

# El derecho a la vivienda personal en Cuba

---

Jorge Antonio Álvarez Compeán\*

## I. INTRODUCCIÓN

Pareciera que el socialismo cubano exigiera que los medios de producción y la propiedad inmueble estuvieran en dominio del Estado, que hubiera un control férreo sobre todas las fincas y entes productivos, lo cual hoy el socialismo cubano no controla ni desea, ya que si bien el Estado vigila, planifica y estimula su sistema productivo para después distribuir los beneficios entre sus nacionales en materias de sanidad y educación gratuita, lo cierto es que cada día se reforma su sistema para alejarse del marxismo puro, y construye un socialismo basado en su cultura y experiencia.

En este trabajo no me ocuparé de la vivienda temporal que el Estado entrega a sus nacionales para su disfrute gratuito, y es bien sabido que en los primeros años de su socialismo se produjo un repartimiento gratuito de viviendas en búsqueda de una igualdad y justicia social, lo que ocasionó con tal plausible intención un deterioro en su infraestructura urbana: sus vetustas viviendas urbanas hoy se encuentran degradadas por falta de mantenimiento e inversión. Atenderé levemente al sistema productivo cubano —ya liberalizado—, en particular al *cuentapropista*,

con cuyo impulso se ha modificado su régimen de producción que rompe con la tradicional hegemonía estatal.

Esta investigación, sin embargo, se concentrará en lo que en nuestro sistema se reconocería como propiedad privada, ya que la Constitución de la República de Cuba<sup>1</sup> dispone que el Estado trabaja por lograr que no haya familia que no tenga una vivienda confortable y para ello garantiza la propiedad personal, y su ley secundaria permite que los naturales y los extranjeros puedan adquirir el dominio de una sola vivienda, pero que, además, sea legítimo tener la ocupación permanente, la propiedad de otra vivienda ubicada en zona destinada al descanso o veraneo, así como pueden los agricultores pequeños y cooperativistas y los casos de las viviendas vinculadas.

Desde hace más de veinte años fue aprobada su Ley General de la Vivienda,<sup>2</sup> como un intento de resolver el problema que agobiaba a su sistema de asignación de viviendas, para lo cual se dispone que la propiedad personal de la vivienda debe entenderse en el verdadero sentido de esa forma de propiedad en las condiciones concretas de construcción del socialismo en su país, es decir, esencialmente como el derecho de disfrutar de una vivienda por el propietario y su familia, sin pago alguno después de abonar su precio, pero que en ningún caso puede el derecho de propiedad personal de la vivienda convertirse en un mecanismo de enriquecimiento ni de explotación.

A partir del régimen de Raúl Castro, actual presidente del Consejo de Estado de esa nación, se han venido realizando verdaderos esfuerzos para actualizar su modelo socialista a su nueva realidad y a las necesidades de su pueblo, eliminando, para ello, prohibiciones y flexibilizando las limitaciones en los actos de transmisión inmobiliaria, así como dando un empuje de sus políticas de financiamiento de viviendas, con lo que hoy se ha logrado orientar la capacidad económica de los *cuentapropistas*, que representan la incipiente iniciativa privada que exige mejores condiciones de vida, y que, como he expresado, está obligando a sus autoridades a reformar su sistema de propiedad.

Hoy encontramos una Cuba que genera una inmensa riqueza por la actividad libre de sus naturales, dedicados a negocios privados que atienden fundamentalmente su riqueza turística, y que se aprovechan de los subsidios estatales para obtener importantes ganancias, por lo que el nuevo régimen, más liberal y abierto, tiene que buscar el equilibrio

<sup>1</sup> \* Abogado por la UASLP, maestro en Derecho Fiscal por la UACJ, doctor en Materia Fiscal por la UD, profesor del programa de Licenciatura en Derecho de la UACJ. Artículos 9 y 21, este último dispone que: "Se garantiza la propiedad personal sobre los ingresos y ahorros procedentes del trabajo propio, sobre la vivienda que se posea con justo título de dominio y los demás bienes y objetos que sirven para la satisfacción de las necesidades materiales y culturales de la persona. Asimismo se garantiza la propiedad sobre los medios e instrumentos de trabajo personal o familiar, los que no pueden ser utilizados para la obtención de ingresos provenientes de la explotación del trabajo ajeno. La ley establece la cuantía en que son embargables los bienes de propiedad personal".

