc/87 remite a la norma especial y la norma especial remite al Cc/87 sin que se establezcan claramente los efectos de las inscripciones. La Ley de Registros Públicos no cuenta con reglamento aún. La Resolución 114/07 y la Resolución 226/2012 (ya citadas) establecen tratamiento publicitario paralelo a diversas formas de propiedad. La Ley Hipotecaria de 1893 resuelve muchas de las asimetrías, pero debe entenderse ya derogada en la mayoría de sus preceptos.
- Imposibilidad de expedir notas simples informativas en favor de personas que deseen conocer el contenido del Registro (Cfr. art 69 apartado 1 y 2 de la Resolución 114/07).
- Las certificaciones de dominio no tienen carácter continuado. Un notario puede autorizar actos de transmisión de dominio incluso prescindiendo de ellas, tomando nota de los cuños gomígrafos que consten en el título de propiedad si la inscripción es anterior a la promulgación del Decreto Ley 288/11.

- Existencia de una Ley de Catastro²³ pero no de un Catastro Nacional de *facto*, que expida certificaciones catastrales que puedan incorporarse como bases gráficas a los títulos de propiedad y permita, por ende, constatar el derecho inscrito con la realidad física.
- La presencia del artículo 313 del Código Civil cubano elimina la posibilidad de contratos de eficacia real, permeando de un carácter consensualista la contratación sobre inmuebles. Se entiende tanto la escritura notarial como la inscripción registral como una formalidad *ad probationem*. Un sector doctrinal defiende sea al menos *ad utilitatem*. Ello estimula la contratación clandestina. Facilita la proliferación de títulos contradictorios sobre un mismo bien inmueble.²⁴

²³ Decreto-Ley 322/2015 y su Reglamento en el Decreto-ley N.º 331, *Organización y Funcionamiento del Catastro Nacional*, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* N.º 37, de 9 de noviembre de 2015.

²⁴ Sería un ejercicio inagotable reunir todas las sentencias que en aplicación aplicaron el 313. Por solo citar algunas del recién finalizado 2016: Sentencia N.º 2 de 18 de enero de 2016; Sentencia N.º 6 de 18 de enero de 2016; Sentencia N.º 14 de 21 de enero de 2016; Sentencia N.º 17 de 26 de enero de 2016; Sentencia N.º 36 de 29 de enero de 2016; Sentencia N.º 41 de 29 de enero de 2016; Sentencia N.º 420 de 6 de junio de 2016; Sentencia N.º 421 de 10 de junio de 2016; Sentencia N.º 422 de 10 de junio de 2016; Sentencia N.º 424 de 10 de junio de 2016; Sentencia N.º 436 de 13 de junio de 2016; Sentencia N.º 467 de 23 de junio de 2016; Sentencia N.º 468 de 23 de junio de 2016; Sentencia

- El precio de la venta de un inmueble debe pagarse íntegramente, siendo el único instrumento de pago un cheque gerencial nominativo expedido a nombre del vendedor. O sea, solo es posible comprar una vivienda al cash, pagando la totalidad del precio en un acto. Esto sumado a la existencia de la doble moneda y a que las viviendas no se venden por el precio en CUP que se declara sino en CUC. En la mayoría de las ocasiones el dinero del pago es transferido desde una cuenta en el extranjero hacia otra cuenta en el extranjero.
- No se permite legalmente la compraventa a plazos, o sea, una persona natural que no tenga los recursos para comprar al cash tampoco tiene la posibilidad de comprarla a plazos y hacer las amortizaciones periódicas del precio pactado de forma acordada entre las partes intervinientes en el negocio.

N.º 495 de 29 de junio de 2016; Sentencia N.º 498 de 29 de junio de 2016; Sentencia N.º 500 de 30 de junio de 2016; Sentencia N.º 534 de 15 de julio de 2016; Sentencia N.º 539 de 18 de julio de 2016; Sentencia N.º 556 de 22 de julio de 2016; Sentencia N.º 559 de 22 de julio de 2016; Sentencia N.º 598 de 29 de julio de 2016; Sentencia N.º 599 de 29 de julio de 2016; Sentencia N.º 635 de 18 de agosto de 2016; Sentencia N.º 642 de 30 de agosto de 2016; Sentencia N.º 667 de 20 de septiembre de 2016; Sentencia N.º 669 de 21 de septiembre de 2016; Sentencia N.º 689 de 29 de septiembre de 2016; Sentencia N.º 713 de 30 de septiembre de 2016; Sentencia N.º 723 de 30 de septiembre de 2016; Sentencia N.º 729 de 30 de septiembre de 2016; Sentencia N.º 741 de 30 de septiembre de 2016; Sentencia N.º 756 de 30 de septiembre de 2016.

- La imposibilidad de pagar el precio de la compra en otra moneda, o incluso la imposibilidad de hacerlo en CUC, lo cual priva al fisco de un ingreso más sustancioso que puede ser destinado a solucionar otras cuestiones sociales.²⁵
- No solo el fisco se ve afectado, sino las posibilidades de reclamación por ambas partes en el negocio, puesto solo se podrán compeler ante los tribulares en caso de impagos o conflictos derivados del negocio por la suma declarada en CUP.

4. A modo de conclusión

I. Para garantizar un modelo económico social sostenible se requiere de un método de producción económica donde el único productor no debe ser exclusivamente el Estado. Es necesario lograr el desarrollo de las fuerzas productivas a través de otros entes económicos a los cuales se va a dar participación en el proceso productivo, cediéndoles el uso o el disfrute (o ambas facultades) sobre los fundamentales medios de producción o sobre aquellos bienes que además de la tierra van a tener un régimen especial.

²⁵ Recientemente ha entrado en vigor el Decreto Ley 343/2016, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* N.º 16, de 11 de abril de 2017, donde se aumentan los valores referenciales para tributar al fisco con motivo de transmisión de bienes inmuebles.

II. Las relaciones de propiedad en Cuba merecen reconfigurarse hacia formas más eficientes que permitan a todos los sujetos económicos obtener mayor rendimiento de su explotación. Es un reclamo casi unánime que en la venidera reforma constitucional, queden reconocidas como formas de propiedad sólo la pública y la privada.

III. La propiedad no estatal demanda mayor reconocimiento institucional. A todas luces pudiera lograrse tal reconocimiento atribuyendo efectos más potentes a la inscripción registral.

BIBLIOGRAFÍA

Fuentes Doctrinales

BARRY, Nicholas, *Introducción al Derecho Romano*, Ed. Civitas, S.A, traducción de Miguel Ángel PALACIOS MARTÍNEZ, Madrid 1987; DELGADO VERGARA, Teresa, *El contrato de compraventa de viviendas en Cuba*”, en *La compraventa como paradigma contractual*, Coord. Leonardo B. PÉREZ GALLARDO, Ed., Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2012; EASY PORRO, Yakelín Arisyennys, CABANES ESPINO, Iris, SELPA MARTÍNEZ, Yelena, *El objeto de la Propiedad Estatal Socialista y Dominio Público del Estado en el Derecho cubano*, Universidad de Camagüey, 2009, disponible en <http://www.eumed.net/libros>, consultado el 9 de mayo del 2017; FERNÁNDEZ BULTÉ, Julio, *Teoría del Estado y el Derecho*, segunda parte, Ed., Félix Varela, La Habana, 2004; FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, Marta, *Comentario al artículo 44 del Código Civil cubano*, Ed., Félix Varela, volumen I, La Habana 2013; FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, Marta, *Concepto unitario, formas de propiedad y destino socioeconómico de la propiedad en Cuba. Una mirada desde el Código civil al estatuto constitucional de la propiedad*. En MATILLA CORREA, Andry/ AGRA, Walber de Moura y CAVALCANTI, Bruno Novaes Bezerra (Coordinadores), *El Derecho Público en perspectiva*. I Simposio Brasil-Cuba de Derecho Público, Ed., UNIJURIS, La Habana, 2016; GONZÁLEZ

BARRÓN, Gunther Hernán, *Derecho Registral y Notarial*, Ed., Legales, volumen I, cuarta edición, 2015; MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P., *Fundamentación Económica del Derecho de Propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*, Ed. Civitas, Thomson Reuter, 2011; MOISSET DE ESPANES, Luis, *Publicidad Registral. Sus Fines*, en *Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba* N° 39/40, año 1980; PÉREZ GALLARDO, Leonardo B.; *La compraventa de viviendas en el Derecho cubano: entre luces y tinieblas*, en *Actualidad Civil*, N.º 6, 2013; ROSABAL ROBAINA, Yuniel, *La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba*, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* número 750, julio-agosto de 2015; ROSELLÓ MANZANO, Rafael, *La nulidad de la compraventa por desprotección a convivientes vulnerables*, en *La compraventa como paradigma contractual*, Coord. Leonardo B. PÉREZ GALLARDO, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2012.

