

## LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN CUBA: AYER, HOY Y MAÑANA

José Manuel Pallí

Este escrito no tiene otra pretensión que explorar, a la luz del pasado y de nuestra cultura e idiosincrasia cubana, el presente y el futuro del derecho de propiedad sobre inmuebles en Cuba. No es un análisis jurídico ni está escrito para abogados. Es sólo un humilde intento por facilitarle al ciudadano cubano—especialmente a los jóvenes—una aproximación a un tema que, a priori, se vislumbra como uno de los temas más álgidos del debate nacional en ciernes.

La idea nació a raíz de una interesante experiencia llevada adelante hace no mucho tiempo en el seno de ASCE: un intercambio de ideas entre economistas miembros de ASCE y algunos de sus pares en Cuba.

Al no ser yo economista, no me sentí entonces ni con el derecho ni con los méritos para participar en dicho debate, a pesar de la gentil y amable invitación que recibí para hacerlo. Hoy, varios años después, me pesa mi reticencia de aquel momento. Y es que siempre he creído que es la obligación de todo ciudadano, en cualquier sociedad de la que se trate, conocer, debatir y defender sus derechos. Y a la luz de los acontecimientos desencadenados en los últimos cuatro años por la persistente crisis financiera, se hace evidente que esa misma obligación cívica existe en materia de economía y finanzas, pues si evadimos esa obligación y responsabilidad, ponemos en riesgo casi todos nuestros derechos.

A raíz de “la crisis”—o sea, a partir del 2007—cobra aún mayor importancia aquella iniciativa de intercambio de opiniones, de interacción entre economistas de “nuestro” lado y de sus colegas en Cuba. Confieso que desconozco cuál fue su resultado, pero si

recuerdo que me impresionó la suficiencia y la seguridad de los “nuestros” a la hora de defender sus propios postulados que, con frecuencia, diferían de los de sus interlocutores en Cuba.

No debe haber metáfora más usada en estos últimos años que la del Jumbo Jet 747 piloteado por quien (o quienes) no conocen sino un veinte por ciento de los controles del tablero que tienen en frente, o bien, desconocen el largo de la pista en la cual deben aterrizar. Normalmente le aplicamos esa metáfora a otras naciones, cuyas autoridades económicas y financieras adoptan medidas que no se ajustan a la ortodoxia de nuestros postulados en la materia. Pero por muy mal—y tendenciosamente—informado que esté el pueblo de Cuba, es inevitable que, eventualmente, llegará a cuestionar, en base a esa misma metáfora y ante los detalles de la crisis financiera de estos últimos años, la solvencia de nuestros propios pilotos, y hasta la del 747 que vuela con los colores de *American*, y que no termina de aterrizar.

Además, tendremos también que lidiar con el contraste entre una sociedad rigurosamente controlada como es la Cuba de los últimos cincuenta años, y la nuestra, donde la regulación y el control se han convertido, en los últimos treinta años, en mala palabra, y donde los pocos controles que existen (como las torres de control del tráfico aéreo) están en manos de sonámbulos. Por eso me animo a suponer que este humilde y breve recorrido por las formas que ha tenido, tiene y pudiera tener el derecho de propiedad sobre inmuebles en Cuba puede ser oportuno.

Y es que es, en definitiva, en el interés de todos los cubanos que el Jumbo de Cubana de Aviación (ya sea en su versión actual o en manos privadas) llegue a destino, y para ello es vital buscar el mas amplio consenso sobre los varios temas que hoy nos separan y que son las piedras angulares sobre las que habrá de construirse la Cuba del futuro. Y una de esas piedras angulares es, en mi modesta opinión, el derecho de propiedad.

### EL AYER

En la Isla de Cuba, el derecho de propiedad y los restantes derechos reales siempre han estado enraizados en la tradición y en la cultura jurídica españolas.<sup>1</sup>

En Cuba, la última nación hispanoamericana en independizarse de España, la legislación y la cultura jurídica españolas continuaron en vigor, aún después de conseguida dicha independencia. La ley base del ordenamiento jurídico español en materia de derechos sobre inmuebles, La Ley Hipotecaria, sigue siendo, hasta el día de hoy, parte del ordenamiento jurídico cubano. Y el Código Civil Español estuvo en vigor en Cuba hasta 1987 (es decir, durante los primeros 28 años del período revolucionario) cuando fue reemplazado por el actual.

La Ley Hipotecaria procura darle una fuerza hasta entonces inexistente al concepto liberal de propiedad privada: dispone que la titularidad—según los asientos del Registro de la Propiedad Inmueble—de un propietario sobre un bien adquirido conforme a lo dispuesto en ella, queda protegida (blindada, diríamos hoy) por una regla de propiedad, o sea, por el Derecho Civil. Y la fuerza de esos derechos del adquirente amparado por el Registro es tal que se impone incluso sobre los del *verus dominus* (el dueño verdadero), en ocasiones en que no hubiera sido este el contratante o transmitente a favor del nuevo titular

registral. Lo novedoso en esta ley no es la creación de un Registro—en España ya los había, se les llamaba Oficios de Hipotecas—sino los efectos que le atribuye: los viejos Oficios no hacían mas que “publicar” hipotecas, así como aquellos actos o contratos transmisivos de derechos sobre inmuebles; la inscripción de esos documentos era solamente un medio para probar la realidad del acto o contrato del cual surgía el derecho del adquirente, haciéndolo admisible como evidencia ante los tribunales (que es el mismo caso de los *public records* que usamos en los Estados Unidos de América). El nuevo Registro creado por la Ley Hipotecaria era fundamentalmente diferente: asignaba titularidades, era un Registro de Derechos (no de documentos), organizado en base a un folio real para cada finca.<sup>2</sup> Significaba pasar “del Derecho común o Derecho de la seguridad jurídica al Derecho de la seguridad en el tráfico” inmobiliario.<sup>3</sup>

La Ley Hipotecaria española de 1861 precede por casi treinta años al Código Civil español, que no entró en vigor sino hasta 1889. Este dato pudiera parecer irrelevante para quienes ven el derecho desde una mentalidad anglo-sajona, afín con el *Common Law*, pero sirve como muestra de la importancia que tiene uno de los factores que los cubanos estamos llamados a considerar a la hora de ajustar nuestro ordenamiento jurídico: las circunstancias culturales, sociales, económicas y políticas que condicionan (y condicionarán) nuestro proceder en la actualidad (y en el futuro).

Para quienes tenemos una formación como abogados civilistas la instauración de un Código Civil es el hecho central, el eje en torno al cual se mueve cada uno de nuestros ordenamientos jurídicos. Y esto es así desde que Napoleón Bonaparte codificó las leyes de Francia. La Argentina tiene su Código Civil desde 1871, Chile desde 1855, Colombia desde 1873, Ve-

1. Hay quienes sostienen que los primitivos habitantes de Cuba, los siboneyes, se regían por un sistema de propiedad comunal, propicio para la agricultura que ya practicaban al llegar los españoles. Pero no parece haber evidencia fehaciente al respecto, y sí hay indicios de que los caciques eran propietarios de vastas extensiones de tierras que se transmitían como herencia a través de la rama femenina de la familia (lo que llevó a algunos españoles a casarse con herederas de caciques, como lo relata don Calixto C. Masó en su *Historia de Cuba*).