<sup>2</sup> Ley n.º 65 del 23 de diciembre de 1988.

entre los sectores socializados y privados mediante el establecimiento de medidas fiscales que eviten la acumulación de recursos económicos por los nuevos empresarios, y que, con ello, se provoquen conflictos clasistas y de desigualdad.

Por esas y otras razones, el Consejo de Estado cubano recientemente ha implementado una serie de reformas que aspira a que se conviertan en un eficiente instrumento para regular y estimular el tráfico inmobiliario, y que en esencia liberalizan muchas de las restricciones anteriormente impuestas, para lo cual se han reformado algunos de los artículos de la Ley General de la Vivienda y se han emitido algunas importantes resoluciones administrativas,<sup>3</sup> las que brevemente analizaré en cuanto a los efectos que producen en las partes que tienen relación con la transmisión de inmuebles, para que puedan sus conclusiones servir de referencia con nuestro marco jurídico, y así se pueda comprender lo que hoy se conoce como el nuevo socialismo cubano.

En este nuevo despertar del comercio de bienes raíces, el Estado cubano ha adoptado una serie de medidas, la más importante dirigida a abatir el rezago en la titulación de bienes propios del Estado y de aquellos sin dueño, los confiscados, o los abandonados por sus ciudadanos, que salieron de manera permanente del país, que por ley<sup>4</sup> ya se había impulsado años atrás para autorizar la transferencia de la propiedad a los usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos de sus viviendas, y la entrega en propiedad de las viviendas que se asignaren por el Estado para esos fines, y que legalizó situaciones de hecho en la ocupación de la vivienda, que hasta entonces no habían tenido solución jurídica, y que hoy se renuevan mediante acuerdos<sup>5</sup> que ordenan la convocación a los interesados, para que actualicen sus títulos de propiedad a través de un sencillo procedimiento ante las Oficinas de Trámites de la Vivienda, mediante el cual, tomándose en cuenta la certificación por parte de la Dirección Municipal de Planeación Física y el dictamen técnico por el arquitecto de la Comunidad, las Direcciones Municipales de la Vivienda resuelven sobre el reconocimiento de derechos sobre la propiedad personal.

Analizaré brevemente en este trabajo el sistema jurídico cubano impositivo, notarial y registral, para conocer su evolución y el proceso de transformación hacia un régimen mixto —el nuevo socialismo cubano—, y que sirve de preparación a esta nación para su integración a la inevitable globalización y al probable relajamiento y eventual levantamiento de las medidas de bloqueo o embargo comercial, financiero y económico norteamericano, y de sus aliados, impuesto desde el año de 1960.

3 Entre otras, la visible en la Gaceta Oficial de la República de Cuba del miércoles 2 de noviembre de 2011.

4 Ley 48/1984, del 26 de diciembre, Reguladora de la Objeción de Conciencia y de la Prestación Social Sustitutiva (vigente hasta el 27 de julio de 1998).

5 Resolución n.º 342/11.

## II. LA PROPIEDAD PARTICULAR

Dentro de las limitaciones que la ley impone para evitar la concentración de bienes inmuebles en pocas manos, el sistema jurídico cubano reconoce la libre contratación y la autonomía de la voluntad en los actos traslativos de dominio, pudiendo los naturales y extranjeros residentes permanentes adquirir la propiedad de un inmueble para servirse como habitación para él y sus convivientes, y pueden asimismo enajenar de manera gratuita u onerosa estos bienes, cuya transmisión debe ser un acto formal ante notario público que está afecto al pago de los tributos por la enajenación y la inscripción del instrumento notarial ante el Registro de la Propiedad.

Para adquirir un bien personal es necesario que el adquirente tenga capacidad jurídica, ser natural o residente permanente de ese país, no tener el dominio de otra propiedad, contar con recursos lícitos para pagar su precio, formalizar el acto e inscribirlo; y para enajenar se requiere también de capacidad, tener título inscrito, contar en su caso con el consentimiento de quien integre su comunidad matrimonial o la copropiedad, la voluntad de transmitir y fijar las medidas para proteger a sus convivientes.

Los cubanos adquieren el dominio de bienes inmuebles personales de la manera tradicional: por herencia, donación, compraventa o permuta, y en la mayoría de los casos, actualmente, mediante la transmisión que realiza directamente el Estado, pero esta reciente liberalización de las políticas sociales ha generado una serie de conflictos que desde el régimen socialista no se conocían.