Fuentes Legales

Constitución de la República de 1976 (modificada en 1992), *Código Civil de la República de Cuba*, *Anotado y Concordado con los ordenamientos cubanos y español*, por Ángel ACEDO PENCO y Leonardo B PÉREZ GALLARDO, Ed. Dykinson, Madrid, 2005; *Código Civil de la República de Cuba*, Ley N.º 59/1987 de 16 de

julio, vigente desde el 13 de abril de 1988; Ley N.º 77 “De la Inversión Extranjera”, publicada en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, Extraordinaria, N.º 3 del 5 de septiembre de 1995; Anteproyectos del Código Civil cubano de 1987 (versiones en soporte digital); Decreto-Ley N.º 227/2002 de 8 de enero “Del patrimonio estatal”, en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, ordinaria, no.2, de 10 de enero de 2002. Resolución núm. 114/2007 de 3 de julio de 2007 de la Ministra de Justicia, Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, Cuba, Resolución núm. 226/2007 de 4 de octubre de 2012 de la Ministra de Justicia, Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad, Cuba. Resolución núm. 270/11 de 31 de octubre de 2011 de la Ministra de Justicia, Cuba. Resolución núm.342/11 de 31 de octubre de 2011 de la Ministra de Justicia, Procedimiento para la Actualización de los Títulos de Propiedad y su Inscripción en el Registro de la Propiedad, Cuba. Decreto-Ley N.º 185 de fecha 28 de mayo de 1998, modificativo de la Ley N.º 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, Cuba. Decreto-ley 322/2015 y su Reglamento en el Decreto-ley núm. 331, *Organización y Funcionamiento del Catastro Nacional*, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* núm. 37, de 9 de noviembre de 2015 y Decreto-ley núm.335/2015, *Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba*, en *Gaceta Oficial Extraordinaria* núm. 40, de 14 de diciembre de 2015. Real Decreto de 26

de mayo de 1893, Ley Hipotecaria de Ultramar de 14 de julio de 1893, Ministerio de Justicia, Vedado, La Habana, Cuba, Colección Jurídica, 1999. Código Civil de la República de Cuba, Ley N.º 59/1987 de 16 de julio de 1987, anotado y concordado por Leonardo B. PÉREZ GALLARDO, Ciencias Sociales, La Habana, Cuba, 2011.

BASES PARA UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD EFICIENTE. LA EXPERIENCIA EUROPEA

Luz M. Martínez Velencoso.

Profesora Titular de Derecho Civil (Acreditada CU)

Universidad de Valencia

Abstract:

El análisis económico del Derecho es un instrumento de gran utilidad para investigar acerca de la importancia de la institución jurídica del Registro de la Propiedad como elemento necesario para la existencia de un mercado inmobiliario eficiente.

En Europa, en los años 90, esta cuestión cobró importancia cuando se crearon grupos de estudio orientados a canalizar el proceso de desarrollo del mercado inmobiliario en el centro y el este de Europa, a los efectos de identificar políticas que podrían ser de utilidad en el establecimiento de un mercado bien regulado en aras al ingreso de estos países en la Unión europea.

En un segundo momento, se ha vuelto a plantear en Europa este debate con la publicación del “Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE (18 de diciembre de 2007)”. Uno de los

objetivos más importantes de este Libro Blanco es el de facilitar la oferta y financiación transfronterizas de créditos hipotecarios. Este documento hay que conectarlo con el Libro Verde –El crédito hipotecario en la UE [COM (2005) 327 final] (Bruselas, 17 Junio 2005), que introduce el concepto de “Eurohipoteca”, un instrumento común de garantía para asegurar créditos transnacionales en el ámbito europeo. En ambos la Comisión propone medidas para alcanzar un mercado europeo competitivo y eficiente en este ámbito.

Esta experiencia podría tomarse como referencia por otros países que precisen acometer una profunda reforma legislativa en este sector.

The economic analysis of law is an instrument very helpful to do research about the importance of the Land Register in an efficient real estate market.

In Europe, during the 1990s, this issue became important when study groups were created to channel the process of the development of the real estate market in Central and Eastern Europe, for the purposes of identifying policies that could be useful in the establishment of a well-regulated market for these countries to in the interests of these countries into the European Union.

Secondly, this debate has raised again in Europe with the publication of White Paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets (18 December 2007). One of the most important

objectives of this White Paper is to facilitate the cross-border financing and supply of mortgage credit. This document is directly connected with the Green Paper – Mortgage Credit in the EU [COM (2005) 327 final] (Brussels, 17 June 2005), which introduces the concept of “Euroypothec”, a common instrument of security in order to ensure transnational credits at European level. In both the Commission proposes measures to achieve a competitive and efficient European market.

This experience could serve as a model for other countries needing to undertake a profound legislative reform in this area.

Keywords: Registro de la Propiedad, mercado único europeo eficiente, análisis económico del Derecho.

Land Register, efficient single European market, Law and Economics.

1. El Registro de la Propiedad como un instrumento de publicidad de la transmisión

Una de las funciones del sistema legal es la de regular aquellas instituciones que se ocupan de la transmisión de derechos, de modo que las transacciones estén revestidas de la pertinente seguridad jurídica. En efecto, una de estas instituciones es el Registro de la Propiedad que contiene información sobre la propiedad, el contenido, la veracidad y el esperado aprove-

chamamiento asociado a los derechos que recaen sobre los inmuebles¹.

El Registro de la Propiedad opera, pues, en relación con un elemento fundamental del sistema económico, cual es el de la delimitación, atribución y protección de los derechos reales inmobiliarios.

Ofreciendo información sobre los “property rights”, el Registro de la Propiedad reduce los costes asociados a las transacciones y facilita la circulación de los bienes, con lo que puede ser descrito como un instrumento para la creación de la riqueza.

Así lo demuestran varios informes del Banco Mundial que se pronuncian en este sentido². Argumentos de tipo similar se pueden encontrar, con una gran diferencia en el tiempo, en la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria española de 1861:

¹ Cfr. Fernando Pomar Gomez, p. 1067, citado en Luz M. Martínez Velencoso, ‘Transfer of Immovables and Systems of Publicity in the Western World: An Economical Approach’, *Journal of Civil Law*, 6 (Summer 2013); Fernando Méndez González, ‘La función económica de los sistemas registrales’, 671 *RCDI*, 857, 881 (2002).

² World Bank, *World Development Report* (World Bank: Washington, DC, 2005), pp. 79–84. See also World Bank, *Plan to Market* (Oxford University Press, 1996), p. 89: ‘For pledging to work, lenders need a cheap and easy way to determine whether a prior security interest exists against the property. Some advanced legal systems do this by maintaining a publicly accessible registry.’

“El digno antecesor de V.E. que aconsejó a S.M. el Real Decreto de 8 de agosto de 1855, expuso su insuficiencia y la necesidad apremiante de la reforma. Con sobrado motivo decía que nuestras leyes hipotecarias están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales. En esta situación, añadía el Gobierno que la reforma era urgente e indispensable para la creación de bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros desapiadados. Nada añade la comisión por su parte: bástale decir que en sentir del Gobierno está definitivamente juzgada nuestra actual legislación hipotecaria, y que exige reformas radicales para que pueda satisfacer las condiciones que echa de menos en ella la sociedad activa de nuestros días”³.

El Registro de la Propiedad publica información sobre la cadena de transmisiones de

³ Ley Hipotecaria Española (8 Febrero 1861), Leyes hipotecarias y registrales de España: Fuentes y evolución. I. Leyes de 1861 y 1869 (1974), pp. 223–395.

un determinado derecho inmobiliario, con lo que reduce el riesgo de transmisiones llevadas a cabo sin el consentimiento del titular del derecho. Ofrece también seguridad a los potenciales adquirentes al proporcionarles información sobre la validez temporal y la legitimidad de la titularidad del transmitente.

Concluyendo, el Registro de la Propiedad reduce el riesgo de que el comprador obtenga un título inválido sin incrementar la amenaza del vendedor de perder su titularidad sin su consentimiento.

Actualmente, existen distintos modelos de Registro de la Propiedad (Registro de documentos “register of deeds”, Registro de titularidades “title register”), como se verá a continuación. Asimismo, en algunos sistemas, el Registro de la Propiedad es fuente exclusiva de información sobre la titularidad de los “property rights”, mientras que en otros convive con un sistema de publicidad basado en la posesión.

Desde la perspectiva del análisis económico, la publicidad ofrecida por el Registro de la Propiedad tiene un valor mayor que la publicidad que ofrece la mera posesión de los bienes, cuando los mismos son bienes de “extraordinario valor” (en la terminología de nuestro Código Civil).

