

# La hipoteca inmobiliaria en Cuba: reformulaciones de pasado y futuro

## *The real state's mortgage institution in Cuba: Past and future's reformulations*

por

JOANNA GONZÁLEZ QUEVEDO

*Profesora Titular de Derecho Romano, Profesora de Teoría del Estado y de la asignatura Origen Romanista de los Principios Generales del Derecho en la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana, Notaria en ejercicio.*

YUNIEL ROSABAL ROBAINA

*Profesor Auxiliar de Derecho Civil y de Familia de la Facultad de Derecho de la Universidad de la Habana y de Derecho Inmobiliario Registral, Especialista Registral del Registro de la Propiedad de La Habana Vieja*

AMANDA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

*Profesora Instructor de Derecho Civil y de Familia, Derecho Procesal, Derecho procesal Civil, Derecho sobre bienes e Inmobiliario Registral de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana. Especialista Registral del Registro de la Propiedad de Plaza de la Revolución*

**RESUMEN:** La hipoteca inmobiliaria en Cuba —tan antigua como olvidada— resurge en el año 2000 con la misión de atraer inversión extranjera. Once años más tarde, en medio de una política de actualización de la economía cubana, es llamada a generar crédito para el sector empresarial del Estado y para un emergente sector privado. Este último en franco crecimiento en el último decenio. Así, ante la cada vez más dudosa aplicabilidad de la Ley Hipotecaria de Ultramar, la penetración del Derecho administrativo en el Derecho registral y la parquedad con que se regula la hipoteca en nuestro Código civil, resulta a veces fatigoso encontrar una fórmula para su feliz implementación práctica. Por otra parte, la urgente necesidad de capital foráneo y de alternativas económicas

que coadyuven al mantenimiento de una economía inclusiva y sostenible, exigen una revisión de las falencias o debilidades de sus postulados en pos de superar sus errores y avanzar hacia un cambio de mentalidad tanto de los legisladores como de los operadores del derecho en Cuba.

*ABSTRACT: The real estate mortgage in Cuba —both old and forgotten— resurfaced in the year 2000 with the mission of attracting foreign investment. Eleven years later, in the midst of a policy of updating the Cuban economy, it is called to generate credit for the business sector of the State and for an emerging private sector. This last one in frank growth in the last decade. Thus, faced with the increasingly doubtful applicability of the Overseas Mortgage Law, the penetration of administrative law in the Registry Law and the paucity with which the mortgage is regulated in our Civil Code, it is sometimes tedious to find a formula for its successful implementation practice. On the other hand, the urgent need for foreign capital and economic alternatives that contribute to the maintenance of an inclusive and sustainable economy, they demand a review of the shortcomings or weaknesses of their postulates in order to overcome their mistakes and move towards a change of mentality as much of the legislators as of the operators of the right in Cuba.*

**PALABRAS CLAVES:** Hipoteca. Crédito. Financiación. Garantías reales. Pymes.

*KEY WORDS: It mortgages. Credit. Financing. Real guarantees. Pymes.*

**SUMARIO:** I. GÉNESIS DEL SISTEMA HIPOTECARIO CUBANO. BREVE REFERENCIA A LAS ANOTADURÍAS O CONTADURÍAS DE HIPOTECAS.—II. EL ESTABLECIMIENTO DE UN RÉGIMEN HIPOTECARIO TRAS LA IMPRONTA DE DOS LEYES: LEY HIPOTECARIA DE 1861 Y LEY HIPOTECARIA DE ULTRAMAR DE 1893.—III. UN NUEVO ORDEN SOCIAL SIN PROTAGONISMO HIPOTECARIO (1959-1999).—IV. HACIA UN NUEVO ESCENARIO ECONÓMICO: ANÁLISIS CRÍTICO DE LOS DECRETOS LEYES 214/2000 Y 289/11: 1. ESPECIAL REFERENCIA A LA DUALIDAD DE PROCEDIMIENTOS PARA EJECUTAR LA HIPOTECA.—V. DE FINALES.—VI. CONCLUSIONES.

I. GÉNESIS DEL SISTEMA HIPOTECARIO CUBANO. BREVE REFERENCIA A LAS ANOTADURÍAS O CONTADURÍAS DE HIPOTECAS

ROSABAL ROBAINA en concordancia con SALAS MARRERO<sup>1</sup>, entiende que, «los primeros vestigios de publicidad inmobiliaria en Cuba comenzaron

a vislumbrase a mediados del siglo XVI durante el reparto o mercedación de las tierras obtenidas por el imperio español. Fueron las denominadas “Leyes de Indias” el vehículo idóneo de extensión de las Reales Pragmáticas que fungieron como medio legitimador del proceso de apropiación del territorio conquistado».

Más tarde, el rey Felipe II dispuso a través de la Ordenanza de 1563 «(...) *el asentamiento de las tierras en los libros del Cabildo previo documento firmado en presencia de Escribano*» mandato extensivo a Cuba el 31 de marzo de 1632 por el que se dispuso: «*que ningún escribano público haga y otorgue escritura de venta... ni de hipoteca de casa, solar, estancia... ni otra hacienda de raíces que ante ellos se vaya a hacer y otorgar, sin que primero lleven testimonio del escribano de Cabildo... donde conste que la hacienda que así se quiere vender o hipotecar... tiene otro censo o hipoteca para que, sabida por las partes, mejor consigan sus intentos (...)*»<sup>2</sup>. Así, el Cabildo de La Habana a petición del Procurador General, tomó el acuerdo de asentar en un libro de la escribanía del Cabildo habilitado al efecto, las hipotecas, censos y otros gravámenes sobre inmuebles, con el fin de evitar los estelionatos.

En consecuencia, con lo acotado *supra* TORREJÓN atinadamente apunta: «Se trata de uno de los textos más antiguos del Derecho hipotecario iberoamericano, que ha pasado inadvertido a los *hipotecaristas*. Ciento cuarenta años antes de crearse en España las *Contadurías de Hipotecas*, ese acuerdo del Ayuntamiento de La Habana instaura el Registro en Cuba. Puede afirmarse que el Registro surge antes en Hispanoamérica que en España. El acta de La Habana de 1632 crea un libro de censos e hipotecas sujeto a dos principios: el de especialidad y el de oponibilidad. Especialidad, que exige la determinación de los gravámenes y de los inmuebles sobre los que recaen —y todo ello con mucha claridad como expresamente dice el texto del acta—, y oponibilidad, que determina la eficacia de los gravámenes registrados frente a los adquirentes y la ineficacia de los no registrados»<sup>3</sup>.

Tales normas prepararon el escenario legal para el advenimiento de las Anotadurías o Contadurías de Hipotecas, primer antecedente de registración hipotecaria en Cuba<sup>4</sup>. De manera oficial, las Anotadurías de Hipotecas comenzaron a regir en todo el Reino de España menos en Navarra desde el 31 de enero de 1778 a través de la promulgación de una Real Pragmática. Esta se hizo extensiva a los territorios colonizados mediante la Real Circular de 6 de mayo de 1778, que ordenó para todos los dominios de América e Islas Filipinas, «*se anotasen indispensablemente en los respectivos oficios de Anotadores de Hipotecas sin excepción ninguna, los censos perpetuos o al quitar*»<sup>5</sup>. Luego, la Real Cédula de 16 de abril de 1783 dispuso en todos los dominios de América e Islas Filipinas «(...) *se procediese al establecimiento de los oficios de hipotecas en todas las cabezas de partido, haciendo las respectivas Audiencias, la designación de los pueblos y del tiempo para la presentación de las escrituras (...)*»<sup>6</sup>.

Innumerables esfuerzos se concentraron en lograr la seguridad jurídica que debía proporcionar una institución al servicio de la publicidad. No obstante, el papel desempeñado por estas oficinas no alcanzó a dotar al ordenamiento de un sistema totalmente eficaz, que asegurara el derecho de propiedad y fomentara el crédito territorial<sup>7</sup>. Los gravámenes anotados en los libros de las Contadurías no traspasaron el umbral de la clandestinidad, tampoco pudieron proteger efectivamente a terceros. Por demás, quienes llevaban la registración no eran operadores del Derecho y su actividad distaba del rigor publicitario del siglo posterior.