2. En ese folio real se podía ver toda la información necesaria para evaluar la totalidad, calidad y solidez de los derechos sobre cada finca, sin necesidad de recurrir a índices como hacemos en nuestro sistema registral anglo-sajón.

3. En la muy feliz frase de don Fernando Méndez González, *De la Publicidad Contractual a la Titulación Registral*, Thomson /Civitas, Editorial Aranzadi, Navarra, 2008, p.115.

nezuela desde 1861... España, sin embargo, no tuvo el suyo sino hasta 1889. Y ello se debe a que, durante el Siglo XIX, los diversos proyectos de Código Civil tramitados ante Las Cortes (el Parlamento Español) chocaron contra la diversidad de añejas leyes civiles que existían en los antiguos Estados que vinieron a formar la monarquía española.

Pero así como no hubo en España sino hasta fines del Siglo XIX el soporte político y social para la adopción de un Código Civil—que incluyera la normativa que regula el registro de la propiedad inmueble como ocurre en casi todos los otros códigos civiles del mundo—si lo hubo para la adopción e implementación, muchos años antes, de una Ley Hipotecaria orientada a agilizar y transparentar el tráfico jurídico inmobiliario, facilitar el crédito territorial (los préstamos hipotecarios), y atraer capitales hacia la agricultura. Existía el consenso para lo menos, pero no para lo más. Pero lo menos era de una importancia capital para la España de entonces.

¿Qué será lo que el cubano de hoy (o el del mañana inmediato)—consulta democrática de por medio—considerará importante y consentirá, cuáles serán sus prioridades? Me temo que la respuesta no la encontraremos aquí en Miami, ni en ASCE. La respuesta no puede sino salir de Cuba, en donde vive la vasta mayoría de los cubanos.

Pero es bueno tener a mano este detalle, esta anécdota de la historiografía jurídica española para cuando alguien nos diga “esto no se puede hacer sin primero tener esto otro,” o bien, “la única manera de alcanzar ese objetivo es ésta...”

¿Cómo conceptuaba el Código Civil español (y “cubano,” desde su inepción) al derecho de propiedad? En su artículo 348 dice: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones

que las establecidas en las leyes...” Y en su artículo 349: “Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización...” lenguaje muy parecido al que encontramos en el Artículo 24 de la Constitución cubana de 1940.<sup>4</sup>

La Constitución cubana de 1940, en su Artículo 87, concebía a la propiedad en estos términos: “El Estado cubano reconoce la existencia y legitimidad de la propiedad privada en su más amplio concepto de función social y sin más limitaciones que aquellas que por motivos de necesidad pública o interés social establezca la Ley” (aquí también es clara la influencia del artículo 348 del Código Civil español entonces vigente en Cuba, aunque específica, entre las limitaciones que afectan a la propiedad y la identifica como fuente principal de dichas limitaciones, a su función social). Hubo, en la asamblea constituyente, una enmienda tendiente a convertir ésta propiedad en un derecho subjetivo ilimitado (el tradicional *ius utendi, fruendi et abutendi* que coincide con el individualismo extremo de quienes rechazan toda intervención del estado en sus vidas), negando ese “más amplio concepto de función social” que proclamaba el Artículo 87, pero fue rechazada, quedando configurado así el derecho de propiedad en Cuba como derecho y como deber al mismo tiempo. Para los constituyentes cubanos de 1940, al estado le corresponde velar sobre esta dualidad,<sup>5</sup> asegurando que la propiedad cumpla su función social e interviniendo cuando la codicia y la irresponsabilidad del individuo infringe el interés social.<sup>6</sup>

El Artículo 90 de la Constitución cubana de 1940 proscribió el latifundio y restringió la adquisición y posesión de la tierra por personas y compañías ex-

4. Art. 24— Se prohíbe la confiscación de bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad judicial competente y por causa justificada de utilidad pública o interés social, y siempre previo al pago de la correspondiente indemnización en efectivo fijada judicialmente.

5. Esta dualidad entre el derecho de propiedad y los deberes del propietario esta reflejada también en la Doctrina Social de la Iglesia Católica, a través de encíclicas como *Rerum Novarum*, del Papa León XIII en 1891, y *Quadragesimo Anno*, del Papa Pio XI en 1931. La influencia del catolicismo en el mundo civilista ha contribuido a diferenciar el tratamiento del derecho de propiedad en el Derecho Civil del que se le da en el *Common Law* o derecho anglo sajón. Ver: José M. Palli, *Property Rights and Human Rights in the Americas*, p. 150, en REALIZING PROPERTY RIGHTS, coordinated by Hernando De Soto and Francis Cheneval, ruffer & rub, zurich, 2006.

tranjeras, propiciando además medidas tendientes a revertir la tierra a manos de cubanos.<sup>7</sup>

La revolución castrista subvirtió este orden de cosas, pero difícilmente se pueda, a esta altura del partido, cuestionar la validez del ordenamiento jurídico cubano, es decir, negar a esa revolución la condición de fuente de derecho, como bien lo explicara ya en 1995 don Juan C. Consuegra-Barquín en su artículo *The Present Status Quo of Property Rights in Cuba*.<sup>8</sup> Por eso es tan importante conocer—y conocer a fondo— el derecho cubano en vigor en la Cuba de hoy, la real, no la idílica o nostálgica.

Ese valioso trabajo—publicado en el Volumen 5 de *Cuba in Transition*—se concentra, como tantos otros escritos durante los últimos cincuenta años, en la cuestión de las expropiaciones (o confiscaciones) que sufrieron muchos ciudadanos cubanos a manos de la revolución, y explora la viabilidad de eventuales reclamaciones. Pero al analizar la legitimidad de un gobierno (específicamente un gobierno de facto o revolucionario, pero aplicable a todo gobierno) a la hora de ser reconocido por la comunidad internacional, hace hincapié, entre otros factores, en la necesidad de que dicho gobierno cuente con el consentimiento y la aquiescencia—el respaldo—de la población. Es en ese factor en el que pretendo concentrarme en este escrito, convencido como estoy que ese mismo factor condicionará la gestión del gobierno que sustituya, en Cuba, al actual.