La transmisión de la propiedad por causa de muerte, se garantiza para sus naturales por la Constitución cubana,<sup>6</sup> pero la tierra de los agricultores pequeños solo es heredable si los herederos la trabajan personalmente, y por ello, un testamento se vuelve ineficaz frente a esta norma suprema; sin embargo, la Ley n.º 125/91 da derecho a los herederos al cobro del precio de la tierra que debe satisfacer el Estado. En el caso de la transmisión por causa de muerte de las viviendas, se aplican las normas sucesorias de su Código Civil, ya que de acuerdo al Tribunal Supremo Popular:

del contenido del párrafo segundo del artículo setenta y siete de la Ley General de la Vivienda no admite interpretación distinta a que, la transferencia de la propiedad de una vivienda como consecuencia del fallecimiento de su

<sup>6</sup> Artículo 24º.- El Estado reconoce el derecho de herencia sobre la vivienda de dominio propio y demás bienes de propiedad personal. La tierra y los demás bienes vinculados a la producción que integran la propiedad de los agricultores pequeños son heredables y solo se adjudican a aquellos herederos que trabajan la tierra, salvo las excepciones y según el procedimiento que establece la ley. La ley fija los casos, las condiciones y la forma en que los bienes de propiedad cooperativa podrán ser heredables.

propietario, tiene que realizarse ante notario en el supuesto de conformidad de todos los herederos instituidos.<sup>7</sup>

### III. EL NOTARIO CUBANO

La transmisión de propiedad requiere de un acto formal<sup>8</sup> ante notario público,<sup>9</sup> el funcionario público que el Estado cubano reconoce para realizar importantes funciones relacionadas con el cumplimiento de la legalidad socialista en la actividad **extrajudicial** de las personas naturales y jurídicas, y para otorgar estabilidad y seguridad jurídica a las personas en sus relaciones extrajudiciales. El notario que autorice la transmisión debe estar habilitado por el Ministerio de Justicia y contar con competencia nacional, provincial o municipal.

Una operación de transmisión de propiedad solo debe conocerla el notario público del municipio de la ubicación del inmueble por rogación de los **interesados**, quienes pueden comparecer por medio de apoderado,<sup>10</sup> exhibiendo el instrumento notarial correspondiente, debiendo el fedatario<sup>11</sup> cerciorarse de la legitimidad del título inscrito y su **certificación**, que esté inscrito en el Registro de la Propiedad, que el inmueble no tenga hipoteca por concepto de créditos derivados de la adquisición o que, teniéndolos, cuente con la autorización bancaria para el traspaso total o parcial del adeudo, ni embargo por el incumplimiento de los gastos del edificio multifamiliar materia del acto, cerciorarse de la capacidad de las partes, obtener el juramento del comprador respecto de si tiene otras propiedades y si cuenta con los fondos lícitos para adquirir el inmueble, y verificar<sup>12</sup> la situación de los convivientes del núcleo familiar, ya que el notario debe dejar constancia de la responsabilidad que asume el enajenante con el alcance de sus actos respecto de los convivientes,<sup>13</sup> a quienes no puede dejar desprotegidos.

7 Dictamen n.º 406 del Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular, en sesión ordinaria celebrada el día doce de julio del año dos mil uno.

8 Código Civil, Artículo 339.- La compraventa de bienes inmuebles se formaliza en documento público y su validez está condicionada al cumplimiento de los demás requisitos legales; y Artículo 70 de la Ley General de la Vivienda.

9 Ley de las Notarías Estatales: Artículo 1.- El Notario es el funcionario público facultado para dar fe de los actos jurídicos extrajudiciales en los que por razón de su cargo interviene, de conformidad con lo establecido en la ley.

10 Código Civil: Artículo 414.- 1. Se denomina poder al mandato por el que el mandante confiere facultades de representación al mandatario. 2. Las relaciones jurídicas entre el poderdante y el apoderado se rigen por las reglas del mandato; y las del apoderado con los terceros, por las de la representación. 3. El poder debe otorgarse ante notario y surte efectos con relación a las partes y a terceras personas cuando es aceptado expresamente por el apoderado o cuando este ejerce las facultades que le han sido conferidas.

11 Artículo 70.1.4 de la Ley General de la Vivienda.

12 Ley General de la Vivienda, Artículo 64.- Se considera convivientes a las personas que sin encontrarse en ninguno de los casos de ocupación ilegal a que se refiere la presente Ley, residen con el propietario y forman parte del grupo familiar que ocupa la vivienda, aunque no tengan relación de parentesco alguno con el propietario.