Para otro tipo de bienes, el mantenimiento del coste de este sistema de publicidad excede

de los beneficios obtenidos por la mitigación de esos riesgos a los que nos hemos referido anteriormente.

El Registro de la Propiedad se considera que es más eficiente cuando: las propiedades registradas no son objeto de transmisión frecuente; los bienes en cuestión tienen una larga vida económica, cuando los bienes cuyas titularidades son objeto de inscripción son susceptibles de explotación económica por varios sujetos al mismo tiempo (por ejemplo, porque es posible constituir derechos reales sobre los mismos, como una hipoteca, un usufructo, etc.).

El Registro de la Propiedad se entiende que es eficiente, asimismo, cuando la descripción de la propiedad registrada que proporciona suministra más información de la que se podría derivar de la mera posesión.

2. La función económica del Registro de la Propiedad. Análisis comparativo de los distintos modelos de Registro

Los distintos ordenamientos jurídicos europeos presentan diferencias no sólo en cuanto a las reglas que regulan la transmisión de la propiedad, sino también respecto a la organización y eficacia de sus respectivos Registros de la Propiedad. Así, en los llamados sistemas germánicos, al Registro de la Propiedad se le

asigna un papel fundamental en las transacciones inmobiliarias, de manera que la inscripción registral va a pasar a ocupar el lugar antes reservado a la *traditio* o entrega de la posesión. En Alemania, no obstante, la inscripción registral debe ir precedida del acuerdo transmisivo abstracto (“*Auflassung*”, § 925 BGB), mientras que en Suiza, se precisa la perfección de un previo contrato causal de finalidad traslativa (arts. 657, I; 665, I ZGB), de manera que, en ambos sistemas, sin inscripción, ni el acuerdo real ni el contrato llegan a consumir el efecto de la transmisión. La inscripción es actualmente también constitutiva en Inglaterra, desde la entrada en vigor de la “*Land Registration Act*” de 2002. Por otro lado, en los sistemas denominados latinos (francés, italiano, belga, etc.), la inscripción registral queda fuera del mecanismo transmisivo, ya que la misma goza de una función de publicidad: la inscripción del derecho sobre el inmueble sirve únicamente para poder invocar la transferencia frente a terceros. No obstante, en la reforma operada en Francia en 1955 se establece, con la intención de que el Registro sea instrumento eficaz para la seguridad del tráfico, que la inscripción en el Registro de la Propiedad deberá ser obligatoria, aunque sin llegar a ser constitutiva⁴.

⁴ Esta misma obligación también existe en Bélgica, Luxemburgo, Italia o Suecia, donde los Notarios, Procuradores y titulares de oficios públicos deben cumplir con ese deber en el plazo de tres meses desde la fecha de otorgamiento del documento. Esta obligación consta en el art. 33 del De-

Por su parte, el Derecho español presenta particularidades respecto del modelo francés, ya que incorpora algunos rasgos del modelo alemán. Coincide con el francés en que la inscripción no es constitutiva, sino declarativa de una transmisión ya efectuada de acuerdo con la teoría del título y el modo (contrato traslativo y entrega posesoria). La inscripción produce un triple efecto⁵:

a) El mismo que provoca la transcripción francesa: la inscripción evita en todo caso a quien inscribe que le pueda perjudicar o ser opuesto cualquier acto de su enajenante generador de un derecho incompatible con el suyo.

b) Más allá del efecto anteriormente citado y superando a la inscripción francesa, desde que se inscribe excepcionalmente, a partir de los dos años de haberlo hecho (arts. 28 y 207 LH)— el titular registral queda legitimado *erga omnes*, en razón de la inscripción, para ejercitar y hacer valer el derecho inscrito (arts. 35, 38, 41 LH).

creto francés de 4 de enero de 1955. En Suecia lo impone el artículo 3, capítulo 20 del Land Code de 2000 (si no se presenta en el registro en tres meses se podrá imponer una multa, aunque la compraventa produce sus efectos y la propiedad se transmite).

⁵ Sobre este tema, vid. Antonio Gordillo Cañas, “La inscripción en el Registro de la Propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica”, *Anuario de Derecho Civil*, 2001, p. 9.

c) De acuerdo con el denominado principio de fe pública registral, si quien ha inscrito su derecho lo adquirió de quien en el Registro aparecía como su titular, será mantenido en su adquisición, aunque este último no fuera legítimo dueño o su titularidad se encontrara amenazada por cualquier causa de resolución que no constara en el Registro (art. 34 LH).

Por otro lado, en cuanto a su organización y eficacia, podemos distinguir dos tipos de sistema de Registro:

a. Los sistemas de Registro de documentos (registration of deeds system), también conocidos como sistemas de “inoponibilidad”, vigente en países como Francia, Bélgica, Portugal o Italia. Este sistema registral se caracteriza por que lo que ingresa en el Registro son documentos, sin que quede identificado el titular cierto y último, pues no se produce una depuración *ex ante* de los documentos que deben ingresar al Registro, admitiéndose todos los que cumplan los requisitos formales. El contenido del Registro delimita tan solo el grupo de posibles titulares, ofreciendo en su integridad los documentos aportados para su inspección. Dada esta situación de incertidumbre, en los países donde está vigente este sistema, los particulares suelen contratar un seguro de título, para cubrir con una indemnización la posible pérdida del bien. Esta medida presenta el inconveniente de que la seguridad económica que da el seguro

de títulos no incorpora la seguridad jurídica, ya que el adquirente desposeído recibirá una indemnización, pero perderá la titularidad del bien. Además, los seguros de títulos no cubren el valor del bien, sino tan sólo la totalidad o parte del precio de compra, sin las plusvalías y con las excepciones contenidas en la póliza.

b. Los sistemas de Registro de titularidades (registration of titles system) o “sistemas de presunción de exactitud”, vigente en países como Alemania, Austria, Suiza, España o Inglaterra. En estos Registros, se publican derechos, no los documentos en que constan estos. El Registrador realiza un control de la legalidad de lo presentado y no permite la inscripción si existe una entrada en el Registro contradictoria con el pretendido nuevo derecho, sin consentimiento del titular que figura en el Registro. Están vigentes los principios de presunción de exactitud (el contenido del Registro se considera la única realidad jurídica) y de prioridad. De acuerdo con el primer sistema, los tribunales resuelven los conflictos distribuyendo los derechos de propiedad en atención a la fecha en la que las escrituras se inscriben en el Registro. Ello supone un incentivo para las partes a fin de que inscriban tan pronto como sea posible, haciendo factible a las partes y a los intermediarios recabar el consentimiento de los titulares de los derechos afectados. De este modo se reducen voluntariamente los conflictos de titularidades. Por otro lado, de acuerdo con el Registro de derechos, los contra-

tos privados también ganan prioridad cuando se inscriben. Sin embargo, el Registrador, actuando con poderes cuasi-jurisdiccionales, solamente inscribe un derecho cuando no se perjudiquen otros, mientras los titulares inscritos no presen-ten su consentimiento. Ello supone eliminar potenciales defectos y permite a los sistemas legales considerar los derechos inscritos como concluyentes, estableciendo un sistema de res-ponsabilidad para aquellos casos excepcionales en los que exista un error. En consecuencia, se protege a los adquirentes de buena fe que con-fían en la exactitud del Registro, conservando la titularidad incluso en el caso de que aparezca el verdadero titular. Ambos tipos de Registros se enfrentan a costes diferentes y proporcionan distintos beneficios en términos de reducir los costes derivados de la incertidumbre y la posible privación de derechos⁶. Del Registro de docu-mentos se ha dicho que goza de superioridad respecto al coste y de inferioridad en cuanto a la efectividad. La inferioridad en los costes es debida a que el examen de los derechos y su depuración son voluntarios, así, la mayor parte de los servicios de asesoramiento, intervención y aseguramiento son prestados por empresas pri-vadas. Por otro lado, se dice que este sistema registral fomenta la intervención privada en la

⁶ Benito Arruñada, Nuno Garoupa, “The Choice of Ti-tling System in Land”, *Journal of Law and Economics*, Vol. 48, N.º 2, pp. 709-727, 2005 disponible en https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=311586 (última visita 14 Mayo 2017).

oferta de servicios de garantía y aseguramiento. Dado que estos servicios son proporcionados por empresas privadas, cuando hay competencia entre ellos, los costes tenderán a minimizarse. No obstante, en opinión de Arruñada⁷, estas ventajas son más ilusorias que reales, puesto que asegurar voluntariamente el derecho puede dar lugar a costes similares, incluso a veces superiores, a los de su registro público y por otro lado, la organización privada de estos servicios también sufre ineficiencias dado que muchos de estos servicios son prestados por empresas que se encuentran en una situación de monopolio, que por otro lado, suelen estar muy reglamentados. Tanto los notarios franceses como las aseguradoras de EEUU tienen precios fijados por la administración, barreras a la entrada en el ejercicio de la actividad y reglamentaciones detalladas sobre productos y procedimientos. En consecuencia, esta duplicación de instituciones de aseguramiento no resulta económicamente eficiente, por un lado, de las instituciones privadas y por otro, del registro de documentos. Por su parte, el Registro de derechos requiere una depuración *ex ante* llevada a cabo por una autoridad pública. La exigencia de depurar estos defectos puede incrementar los costes de transacción. Sin embargo, una organización del Registro de la Propiedad más profesional de

⁷ Benito Arruñada, Nuno Garoupa, "The Choice of Titling System in Land", *Journal of Law and Economics*, p. 70.

estilo judicial puede alcanzar un alto nivel de productividad, sobre todo cuando se compensa al registrador con los beneficios de su oficina (como es el caso de España). Estos costes se compensan con el mayor nivel de seguridad que se alcanza con el Registro de derechos, ya que este Registro hace posible usar una regla de responsabilidad (indemnizando al perjudicado por la inexactitud registral) en lugar de una regla de propiedad, protegiendo así a los adquirentes de buena fe.