Como afirmara MARTÍNEZ Y MARTÍNEZ<sup>8</sup>, *«fue un Registro embrionario destinado a generar publicidad, o posibilidad de conocimiento, contraído a hipotecas y censos y sin ningún efecto positivo para los títulos que accediesen, pues el único que producía era negativo de la normal eficacia de los títulos inscribibles y no inscritos»*.

## II. EL ESTABLECIMIENTO DE UN RÉGIMEN HIPOTECARIO TRAS LA IMPRONTA DE DOS LEYES: LEY HIPOTECARIA DE 1861 Y LEY HIPOTECARIA DE ULTRAMAR DE 1893

Las oficinas del Registro de la Propiedad comenzaron a funcionar en Cuba el 1 de mayo de 1880, bajo los cánones de la primera Ley Hipotecaria española de 8 de febrero de 1861, en lo adelante (LHE), posteriormente modificada el 21 de diciembre de 1869. La normativa materializó un sistema de publicidad inmobiliaria con ventajas de lo inscrito sobre lo no inscrito, siguiendo un sistema funcional de fincas donde se llevaba un historial de transmisiones dotadas de fe pública. Se implantó para su cabal desenvolvimiento un procedimiento que fortalecía las relaciones jurídico-reales al amparo de los beneficios de su inscripción<sup>9</sup>.

Vale señalar que las condiciones económicas y objetivas que impulsaron la salida al escenario legal español de la Ley de 1861 no eran la de los territorios ultramarinos —Cuba y Puerto Rico—, quienes soportaban un régimen diferencial discriminatorio que excluía toda posibilidad de ampliación del crédito territorial bajo las mismas condiciones de su Metrópoli. Cuba era una de las principales fuentes de ingresos para España y una de las áreas del imperio español donde había más desarrollo económico medido en términos de tecnología, producción, manufacturas e importaciones por ello el cometido principal de esa reforma fue *«contribuir al desarrollo y la prosperidad económica que un buen régimen registral produciría»*<sup>10</sup>.

Con la introducción del Código civil español de 1889, hecho extensivo a Cuba el 5 de noviembre de ese propio año, se agudizaron las contradicciones entre dos regímenes hipotecarios concebidos en sociedades dispares —la española y la cubana—, que regulaba la hipoteca en su título XV en concordancia con la

Ley de Enjuiciamiento Civil<sup>11</sup>. Urgía entonces lograr uniformidad entre la LHE dictada para las provincias de Ultramar y el naciente cuerpo sustantivo, siendo necesario el nombramiento de una comisión que redactara el proyecto de ley.

Esta y otras razones de carácter económico, impulsaron una reforma con el objetivo de afianzar el progresivo desarrollo de la agricultura alcanzado hasta ese momento. Una nueva Ley Hipotecaria resultó de las propuestas hechas a la Corte por Antonio Maura y Montaner, entonces Ministro de Ultramar, a tan solo 13 años de la LHE. El 14 de julio de 1893 quedó sancionada en honor a su promotor, la «Ley Maura o de Ultramar», en lo adelante LHU, que según PAU PEDRÓN<sup>12</sup>, «es uno de los textos registrales de mayor valor técnico, pues facilitó la inmatriculación, creó el procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, fijó la extensión objetiva de la hipoteca, reguló la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio». Cuatro días después, la Reina María Cristina y el Ministro de Ultramar promulgaron el reglamento para su ejecución.

La hipoteca concebida legalmente en la Ley Hipotecaria de 1861 gozaba de un rigor técnico y desarrollo normativo notable. Sin embargo, la LHU y su Reglamento introdujeron algunas modificaciones que la hicieron una norma superior, en el sentido de resultar portadora de soluciones a las principales deficiencias de su predecesora. En este orden, fue significativa la supresión del proceso ejecutivo ordinario como vía de cobro de la obligación vencida. La implementación del procedimiento sumario colocó a la Ley Hipotecaria de 1893 en el colofón garantista del que carecía la parte acreedora, contando esta vez con vías expeditas para hacer efectiva la hipoteca.

Heredera del rigor normativo de su homóloga antecedente, la LHU agrupó la exquisitez de la garantía hipotecaria en su concepción formal; ofrecía con acabado perfecto las vías instrumentales y regulaba detalladamente los mecanismos para el cobro de lo pactado. El resultado final devino en el logro de una mayor avenencia en materia especial, estrechamente armonizado con el orden material y rituario, cuyos lazos estrechos se extrañaban en la ley Hipotecaria de 1861.

Sin alterarse los principios fundamentales de la legislación hipotecaria, el orden de su articulado, la distribución de sus títulos ni la empresa de armonizarla con el Código civil, esta nueva ley fue hecha para que se registrara toda la propiedad inmueble en libros oficiales auténticos. Ante la falta de titulación sobre una considerable porción de suelo se determinó hacer inscribibles las informaciones posesorias, pudiéndose convertir en inscripciones de dominio en un plazo de 20 años. Se adicionó el artículo 23 —considerado el más importante de la ley— puesto que fortaleció y dio mayor alcance a las transacciones sobre bienes adjudicados para el pago de deudas. Se eliminó el plazo de las hipotecas tácitas prorrogado indefinidamente por el Real Decreto de 6 de mayo de 1882, el cual dotaba de eficacia a estos y otros gravámenes —cargas secretas— que

no accedían al Registro y se amplió más el crédito territorial, que se encontraba limitado al 50 por 100 en la LHE de 1861 (Cfr. arts. 73-78)<sup>13</sup>.

A tenor de la Exposición de Motivos de la LHU «...donde la voz de la experiencia se dejó oír con mayor fuerza contra ley, demandando remedio pronto, fue en lo referente al procedimiento para hacer efectivos los créditos hipotecarios»<sup>14</sup>. Ciertamente es que ya la legislación civil existente en Cuba a mediados del siglo XIX concebía un procedimiento de ejecución hipotecario bajo las reglas de un proceso ejecutivo común, donde se tramitaba en función de las características de otro tipo de deudas cuyo pago se solicitaba, amparado en las herramientas procesales específicas colocadas a disposición de las partes. De esta forma, el demandado podía proponer excepciones y motivos de nulidad, anunciadas en la Ley de Enjuiciamiento Civil<sup>15</sup>.

El curso judicial iba determinado por los instrumentos de defensa que se invocaran, llegando a caracterizarse por la dilación extensiva del procedimiento y un excesivo material probatorio a instancia del demandado, con el propósito de obtener la cancelación de la hipoteca o el retraso indebido del proceso. Este criterio es asumido por MARTÍNEZ ESCOBAR<sup>16</sup>, como parte de la magistratura cubana de la época, quien invocó la necesidad de cambios en el orden procedimental, por ser protagonistas de procesos no fructíferos para el demandante. En líneas generales, se apreciaba la primacía de la inseguridad en el éxito de la reclamación por la facilidad de elementos dilatorios tendientes a retardar los pagos.

Los aportes jurisprudenciales de la fecha sobre la pertinencia y carácter garantista de este tipo de procedimiento pueden inferirse del propio MARTÍNEZ ESCOBAR<sup>17</sup>, que en su obra al respecto sostiene que, algunos lo consideraban guardián del sujeto deudor y colocaban sobre este el paradigma de protección a su derecho de propiedad<sup>18</sup>. Otros, ofrecieron fuertes apuntes en contra de la lentitud del juicio ejecutivo y dedicaron su obra a los intentos por una vía más expedita que facilitara el cobro del crédito hipotecario<sup>19</sup>.

El propio MARTÍNEZ ESCOBAR refrenda en su obra sobre hipoteca en Cuba aquellas vías que utilizaba la parte demandada, amparados en la Ley Hipotecaria de 1861, para dificultar la venta del bien y resultar victorioso de un proceso de conocimiento que bien desconociera la legitimidad de la deuda, o alcanzara términos de duración tortuosos que le permitieran una estancia prolongada en el inmueble<sup>20</sup>.

Por ello, con la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria de 1893 se instrumenta, en su artículo 128, 168 y siguientes del Reglamento, el procedimiento de Apremio como primera instancia de acceso a sede judicial. Se presenta al tribunal la escritura inscrita, en apoyo a la cual se añaden otros documentos justificativos del crédito. De concurrir todos los elementos que formaran convicción al juez de la existencia, liquidez y ejecución de la deuda, se dictaba Auto requiriendo al demandado para que pagase y, de no hacerse en el plazo de treinta días, se procedía inmediatamente al remate de la finca.