13 Artículo 70.1.5 de la Ley General de la Vivienda.

El precio de toda enajenación onerosa, se determina libremente por las partes, considerándose precio legal el que consta en los títulos de dominio o en la descripción y tasación emitida por el arquitecto de la Comunidad o Departamento de Control del Fondo,<sup>14</sup> y en la permuta lo será, además, la compensación **convenida**.<sup>15</sup> El precio debe cubrirse por el adquirente mediante cheque de gerencia no negociable que caduque en 60 días a partir de su emisión, en el que debe aparecer como beneficiario el enajenante, y este instrumento liberatorio para obtenerse requiere que el comprador otorgue el juramento de la licitud del recurso y exonerar al banco de toda responsabilidad por los instrumentos de pago emitidos, según las regulaciones establecidas por el Banco Central.

El notario debe en su instrumento hacer constar todos los elementos necesarios para que se le considere título de propiedad, incluida una descripción adecuada de la vivienda, su antecedente, referir los requisitos técnico-constructivos y las regulaciones urbanas y territoriales que le apliquen, y advertir a los celebrantes para que cubran los impuestos que causa el acto, de acuerdo a la Ley del Sistema Tributario, pudiendo cobrar sus honorarios aplicando el arancel que le está autorizado.

#### **IV. EL FISCO CUBANO**

La Ley del Sistema Tributario cubano<sup>16</sup> establece un impuesto sobre transmisión de bienes y herencias, que grava las transmisiones de bienes inmuebles y bienes muebles sujetos al Registro Público o escritura notarial, derechos, adjudicaciones, donaciones y herencias, y el **tipo impositivo** para estos actos y contratos es del 4% sobre el valor del bien o derecho que se **adquiera**.

Este impuesto lo cubren los vendedores o permutantes sobre los ingresos personales, por el importe efectivamente percibido, y los adquirentes por cualquier título lo cubren sobre el precio declarado por las partes, siempre que este sea igual o superior al valor actualizado de la vivienda, pero en la permuta, además de la tasa impositiva para cada permutante por el valor del inmueble, se grava la compensación declarada.

Los particulares obligados al pago del tributo deben cubrir el importe a su cargo en la Oficina Nacional de Administración Tributaria (ONAT), mediante declaración jurada en la que autoliquidan el impuesto causado, que enterarán en un plazo de 30 días posteriores a la fecha de **formalización** de la escritura pública, o por adjudicación a partir de la notificación de la resolución administrativa.

---

14 Artículo 14 del Procedimiento de la actualización de los Títulos de Propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

15 Artículo 69.1,2 de la Ley General de la Vivienda.

16 Artículos 34 a 40.

## V. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CUBANO

Todas las personas titulares de inmuebles, comprendidas las viviendas, otras edificaciones y solares yermos, estarán obligadas a inscribir su título en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como las consecuencias patrimoniales del divorcio notarial, las cargas y variaciones constructivas y otros derechos sobre dichos bienes en los plazos y condiciones que establezca el Ministerio de Justicia.<sup>17</sup>

Las transmisiones de dominio, las cargas y limitaciones de cualquier naturaleza, así como las descripciones de obra nueva, las ampliaciones u otras variaciones constructivas sustanciales de los inmuebles deberán ser **declaradas**<sup>18</sup> mediante escritura pública, la que se presentará también para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

El registrador de la propiedad como funcionario público estatal cuenta con calificación **registral** y está obligado a la revisión de los aspectos formales, de validez y eficacia de los instrumentos notariales y de **la** legalidad de los títulos estatales, su forma y contenido, y debe exigir **a** quien rogue sus servicios la presentación del título de propiedad o instrumento notarial, su documento de identidad, que se le compruebe el pago del impuesto sobre transmisión de bienes y herencias, y que se cubra el impuesto sobre **documentos**,<sup>19</sup> que se causa por los servicios registrales y se acredita mediante la fijación de los sellos del timbre.

El registrador debe **inscribir** el instrumento presentado a los 15 días hábiles siguientes, pero dispondrá, además, para corroborar la legalidad del título o instrumento notarial, de un plazo adicional hasta de 30 días **hábiles**, y transcurridos estos debe expedir la certificación del acto de transmisión e inscripción del documento acreditativo de la propiedad en el Registro, y el registrador lo devolverá a su titular con nota de la inscripción. En contra de cualquier decisión sobre la calificación **registral** del instrumento presentado que adopte el registrador, el agraviado puede establecer reclamación<sup>20</sup> ante la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente.