Si no comprendemos que la eficiencia de un sistema de derechos de propiedad depende de la eficiencia del

mercado político, del respaldo que esos derechos encuentren en la sociedad que los enmarca, jamás le hallaremos solución al problema de las expropiaciones—ni a tantos otros que deberemos resolver en la Cuba del mañana.<sup>9</sup>

## EL HOY

Muchos de los constituyentes de 1940—y no necesariamente los delegados comunistas—habían quedado insatisfechos con la redacción del artículo 90 y sus efectos sobre el latifundio que pretendía combatir. Jorge Mañach, delegado del Partido ABC lo calificó de “precepto vago, elástico y gelatinoso,” y los delegados del Partido Revolucionario Cubano (Auténtico) propusieron una enmienda adoptando un impuesto progresivo sobre la tierra para “ponerle dientes”—como diríamos en “Miamiense”—al artículo 90, enmienda que fue derrotada en la Convención. Era palpable la sensación de que el pueblo de Cuba esperaba algo más que una eliminación gradual del latifundio. De ahí el enorme respaldo que tuvo la Ley de Reforma Agraria del 17 de mayo de 1959<sup>10</sup> en prácticamente todos los estamentos de la sociedad cubana.

En la redacción del artículo 90 de la Constitución de 1940 había prevalecido la prudencia y la vocación por evitar un elemento de perturbación en un país cuyo sistema económico y social clamaba por la estabilidad y el progreso evolutivo, como lo describiera don José Manuel Cortina, Presidente de la Comisión Coordinadora de la Convención Constituyente de 1940: la idea era “proteger lo que existe y [procurar] que... constituya una forma de agricultura en partici-

---

6. La Constitución española hoy vigente (adoptada en 1978, tras la muerte de Franco) reconoce el derecho de propiedad estipulando que “la función social delimitará su contenido” (artículo 33), pero además, en el apartado primero de su artículo 128 se lee lo siguiente: “Toda la riqueza del país en sus distintas formas, y sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general,” lo que implica una concepción de la propiedad privada diferente a la que estamos acostumbrados en los EE.UU.

7. Art. 90— Se proscribió el latifundio y a los efectos de su desaparición, la Ley señalará el máximo de extensión de la propiedad que cada persona o entidad pueda poseer para cada tipo de explotación a que la tierra se dedique y tomando en cuenta las respectivas peculiaridades. La Ley limitará restrictivamente la adquisición y posesión de la tierra por personas y compañías extranjeras, y adoptará medidas que tiendan a revertir la tierra al cubano.

8. Ver <http://www.ascecuba.org/publications/proceedings/volume5/pdfs/FILE15.pdf>.

9. Lamentablemente—en mi opinión—los cubano-americanos hemos concentrado durante casi cincuenta años todos nuestros esfuerzos por cambiar a Cuba en el mercado político de los Estados Unidos, que poco y nada tiene que ver con el de Cuba.

10. Mal llamada Primera Ley de Reforma Agraria, pues la primera fue dictada en 1958 en plena lucha armada y desde la Sierra Maestra y publicada en la Gaceta Oficial en enero de 1959 (aunque nunca se aplicó).

pación, cooperación o propiedad... en beneficio de todos.”<sup>11</sup>

Lo que “existía” era una visión liberal y democrática del concepto de propiedad, brillantemente plasmada en la Constitución del 40. Pero la propia constitución cerraba la puerta al individualismo desaforado en materia económica y social que caracteriza a nuestro mundo globalizado, y en eso parece haber interpretado también el sentir del cubano de a pié, que hizo eclosión veinte años después.

De ese respaldo y consentimiento inicial a las leyes de reforma agraria de comienzos de la revolución, se pasó muy pronto al desencanto de gran parte de la población con lo que se convirtió en un experimento más de colectivización de la propiedad, similar al por entonces en boga en tantas otras sociedades donde las libertades individuales que consagraba la Constitución del 40 quedaban postergadas en aras de un interés social tan desaforado como indefinido.

El Castrismo adoptó una nueva constitución tan pronto tomó las riendas del poder en Cuba, a la que llamó Ley Fundamental. Este instrumento reproducía en gran parte el articulado de la Constitución del 40, incluido el artículo 87—textualmente—en el cual se consagraba la protección del Estado cubano a la propiedad privada. Pero toda una serie de leyes posteriores—las de reforma urbana, las de vivienda—no hacen sino desvirtuar la clasificación de bienes en muebles e inmuebles, que caracteriza a una sociedad capitalista, sustituyéndola por la distin-

ción entre bienes de producción y bienes de consumo. Así se pasa de la propiedad privada al concepto de propiedad personal.

Según mis colegas cubanos la propiedad personal no deja de ser propiedad individual, y aunque solo sean susceptibles de propiedad individual aquellos bienes que no sean medios o instrumentos de producción sino destinados al consumo individual, ya sea de una sola vez (destruyéndose o desapareciendo al ser usados) o que se consuman lentamente conservando su naturaleza e integridad. La vivienda es uno de estos últimos: un bien de consumo duradero, gradual o extendido, y solo es lícita la propiedad personal sobre ella en la medida en que se su propietario la use para el fin que tiene asignado, que es habitar en ella.<sup>12</sup>

Las limitaciones a las que las leyes actualmente en vigor en Cuba someten a ese derecho individual de propiedad personal sobre la vivienda son de tal naturaleza que la convierten en algo irreconocible para quienes tenemos el beneficio—y el privilegio, hoy en día—de ser propietarios de nuestra vivienda en otros países.

En 1976, la República de Cuba adoptó, finalmente, una nueva constitución que, en su artículo 14 dice, sin tapujos, que en la Isla rige el sistema socialista de economía y que el pueblo detenta la propiedad socialista sobre los medios de producción. Esta disposición, conjuntamente con la siguiente, el artículo 15,<sup>13</sup> sacó del comercio y del tráfico jurídico a casi todas las tierras del país. El artículo 21 de la constitu-

11. Tomando como modelo al colonato cubano para el cultivo de la caña de azúcar; la cita aparece en *Grandes Debates de la Constituyente Cubana de 1940*, del Dr. Néstor Carbonell Cortina, Ediciones Universal, Miami 2001, p. 306.

12. “La vivienda es para vivir en ella, no para vivir de ella,” dicen mis colegas cubanos, usando una frase que ha adquirido inusual resonancia ante los extremos a los que nos han llevado en los EE.UU.A.—y entre quienes se han aventurado a copiar nuestro modelo de promoción de la vivienda y de bursatilización de créditos hipotecarios—la especulación y el endeudamiento desquiciado que conforman la trastienda de nuestras periódicas burbujas inmobiliarias.

13. Artículo 15o.- Son de propiedad estatal socialista de todo el pueblo: (1) las tierras que no pertenecen a los agricultores pequeños o a cooperativas integradas por estos, 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; (2) los centrales azucareros, las fábricas, los medios fundamentales de transporte, y cuantas empresas, bancos e instalaciones han sido nacionalizados y expropiados a los imperialistas, latifundistas y burgueses, así como las fábricas, empresas e instalaciones económicas y centros científicos, sociales, culturales y deportivos construidos, fomentados o adquiridos por el Estado y los que en el futuro construya, fomenta o adquiera. 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, para el cumplimiento de sus fines, se actuará conforme a lo previsto en la ley.

ción de 1976, a su vez, prohibió el arrendamiento, la aparcería, los préstamos hipotecarios y cualquier otro tipo de gravamen sobre las fincas rústicas que aún eran propiedad de pequeños agricultores.