2.1. Los pilares fundamentales del mercado inmobiliario. El referente de la transición en el Centro y el Este de Europa

Un grupo de expertos nombrados por la Unión europea en 1996 examinó el progreso del desarrollo del mercado inmobiliario en el centro y el este de Europa e identificó políticas que podrían ser útiles en el establecimiento de un mercado inmobiliario bien regulado, especialmente en el momento de ingreso en la Unión.

La idea era identificar políticas que tuviesen un impacto positivo en el mercado de modo que contribuyesen a la mejora de la economía y fortaleciesen la democracia.

En este sentido, se llegó a la conclusión de que es generalmente admitido que deben respetarse unos requisitos mínimos para un buen

funcionamiento del mercado: 1) una definición clara y una administración solvente de los “property rights”, 2) unas restricciones mínimas en el disfrute de la propiedad en consonancia con el bien común, 3) simplicidad máxima en el proceso de transmisión de la propiedad, 4) respeto al principio de transparencia, 5) disponibilidad y acceso al crédito⁸.

Estos requisitos son necesarios, pero no son suficientes para conseguir un mercado inmobiliario eficiente. Se precisan asimismo políticas uniformes que operen en un marco institucional estable. Las transacciones en el mercado de los inmuebles deben sustentarse en tres pilares básicos: 1) la existencia de un Registro de la Propiedad de los inmuebles; 2) un sistema adecuado de valoración de los bienes; 3) la prestación de servicios financieros.

En los regímenes socialistas el primer pilar pasa a un segundo plano, puesto que la titularidad de los inmuebles no es una cuestión prioritaria, siendo más importante el uso que vaya a hacerse de los mismos. El segundo pilar refleja el uso potencial antes que el valor de mercado y el tercer pilar es prácticamente inexistente.

⁸ Peter Dale, Richard Baldwin, “Emerging Land Markets in Central and Eastern Europe”, in *Structural Change in the farming sectors of central Eastern Europe, Second EU Accession Workshop in the rural sector*, Warsaw, Poland, June 27-29, 1999.

Respecto del primer pilar (la existencia de un Registro de la Propiedad), como se ha analizado anteriormente, en todas las economías de mercado la titularidad de los inmuebles viene publicada oficialmente en el Registro de la Propiedad que contiene además información sobre cargas o derechos reales limitados que recaen sobre los mismos⁹. En muchos países existe al mismo tiempo un Catastro creado con la finalidad de recaudación fiscal. A diferencia de algunos Registros de la Propiedad, el catastro está acompañado de mapas, donde se informa acerca de la extensión de los inmuebles, incluyendo información sobre sus límites.

Finalmente, en los Estados europeos del antiguo bloque comunista en su mayoría optaron por el modelo de Registro que tenían anteriormente. En Croacia, República Checa, Hungría, Eslovaquia y Eslovenia, debido a la herencia cultural, siguieron el modelo austriaco. Estonia optó por un sistema registral inspirado en el alemán. Distintamente Polonia optó por el sistema francés de inoponibilidad, combinado, sin embargo, con un sistema híbrido de organización jurisdiccional, registro de derechos y protección del adquirente de buena fe.

Respecto del segundo pilar (sistema de valoración), se trata de establecer el valor monetario

⁹ David Bledsoe, "Can Land Titling and Registration reduce poverty?", in *Land Law Reform: Achieving Development Policy Objectives*, The World Bank, 2006, pp. 143 ff.

de los inmuebles. Debido a la importancia del mercado hipotecario y la solvencia del mercado financiero, el legislador tiene interés en que las valoraciones de bienes objeto de esas operaciones sean fruto de tasaciones seguras y dotadas de certeza y credibilidad. Por ello, por ejemplo, en España esta cuestión se encuentra regulada en la Ley 2/1981, de 25 marzo 1981, que regula el mercado hipotecario¹⁰. Esta Ley regula las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito, que realizan dicha actividad valorativa, sometiénolas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto (art. 2 Ley 2/1981).

Hay varios modos de calcular esta cantidad, una posibilidad es tomar en consideración los potenciales ingresos que pueda generar el bien, otra posibilidad es el valor del mercado del mismo. Durante el período comunista no existía la necesidad de determinar el valor de mercado de los inmuebles, sino que existían otros criterios de valoración, por ejemplo el valor de las propiedades rústicas estaba vinculado a su productividad¹¹. Por otro lado, en una economía

¹⁰ Con las modificaciones operadas por la Ley 41/2007, de 7 diciembre y por Ley 1/2013, de 14 de mayo.

¹¹ En Cuba, donde comienza a liberalizarse la transmisión de inmuebles, se ha promulgado la Ley n. 343, 11 abril 2017, Gaceta oficial 11 abril 2017, n. 16 que establece un valor referencial de las viviendas a los efectos del cálculo de los impuestos. En dicha norma, para la determinación del valor referencial de la vivienda se tendrán en cuenta: la cantidad de dormitorios, la tipología constructiva, las facilidades

de mercado, el valor de los inmuebles viene determinado según las leyes de la oferta y la demanda. Las prácticas que existían durante el comunismo no eran transparentes. En este sentido, la transparencia es un requisito previo para conseguir un mercado eficiente y seguro, como se verá más adelante.

Por otro lado, la valoración de los inmuebles es un importante elemento a tomar en consideración, por ejemplo, cuando se trata de la garantía hipotecaria y para el correcto funcionamiento de la misma. Así, en España, debido a una mala praxis, se ha visto que conceder préstamos hipotecarios por encima del valor de tasación de los inmuebles y al mismo tiempo, valorar los inmuebles por encima de su valor de mercado, ha supuesto determinadas disfuncionalidades en el funcionamiento de la garantía real, que han sido reveladas en la actual situación de crisis financiera¹².

urbanísticas y la importancia de los asentamientos, así como la existencia de garajes o vallas de parqueo, patios y jardines.

¹² Sobre este tema en la doctrina vid. Celia Martínez Escribano, “La depreciación del inmueble en la ejecución hipotecaria: tensiones entre acreedor y deudor y las últimas reformas legales”, *Indret*, N.º. 2, 2014 (última visita 22 mayo 2017).

En la jurisprudencia, entre otras resoluciones judiciales, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona de 26 de septiembre de 2014 (JUR 2015, 10698) declaró abusiva la cláusula que fija como valor de subasta de un inmueble la cantidad de 200.000 euros, cuando había sido tasado por 376. 300 euros para conceder el préstamo. En opinión de la AP: “La cláusula, por tanto, era nula en el momento de

Como tercer pilar tenemos la prestación de servicios financieros. Una economía de mercado precisa de mecanismos adecuados de financiación para fomentar la circulación de los bienes, y resulta asimismo esencial que estos mecanismos de financiación estén regulados y fomentados por una regulación apropiada. Para que fluya el crédito, las instituciones financieras precisan que la inversión realizada en el mercado inmobiliario genere un rendimiento suficiente que garantice el riesgo de inversión.

Cuando los inversores carecen de capital, la financiación vendrá representada principalmente en forma de créditos, para cuya seguridad la ley regulará determinados tipos de garantía, entre ellos, la garantía hipotecaria. Este es el principal mecanismo de financiación para el inversor privado, de manera que el mercado hipotecario y los fondos de ahorro para la vivienda representan en muchos países una parte importante del producto interior bruto anual¹³.

su constitución puesto que causaba al deudor un perjuicio evidente en la medida en que el tipo inicial de subasta sería muy inferior al valor real de la finca hipotecada y permitía a la entidad hipotecante que en el caso de que no concurriera ningún postor pudiera solicitar la adjudicación de la finca por el porcentaje legal que en su caso hubiera estado vigente y que siempre se relacionaría con el precio fijado para la subasta, por lo que conseguía hacerse con la titularidad del bien por un precio inferior a su valor real”.