## VI. CONCLUSIONES

La reforma emprendida por el presidente Raúl Castro representa un parteaguas entre el revolucionario sistema socialista y el de economía mixto, necesario porque el desgastado sistema cubano ya no respondía a las necesidades de su pueblo y el discurso obsoleto tampoco convenía; por ello, los nuevos Lineamientos de la Política Económica y Social aprobados por su Congreso, si bien establecen que no permitirán la concentración de la propiedad en personas **jurídicas** o naturales, admi-

<sup>17</sup> Artículo 117 de la Ley General de la Vivienda.

<sup>18</sup> Artículo 118 de la Ley General de la Vivienda.

<sup>19</sup> Artículos 41 a 44 de la Ley del Sistema Tributario.

<sup>20</sup> Artículo 120 de la Ley General de la Vivienda.

ten que el modelo de gestión debe reconocer y estimular, además de la empresa estatal socialista —la forma principal de su economía nacional—, las empresas de capital mixto, las cooperativas, los usufructuarios de tierras, los arrendadores de establecimientos y los trabajadores por cuenta propia.

Actualmente encontrándose Cuba en el periodo de la reconversión de su modelo económico, es necesario también que el marco jurídico cubano se adecue a este nuevo impulso reformista, para que el tráfico inmobiliario sea también un motor de la nueva economía de capital mixto, y que pueda acoger la inversión extranjera que ha esperado pacientemente hasta este momento y que se presta a volcarse por las amplias oportunidades de negocio que se avecinan.

Hoy, aunque perfectible, las relaciones entre los factores inmobiliarios han mejorado gracias a importantes reformas legales y disposiciones administrativas que entienden la importante función del notario público y del Registro de la Propiedad, que buscan dotar de certeza jurídica las transacciones de bienes raíces y financieras, y que permiten la recaudación de los tributos necesarios para emprender nuevas acciones estratégicas, que redunden en una mejor y más estable economía nacional.

En esta nueva Cuba se aprecia, sin duda, que en los próximos años se dará un incremento, fortalecimiento y modernización de las normas jurídicas aplicables a los notarios y registradores, y el reconocimiento de su función esencial entre los sistemas de corte latino, para así dotar de la necesaria seguridad jurídica y publicidad a los instrumentos públicos, y que, con ello, se obtenga la confianza que es necesaria, para que pueda prosperar su nuevo modelo de desarrollo económico y su anhelado progreso social, y pueda recaudar los tributos que necesita para atender a los que menos tienen.

#### BIBLIOGRAFÍA

Boletín del Tribunal Supremo Popular.

Código Civil, Ley n.º 59, aprobado por la Asamblea Nacional en su sesión del 16 de julio de 1987 y publicado en la Gaceta Oficial Extraordinaria del 15 de octubre del mismo año.

Constitución de la República de Cuba publicada en la Gaceta Oficial de la República de Cuba, edición Extraordinaria número 3, del 31 de enero de 2003.

Decreto-Ley n.º 125 del Consejo de Estado, del 30 de enero de 1991, que regula el régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra.

Decreto-Ley n.º 288 publicado en la Gaceta Oficial de la República de Cuba del miércoles 2 de noviembre de 2011.

- Ley n.º 48/1984, del 26 de diciembre, Reguladora de la Objeción de Conciencia y de la Prestación Social Sustitutoria (vigente hasta el 27 de julio de 1998).
- Ley del Divorcio Notarial, Decreto-Ley n.º 154/94, del 6 de septiembre de 1994.
- Ley General de la Vivienda, Ley n.º 65, del 23 de diciembre de 1988.
- Ley de las Notarías Estatales, Ley n.º 50, aprobada por la Asamblea Nacional del Poder Popular el veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro.
- Resolución n.º 85/2011 del Banco Central de Cuba, Gaceta Oficial de la República de Cuba del miércoles 2 de noviembre de 2011.
- Resolución n.º 270 del Ministerio de Justicia, Gaceta Oficial de la República de Cuba del miércoles 2 de noviembre de 2011.
- Resolución n.º 341/11 del Instituto Nacional de la Vivienda, Gaceta Oficial de la República de Cuba del miércoles 2 de noviembre de 2011.
- Resolución n.º 342/11 del Instituto Nacional de la Vivienda, Gaceta Oficial de la República de Cuba del miércoles 2 de noviembre de 2011.
- Resolución n.º 343/11 del Instituto Nacional de la Vivienda, Gaceta Oficial de la República de Cuba del miércoles 2 de noviembre de 2011.
- Resolución n.º 351/2011 del Ministerio de Finanzas y Precios, Gaceta Oficial de la República de Cuba del miércoles 2 de noviembre de 2011.