Esto trajo como consecuencia el deterioro y el eventual abandono del muy buen sistema registral inmobiliario cubano, anclado, como quedó dicho, en la Ley Hipotecaria española, y que, paulatinamente y a partir de la resolución 249/05 dictada por el Ministerio de Justicia en el año 2005, Cuba ha comenzado a recuperar.<sup>14</sup>

El Código Civil vigente en la Cuba de hoy fue sancionado el 16 de julio de 1987, respondiendo, como dice en su presentación o preámbulo, “a los requerimientos de una sociedad que está construyendo el socialismo...” En el Título II de su Libro II, el Código Civil cubano le dedica más de treinta artículos (artículos 128 al 160) al Derecho de Propiedad y a sus diversas y a veces peculiares manifestaciones. La Sección Quinta de dicho Título II trata sobre la propiedad personal,<sup>15</sup> variante a la que están sujetos entre otros, bienes como la vivienda, la casa de descanso y los solares yermos.<sup>16</sup>

El código—en su Título III, que regula los otros derechos sobre bienes—reconoce a la posesión como un derecho (que se asienta en un “poder de hecho”)<sup>17</sup> y la presume lícita (artículo 197). La usucapión (equivalente al *adverse possession* en el Derecho anglo-

sajón) se admite para los inmuebles urbanos—no así para los rústicos ni para los bienes de propiedad estatal—tras cinco años en posesión ininterrumpida.<sup>18</sup>

La presunción de licitud de la posesión admite prueba en contrario, pero sumada a una característica del Derecho Registral español (que, como ya dijimos, sigue siendo el cubano) que le atribuye a quien aparece en el registro como propietario o titular de un derecho sobre un inmueble determinado la calidad de poseedor del mismo, contribuye a fortalecer los derechos de los cubanos sobre los inmuebles en los que habitan. Esta parece ser una de las motivaciones—al margen de la vocación de las autoridades cubanas por “controlar” y vigilar todo lo atinente al “derecho a la vivienda”—detrás del resurgimiento de la actividad registral en Cuba.<sup>19</sup>

La función registral inmobiliaria se reactivó a partir de 1998, con el Decreto Ley 185, que puso en manos del Ministerio de Justicia la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad y, lentamente, volvió a potenciar la función calificadora del Registrador. Contra viento y marea, Cuba ha ido recuperando, poco a poco, la tradicional solidez de sus registros y mejorando la calidad de su acervo registral.<sup>20</sup> Todavía hay mucho camino por recorrer, pero cada vez parece ser menos prevalente la vocación controladora de las autoridades a la hora de manejar la información registral y mayor la preocupación por elevar

14. Ver: José Manuel Palli, “Land Title Registration in Cuba: Past, Present and Future,” *Cuba in Transition—Volume 15* (Washington: Association for the Study of the Cuban Economy, 2005), pp. 147–156; ver también: “Land Title Registration in Cuba: An Update,” del mismo autor, *Cuba in Transition—Volume 17* (Washington: Association for the Study of the Cuban Economy, 2007), pp. 225–234.

15. Artículo 156. La propiedad personal comprende los bienes destinados a satisfacer las necesidades materiales y espirituales de su titular

16. Artículo 157. 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 e instrumentos de trabajo personal o familiar.

17. Artículo 196. Se considera poseedor a quien tiene el poder de hecho sobre un bien, fundado en causa legítima.

18. Artículo 186.1. La propiedad de los bienes inmuebles urbanos se adquiere por su posesión durante cinco años, con causa legítima y de buena fe. No es eficaz para adquirir la propiedad, la posesión meramente tolerada por el dueño u obtenida clandestinamente o sin conocimiento del poseedor legítimo o con violencia. 2. La propiedad de los bienes inmuebles rústicos no puede adquirirse por usucapión.

19. No es el propósito de este trabajo explorar el tema de las reclamaciones de bienes expropiados por el gobierno revolucionario, pero este juego de presunciones cimenta, *Prima Facie*, los derechos de quienes hoy habitan una vivienda en Cuba (y quizás también los de quienes detentan o posean otro tipo de inmuebles).

20. Al extremo que Cuba pretende exportar su capacidad de gestión registral a otros países del ALBA, y no solo en materia inmobiliaria.

los niveles de seguridad jurídica para beneficio de la población, fundamento de todo buen sistema de registro inmobiliario. Por lo menos eso es lo que se desprende de algunos de los trabajos presentados en el III Congreso Internacional *Juriscuba*, celebrado en La Habana en marzo de este año 2011, y cuyo tema central fue el Derecho Notarial y Registral. Aunque, hoy por hoy, el objetivo primordial del registro de la propiedad cubano sigue siendo la inscripción del inmueble, no la protección del título de propiedad.

Al haber mantenido el sistema de folio real—el registro en Cuba se lleva por fincas o parcelas, no por personas o titulares de derechos como entre nosotros en los EE.UU.A—los muchos problemas que han tenido que ir resolviendo paso a paso se han ido solucionando. Por ejemplo, la dificultad que crea la diversidad y mala calidad de los títulos de propiedad expedidos por la revolución, si bien ha demorado el proceso de inscripción, se ha ido paliando a través de criterios de uniformidad en cuanto al contenido de los mismos y al de los asientos registrales. Las disposiciones de la Resolución 114/07 del Ministerio de Justicia en cuanto al contenido de la inscripción registral (del folio real), tan detalladas en función de esa diversidad de títulos, pudieran ser reformadas dando paso a un folio real extractado.

Nuestra aspiración era que, para la fecha en que celebraríamos la XXI Conferencia de ASCE, las nuevas normas y reglamentos que habrán de regir el derecho de propiedad en Cuba conforme a las expectativas creadas en el reciente congreso del Partido Comunista Cubano ya estuvieran promulgadas. Como no ha sido ese el caso, solo tenemos los “lineamientos” surgidos de la precitada actividad partidaria para guiar nuestra apreciación de “El Hoy.”<sup>21</sup>

Sin otros elementos que esos, es difícil calibrar cual será el valor y el alcance de las reformas al derecho de

propiedad, reformas que se vienen anticipando desde hace años—hablándose, en algún momento, incluso de una reforma integral—y que hasta el presente no se han traducido sino en modificaciones mínimas y puntuales a ciertas disposiciones legales, “reformas” presuntamente orientadas hacia la inversión extranjera pero que no parecen tener mayor impacto en la vida del cubano promedio. Tal el caso de las recientes modificaciones a dos de los artículos del Código Civil que rigen el derecho real de superficie.