¹³ De acuerdo con un informe del BBVA sobre la “Situación Inmobiliaria en España” (Marzo, 2017), “en 2017 el sector inmobiliario volverá a aportar crecimiento a la

En esta línea, la existencia de inversores privados requiere de un sector financiero seguro y bien regulado que genere confianza.

3. La armonización del Derecho privado en Europa y el Registro de la Propiedad

El proceso de armonización del Derecho Privado en Europa se encuentra en una situación un tanto peculiar en la actualidad. Desde la perspectiva institucional no cabe duda de la existencia de un proceso de crisis desde la no aprobación de la Propuesta de Reglamento de Compraventa Europea (CESL) que ha venido a sustituirse por una política de instrumentalización del fenómeno de la armonización en aras a la consecución del tan ansiado mercado digital. No obstante, no hay que ser pesimista al respecto, puesto que si observamos el proceso de modernización de los Códigos civiles decimonónicos que está teniendo lugar en Europa vemos que los nuevos textos están recibiendo influencias de los Principles of European Private Law o del Draft Common Frame of Reference,

economía. En particular, se espera que la inversión en vivienda crezca en el año en curso a una tasa del 3,2%, lo que supondría el cuarto año consecutivo de crecimiento. Con ello, esta partida de la inversión se convertirá en la responsable del 0,14pp de crecimiento del PIB de la economía (2,7%), lo que se corresponde con el 5,2% crecimiento en el ejercicio”. https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2017/03/Situacion_Inmobiliaria_mar171.pdf

en definitiva, de este Derecho armonizado. Por consiguiente, los Códigos Civiles europeos van a acabar teniendo un contenido muy similar, con unas reglas de interpretación comunes¹⁴.

En el ámbito del Derecho contractual, la actividad legislativa se ha venido desarrollando sobre la base de la competencia que el Tratado constitutivo atribuye a la Unión en materia de mercado interior, protección de los consumidores y Derecho de la competencia. Existen muchas normas europeas de Derecho de los contratos que han generado una regulación uniforme en los distintos sistemas legales europeos.

La cuestión es mucho más compleja en el ámbito de los “property rights” puesto que el art. 345 del Tratado parece ser una barrera impenetrable para conceder competencia a la Unión en este ámbito, evitando cualquier regulación uniforme al respecto¹⁵. La verdad es que la normativa europea hasta la fecha ha eludido esta cuestión y las normas de Derecho contractual evitan entrar en esta materia.

Ello puede suponer una cierta disfunción, puesto que algunos aspectos, como la transmisión de la propiedad, están regulados de modo

¹⁴ Luz M. Martínez Velencoso, “CESL IN COURT. National Courts: How Can They Keep Track?”, *Common European Sales Law Meets Reality*, (Sellier, 2015), 103-123.

¹⁵ For the text of the Treaty, see www.consilium.europa.eu/uedocs/cmsUpload/st06655-re01.es08.pdf.

diferente en los distintos Estados europeos. Además, aunque se alcanzase un alto grado de uniformidad en el ámbito del Derecho contractual, la ejecución del contrato tiene en muchos casos consecuencias en el ámbito del Derecho de Propiedad¹⁶.

En la doctrina académica, algunos autores defienden que la dependencia que existe entre el Derecho contractual y el Derecho de Propiedad justificaría la extensión de la competencia de la Unión europea para regular esta materia¹⁷. Por otro lado, otros autores consideran la dificultad de justificar esta extensión y dudan de que ello se pueda realizar sin modificar el Derecho Primario de la Unión Europea¹⁸.

No obstante, la Unión Europea ha asumido algunas tareas de armonización en el ámbito del Derecho de Propiedad, pese a las dudas sobre la

¹⁶ Peter Sparkes, “European Contract Law: How to Exclude Land?”, http://ec.europa.eu/justice/news/consulting_public/0052/contributions/298_en.pdf

¹⁷ Cf. Antonio P. Pedrón, A., La convergencia de los sistemas registrales en Europa, Cuadernos de derecho registral (Zaragoza: Colegio de Registradores, 2004).

¹⁸ Sobre esta discusión vid. Fernando de la Puente Alfaro, ‘Hacia una armonización del derecho registral en Europa’, www.registradoresdemadrid.org/revista/32/Comentarios/HACIAUNA-ARMONIZACION-DEL-DERECHO-REGISTRAL-EN-EUROPA.aspx. También, W. Faber y B. Lurger, *Rules for the Transfer of Movable: A Candidate for European Harmonisation or National Reforms?* (Munich: Sellier, 2008).

competencia de la Unión en estas materias¹⁹. En primer lugar, la Eurohipoteca ha sido objeto de discusión durante mucho tiempo²⁰. Asimismo, el Reglamento (UE) 2015/848 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, sobre procedimientos de insolvencia, se refiere a la protección de derechos de terceros (art. 8) y a la protección de terceros adquirentes (art. 17). Por otro lado, se ocupan de cuestiones referidas a la propiedad, la Directiva 93/7/CEE del Consejo, de 15 de marzo de 1993, sobre la restitución de bienes culturales que hayan salido de forma ilegal del territorio de un Estado miembro, así como la Directiva 2000/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 29 de junio de 2000 por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, que contiene una regulación sustancial de la cláusula de reserva de dominio. Por su parte, la Directiva 2002/47/CE sobre acuerdos de garantía financiera, fija los requisitos formales mínimos que deben aplicar los países de la UE en relación con los acuerdos de garantía.

En el ámbito académico, entre otros proyectos, el Trento Common Core of European Pri-

¹⁹ Sjef van Erp, Bram Akkermans (eds), *Cases, Materials and Text on Property Law*, Hart Publishing, 2012, pp. 1015 y ss.

²⁰ Sergio Nasarre Aznar, “Eurohypotheec: Drafting a Common Mortgage for Europe”, *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, Vol. 2, Issue 1 (February 2010).

vate Law está trabajando en temas de Derecho de Propiedad²¹.

No obstante, por el momento, está claro que, desde el punto de vista oficial, no está previsto un proceso de armonización del Derecho de propiedad. En esta transición del Derecho contractual al Derecho de propiedad podríamos plantearnos el papel que un Registro de la Propiedad en Europa podría desempeñar.

3.1. *¿Unos principios uniformadores en relación con el Registro de la Propiedad en Europa?*

En un principio, el estudio de los diferentes modelos de Registro de la Propiedad había sido relegado al ámbito del Derecho comparado, sin que estos estudios tuviesen impacto en la práctica. No obstante, esta percepción empezó a cambiar después de 1990 con el colapso de la Unión soviética y la decisión de las nuevas repúblicas de adoptar una economía de mercado, como se ha mencionado anteriormente.

Pronto empezó a materializarse la idea de que el establecimiento de un sistema registral es

²¹ Sobre la transmisión de la propiedad inmobiliaria podríamos señalar en el ámbito del Common Core of European Private Law, la reciente obra *Transfer of Immovables in European Private Law*, Luz M. Martínez Velencoso, Saki Bailey, Andrea Pradi (eds.), Cambridge University Press, 2017.

una condición necesaria para la distribución de la riqueza y, por lo tanto, comenzó a aumentar el interés por la materia, como lo demuestran la organización de conferencias internacionales celebradas bajo los auspicios de organizaciones internacionales como las Naciones Unidas, el Banco Mundial y la Unión Europea.

La existencia de un Registro de la Propiedad no era un requisito para la adhesión a la Unión Europea, pero muy pronto se hizo evidente que sin él las exigencias del mercado único no se lograrían. Es cierto que en alguno de estos nuevos miembros estaba en vigor algún tipo de “Registro de la Propiedad”, sin que el mismo fuese condicionante de las características que el futuro Registro debía de tener.

Esta necesidad o deseo de “elegir” entre los sistemas de registro de la propiedad que actualmente estaban funcionando en otros países afectó al modo de enfocar la cuestión. En este contexto, la cuestión más importante no era la de buscar rasgos comunes, sino la de proporcionar una nueva regulación. El tema era simplemente identificar “las mejores prácticas” a nivel europeo que pudiesen favorecer la creación y el desarrollo de un nuevo Registro de la Propiedad, antes que encontrar elementos de convergencia o de divergencia en los distintos sistemas legales en el funcionamiento de los distintos sistemas de Registro de la Propiedad.

Sin embargo, ha habido otro enfoque para la armonización del sistema registral en Europa de manera indirecta por parte de la Unión, representado por el “Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE (18 de diciembre de 2007)”²².