De la venta mediante subasta pública se satisfacía el crédito hipotecario. Los mecanismos que podían utilizarse en el ejecutivo común iban vetados en este nuevo íter, siendo eliminada la admisión de los elementos que entorpecían o paralizaban el proceso, al extremo de la imposibilidad de establecer recurso contra la disposición de pago que dictare el tribunal.

De no formar convicción al juzgador los elementos aportados, en virtud del artículo 170 del Reglamento, era igualmente el Auto la resolución judicial que denegaba la solicitud, pero colocaba en manos del acreedor la subsanación del error o la posibilidad de aportar los faltantes. Resulta de extrema importancia para el periodo la no paralización de los procesos hipotecarios por cuestiones superficiales, referentes a la aportación de todos los documentos debidos u otros asuntos de forma, como solía suceder en el juicio ordinario de ejecución.

La subasta pública se mandaba tramitar por 20 días, luego del periodo ofrecido al deudor para el pago, si este no cumplía. Como característica fundamental se apreciaba su celeridad, ante la existencia de presupuestos previos exigidos desde el propio procedimiento de Apremio, como lo eran que constara ante el juez el avalúo de los bienes dentro de la escritura notarial de constitución, así como la certificación de inscripción en el Registro de la hipoteca sobre la finca.

El procedimiento se publicaba en la Gaceta, así como el juzgador mandaba a fijar los edictos en sitios públicos cercanos al inmueble, que señalaban día y hora del remate. La Ley de Enjuiciamiento Civil regulaba el proceder, estableciendo que no se aceptarían posturas inferiores a las dos terceras partes del valor del bien<sup>21</sup>. Vencida la puja sin venta, el acreedor podía solicitar la adjudicación de la vivienda, o bien, podía llevarse a cabo una segunda subasta, en la que se rebajara el veinticinco por ciento del valor establecido en la primera.

Esta segunda subasta debía comenzar precedida de una nueva certificación expedida por el Registro —sin la cual no era válida—, con el objetivo de demostrar que la hipoteca no había sido cancelada. El artículo 172 del Reglamento daba la posibilidad al ejecutante de solicitar otras subastas para satisfacer el crédito antes de la adjudicación del inmueble. Ello con fundamento en el artículo 128 de la LHU, que limitaba el número de subastas a realizar solamente a los intereses de la parte. Concurridas estas, sin que se pueda satisfacer el crédito o la adjudicación por el acreedor, quedaba concluido y sin ulterior recurso el expediente, pero subsistía el derecho para el ejecutante de establecer demanda en proceso declarativo o ejecutivo común.

El procedimiento de Apremio significó importantes ventajas con respecto a su precedente, elevando los niveles de seguridad jurídicas suplantados en la figura del deudor y logrando mayor nivel de equilibrio de las partes dentro del contorno procesal. Tras un ordenamiento civil que preveía vías de acceso al capital, completaba el ámbito de garantías un proceder con celeridad y eficiencia. Su presencia en el ámbito económico cubano era antiguo y efectivo, existiendo incluso una fuerte jurisprudencia en relación a las interpretaciones del Alto

Foro sobre la normativa existente<sup>22</sup>; también un sólido movimiento doctrinal, entre el que pueden destacarse las obras de los maestros DORTA DUQUE y AGUSTÍN AGUIRRE<sup>23</sup>.

Con algunos ajustes, la LHU continuó en vigor durante el gobierno inventor norteamericano sin grandes transformaciones. Se dictaron al efecto una serie de regulaciones<sup>24</sup>, que mantuvieron con vida el régimen hipotecario ibérico, razón por la que no le alcanzaron las reformas españolas de 1909 y 1944<sup>25</sup>. Este periodo pre-revolucionario se caracterizó, además, en relación a la institución objeto de estudio, por la existencia de la hipoteca como una garantía inmobiliaria que ofrecía múltiples posibilidades de acceso al crédito. Su ejecución, ya respaldada por un proceso de tramitación expedito daba resultados inmediatos, donde la realización de las subastas públicas arrojaban grandes beneficios<sup>26</sup>.

Resulta un dato interesante que, a raíz de las modificaciones apuntadas, se creó a principios del siglo XX en Cuba el «Banco Territorial», por disposición de la ley de 20 de julio de 1910. Banco que constituyó la solidificación de la hipoteca y el primer antecedente en la isla de una institución financiera como prestamista. El organismo favorecería el crédito territorial y el acceso de los propietarios de inmuebles a los sustanciosos préstamos bancarios.

Entre sus aciertos conviene resaltar que los prestatarios podían hipotecar su vivienda y luego retornar dicha cantidad a corto o largo plazo, más el añadido en concepto de intereses, el cual no podía superar el siete por ciento. La otra ventaja fue que suspendió, a tenor de su artículo cuarto, la aplicación del artículo 199 del Código de Comercio, eliminando toda posibilidad de existencia de otras instituciones con iguales fines, particulares o estatales. El Banco Territorial comenzaría con un capital de no menos de cinco millones de pesos cubanos, para un periodo de sesenta años.

Según AGUIRRE<sup>27</sup>, la hipoteca fue una importantísima institución que unió en estrecho vínculo comercial y jurídico a todos los pueblos de nuestro continente y constituyó el medio más vigoroso en la inversión de capitales. No obstante, la América en ocasiones, ha carecido de una legislación adecuada para salvaguardar los derechos de hipotecantes.

### III. UN NUEVO ORDEN SOCIAL SIN PROTAGONISMO HIPOTECARIO (1959-1999)

El proceso revolucionario iniciado en 1959 en nuestro país tuvo como su más urgente necesidad la de propiciar un cambio en las relaciones de propiedad, provocando con ello la salida del escenario legal de diversas instituciones jurídicas. Se dictaron, en consecuencia, normas nacionalizadoras y confiscadoras, de las que el régimen de la hipoteca resultó de los más afectados<sup>28</sup>. Es en medio de estas reformas, encaminadas a recuperar el patrimonio nacional inmobiliario, que



el derecho real de hipoteca deviene en una de las primeras pérdidas tangibles de nuestro ordenamiento jurídico.

Tales medidas suponían, en esencia, la supresión de un régimen político donde la minoría disfrutaba de privilegios dentro del sistema económico. Un gran cúmulo de leyes fueron derogadas, otras colocadas en desuso, entre ellas la LHU junto a las disposiciones civiles que regulaban la institución. Ante estas razones de interés político, la ruptura con el régimen de propiedad privada, la modificación y derogación de determinados cuerpos normativos, la hipoteca perdió protagonismo.

Parte del proceso incidió de forma esencial en el Código civil español que, aunque se mantuvo en vigor, se le hicieron modificaciones significativas<sup>29</sup>. Entre ellas, se incluyó el derecho de adquisición preferente del Estado cubano respecto a los inmuebles que pretendiesen enajenarse por compraventa. Contexto que condujo durante años a que los cubanos tuvieran que acudir a la informalidad, a los artilugios y las simulaciones para transmitir y adquirir inmuebles.

Numerosas regulaciones especiales impactaron negativamente sobre el derecho real de hipoteca, específicamente las dos leyes de Reforma Agraria<sup>30</sup> y la Ley de Reforma Urbana<sup>31</sup>. Esta última, eliminó la posibilidad de gravar los inmuebles (cfr. arts. 1874 al 1880), como también prohibió su instrumentación futura. Por otra parte, la Ley núm. 891 de 13 de octubre de 1961, nacionalizó los Bancos<sup>32</sup>, tanto cubanos como extranjeros, liquidó el Fondo de la Moneda y el de Hipotecas aseguradas, con lo que hizo desaparecer al principal sujeto de la relación jurídico hipotecaria.

A su amparo, también se derogó una parte importante del articulado de la LHU y su Reglamento en lo relativo a la hipoteca, quedando solo vigente las normas que regulaban el «Procedimiento Sumario» para el cobro de créditos hipotecarios, el cual, también fue suprimido luego en virtud de la Ley núm. 1261 de 4 de enero de 1974; con el que se dio el *ultimatum* al crédito garantizado con hipoteca hasta ese entonces.