El derecho real de superficie es un derecho temporal que el dueño de un predio otorga a una persona para edificar o plantar en suelo ajeno a cambio del pago de un canon (precio o *solárium*, como se lo llamaba en el Derecho Romano). Aunque también puede no requerir pago alguno el otorgamiento, lo que no lo hace necesariamente gratuito, pues las mejoras realizadas por el superficiario habrán de beneficiar, eventualmente, al dueño de la tierra, cumplido el plazo establecido. El superficiario no tiene sino una propiedad temporal sobre esas mejoras.

No estaba legislado en Cuba bajo el Código Civil español<sup>22</sup>—que lo asimilaba al censo enfiteúutico o al arrendamiento, según fuera su duración—pero el Código Civil en vigor si lo contempla y lo regula en sus artículos 218 al 225, lo que se explica por la afinidad que tiene el derecho de superficie con el sistema socio-económico y de propiedad imperantes en Cuba. El único con capacidad para concederlo es el Estado, aunque las cooperativas de producción agropecuaria también se lo pueden otorgar a sus miembros para que construyan sus viviendas sobre las tierras de las cooperativas (según el artículo 220).

El Código Civil cubano prohíbe expresamente la concesión del derecho de superficie sobre terrenos de propiedad personal (artículo 218, apartado 3º), sin que el supuesto de sobreelevación—las viviendas

21. Se dice que se va a autorizar la compraventa de viviendas, vedada desde 1960, pero se desconoce cuales serán las normas que habrán de regular esas actividades.

22. Ni en los de muchos otros países, cuyos codificadores veían en la multiplicidad de derechos reales sobre los mismos bienes—derechos reales limitativos, tan comunes en el derecho anglo-sajón—un vestigio del feudalismo y “una fuente fecunda de complicaciones y pleitos...” (ver nota al artículo 2502 del Código Civil Argentino). El Derecho español si lo contempla en la actualidad (en los artículos 40 y 41 de la Ley de Suelo) y en algunas regiones de España se usa como soporte de la vivienda protegida, o VPO. También en la Argentina se ha legislado recientemente un derecho de superficie forestal, pero limitado a las explotaciones forestales (a través de la Ley 25,509 del 2001).

construidas en las azoteas—autorizada por la Ley General de la Vivienda constituya una excepción a esta regla, pues esa misma ley, en su artículo 32, estipula que ese tipo de construcciones son propiedad personal de quien las construye, sin que medie relación superficiaria alguna.

Hace cerca de un año, a través del decreto-ley 273/10 del Consejo de Estado, se reformaron los artículos 221 y 222 del Código Civil cubano que regulan el derecho de superficie, duplicándose virtualmente (hasta noventa y nueve años) el término por el que puede concederse el derecho, y contemplándose además la entrega (ya no la concesión) en derecho de superficie perpetuo de terrenos de propiedad estatal que quedarían afectados a la construcción de unidades habitacionales destinadas al turismo. La reforma también dispone que el título constitutivo del derecho de superficie deberá contener las condiciones para el uso y disfrute por parte del superficiario.<sup>23</sup>

Este decreto-ley causó gran revuelo entre nosotros los Miamenses, sobre todo por su presunto impacto sobre una serie de proyectos de desarrollo turístico que aguardaban por una flexibilización del régimen de la propiedad en Cuba, especialmente en lo que hace a la inversión extranjera. Pero lo cierto es que la reforma del derecho civil cubano a través de esta norma no

hace más que confirmar lo que ya decía la Ley de Inversión Extranjera cubana (Ley 77/95, artículo 16, apartado 1º) según la cual los extranjeros pueden realizar inversiones sobre bienes inmuebles por medio de la adquisición de la propiedad “u otros derechos reales” (lo que implícitamente los autoriza a ser superficiarios).<sup>24</sup>

El argumento de que el carácter temporal de la propiedad superficiaria—al extinguirse el derecho de superficie el superficiario debe entregarle las mejoras al dueño del terreno—debiera desalentar al inversionista extranjero debe ser tomado con pinzas. El régimen de la inversión extranjera en México limita fuertemente los derechos de los extranjeros que desean invertir en lo que la Constitución mexicana define como zona restringida (próxima a las costas y a las fronteras del país) sin que ello haya sido obstáculo, durante muchos años, para un desarrollo turístico masivo y sólido, respaldado por la inversión extranjera (fundamentalmente originada en los EE.UU.A.). El extranjero en México, en la mayoría de los casos, no es dueño del inmueble que compra, sino que el título de propiedad lo tiene un fideicomiso (o *trust*) cuyo fiduciario (o *trustee*) es un banco mexicano.<sup>25</sup>

Lo dicho sobre México también vale para China, por ejemplo, cuyo ordenamiento jurídico dista mucho de satisfacer nuestro *desiderátum* en cuanto a la “necesidad” de tener ciertos elementos que configuren lo que llamamos el *Rule of Law*, sin lo cual los extranje-

23. “Artículo 221. En el título constitutivo del derecho de superficie debe consignarse su extensión, condiciones para su uso y disfrute y el término, así como la estructura, naturaleza, y el destino de las construcciones o, en su caso, la actividad específica que ha de desarrollarse en el terreno.”

“Artículo 222. 1. El derecho de superficie puede concederse por un término de hasta noventa y nueve años. 2. Cuando el derecho a que se refiere el apartado anterior se otorgue por un período inferior puede ser prorrogado hasta dicho término, en virtud de la solicitud formulada por el titular, antes de la fecha de su vencimiento. 3. El Estado puede entregar también en derecho perpetuo de superficie terrenos de propiedad estatal mediante el pago del precio correspondiente, a empresas o sociedades mercantiles nacionales, para la construcción de viviendas o apartamentos dedicados al turismo.”

24. Artículo 16.1. Al amparo de esta Ley se pueden realizar inversiones en bienes inmuebles y adquirir su propiedad u otros derechos reales. 2. Las inversiones en bienes inmuebles a que se refiere el apartado anterior, pueden destinarse a: 1) viviendas y edificaciones, dedicadas a residencia particular o para fines turísticos propios, de personas naturales no residentes permanentes en Cuba; b) viviendas u oficinas de personas jurídicas extranjeras; c) desarrollos inmobiliarios con fines de explotación turística.

25. Nuestros medios de difusión llevan años desinformando (involuntariamente, es de suponer) al público norteamericano a la hora de describir los detalles de este mecanismo, distorsionando la naturaleza del derecho que adquiere el inversionista extranjero en México al llamarlo arrendamiento a largo plazo (*long lease*)—cuando es similar al derecho que tiene el beneficiario de cualquier fideicomiso o *trust* en los EE.UU.A.—y cuestionando la eficacia (y hasta la existencia) del registro de la propiedad en México—cuando los registros mexicanos son, conceptualmente al menos, muy superiores a los de los EE.UU.A. A pesar de esta “mala prensa,” el flujo de la inversión extranjera en México ha sido constante.



ros no invertirían su dinero,<sup>26</sup> y donde el Partido Comunista Chino confiscó propiedades a diestra y siniestra (con sus enemigos políticos del Guo Ming Tang como blanco predilecto). Por eso, y antes de entrar en “El Mañana,” sugiero que tengamos las pinzas a mano y dejemos de lado los dogmas y los “mantras” que a veces repetimos mecánicamente, sin tomar nota de la realidad que nos rodea.