Uno de los objetivos más importantes de este Libro Blanco es el de facilitar la oferta y financiación transfronterizas de créditos hipotecarios. De importancia similar es el Libro Verde –El crédito hipotecario en la UE [COM (2005) 327 final] (Bruselas, 17 Junio 2005)²³. Este documento introduce el concepto de “Eurohipoteca”, en cuanto que “una hipoteca común para Europa”, esto es, un instrumento común de garantía para asegurar créditos transnacionales en el ámbito europeo. Se trata en la actualidad de un proyecto de ámbito europeo que se está llevando a cabo por varios investigadores²⁴.

Ambos documentos demuestran la evidencia de que la Comisión europea es consciente de la necesidad de adoptar medidas en el ámbito del Registro de la Propiedad con el fin de mejorar el funcionamiento del mercado interior.

²² http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/home-loans/integration_en.htm#greenpaper.

²³ http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/en/com/2005/com2005_0327en01.pdf.

²⁴ Cf. Gary Watt, ‘The Eurohypothec and the English Mortgage’, *MLJ*, 13(2), 173–193 (2006).

De lo anteriormente expuesto podemos concluir que, más que las instituciones de la Unión Europea, han sido académicos y profesionales los que han identificado los objetivos y reglas que un Registro de la Propiedad debe reunir para alcanzar la excelencia.

Estos objetivos comunes se han incorporado más o menos por los nuevos Estados miembros dentro de sus respectivas legislaciones, y las instituciones europeas han incorporado algunos de estos objetivos como recomendaciones a seguir por los Estados miembros, fijando las bases de lo que, en el futuro, podría constituir un auténtico proceso de armonización.

Después de comparar el proceso de armonización en el ámbito del Derecho contractual en Europa con los logros adquiridos en el campo del Derecho de propiedad, podríamos concluir que este proceso tardío ha sido de ámbito restringido y sólo ha conseguido la regulación de algunos principios comunes. No obstante, algunos estudiosos consideran que debido a la naturaleza altamente técnica del Registro de la propiedad, sería mucho más fácil un proceso de armonización en este ámbito²⁵.

Las nuevas tecnologías pueden también tener un papel muy importante en la medida en que pueden ofrecer un enfoque común para los

²⁵ Pedrón, *La convergencia*, pp. 42-3.

distintos sistemas registrales que coexisten en Europa o incluso podría conseguirse una armonización indirecta mediante la creación de un nuevo Registro de la Propiedad paneuropeo²⁶.

3.2. *Obstáculos al mercado único europeo*

Desde una perspectiva de política económica, existe en Europa la preocupación acerca de la determinación de los motivos por los que los mercados hipotecarios siguen siendo principalmente nacionales. Ello pese a la promulgación de la segunda Directiva 89/646/CEE del Consejo, de 15 de diciembre de 1989, para la coordinación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas relativas al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio. En este sentido, se está viendo que la dificultad de exportar productos hipotecarios nacionales está directamente relacionado a la incertidumbre sobre la información legal acerca de los “property rights”.

Respecto a esta cuestión del déficit de información, en opinión de la doctrina que ha tratado este tema, un mercado hipotecario único en Europa requiere de un alto grado de transparen-

²⁶ Cf. Sergio Cámara Lapuente, ‘Registration of Interest as a Formality of Contracts: Comparative Remarks on Land Registers within the Frame of European Private Law’, *ERPL*, 6, 797–839 (2005).

cia: a) en la información sobre los productos hipotecarios, b) sobre el funcionamiento de los distintos Registros de la Propiedad nacionales, c) sobre la regulación de los “property rights”²⁷.

En esta misma línea, las recomendaciones del “European Commission’s Forum Group on Mortgage Credit Meets” y el citado “Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario” coinciden en que el mercado hipotecario precisa de transparencia y de certidumbre sobre la existencia de “property rights”. En este sentido, resulta muy recomendable que: a) todas las cargas que afecten a la propiedad inmobiliaria sean objeto de inscripción en un Registro público para que sean vinculantes y puedan desplegar efectos frente a terceros, independientemente de su naturaleza; b) la creación, modificación o extinción de una carga que afecte a una propiedad inmobiliaria solamente pueda tener efecto frente a terceros desde el momento de su inscripción en un Registro público; c) las cargas que recaen sobre el inmueble estén ordenadas jerárquicamente conforme a la prioridad que refleja el Registro de la Propiedad²⁸.

²⁷ Hendrik Ploeger, Bastiaan van Loenen, “The European Real Estate Market – Transparency, Security and Certainty through registration by EuroTitle”, en AA.VV., Erp van, Sijf, Salomons, Arthur, Akkermans, Bram (eds.), *The Future of European Property Law*, Walter de Gruyter, 2012, p. 187.

²⁸ Estos requisitos coinciden asimismo con las exigencias de índole internacional formuladas en FIG (International Federation of Surveyors) “Cadastre 2014”.

La transparencia se refiere al grado en el que la información se encuentra disponible para las personas ajenas (outsiders) y que les capacita para estar informados para la toma de decisiones y/o para valorar las decisiones adoptadas por las personas de dentro (insiders). Compartir información puede ser una forma de promover la toma de decisiones de un modo responsable y de empoderar a los ciudadanos. La opacidad debe descartarse en este ámbito, puesto que provoca asimetrías informativas entre los participantes en el mercado²⁹.

Un mercado transparente proporciona tanta información como es posible a todos los participantes en el mismo, lo que provoca que se minimicen las ventajas informativas de otros participantes. En este sentido, se identifican como impedimentos que dificultan la adquisición de inmuebles más allá de las fronteras del país dentro de la Unión europea: a) diferencias sustanciales en los procesos de transmisión, b) agentes que participan en el proceso transmissivo (abogados, notarios, *conveyancers*, bancos, registradores de la propiedad, agentes inmobiliarios), c) formalidades legales, d) modos de financiación, e) distinto régimen fiscal, entre otros.

²⁹ Sobre el concepto de transparencia vid. Sylwia Lindqvist, "The concept of transparency in the European Union's residential housing market: A theoretical framework", *International Journal of Law in the Built Environment*, Vol. 4 Issue: 2, pp.99-115, (2012).

3.3. *Bases para una futura armonización del Registro de la Propiedad en Europa*

En los últimos veinte años en Europa se ha venido trabajando en la búsqueda de un núcleo común en la regulación del Registro de la Propiedad en los distintos sistemas legales europeos bajo los auspicios de algunas instituciones europeas, así como de otras instituciones que, sin ser propiamente europeas, han trabajado con Estados europeos, como la “Economic Commission for Europe of the United Nations” así como el Banco Mundial. Estos últimos resultan de gran interés porque han trabajado en el área de los países del Este de Europa en la etapa previa a su incorporación a la Unión Europea.

En estos proyectos se han resaltado los requisitos necesarios para que un Registro de la Propiedad alcance la máxima eficiencia, tomando como referencia los principios que se encuentran en la base de los distintos sistemas registrales europeos.

Basándonos en estos estudios, se puede hacer una propuesta de una serie de principios que deberían estar presentes en un hipotético proceso de armonización del Registro de la Propiedad en Europa:

(1) La organización estructural del Registro de la Propiedad: folio real; folio personal.

Como es sabido, folio personal es el sistema registral mediante el cual se toma como protagonistas de la relación registral a los titulares de los derechos. En el sistema de folio real el Registro de la Propiedad se ordena por fincas. Dentro de la Unión europea la mayoría de los Estados europeos sigue el modelo de folio real, de modo que objeto de registro son los inmuebles y no las personas. En su mayoría, los Estados del antiguo bloque comunista que han reformulado sus Registros de la propiedad han optado por el sistema de folio real.

Aunque se trate de un principio de organización del Registro de la Propiedad, su importancia es tal que de modo indirecto refleja la efectividad del sistema. Es cierto que las nuevas tecnologías aplicadas al funcionamiento del Registro de la propiedad difuminan la tradicional distinción entre el folio personal y el folio real en la medida en que es posible realizar búsquedas según distintos criterios; sin embargo, sigue siendo importante la idea según la cual en un Registro de la Propiedad moderno el objeto de registro es el inmueble.

La Comisión Económica de las Naciones Unidas para Europa (UNECE), en su guía de buenas prácticas para 'Land Administration in the UNECE Region', indica, como primer requisito para construir un buen sistema registral, la necesidad de contener una definición de los

requisitos para la inscripción del inmueble (el inmueble como objeto de registro)³⁰.

(2) Accesibilidad.

Como el objetivo de cualquier registro de la propiedad es proporcionar seguridad jurídica a través de la publicidad, debe garantizarse su accesibilidad.

De acuerdo con el principio de igualdad, cualquier ciudadano debe tener garantizado el acceso abierto a la información publicada en el Registro de la Propiedad. A nivel europeo, esta información debería también poder ser conocida por otros ciudadanos europeos. Ello debería ser posible con el pleno respeto a la normativa sobre protección de datos.

El Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE recomienda a los Estados miembros hacer pública la información vía Internet e incorporar esta información a EULIS (European Land Information Service). Esta iniciativa pretende la interconexión de varios Registros de la Propiedad en Europa. El sistema incluye una aplicación para trasladar la información y para obtener un informe sobre las características principales del sistema registral.

³⁰ <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/landadmin.devt.trends.e.pdf>.

Como se ha mencionado, la Comisión asume que la información publicada en el Registro de la Propiedad tiene que ser accesible electrónicamente, aunque en la actualidad en Europa no todos los Registros de la Propiedad son capaces de proporcionar información on-line.

(3) Publicidad.

La posibilidad de acceder a la información no es suficiente. Además, la información debería ser inteligible porque de otro modo, no tiene valor alguno. En este sentido, solamente se debe suministrar información relevante, completa y comprensible.

Ello supone el tratamiento y la gestión de la información en beneficio del usuario del Registro de la Propiedad. La guía UNECE (p. 27) señala que el sistema debería ser necesariamente transparente y ser objeto de actualización constante. Pone énfasis, asimismo, en la necesidad de hacer el sistema simple en su operatividad.

Todos estos requisitos son imposibles de conseguir si el Registro de la Propiedad simplemente recopila información y la publica directamente en la web.

De modo similar, el Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE recomienda la necesidad de transparencia en el Registro de la Propiedad.

(4) Inoponibilidad de la información no publicada en el Registro de la Propiedad. El efecto legal básico del Registro de la Propiedad es definir el contenido y el alcance de la información que debe tomarse en consideración. Éste es un elemento tan básico que sin él a duras penas se puede hablarse de la existencia de un Registro de la Propiedad y no debe confundirse con el carácter obligatorio de la inscripción. La guía UNECE (p. 26) describe cómo los derechos inscritos deben ser exigibles con lo que define como el principio del “efecto cortina” (curtain effect), lo que queda detrás no es oponible.

(5) Plenitud de información.

Próximamente relacionado con el principio antes mencionado se encuentra este otro que toma como referencia la existencia de limitaciones legales públicas que podrían afectar a terceros adquirentes, no relacionadas directamente con el inmueble, pero conectadas al territorio, que no han sido publicadas en el Registro de la Propiedad.

Tanto la guía UNECE (p. 26) como el Libro Blanco de la Comisión ponen gran énfasis en este tema. El Libro Blanco específicamente se refiere a este principio como una de las mayores preocupaciones de las entidades crediticias.

La solución a este problema sería posible mediante unas bases gráficas que incluyesen

esta información. En Europa, la Directiva INSPIRE podría proporcionar un instrumento de gran utilidad para la consecución de este objetivo³¹.

(6) Prioridad.

Para conseguir la máxima eficacia no es suficiente que exista publicidad de los “property rights”, hace falta también que los mismos se encuentren ordenados jerárquicamente. No es posible conseguir un buen funcionamiento del mercado si los derechos que son vinculantes para los particulares no se encuentran publicados. Esta es una cuestión compleja porque en ocasiones existen cargas ocultas que tienen su origen en privilegios del gobierno (que no está dispuesto a abandonar), privilegios sociales u otras excepciones que se encuentran en conflicto con la deseada transparencia.

Tanto la guía UNECE como el Libro Blanco subrayan la necesidad de mejorar la transparencia en el Registro de la Propiedad para prevenir distorsiones en el principio de prioridad.

(7) Publicidad positiva (adquisición de buena fe).

³¹ Directiva 2007/2/EC del Parlamento europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2007 por la que se establece una infraestructura de información espacial para la Comunidad Europea, <http://inspire.jrc.ec.europa.eu/>.

El tercer adquirente que confía en la exactitud del Registro debe ser protegido. Este es el máximo efecto legal que puede conseguirse con la inscripción registral y que, por tanto, representa un alto nivel de desarrollo. La guía UNECE (pp. 20, 26) contiene también este requisito como necesario, puesto que garantiza la seguridad jurídica y evita la investigación sobre la cadena de transmisiones. El informe realizado por la European Commission (DG Competition), liderado por Centre of European Law and Politics (ZERP) en la Universidad de Bremen enfatiza que aquellos Registros de la Propiedad que no tienen fe pública deberían acometer las reformas necesarias para conseguirlo³².

(8) 'Clarification' de la información publicada.

El sistema, en aras a proporcionar la máxima protección, debe determinar quién puede y quién debe autorizar alteraciones en las entradas en el Registro. Ello implica un control total de la documentación que llega al Registro de la Propiedad. La persona responsable del Registro debería actuar de modo independiente tanto legal como económicamente (Guía UNECE, p. 9).

³² http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/professional_services/studies/studies.html.

4. Conclusiones

El Registro de la Propiedad reduce los costes asociados a las transacciones y facilita la circulación de los bienes, con lo que puede ser descrito como un instrumento para la creación de la riqueza. Pero este es solamente uno de los pilares para un correcto funcionamiento del mercado inmobiliario, puesto que junto a este se debe tener en cuenta un sistema correcto de valoración de los inmuebles, así como un sistema financiero eficiente.

Respecto del primer pilar, coexisten en Europa distintos modelos de Registro de la Propiedad, atendiendo tanto a las reglas que regulan la transmisión de la propiedad, como a la organización y eficacia de los mismos.

Inicialmente, el estudio de los diferentes modelos de Registro de la Propiedad había sido relegado al ámbito del Derecho comparado, sin que estos estudios tuviesen impacto en la práctica. No obstante, esta percepción empezó a cambiar después de 1990 con la caída del muro de Berlín, optando los nuevos Estados por una economía de mercado abierta. Estos estudios empezaron, pues, a ser necesarios para cambiar la legislación de estos nuevos Estados, concretamente en punto al establecimiento de un Registro de la Propiedad eficiente.

En esta misma línea y más recientemente, la Comisión europea ha subrayado la necesidad de adoptar medidas en el ámbito del Registro de la Propiedad con el fin de mejorar el funcionamiento del mercado interior. En la determinación de estas reglas se tomaron en consideración distintos principios procedentes de los distintos sistemas registrales europeos, sobre la base de criterios de racionalidad, seguridad jurídica y eficiencia.

Más allá de configuraciones dogmáticas, el análisis económico del Derecho puede ayudarnos a encontrar unos principios jurídicos básicos sobre los que debería sustentarse un Registro de la Propiedad eficiente. Este modelo económico puede servir de referente para otros Estados cuyas economías se encuentren en fase de transición.

5. Bibliografía

Benito Arruñada, Nuno Garoupa, “The Choice of Titling System in Land”, *Journal of Law and Economics*, Vol. 48, N.º 2, pp. 709-727, disponible en https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=311586, (2005), (última visita 14. Mayo, 2017).

David Bledsoe, “Can Land Titling and Registration reduce poverty?”, in *Land Law Reform: Achieving Development Policy Objectives*, (The World Bank, 2006), pp. 143 ff.

Sergio Cámara Lapuente, “Registration of Interest as a Formality of Contracts: Comparative Remarks on Land Registers within the Frame of European Private Law”, *ERPL*, 6, 797–839 (2005).

Peter Dale, Richard Baldwin, “Emerging Land Markets in Central and Eastern Europe”, in *Structural Change in the farming sectors of central Eastern Europe, Second EU Accession Workshop in the rural sector*, Warsaw, Poland, June 27-29, (1999).

Sjef van Erp, Bram Akkermans (eds.), *Cases, Materials and Text on Property Law*, (Hart Publishing, 2012), pp. 1015 y ss.

Antonio Gordillo Cañas, “La inscripción en el Registro de la Propiedad (su contenido

causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica”, *Anuario de Derecho Civil*, 1-256 (2001).

Wolfgang Faber y Brigitta Lurger, *Rules for the Transfer of Movables: A Candidate for European Harmonisation or National Reforms?* (Munich: Sellier, 2008).

Hendrik Ploeger, Bastiaan van Loenen, “The European Real Estate Market – Transparency, Security and Certainty through registration by EuroTitle”, en AA.VV., Erp van, Sjef, Salomons, Arthur, Akkermans, Bram (eds.), *The Future of European Property Law*, (Walter de Gruyter, 2012), pp. 183-198.

Sylwia Lindqvist, “The concept of transparency in the European Union’s residential housing market: A theoretical framework”, *International Journal of Law in the Built Environment*, Vol. 4 Issue: 2, pp.99-115 (2012).

Celia Martínez Escribano, “La depreciación del inmueble en la ejecución hipotecaria: tensiones entre acreedor y deudor y las últimas reformas legales”, *Indret*, N°. 2, 2014 (última visita 22 mayo 2017).

Luz M. Martínez Velencoso, ‘Transfer of Immovables and Systems of Publicity in the Western World: An Economical Approach’, *Journal of Civil Law*, 6 (Summer 2013).