La primera ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959, entró en vigor para redistribuir la tierra al campesinado cubano y replantear la economía agrícola. Por eso, las sociedades civiles y mercantiles fueron imposibilitadas de ingresar a su patrimonio propiedades confiscadas y expropiadas (cfr. art. 33)<sup>33</sup>. También limitó de forma expresa las facultades de disposición sobre las fincas rústicas (cfr. art. 34)<sup>34</sup>. Y estableció además, la prohibición de constituir hipotecas en los contratos donde el objeto fuese la propiedad agrícola, siendo solo el Estado o sus organismos los legitimados para conceder préstamos con garantía hipotecaria.

Comenzaba un *sui generis* periodo para el crédito agrícola en pos de estatizar las formas de producción, la propiedad inmobiliaria y todos aquellos derechos reales que girasen en torno al fomento del crédito territorial. Se proscribió el latifundio, la aparcería y los censos enfitéuticos en materia agraria, no

solo con el fin liberar las riquezas que se encontraban estacionadas, sino con el de recuperarlas de manos de quienes la habían malversado. Luego, la segunda Ley de Reforma Agraria<sup>35</sup>, declararí­a extintas las garantías hipotecarias en la zona rural (cfr. art. 7).

La Ley de Reforma Urbana, por otra parte, proscribió el arrendamiento de inmuebles urbanos y cualquier otro negocio o contrato que implicase su cesión total o parcial, declarando nulos, sin valor ni efectos los contratos de arrendamiento y subarrendamiento sobre inmuebles urbanos existentes en la fecha de su publicación. Centró su atención en resolver el déficit habitacional en los asentamientos urbanos, por ende, entre sus objetivos fundamentales estuvo eliminar los gravámenes que pesaban sobre las viviendas urbanas. Entre sus objetivos fundamentales estuvo eliminar los gravámenes que pesaban sobre las viviendas urbanas, centrand­o así su atención en resolver el déficit habitacional en los asentamientos urbanos.

El Estado cubano se volcó a combatir la explotación de los sectores más humildes por los grandes propietarios; dedicando todo un capítulo a la extinción de los gravámenes sobre fincas urbanas. En la mayor parte de su articulado<sup>36</sup>, expone claramente que el Estado se subroga en lugar de los acreedores afectados, estableciendo nuevos pagos de amortización en beneficio de los sucesivos adquirentes, libres de cualquier otra carga, gravamen o anotación de embargo, con el solo hecho del otorgamiento del contrato de compraventa.

Ergo, en el orden formal significó una ruptura con el modo de cancelar las hipotecas establecido en la LHU. Conforme al artículo 30 se dotó de efectos cancelatorios a los contratos de compraventa cuyo objeto fuese la transmisión fincas hipotecadas y el 31 consideró cancelados los gravámenes hipotecarios constituidos sobre inmuebles urbanos ocupados total o parcialmente por sus propietarios. Con ello la LRU alteró el modo clásico de extinción de la garantía hipotecaria y originó con ello una discordancia entre la realidad jurídica y el Registro de la Propiedad.

Conviene recordar que los gravámenes pueden extinguirse por ley, pero se hace necesario practicar el asiento de cancelación en el Registro para que lo hagan respecto a terceros<sup>37</sup>. Así, el legislador cubano, al tomar esta medida solo anuló los efectos *inter partes* de los contratos existentes. En palabras de ROCA SASTRE<sup>38</sup>, «la extinción de la hipoteca produce efecto entre las partes aunque no figure cancelada su inscripción, pero la extinción de la hipoteca no produce efectos respecto de terceros adquirentes protegidos por la fe pública registral, si no se canceló su inscripción».

Al respecto SÁNCHEZ ROCA<sup>39</sup>, al comentar al artículo 156 de la Ley LHU refirió: «*Dos preceptos esenciales contiene la L. Hip respecto a la subsistencia de las hipotecas: uno referido a la hipoteca voluntaria, contenido en el artículo que ahora anotamos (156), y otro en el artículo 164 referido a las hipotecas legales. El primero con efectos en cuanto tercero y el segundo en cuanto a la*

*extinción de los derechos para cuya seguridad fue constituida la hipoteca, en cuyo caso procederá la cancelación; normas concordantes del artículo 77 a tenor del cual las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, si no por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona».*

El asiento de cancelación de hipotecas exige, conforme párrafo primero del artículo 82 de la LHU, el otorgamiento de una escritura pública notarial de cancelación de hipoteca por parte del acreedor hipotecario, sus causahabientes o representantes legítimos o en su defecto de una resolución judicial que lo ordene. Ciertamente puede ocurrir una cancelación automática —que operó en estos casos—, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 82 de la LHU, donde se prescinde de las formalidades anteriores cuando el derecho inscripto quede cancelado por declaración de la Ley. No obstante, en ambos supuestos se hacía necesario practicar el correspondiente asiento de cancelación para extinguir el gravamen frente a terceros.

Dicho esto, en los libros de inscripciones de nuestros Registros no quedaron referencias a la extinción de los gravámenes en virtud de la Ley de Reforma Urbana, que bien extinguió civilmente las hipotecas, pero que requería para su extinción frente a terceros la práctica del asiento cancelatorio. Ciertamente también que la hipoteca quedó sin amparo en las nuevas normas y que se hizo imposible toda la reclamación por ese concepto. Sin embargo, puede afirmarse que subsistieron formalmente para los terceros, cuestión que no constituye otro problema en la actualidad, más que observar la buena técnica registral, y cuya solución es la cancelación de oficio, por el registrador, cuando se le pida información sobre una finca gravada.

Las hipotecas quedaron canceladas entonces como expresión de la voluntad del legislador para los antiguos y nuevos adquirentes, pero siguieron formalmente vigentes, al subrogarse el Estado en lugar de los acreedores hipotecarios, reduciendo el principal y asignando una parte del mismo al pago del precio de transferencia de la vivienda, tal como lo explica RIVERO VALDÉS: «Los beneficiarios de la Ley de Reforma Urbana recibieron la obligación de amortizar el principal de los adeudos hipotecarios pero sin plazo alguno y en condiciones muy favorables»<sup>40</sup>.

La consecuencia inmediata fue la desarticulación del sistema de crédito territorial y el surgimiento de un nuevo marco de relaciones jurídicas de corte socialista que impusieron la subrogación del Estado en lugar y grado de los acreedores hipotecarios. Sumado a esto, la Ley núm. 1180 de 1965, produjo la descomposición de la publicidad registral en disímiles cauces administrativos. Para RODRÍGUEZ MONTERO<sup>41</sup>, «se intentó adecuar la LHU a los cambios que vivía el país», mas sus modificaciones hicieron del texto hipotecario una norma prácticamente inaplicable<sup>42</sup>. Tales reformas concluyeron con el cierre del Registro de la Propiedad para todas las personas naturales y jurídicas distintas al Estado y sus entidades<sup>43</sup>.

Por otra parte, el Código civil español de 1889 dio paso a un nuevo cuerpo legal<sup>44</sup>, que no prestó demasiada atención a la hipoteca inmobiliaria. El entonces legislador fue receptor de una voluntad política que propugnó un fuerte control administrativo en pos de limitar la circulación de la propiedad inmobiliaria y el crédito territorial. A pesar de esto, en las primeras versiones de los anteproyectos del Código civil de 1987, la hipoteca inmobiliaria llegó regularse. Eso sí, su parca instrumentación fue perdiendo preceptos y contenido en cada nueva versión redactada.

Un primer anteproyecto del Código civil cubano —6 de febrero de 1979— reguló la hipoteca en el Título V, denominado «Prenda e Hipoteca», perteneciente al Capítulo III del Libro II «De la propiedad y otros derechos reales». El artículo 207 permitía garantizar una obligación propia o ajena con la hipoteca de un bien inmueble, con las excepciones del artículo 124 y el 204 —el préstamo hipotecario para agricultores pequeños sobre fincas rústicas y sobre la vivienda de residencia permanente—. A su vez, el artículo 208 prohibió la constitución de hipoteca en favor de personas distintas al Estado, sus administraciones centrales o locales y empresas u organizaciones legalmente autorizadas. Las formalidades exigidas —artículo 209— eran la escritura pública notarial y su posterior inscripción en el Registro correspondiente.