## EL MAÑANA

¿Cómo se va a regular la propiedad sobre inmuebles en la Cuba del futuro? Con la Asamblea Nacional del Poder Popular convocada para sesionar a partir del 1º de agosto,<sup>27</sup> es probable que pronto existan novedades sobre como se van a implementar los “lineamientos” establecidos en el último Congreso del PCC. Veremos cual será el marco regulatorio dentro del cual se manejará la entrega de terrenos en derecho perpetuo de superficie que el Estado está autorizado a hacer bajo el artículo 222 reformado del Código Civil cubano.

Pero para que intentar predecir nada sobre Cuba: si hay una ciencia incierta en el mundo de hoy—además de las ciencias económicas que profesan tantos de mis buenos y queridos amigos en ASCE—es la “cubanología.”

Rara vez pasa una semana sin que alguien se me acerque con la intención de consultarme sobre sus posibilidades de éxito en una eventual reclamación ante las autoridades cubanas—que la mayoría de quienes me consultan no ven sino como las autoridades que, suponen, habrán de reemplazar, cataclismo de por medio, a las actuales, expectativa ésta que se define usualmente en la frase “cuando llegue el momento”—con el fin de recuperar sus bienes inmuebles (o los de sus antepasados) en Cuba.

Quienes con esa finalidad me interrogan se sorprenden con frecuencia ante mi reticencia. Y no es que no quiera ayudarlos. Es que, en mi opinión, y más allá de una serie de obviedades que no justifican el calificativo de “asistencia profesional,” no tenemos las bases jurídicas para asesorar a nadie en cuestiones de esa naturaleza, como no sea a través de la bola de cristal (que distingue a tantos cubanólogos y que, bajo el Código Civil Cubano—artículo 157, apartado “c”—se protegería como su propiedad personal: un medio o instrumento de trabajo).<sup>28</sup>

Pero lo que si está a nuestro alcance es visualizar cual pudiera o debiera ser nuestro papel y nuestro aporte, como comunidad cubana exiliada (o residiada fuera de Cuba), al futuro desarrollo del Derecho en Cuba y, específicamente, del derecho de propiedad. Y yo empezaría por tratar de visualizar a Cuba como es, no como yo quisiera que fuera; por escuchar a los 11 millones de cubanos que residen en Cuba, cuyas expectativas pesan más que las del millón de cubanos, poco más o menos, que vivimos fuera.

Eso nos debiera llevar a dejar de lado toda vocación por “anglicizar” el ordenamiento jurídico cubano en nuestro afán de acercarlo al anglo-sajón. Uno de los grandes “iusprivatistas” (“Maestro” de Derecho Internacional Privado), Werner Goldschmidt, solía comparar al derecho anglo-sajón (o *Common Law*) con aquellos excelentes vinos añejos, que rara vez viajan bien.<sup>29</sup> Y en nuestra materia—la de los derechos de propiedad y los mecanismos para promover la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario—tenemos una prueba fehaciente (y muy cercana) de la sapiencia de Goldschmidt como enólogo.

Uno de las herramientas claves que sustenta el sistema registral español es la calificación registral que (conjuntamente con la notarial) depura la calidad de los títulos que se inscriben en un registro de la Pro-

26. Si China no limitara la inversión extranjera en inmuebles (por ejemplo, un extranjero tiene que estar residiado en China para poder adquirir una vivienda) la cola de los interesados llegaría hasta la puerta de mi casa en Coral Gables.

27. Se trata del Séptimo Periodo Ordinario de Sesiones de la Séptima Legislatura de la Asamblea Nacional del Poder Popular, lo cual, siendo el siete un número con connotaciones cabalísticas pudiera ser un buen augurio.

28. Me cuentan, aunque no me consta, que en mi *Alma Mater*, la Universidad de Miami, se dicta un curso que lleva por título “Cuba después de Castro.”

29. “Common Law is like those excellent old vintage wines: it seldom travels well.”

propiedad Inmueble. En España—y en Cuba, que se registra por la misma Ley Hipotecaria—el Registrador, antes de extender cualquier asiento en su registro, revisa y califica escrupulosa y minuciosamente, tanto el título como el derecho que, según sea el caso, se ha constituido o documentado en el instrumento que recibe para su inscripción o anotación. Su deber es cerciorarse de que se cumplan todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez así como para su inscripción. El Registrador tiene el poder de rechazar la inscripción que le solicitan si el resultado de su calificación así lo exige.

Esta concepción—de origen germánico—de lo que debe ser la función del registrador dentro de un buen sistema registral se vio afectada en Cuba, desde los albores de su independencia, por la influencia del derecho anglo-sajón. Estando Cuba todavía bajo la ocupación norteamericana, la Orden 34 del Gobernador General de la Isla de 1902 creó un régimen de privilegio a favor de las empresas ferrocarrileras para facilitar la construcción del ferrocarril central. Se autorizó a estas empresas a expropiar bienes y ocuparlos desde el inicio del expediente de expropiación, y a inscribirlos en una Sección especial que se habilitó, quitándole al Registrador de la Propiedad la facultad de calificar dichas inscripciones. Esto implicaba desnaturalizar, al menos en lo que hace a esta Sección especial, el sistema registral imperante (que era un registro de derechos) y reemplazarlo por uno basado en la transcripción literal de los títulos o documentos, en el cual no existe la calificación registral.<sup>30</sup> Esto abrió la puerta a otras excepciones similares a través de otras Secciones especiales, como ser la destinada a la inscripción de los contratos de refacción agrícola, colonato y molienda de caña (sin que el registrador pudiera calificar estas inscripciones).