Luz M. Martínez Velencoso, “CESL IN COURT. National Courts: How Can They Keep Track?”, *Common European Sales Law Meets Reality*, (Sellier, 2015), 103-123.

Luz M. Martínez Velencoso, Saki Bailey, Andrea Pradi, *Transfer of Immovables in European Private Law*, (Cambridge University Press, 2017).

Fernando Méndez González, ‘La función económica de los sistemas registrales’, 671 *RCDI*, 857-881 (2002).

Sergio Nasarre Aznar, “Eurohypotheec: Drafting a Common Mortgage for Europe”, *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, Vol. 2, Issue 1 (February 2010).

Antonio P. Pedrón, A., *La convergencia de los sistemas registrales en Europa*, Cuadernos de derecho registral (Zaragoza: Colegio de Registradores, 2004).

Fernando Pomar Gómez, “Derechos de propiedad y costes de transacción: ¿qué puede enseñar Coase a los juristas?”, *Anuario de Derecho Civil* 1035-1067 (1998).

Fernando de la Puente Alfaro, ‘Hacia una armonización del derecho registral en Europa’, www.registradoresdemadrid.org/revista/32/

Comentarios/HACIAUNA-ARMONIZACION-DEL-DERECHO-REGISTRAL-EN-EUROPA.aspx (última visita 24 Mayo 2017).

Peter Sparkes, “European Contract Law: How to Exclude Land?”, http://ec.europa.eu/justice/news/consulting_public/0052/contributions/298_en.pdf (2010).

Gary Watt, ‘The Eurohypothec and the English Mortgage’, *MLJ*, 13(2), 173–193 (2006).

FUNDACIÓN COLOQUIO JURÍDICO EUROPEO

LIBROS PUBLICADOS

1. R. Alexy, *Derechos sociales y ponderación*.
2. L. Ferrajoli, J. J. Moreso, M. Atienza, *La teoría del derecho en el paradigma constitucional*.
3. A. Ruiz Miguel, R. Navarro-Valls, *Laicismo y Constitución*.
4. P. Costa, B. Aláez Corral, *Nacionalidad y ciudadanía*.
5. V. Ferreres, J. A. Xiol, *El carácter vinculante de la jurisprudencia*.
6. M. Taruffo, P. Andrés Ibáñez, A. Candau Pérez, *Consideraciones sobre la prueba judicial*.
7. R. Romboli, M. Carrillo, *Los consejos de garantía estatutaria*.
8. P. Salazar Ugarte, J. Aguiló Regla, M. A. Presno Linera, *Garantismo espurio*.
9. E. Bulygin, M. Atienza, J. C. Bayón, *Problemas lógicos en la teoría y práctica del Derecho*.
10. P. Lucas Murillo de la Cueva, J. L. Piñar Mañas, *El derecho a la autodeterminación informativa*.
11. F. J. Laporta, J. Ruiz Manero, M. A. Rodilla, *Certeza y predecibilidad de las relaciones jurídicas*.
12. I. Shapiro, P. de Lora Deltoro, C. Tomás-Valiente Lanuza, *La Suprema Corte de Estados Unidos y el aborto*.
13. J. F. Malem Seña, F. J. Ezquiaga Ganuzas, P. Andrés Ibáñez, *El error judicial. La formación de los jueces*.

14. M. C. Redondo, J. M.^a Sauca, P. Andrés Ibáñez, *Estado de Derecho y decisiones judiciales*.
15. S. Huster, A. Pau, M.^a J. Roca, *Estado y cultura*.
16. P. Comanducci, M.^a A. Ahumada, D. González Lagier, *Positivismo jurídico y neoconstitucionalismo*.
17. E. Barros Bourie, M.^a P. García Rubio, A. M. Morales Moreno, *Derecho de daños*.
18. A. Aarnio, M. Atienza, F. J. Laporta, *Bases teóricas de la interpretación jurídica*.
19. A. Squella, N. López Calera, *Derechos humanos, ¿invento o descubrimiento?*.
20. S. Huster, F. Molina, E. Garzón Valdés, *Terrorismo y Derechos Fundamentales*.
21. M. T. Soler Roch, J. M. Tejerizo López, F. Serrano Antón, *Los defensores del contribuyente*.
22. R. Vázquez, A. Ruiz Miguel, J. M.^a Vilajosana Rubio, *Democracia, religión y Constitución*.
23. C. Venturini, M. Fuenteseca Degeneffe, *El Juez en Roma: Funciones y responsabilidad*.
24. E. Roca Trías, V. Guilarte Gutiérrez, *Patrimonio matrimonial en matrimonios no indisolubles*.
25. J. J. Moreso, L. Prieto Sanchís, J. Ferrer Beltrán, *Los desacuerdos en el Derecho*.
26. J. Delgado Echeverría, J. Rams Albesa, *Retos de la dogmática civil española*.
27. A. Pace, P. Andrés Ibáñez, *Inmunidad del poder en Italia*.
28. C. Peña, H. Omar Seleme, F. Vallespín, *Estudios sobre Rawls*.
29. M. Baurmann, J. L. Martí, P. de Lora, *Los desafíos de la democracia*.
30. A. F. Franco, C. Álvarez Alonso, *La cuestión cubana en las Cortes de Cádiz*.
31. J. A. Xiol Ríos, F. J. Bastida Freijedo, *Autonomía del paciente, responsabilidad patrimonial y derechos fundamentales*.
32. A. Ollero, J. A. García Amado, C. Hermida del Llano, *Derecho y moral: una relación desnaturalizada*.

33. E. Garzón Valdés, P. Sala Sánchez, Fco. Rubio Llorente, M. Lorente Sariñena, Fco. Laporta, Elías Díaz, V. Ferreres Comella, *Homenaje a Francisco Tomás y Valiente*.
34. C. Rogel Vide, E. Serrano Gómez, *Tensiones y conflictos sobre derecho de autor en el siglo XXI. Materiales para una reforma de la Ley de Propiedad Intelectual*.
35. M. Carrillo, R. Romboli, *La reforma del recurso de amparo*.
36. P. Schiera, B. Clavero, *Del poder legal a los poderes globales. Legitimidad y medida en política*.
37. J. Esteve Pardo, J. Tejada Palacios, *Ciencia y Derecho: La nueva división de poderes*.
38. J.M. Naredo, Carlos Taibo, *De la burbuja inmobiliaria al decrecimiento: causas, efectos y perspectivas de la crisis*.
39. M. Stolleis, A. Paulus, I. Gutiérrez, *El Derecho constitucional de la globalización*.
40. J. Varela Suanzes-Carpegna, S. Muñoz Machado, *La organización territorial del Estado en España. Del fracaso de la I República a la crisis del Estado autonómico (1873-2013)*.
41. Ph. Frumer, I. Villaverde Menéndez *La renunciabilidad de los derechos fundamentales y las libertades públicas*.
42. A.-E. Pérez Luño, F. de Carreras, T. Limberger, R. González-Tablas Sastre, *Construcción Europea y Teledemocracia*.
43. P. Grossi, Á. M. López y López, *Propiedad: otras perspectivas*.
44. C. Pinelli, M. Presno, *Crisis de la representación y nuevas vías de participación política*.
45. B. Aláez Corral, J. J. Ruiz Ruiz *Democracia constitucional y prohibición del velo islámico en los espacios públicos*.
46. G. Cohen, E. Farnos Amorós *Derecho y tecnologías reproductivas*.
47. P. Ruiz-Tagle, J. L. Martí, *La concepción republicana de la propiedad*.
48. Fco. Rubio Llorente, P. Navarro, J. Tornos Mas, J. J. Solozabal Echavarría, F. de Carreras Serra, Fco. Caamaño Domínguez *Una propuesta de federalización*.

49. T. F. Torres García, M.^a Paz García Rubio, *La libertad de testar: El principio de igualdad, la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad en el derecho de sucesiones*.

50. R. Pirozzi, M. Yzquierdo Tolsada, *Los problemas de delimitación entre responsabilidad civil contractual y responsabilidad civil extracontractual, en los sistemas español e italiano*.

51. R. M. Moura Ramos, A. Rodríguez Benot, *Evolución reciente del Derecho internacional privado de familia en los Estados miembros de la Unión Europea*.

52. M. Vaquer Caballería, J. Ponce Solé, R. Arnaiz Ramos, *Propuestas jurídicas para facilitar el acceso a la vivienda*.

53. C. U. Schmid, B. Arruñada, *Las transacciones transfronterizas inmobiliarias en Europa (A propósito del estudio sobre Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens)*.

54. M. E. Cobas Cobiella, Y. Rosabal Robaina, L. M. Martínez Velencoso, *La apertura y transformación del Régimen Jurídico de la Propiedad en Cuba. Notas para un análisis*.