Luego el anteproyecto de agosto de 1979 igualmente se prohibió a los agricultores pequeños constituir hipotecas sobre los derechos o acciones de las propiedades de fincas rústicas que se les habían entregado (cfr. art. 129). También prohibió la constitución de gravámenes sobre la vivienda de residencia permanente (cfr. art. 208). Solo se permitió —salvo las excepciones señaladas— constituir hipotecas sobre los bienes inmuebles en favor del Estado (cfr. arts. 211 y 212). Como formalidades se mantuvieron la escritura pública notarial y la inscripción en los registros oficiales (cfr. art. 213). Por último, se autorizaba al acreedor a hacer efectivo su crédito garantizado con hipoteca con preferencias al resto de los demás acreedores del deudor (cfr. 214).

En el intermedio de la gestación del Código civil entró en vigor la Ley núm. 48, de fecha 27 de diciembre de 1984, Ley General de la Vivienda<sup>45</sup>, con la que se quiso rescatar la publicidad inmobiliaria a través del Registro de la Propiedad de la Vivienda. El establecimiento de las regulaciones que organizarían su funcionamiento no llegaron a dictarse, quedando en mera expectativa el restablecimiento de un sistema de publicidad registral.

Ya para la versión del anteproyecto de septiembre de 1985 desaparecería del libro segundo lo relativo a la hipoteca, siendo excluida toda idea de su constitución conforme a lo estipulado en el artículo 272. Se mantuvo además la prohibición del préstamo hipotecario a agricultores pequeños —artículo 159—, so pena de nulidad y con la transmisión de la propiedad inmueble hipotecada al Estado de incumplirse tal mandamiento.

La hipoteca reaparecería luego en el anteproyecto de mayo de 1986 en el Capítulo III «Garantía del Cumplimiento de las Obligaciones» del Libro II, «Derecho de Obligaciones y Contratos», concretamente el artículo 265 que reguló la constitución de hipoteca naval o aérea, pero no la inmobiliaria pues se encomendaba su tratamiento a normas especiales (cfr. art. 290).

Finalmente, la Ley 59/87, «Código civil de la República de Cuba», en vigor desde el año 1987, heredó una famélica regulación en materia de hipotecas, que al decir de FERNÁNDEZ MARTÍNEZ y AA.VV, se concreta en su artículo 288 relativo a la hipoteca naval o área, «único que aborda una institución tan importante y actual en el derecho civil patrimonial pero su parquedad es un reflejo del marcado desinterés político y económico del desarrollo de la hipoteca en Cuba»<sup>46</sup>. Con una brevedad abrumadora el precepto es simplemente una remisión a normas especiales que en su mayoría carecen de coherencia. En el nuevo cuerpo sustantivo quedó igualmente prohibido el préstamo hipotecario sobre las tierras pertenecientes a los agricultores pequeños (cfr. art. 154), siendo nulos los contratos que lo estipulasen y pasando al Estado los bienes hipotecados como sanción ante su incumplimiento.

La segunda «Ley General de la Vivienda», Ley núm. 65 de fecha 23 de diciembre de 1988<sup>47</sup>, vino a ratificar en su disposición final segunda, la cancelación realizada por la Ley núm. 48, de 27 de diciembre de 1984, de los adeudos que aún tenían con el Estado los propietarios de viviendas por concepto de créditos hipotecarios pendientes de pago en la fecha de promulgación de la Ley de Reforma Urbana.

Así, el sistema de crédito territorial había muerto con la subrogación del Estado cubano en lugar y grado de los acreedores, pues no tenía cabida en el nuevo régimen social. Al haberse extinguido las hipotecas sobre inmuebles urbanos inscritas antes de 1959 en el Registro de la Propiedad y prohibirse su nueva constitución perdía sentido el sistema de crédito territorial. Diluida la actividad inmobiliaria registral en Cuba en las funciones administrativas de los organismos del Estado y cancelados dichos gravámenes comenzó una etapa ajena a la figura *in comentum*.

#### IV. HACIA UN NUEVO ESCENARIO ECONÓMICO: ANÁLISIS CRÍTICO DE LOS DECRETOS LEYES 214/2000 Y 289/11

Llegó el año 1998 y la alta dirección del país reorientó su política económica urgida de la atracción de capital. Impulsados por la apertura a la inversión extranjera se requirió volver al sistema tradicional en sede registral inmobiliaria. Se dictó entonces el Decreto Ley núm. 185 de 28 de mayo<sup>48</sup>, que modificó de la Ley General de la Vivienda y retomó el funcionamiento del Registro de la Propiedad de manera independiente; así como otras normas que hicieron resurgir la institución de la hipoteca en el contorno legislativo cubano.

La crisis que se avino en la década de los noventa en nuestro país desembocó en un proceso de apertura económica a la inversión extranjera cuyo fin inmediato fue la obtención de financiamiento de instituciones externas que permitieran preservar el modelo económico. 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 «periodo especial», caracterizado por la escasez de recursos materiales, económicos y financieros. Cuba necesitó nuevas fórmulas que le permitieran abrirse al mundo e insertarse en el mercado internacional. Una de las soluciones encontradas fue estimular la inversión extranjera y atraer capital.

Es en medio de esta emergente realidad económica que se intentó que la hipoteca desplegara el movimiento de capital interno y la atracción del externo. Lamentablemente la regulación de la figura adoleció de elementos que impidieron su constitución y que no pueden ser ajenos a un futuro tratamiento normativo, pues como expresara SAUCEDO, *«revisten particular importancia para el civilista que pretenda evaluar la necesidad de su reforma, adecuándolo a las exigencias de la contemporaneidad»*<sup>49</sup>.

Concretamente, con el Decreto Ley número 214 del año 2000<sup>50</sup>, en lo adelante DL/214, reaparece formalmente la institución en Cuba. La hipoteca como derecho real de garantía es resucitada con la idea de obtener crédito y de asegurar el cumplimiento de ciertas obligaciones contractuales relacionadas con la inversión extranjera. En esencia fue instrumentada para el sector empresarial, inmerso en un terreno ya trabajado por la reforma constitucional de 1992, que dio cabida a otras formas de propiedad diferentes a la personal y la estatal, naciendo la posibilidad de creación de empresas mixtas. Así, se permitió su constitución sobre bienes inmuebles por empresas y entidades económicas cubanas con personalidad jurídica propia dedicadas al desarrollo inmobiliario.

La economía cubana se abrió a distintas modalidades de inversión extranjera, entre las que quedó incluido el sector de bienes raíces e inmuebles. En este contexto, el DL/214 es creado a fin de que las empresas y otras entidades económicas cubanas con personalidad jurídica propia, dedicadas al desarrollo inmobiliario pudieran, mediante la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles de su propiedad, asegurar el cumplimiento de las obligaciones que contrajeran para la obtención de financiamiento, de parte de instituciones financieras extranjeras, cuando así fuera necesario para el desarrollo económico y social del país<sup>51</sup>.

Ergo, ante la excelencia del reencuentro de una institución olvidada, llama la atención que bajo su abrigo no se conocen, a la fecha, escrituras que constituyan hipotecas. Las razones que llevan a verificar dicho aspecto remiten a las deficiencias en el contorno económico-social que rodearon la promulgación de la normativa en cuestión y que imposibilitaron el concurso de circunstancias ideales para su instrumentación. El poco atractivo diseño de la garantía no atrajo

créditos, y siendo pues la hipoteca un derecho real accesorio a una relación jurídica crediticia principal, perdió sentido su regulación.

Entre las fundamentales carencias estuvo la ausencia de un procedimiento propio que ofreciera el máximo de protección para ambas partes del negocio, excelentemente concebidas en la legislación internacional. La deficiencia quedó calzada con la remisión a un proceso ejecutivo común, que de lejos cuenta con la celeridad, garantías y fuerza ejecutiva de los procesos sumarios hipotecarios. La figura del acreedor quedó, ante la consonancia de los elementos anteriores, en un estado de abstención de desembolso, que explica la inexistencia de hipotecas en la realidad cubana.

Sumado a lo anterior, debe apuntarse que el sistema empresarial en el siglo XX cubano, padecía de un alto nivel de centralización de funciones. Particularidad que dejaba en manos de los órganos estatales de dirección de la economía la toma de decisiones a nivel de base, la distribución de los recursos financieros y la autorización para la actuación económica de las empresas. La economía cubana tenía como principal rasgo el depender de un sistema de planificación, donde parte de los recursos del Estado eran asignados a las entidades empresariales para la realización de su actividad económica. Cuestión que indicaba un bajo nivel de autonomía traducida en la oferta de pocas o nulas garantías para los inversores extranjeros. Razón más que suficiente para que los potenciales acreedores extranjeros no se sintieran atraídos por una figura como la que nominalmente se reguló en este Decreto.