Pero mucho peor le fue al sistema registral en Puerto Rico, regido también por la misma Ley Hipotecaria Española. En Puerto Rico no sólo existen Secciones especiales sino que se llevan, independientemente del

Registro de la Propiedad, otros registros en los que se inscriben gravámenes, sin que medie calificación registral alguna. Hablamos de registros especiales como el de Sentencias, el de Embargos a favor del Estado Libre Asociado, y el de gravámenes por contribuciones a favor de los EE.UU.A. La desnaturalización del sistema original es letal, porque se introducen, a través de esta diversidad de registros, gravámenes generales y ocultos (traídos del *Common Law*) a los cuales no se les da publicidad en el registro o folio particular de las fincas cuyo dominio, u otro derecho real sobre ellas, afectan esos gravámenes. Así las cosas, no cabe hablar de un verdadero folio real que refleje en su totalidad la situación jurídica de fincas determinadas.<sup>31</sup>

El atraso en la calificación de las inscripciones—la Ley Hipotecaria fija un término de sesenta días para que el registrador califique—en muchos de los registros de la propiedad de Puerto Rico es de muchos meses, y en ciertos casos hasta bastante más de un año, con el consiguiente perjuicio a los usuarios y la pérdida de credibilidad del sistema. Se ha pretendido resolver este problema a través de la vigencia indefinida del asiento de presentación, lo que se aleja aun más del sistema de folio real, pues al haber varios miles de títulos pendientes de calificación en un mismo registro, se hace indispensable recurrir a los índices—libro al que en Puerto Rico llaman Bitácora, y que no es un libro oficial—igual que si estuviéramos revisando los *public records* en algún *Court House* de los EE.UU.A.

Y es que no tiene sentido alguno adulterar los principios básicos de un sistema tan ventajoso como lo es un Registro de Derechos a la usanza del español (y del alemán, o el suizo) introduciendo, sin ton ni son, elementos de otro sistema que resultan en la “creación” de un híbrido que no se ajusta a ningún sistema registral en particular.

Un sistema de Registro de Derechos persigue elevar al máximo la seguridad jurídica en el tráfico inmobili-

30. Ver Oscar Salas Marrero, Capítulo XIII: “Cuba,” en *Huellas de la Legislación Española en las Legislaciones Registrales Iberoamericanas*, Editorial Castalia, Madrid, 1991 (Tomo VI, Volumen II-B), p. 403.

31. *Ibid.* pp. 380 et seq.

liario, tratando de prevenir cualquier necesidad ulterior de tener que recurrir a los tribunales.<sup>32</sup>

En los EE.UU.A. priorizamos la celeridad en el tráfico—y en el cobro de las múltiples comisiones que generan las operaciones inmobiliarias—por sobre la seguridad, y así nos va.<sup>33</sup> Nos apoyamos en la eficacia de nuestro sistema de administración de justicia (cada vez menos accesible para el ciudadano promedio, por lo costoso) ahora jaqueado por restricciones presupuestarias que lo vuelven cada vez más lento, y en una industria, la del *title insurance* o seguro de titulación que no existe (ni consigue penetrar) en otras culturas jurídicas y que cada día pierde mas terreno en la propia,<sup>34</sup> al tiempo que sus excelentes cabilderos traban cualquier posibilidad de desarrollar entre nosotros un sistema registral como el que tienen las naciones mas avanzadas.<sup>35</sup>

Si no se trata de extrapolar experiencias del mundo jurídico anglo-sajón,<sup>36</sup> en donde buscar entonces. Mi sugerencia es que busquemos y nos concentremos en esa raíz hispana de nuestro ordenamiento jurídico. El sistema registral español tiene, sólo por citar un ejemplo, una herramienta muy útil y practica diseñada para la reanudación del tracto-sucesivo sobre una finca. Esta herramienta pudiera ser usada con imaginación y criterio para resolver, a través de la negociación

y el consenso, toda clase de diferendos sobre la titulación inmobiliaria; se trata del acta de notoriedad.<sup>37</sup> Así nos evitaríamos (o al menos reduciríamos) el costo, en dinero y tiempo, que caracteriza a nuestra litigioso ordenamiento jurídico norteamericano.

Pero para llegar al acta de notoriedad primero tenemos que saber a ciencia cierta cual será el marco jurídico en el cual habremos de usarla, cuales las condiciones a las que nos tendremos que ajustar, como hará Cuba el tránsito entre su marco jurídico (y su modelo socio-económico) actual y el que tendremos ante nosotros.

Hemos gastado mares de saliva y ríos de tinta analizando las transiciones (o sucesiones) ocurridas (o en curso) en diversas sociedades, desde la Europa Central y del Este hasta el Asia, pasando por el Báltico y el Sur del África, cuando quizás la única que nos pueda servir de algo—por nuestra identidad cultural e idiosincrasia—es la que hizo España entre el franquismo y la modernidad.

La transición española se hizo a partir del ordenamiento jurídico (del derecho) franquista, y fue a través de ese derecho (que distaba mucho de ser un “estado de derecho,” que es como algunos traducen nuestro *Rule of Law*) que se llegó al derecho español

32. Es inconcebible en un sistema de Registro de Derechos que se “pierdan” los elementos que permitan demostrar quien tiene el derecho a ejecutar una garantía hipotecaria (como ha ocurrido masivamente entre nosotros atiborrando nuestros tribunales), y la prevención adicional que implica la calificación notarial previo al cierre—y durante el mismo— de muchas de las operaciones inmobiliarias grabadas con hipotecas hoy impagas debiera haber atajado muchos de los problemas que hoy nos aquejan, entre ellos el fraude hipotecario, “depote” en el cual el Sur de la Florida no tiene rival.

33. Rechazamos la calificación registral (y la notarial) al tiempo que nos apoyamos, para sopesar los riesgos que afectan a las hipotecas bursatilizadas, en las llamadas “empresas calificadoras,” que no pueden estar más descalificadas de lo que ya están.

34. Ver Scott Wooley, *Inside America's Richest Insurance Racket*. <http://www.forbes.com/forbes/2006/1113/148.html>

35. La pregunta que nadie ha hecho aún es cual ha sido el rol de la industria del *title insurance* en la implementación del MERS—Mortgage Electronic Registration System—un adefesio “registral” creado por los bancos y los originadores de hipoteca para obviar la necesaria publicidad de las cesiones (*assignments*) de hipotecas que nuestras leyes preveían que se hiciera a través del *public records system*. La vocación de los bancos (*lenders*) por la celeridad en el traspaso de derechos hipotecarios y su codicia voraz (a través del MERS se quedaban ellos con los derechos o tasas de inscripción de las cesiones hipotecarias) no fue jamás obstaculizada por las aseguradoras de títulos—a cuyo cargo, supuestamente, está la seguridad jurídica en nuestro mercado inmobiliario—hasta donde tengo noticias

36. Y no es que los cubanoamericanos no hayamos tenido experiencias que no sean dignas de extrapolar a una Cuba futura. Históricamente, Cuba siempre estuvo bajo la influencia de los EE.UU.A., muchas veces para bien, y otras tantas para mal, y es absurdo hablar de una cultura cubana sin tomar en cuenta esa interacción con la cultura norteamericana. Pero, y fundamentalmente gracias a nuestra absurda vocación por aislar a la Cuba actual aislándonos nosotros (y con nosotros a este país que tan generosamente nos ha acogido) de ella, esa interacción ha estado ausente durante medio siglo. Lo cierto es que con respecto al tema que aquí tratamos, va a ser muy difícil venderle “nuestro modelo” al cubano bien informado de las bondades del propio.

37. Artículo 200 et seq. de la Ley Hipotecaria Española.

actual.<sup>38</sup> Si se hubiera pretendido de-legitimar de cuajo el derecho franquista, hubieran terminado a los tiros otra vez. Se consensuaron y acordaron un manojito de puntos cardinales y derechos fundamentales<sup>39</sup> que de lo contrario hubieran quedado sujetos al vaivén de las mayorías parlamentarias, lo que hubiera sido fatal para una España quebrada en dos por la polarización (situación en la que vivimos hoy en tantas de nuestras sociedades).

La Ley para la Reforma Política se aprobó en las Cortes, e inmediatamente después, a través de un referéndum, todo esto tan solo un año después de la muerte de Franco. El Ministro de Justicia, don Landelino Lavilla, presentó el proyecto de ley ante las Cortes para su votación con palabras que todos los cubanos debíamos tener presente con vistas al futuro: “Es importante insertar el nuevo momento en la legalidad, sin fractura entre lo que ha sido y lo que va a ser... Al conceder el protagonismo político al pueblo, se despeja el horizonte de nuestra convivencia...”

Pero la pregunta sigue pendiente de respuesta: ¿bajo que normas legales se va a regir la propiedad inmobiliaria en la Cuba del futuro?

No pude con mi genio y le pedí prestada la bola de cristal a un querido y distinguido amigo, no ya para “ver” en detalle cual sería la normativa aplicable al derecho de propiedad a cinco años vista<sup>40</sup> sino para ver si me decía algo sobre cual es el sentir de los once millones de cubanos en Cuba frente a estos temas.

Vi que tengo colegas en Cuba que, aun cuando no contemplen o aspiren a otra cosa que lo que el gobierno cubano llama una “actualización del modelo”—lo que implicaría seguir construyendo el socialismo, no destruirlo—consideran que las leyes en materia de vivienda y propiedad personal son injustas y no responden a las necesidades de la población cubana, al restringir excesiva e innecesariamente la propiedad personal y el poder de disposición de los propietarios sobre sus viviendas. Estos excesos, piensan estos colegas, se originan en un error de origen (cuyo rastro se puede seguir hasta las Leyes de Reforma Urbana, pero que ha sido perpetuado en las Leyes de Vivienda) en la concepción misma de la propiedad personal, concepción en la cual la autonomía de la voluntad del propietario quedó totalmente emasculada. Esto lleva indefectiblemente a una excesiva “administrativización” del Derecho Civil en materia inmobiliaria y a la realización de negocios simulados, mediante la corrupción de los funcionarios de la vivienda, acentuándose así el problema de la doble moral que carcome a la sociedad cubana. Este estado de cosas no es sino un impedimento a la satisfacción de auténticas necesidades sociales, ya que la mayoría de quienes realizan esos actos ilícitos en torno a las viviendas lo hacen para satisfacer una necesidad habitacional real, no para lucrar.

Vi también que, incluso entre figuras destacadas de la disidencia interna, hay quienes se resisten a comprar nuestro modelo.<sup>41</sup> En un documento titulado “El Ca-

---

38. “De la ley a la ley, a través de la ley,” como resumió brillantemente don Torcuato Fernández Miranda y Hervís, ese proceso de transición, que él mismo capitaneó como Presidente de las Cortes en 1976, durante el Pleno de la Reforma (don Torcuato había sido Presidente en funciones del Gobierno de España al morir asesinado el Almirante Carrero Blanco en 1973, y también Secretario General de la Falange).

39. La ley de transición española—Ley 1/1977, del 4 de enero, para la reforma política—no consta sino de cinco artículos, 3 disposiciones transitorias y una resolución final; total: una página (dos carillas). Los cubanos no nos caracterizamos por el poder de síntesis, de lo que da fe el presente escrito, pero no hay motivo para pensar que no podamos consensuar ese manojito de acuerdos y derechos, que es todo lo que nos hace falta para comenzar a caminar hacia la Cuba del futuro.

40. Y no porque no lo haya intentado: curiosamente, en la bola de cristal, cuando la froto, sale lo que yo quisiera ver como normativa (un derecho de propiedad acorde con los parámetros establecidos por la Doctrina Social de la Iglesia, cercano quizás al que describe el apartado primero del artículo 128 de la Constitución española), y me temo que si la frotara otro también vería lo que él o ella quieren ver.

41. Y no solo nuestro modelo inmobiliario, sino incluso el político. A la par que muchos otros en el mundo, los cubanos con convicciones democráticas ven con preocupación lo que viene ocurriendo con la democracia norteamericana, a la que ven cada vez mas monetizada y cercana a una Plutocracia (aunque a juzgar por algunos sucesos recientes y algunas de las “personalidades” que han tirado su sombrero al ruedo de las elecciones presidenciales del 2012, lo nuestro cada vez se acerca mas a una “Goofycracia”).

mino del Pueblo,” recientemente firmado por cerca de cuarenta connotados disidentes, se leen cosas como estas:

...Todo cubano tendrá el derecho de continuar habitando su casa y nadie podrá desalojarlo, ni despojarlo o privarlo de su propiedad o del inmueble que habita legalmente, ni reclamarle indemnización alguna por concepto de ser su antiguo propietario.

Que permanezcan garantizados gratuitamente para todos los cubanos, los derechos a todos los servicios de salud y a los de educación,<sup>42</sup> pero sin condicionamientos políticos e ideológicos.

No recuerdo si fueron aspiraciones como estas—y los comentarios que suscitaron de nuestro lado—las que me llamaron la atención en aquella interacción entre ASCE y los economistas en Cuba,<sup>43</sup> pero el camino a seguir pasa justamente por ese tipo de experiencias que nos permiten conocer lo que piensan “los otros.” Pasa por el acercamiento, por el diálogo, sin condiciones ni exclusiones de ninguna especie.

Solo así será posible encontrar las bases para ese consenso que encontraron, con dificultades y zozobras que persisten hasta el día de hoy, “las Dos Españas.” Solo así será posible dejar de lado la bola de cristal.

---

42. A mediados de junio de este año 2011, la Oficina de Democracia, Derechos Humanos y Trabajo de nuestro Departamento de Estado, solicitó la presentación de propuestas de programas para ayudar a la sociedad civil en Cuba. Entre las partidas autorizadas, hay una de un millón de dólares destinada a enseñarle a los cubanos a reclamar sus derechos a la vivienda, a la alimentación, a la educación y a la salud, derechos estos reconocidos y consagrados en los tratados que integran la normativa interamericana en materia de derechos humanos. Cabe señalar que el Congreso de los EE.UU.A no ha ratificado ninguno de esos tratados (aunque nuestro país los firmó hace más de treinta años), como tampoco lo ha hecho Cuba. Para pensar (alguien tiene que pensar...).

43. Y los abogados, los médicos, los ingenieros, los arquitectos, todos los cubanos en general, debemos entregarnos sin reservas a ese tipo de interacciones.