En los bordes de las mencionadas circunstancias, cuestiones relativas a la concepción del articulado del DL/214 carecían de argumentos sólidos que devinieran en tentativa de colocar a disposición de la empresa cubana altas sumas de capital. Así, la Disposición Especial Segunda del citado Decreto Ley dejó establecido, en cuanto a la transmisión del derecho del acreedor, una preferencia a favor del Estado cubano para la adquisición de los títulos hipotecarios, mediante el pago de su valor, cuando sus propietarios, por cualquier motivo, decidiesen venderlos, cederlos o traspasar su dominio.

Afortunadamente, en el año 2005 emergió la visualización y concientización, por parte de los órganos directivos, de las limitaciones de la economía para enfrentar las carestías en las cuentas financieras, el vencimiento de deudas con elevados montos y retenciones bancarias, todo lo cual significó una gran tensión en el manejo de la economía. La situación condujo a un fortalecimiento de la institucionalidad y al recrudescimiento del carácter planificado de la asignación de recursos. Este cambio de escenario en el ámbito económico ameritó una nueva regulación de la hipoteca que lograra la efectiva atracción de capital que necesitaba el país.

En el año 2011 se aprueba por el 6.º Congreso del Partido Comunista de Cuba la propuesta de Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución<sup>52</sup>. Programa político que se propuso la actualización del modelo



económico cubano y que fue el resultado de la necesidad de un cambio de paradigma en cuanto al sistema económico del país. La alta dirección del país —sin desapegarse de los principios socialistas que definen la economía cubana— impulsó un cúmulo de medidas para corregir el deficiente estado de las relaciones económicas. Este proceso que continúa en la actualidad tiene entre sus cardinales objetivos dotar de una mayor autonomía a las empresas estatales, el perfeccionamiento de los mecanismos existentes para estimular la inversión extranjera y el afianzamiento de las relaciones comerciales y financieras con distintos países.

Un cúmulo de disposiciones han sido dictadas progresivamente, lográndose algunos beneficios en el territorio nacional y permitiendo que, en el año 2016, en el transcurso del análisis de la actualización de la política de lineamientos, se obtuviera como resultado un sistema empresarial que decide y administra su capital de trabajo e inversiones en los límites previstos en el plan. También se redujo la intervención de las instancias ajenas al modelo de autogestión a través de procedimientos legales mejor instrumentados. Por último, se propuso una fase de liquidación o transformación para el sector que tuviere pérdidas sostenidas e incumpliera con las obligaciones contraídas.

La perspectiva continúa, concentrada ahora, en el perfeccionamiento del sistema empresarial, al cual se le han ido otorgando mayores facultades para la dirección de sus entidades, a fin de lograr mayor autonomía, efectividad y competitividad. Todo ello acompañado de la creación de un régimen jurídico que de forma integral regule dicha actividad.

En julio del año 2017 emergió la «Conceptualización del modelo económico y social cubano de desarrollo socialista», que resume las concepciones esenciales para impulsar el desarrollo socioeconómico conforme a las particularidades del modelo cubano. Modelo que se sustenta ahora en la combinación de formas centralizadas y de descentralización del «Sistema de Dirección del Desarrollo económico y Social», lo cual permite el logro de los objetivos propuestos en materia de independencia empresarial. En esta línea, fue menester reconocer, legislar, organizar y lograr un mercado que permitiese la adopción de decisiones propias a tono con las políticas macroeconómicas.

La necesidad de un ordenamiento jurídico más sólido en apoyo al sistema empresarial puso en práctica otro grupo de normas jurídicas, dentro de las que se encuentran el Decreto núm. 334 «Reglamento para la Implantación y Consolidación del Sistema de Dirección y Gestión Empresarial y Estatal», Decreto Ley núm. 335 «Del sistema empresarial cubano» y el Decreto núm. 336 «Del Sistema de relaciones de las organizaciones superiores de dirección empresarial». Normas que eliminan la dispersión normativa precedente e introducen nuevos argumentos con respecto al sistema económico, por lo que, puede decirse que su resultado es un sistema empresarial mejor organizado.

Las ideas anteriores son muestra de que las circunstancias que, a nuestro juicio, rodearon la promulgación del Decreto Ley 214 y que hacían un tanto



imposible el otorgamiento de contratos de hipotecas han cambiado. En la actualidad las empresas cubanas cuentan con mecanismos legales más eficientes para hacer posible la letra de aquella norma, pues la propia concepción de su función en el tráfico económico abre otros márgenes hacia su autonomía y su desenvolvimiento individual en el ámbito negocial. Ahora, el contraer obligaciones y ofrecer garantías para su cumplimiento se ha transformado en un quehacer a lo interno, dejando viable la posibilidad de su replicación a lo externo.

La actualización del modelo económico y en cumplimiento de las políticas establecidas por el Estado, han ampliado los sujetos que pueden otorgar créditos tanto personas naturales como jurídicas. Y aunque las instituciones financieras autorizadas por el Banco Central de Cuba constituyen una lista aparentemente *numerus clausus*, una nueva norma prevé desde el 2011 la posibilidad de la entrada al escenario económico de otras instituciones financieras bajo la fórmula: «cualquier otra institución financiera que se autorice expresamente por el Banco Central de Cuba»<sup>53</sup>.

El Decreto Ley 289, en lo adelante DL/289, «De los créditos a las personas naturales y otros servicios bancarios», en vigor el 20 de diciembre del año 2011, refleja la emergencia que desde años atrás representaba para el país incluir nuevos sujetos económicos en consonancia con el amplio número de personas naturales apremiadas de acceso al crédito. La actividad económica se ha extendido a nuevos sujetos distintos al ente estatal. Puede afirmarse que ha surgido un emergente sector privado —denominado trabajo por cuenta propia— que se hace notar en el tráfico jurídico de bienes y servicios a lo largo de todo el territorio nacional.

La política de lineamientos del Partido Comunista comentada *ut supra*, iniciada en el año 2011 y actualizada en el 2016, junto a la conceptualización del modelo económico dieron al traste con una política bancaria a tono con este nuevo entorno financiero nacional, donde el trabajo por cuenta propia ha ido asumiendo protagonismo. Y ahora, aunque se estimula la inserción de todos los actores económicos y se aprovechan más las potencialidades productivas, se sigue debiendo un bagaje jurídico sólido más a tono con las necesidades financieras del momento.

En este sentido, el DL/289 introduce mecanismos de acceso al crédito bancario, a partir del cual se puede obtener capital monetario y garantizar dicha obligación a través de diferentes instituciones civiles previstas al efecto. También modifica el artículo 288 del Código civil cubano vigente, que con anterioridad a su promulgación solamente concebía la hipoteca naval o aérea, añadiéndole a su redacción la posibilidad de constituir hipotecas inmobiliarias. Viabiliza así, la constitución de hipotecas a fin de asegurar para el Banco —único acreedor hipotecario posible— el cumplimiento de la prestación de devolución de la cantidad ofrecida en préstamo. La reforma constituye, sin dudas, un avance significativo hacia el rescate de la institución.

La norma revitaliza en el ordenamiento jurídico cubano la utilización de la vivienda como medio de obtener ingresos y garantizar obligaciones, lo cual constituye un cambio significativo en la concepción de riqueza particular y satisfacción de necesidades personales. Ello, en medio de un entorno sujeto a cambios, donde se desradicalizan las desavenencias entre la iniciativa particular y la sociedad socialista. Ello indica avances en las concepciones políticas a través de la intención gubernamental de abrirse a propuestas impulsoras de la economía.

En este sentido, significativa ha sido el área cedida al sector cuentapropista, que desde hace varios años ha ocupado espacios un tanto alejados de la tradicional estatalización de las actividades comerciales. La aceptación de realizar funciones administrativas fuera de los marcos estatales ha adentrado a las cooperativas no agropecuarias en la contribución al mejoramiento de los servicios públicos, así como una regulación más flexible en los marcos de la actividad agropecuaria y alimentista han creado una economía cubana que hoy trasluce rasgos de mercado. La actividad comercial es visiblemente superior a años anteriores, logrando incluso el manejo de categorías como competencia, privatización de los servicios y propiedad privada.

No obstante la norma concibe a la hipoteca como una garantía solo para las entidades financieras, que en Cuba son del Estado, lo cual al decir de FERNÁNDEZ MARTÍNEZ y AA.VV.<sup>54</sup>, *«sigue siendo una limitante de tipo subjetiva, no se abre el derecho a cualquier sujeto, que en virtud de la libertad contractual pudiera someter su bien inmueble a este gravamen como garantía de cumplimiento de otra persona natural, la cual hoy actúa en el escenario económico cada vez más cambiante del país»*.

Ahora bien, por mandato constitucional del momento, era impensable esta vertiente en relación a la vivienda de residencia permanente<sup>55</sup>, consideradas inembargables (cfr. art. 463.2 LPCALE)<sup>56</sup>. Incluso con las recientes modificaciones y la promulgación de una actualizada y atemperada Carta Magna se protege el hogar, seno de las relaciones familiares y sociales y elemento clave en la sociedad de tipo socialista.

Ello justifica la preceptiva del DL/289, donde se admite la variante de que las personas naturales puedan constituir hipotecas para garantizar el cumplimiento de una obligación contraída, sobre bienes inmuebles situados en zonas destinadas al descanso o veraneo. Idea sustentada en la prohibición, a partir de la Ley General de la vivienda, de poseer en concepto de propietario más de un inmueble de residencia permanente<sup>57</sup>. Es ante tal motivo que se añade la facultad de ejercer dominio sobre esta otra denominación: de descanso o veraneo.

En cuanto al régimen jurídico de dicho tipo de inmueble coexisten elementos de esencial interés que tornan compleja la instrumentación y efectiva ejecución de la hipoteca en Cuba. Ya en el ámbito de la transmisión de la propiedad, existían limitaciones para la compraventa libre de bienes inmuebles entre particulares, cuyo sujeto en concepto de comprador podía ser solamente

el Estado. Fue otro Decreto Ley, el 288 del año 2011<sup>58</sup>, el que eliminó tales restricciones, dando mayor libertad contractual y ubicando como corresponde al Código civil en el centro de su regulación. Mas, de la letra de su articulado ha querido entenderse que las viviendas de descanso o veraneo no pueden ser transmitidas vía *inter vivos*.

Se ha dado a entender que la regulación del artículo 83 en relación con el 81 de la Ley General de la Vivienda tal como quedó modificado por el Decreto Ley 288/11 se limita solo a la transmisión *mortis causa*, dando lugar a la disquisición en torno a su carácter imperativo o dispositivo. Desafortunadamente las posturas negativas son dominantes. Cuestión por la que no se ha constituido ningún gravamen sobre dicho bien, pues la hipoteca es un derecho que exige la realización de su valor ante el incumplimiento de la obligación que garantiza. En otras palabras, se regula la posibilidad de constituir hipotecas sobre un bien que solo puede transmitirse *mortis causa*, lo cual, supeditaría la ejecución de la garantía a la muerte del hipotecante.

Siendo así, no queda muy claro, si la *ratio legis* iba orientada, precisamente, a que en caso de incumplimiento contractual la institución financiera recuperara el crédito hipotecario una vez fallecido el titular del inmueble. De ser esta la intención, no ofrecería más que soluciones controvertidas, pues no quedaría claro el régimen jurídico aplicable: *inter vivos* o sucesorio. Indica la racionalidad que, al ser imposible enajenar a título oneroso la vivienda de veraneo mientras viva su titular, no queda otra opción que considerarlo, en materia interpretativa de la norma en cuestión, un acto posterior a la muerte.

En este sentido, debe atenderse a la regulación del orden sucesorio por el Código civil cubano de 1987. Este establece en su artículo 468.1 que el heredero lo es de los bienes, derechos y acciones de que fuera titular el causante, lo que significa que la transmisión de derechos hereditarios recae sobre toda la masa patrimonial del fallecido, idea ante la cual, si se asume con carácter restrictivo el mandato del 289, se afectaría gravemente a los herederos, pues quedan subsumidos de conjunto con la transmisión de la vivienda hipotecada, otros bienes distintos a los que se adeudan.

No existe en el ordenamiento jurídico cubano otro remedio a dicha cuestión que la herramienta del testamento, donde se instituya como heredero a título particular a la institución financiera acreedora, pudiendo ser una vía eficaz para que surta efectos la normativa objeto de análisis.

Otras cuestiones relativas a la realidad económica negocial inmobiliaria cubana dificultan la aplicación del Decreto. Se traslucen en otra problemática inherente a la situación dual de la moneda en Cuba, acompañado del gran desfase entre el valor legal —que consta en los títulos formales— y el valor de mercado de las viviendas. Como particularidad de la realidad cubana, tropezamos con variedad de valores en el mercado inmobiliario, desfasados abismalmente unos de otros.

Existe el conocido como precio real de los inmuebles, sustentado en las circunstancias económicas actuales, que pudiéramos llamar valor de mercado, y en otro sentido, encontramos el actualizado en el Registro, que recién aparece en la práctica cubana a partir de la implementación del Decreto Ley 343 del año 2016, modificativo de la Ley núm. 113 «Del sistema tributario». Polémica que convierte en insignificante el préstamo que se solicite a la institución prestamista, pues será insuficiente para satisfacer las necesidades financieras del deudor-hipotecario, pues el Banco, por disposición de la propia norma, tomará como referencia el precio que conste de la tasación actualizada en el Registro de la Propiedad.

Y ello, si bien no impide formalmente que se concierten hipotecas inmobiliarias en Cuba, hace poco atractivo su constitución. Ciertamente bien pudiera utilizarse como un instrumento de financiación parcial y ser perfectamente eficaz, que coadyuve a la obtención de recursos por parte de los particulares y demás sujetos económicos que trafican en la práctica comercial cotidiana. Mas, para mover microcréditos, estimular las PYMES o alentar el emergente sector privado cubano sería más factible, a nuestro juicio, se considerase la hipoteca mobiliaria.

La idea resulta alentadora. Prestar atención a una institución jurídica que aporta innumerables beneficios al orden financiero del país, representaría enormes ventajas de acceso al crédito para los sujetos económicos que de conjunto con el ente estatal suscriben al mercado de bienes y servicios o constituyan una pequeña o mediana empresa. En líneas generales se estimularía el sector privado, llamado por demás a aportar un considerable tanto por ciento del PIB y a aportar al crecimiento económico del país.

Hay que destacar, sin embargo, que a tenor del Decreto Ley 289 se han concedido considerables sumas de capital en concepto de préstamo. En el año 2012, a un año de su vigencia, ya se habían otorgado casi 50.000 créditos<sup>59</sup>. Dato que revela la concreción de una necesidad emergente y la respuesta coherente del Estado al cúmulo de medidas y objetivos de impacto. Cuestión que constituyó un debate y preocupación de los órganos dirigentes y toda la sociedad pero que a feliz término se concretó en esta positiva medida. Más y como era de esperarse la garantía real más utilizada ha sido la prenda sin desplazamiento posesorio, figura que, si bien merece un comentario aparte, por su relación con el crédito resulta oportuno acotar algunas cuestiones.

Mas, las cuestiones que envuelven las diferencias y deficiencias de la hipoteca con respecto a la práctica jurídica internacional han llevado a la utilización de la prenda en Cuba por encima de la hipoteca. Solución basada en el costumbrismo cotidiano comercial y que factibiliza la utilización de la primera, pero que está lejos de ser más garantista para ambas partes del negocio. En este sentido el «DL/289 da una nueva redacción al artículo 276 de nuestro Código civil<sup>60</sup>, redefiniendo al sujeto activo de la relación jurídica crediticia. En esencia

sustituye la expresión *entidades estatales de crédito* por *instituciones financieras*<sup>61</sup>, que hasta ese momento, eran las únicas que podían otorgar créditos y garantizarlos con un derecho real de prenda»<sup>62</sup>.

1. ESPECIAL REFERENCIA A LA DUALIDAD DE PROCEDIMIENTOS PARA EJECUTAR LA HIPOTECA

En la realidad cubana actual no existe un procedimiento hipotecario concebido a nivel de norma rituarial y, la Ley Hipotecaria, poseedora de cánones específicos al respecto carece aún de manejo en la práctica jurídica, producto de largos años inutilizada. Las normas sustantivas que reinsertan la hipoteca en el escenario jurídico actual contienen una dualidad de procedimientos que garantiza una práctica disforme y no más que incoherencia en lo respectivo a la ejecución del crédito.

El Decreto Ley 214/2000 dispuso en su artículo segundo que el régimen legal de las hipotecas sería el previsto en la Ley Hipotecaria para las provincias de Ultramar, su Reglamento y cuantas disposiciones complementarias se hayan dictado al efecto. Sin embargo, como mandato imperativo establece en la Disposición Especial Tercera que las cuestiones relativas a ejecución hipotecaria serán solventadas por los títulos II «De los títulos de crédito que generan ejecución» y III «De la vía de Apremio» pertenecientes a la norma procesal vigente «Ley de Procedimiento Civil y Laboral», agregado en 2015 el procedimiento económico.

La redacción resulta atemperada, en vistas al precedente inmediato anterior cubano en materia del acceso a la judicatura para hacer efectivo el derecho del acreedor hipotecario. Para la atracción de la inversión extranjera resultaba menester la búsqueda de mecanismos expeditos y eficientes que corroboraran la recuperación del préstamo depositado en caso de incumplimiento. Sin embargo, la realidad que antecedía demostraba una estrecha coherencia entre normas sustantivas y procedimentales que no se vislumbra en el contexto que circunda este Decreto.

Nuestra norma rituarial no estaba —ni está luego de sus modificaciones— en armonía con el texto líder en materia hipotecaria. No existe dentro de la LPCALE normas específicas adaptadas a la institución de la hipoteca, lo cual resulta menester en aras de la eficacia de su aplicación.

El específico se dificulta cuando el DL/289 introduce en su artículo 16 la variante del proceso ejecutivo ordinario concebido en la propia norma procedimental, sin remisión alguna a las preceptivas especiales a las que exporta el DL/214. En la disposición final segunda modifica el artículo 486 de la LPCALE, en virtud de la que añade a los títulos de crédito que generan ejecución los contratos derivados de operaciones crediticias, quedando materializada la dualidad de procedimientos.

Empero, lo dicho *supra* el artículo 14 inciso a de la mencionada disposición normativa pauta que la hipoteca entre el Banco y los particulares ha de realizarse mediante Escritura otorgada ante Notario Público, lo cual se complementa con el tenor del apartado Vigésimo Sexto de la Instrucción número 1 del Banco Central de Cuba en el año 2013 donde se establece que la ejecución del crédito hipotecario la realizan las partes y el banco ante Notario pero en el apartado vigésimo séptimo establece que de no existir otra posibilidad, el banco iniciará el Proceso de Ejecución ante el Tribunal competente y de adjudicarse los bienes, de ser una vivienda, procederá a gestionar su venta con el Ministerio de Turismo, y de no estar interesado este, con el organismo competente en esa materia, y de ser un solar yermo con el organismo que corresponda. Por tanto queda franqueada la posibilidad de ejecución extrajudicial y judicial<sup>63</sup>. No obstante, el propio apartado limita la constitución de hipotecas voluntarias a las viviendas en zonas destinadas al descanso y veraneo y a los solares yermos.

Se coloca la normativa cubana en la postura anterior al siglo XX, a partir del cual el proceso sumario cobró auge en el ordenamiento jurídico del territorio. Vale preguntarse sobre este retroceso, conocidas las dificultades que representó en materia de ejecución hipotecaria el desarrollo del proceso ejecutivo.

Puede atenderse, en vistas a resolver dicha incógnita, a que las circunstancias en que se desarrolló este tipo de procesos en el siglo XIX divergen de las actuales. En este sentido, resultaba más engorroso el procedimiento ejecutivo de aquella fecha, regulando en más de 26 artículos posibilidades a la parte deudora demandada de dilatar el proceso. Para ello, contaba con múltiples formas de solicitar la nulidad, interponer excepciones y rebatir la demanda que pretendía recobrar el crédito. Sin embargo, en la LPCALE solo pueden proponerse las excepciones previstas en el artículo 495, sobre cuestiones primordiales pertinentes a la legitimidad del título y la deuda.

El inicio del proceso lleva aparejado un requerimiento del demandado, en caso de no pagar el deudor de forma inmediata se procede al embargo de sus bienes y de forma general, los plazos son de menor duración<sup>64</sup>. La modalidad de títulos de crédito que generan ejecución es expedita, por lo que pudiera observarse ventajas del actual proceso ejecutivo con su tan criticado homólogo de hace casi dos siglos.

No obstante, no resulta suficiente un procedimiento que no encuentra cabida en el orden sustantivo. Los juzgadores caminarían a ciegas si se llevara a sede judicial una demanda que pretenda ejecutar una hipoteca. Las circunstancias actuales, que introducen la hipoteca a nivel de Decreto ley exigen normas específicas que ofrezcan garantías suficientes a los justiciables, más aún en materia de inversión extranjera, por ser el sujeto que invierte ajeno a nuestros procederes.

Sin una legislación que ocupe el contenido básico de la hipoteca, que indique a los operadores jurídicos pautas al proceder, las normas que regulen el procedimiento quedarán vacías. Luego, ello trasciende a la esfera de la confianza en

la propia instrumentación de la figura en la esfera extrajudicial, pues no podrá el acreedor desembolsar cantidad alguna sin vías factibles de rescatar su crédito.

El proceso ejecutivo ordinario en Cuba no cuenta con las especificidades que una institución de este tipo requiere para el despliegue de sus efectos. No son concebidos allí el *iter* y alcance de la subasta pública, la duración de los plazos, las alternativas ante la no venta del inmueble, la protección al deudor en caso de venta por precio superior al pactado, así como el resto de los procederes que pormenorizadamente regula la Ley Hipotecaria y su Reglamento. «*Emplea estas artes la desconfianza, porque el procedimiento legal no satisface las exigencias razonables de la contratación*»<sup>65</sup>.

Ergo, son múltiples los criterios doctrinales que de antaño agotan resistencia ante dicha modalidad, por considerarla antieconómica, excesivamente duradera y compleja<sup>66</sup>. Como apuntábamos, el carácter eminentemente dificultoso del proceso ejecutivo para la realización del crédito hipotecario llevó a la modificación de importantes cuerpos legislativos en Cuba, así como a su homólogo ibérico en el siglo XX.

Dichas desventajas inspiraban desinterés en el préstamo, limitaban a los prestamistas y como consecuencia, se perturbaba el crédito territorial. Ello condujo a la implantación, como regla general, de un proceso sumario como instrumento por excelencia seleccionado por el acreedor en la práctica internacional, cuestión que arrojó deseados resultados en la vida económica cubana del siglo pasado.

La dualidad de procedimientos que emerge ante la coexistencia de ambos Decretos leyes dificulta arribar a la interpretación de la voluntad legislativa al respecto de encontrar mecanismos eficientes que posibiliten la materialización de la hipoteca en la realidad cubana. La estructura del DL/214 resulta más atinada en el despliegue de resultados, pudiendo haberse adoptado en su similar de once años más tarde. Atender a dichos específicos puede resultar ampliamente trascendente para el despegue en aplicación de la hipoteca en Cuba, así como repercutir en la atracción de capital externo a través de la Inversión Extranjera. Se echa en falta un procedimiento de ejecución hipotecaria que permita la ágil y efectiva realización de la garantía. Ninguno de los decretos leyes enunciados propone soluciones acabadas al efecto de vías sustanciales para el cobro de lo debido en caso de incumplimiento.

## V. DE FINALES

Hoy se hace imprescindible retomar una figura que, con un tratamiento legislativo adecuado y coherente entre las normas sustantivas y procedimentales, garantizaría un acceso al crédito eficaz que puede desplegar avances en la satisfacción de las necesidades personales, adquisición de bienes, aumentar la creación de negocios que satisfagan las parvedades sociales y aumenten el

nivel de vida de los ciudadanos. Ello contribuiría, además, al cumplimiento de los compromisos para el desarrollo sostenible que ha ratificado la isla.

Parafraseando a PÉREZ DÍAZ en su abordaje teórico sobre la prenda y las garantías reales<sup>67</sup>, se entiende por los autores de este ensayo, que el constante desarrollo económico ha demostrado la falsedad y el carácter retrógrado de la hipoteca plenamente inmobiliaria. Hablar de la hipoteca solamente sobre bienes inmuebles, es no reconocer la verdadera esencia de esta institución y privar a la sociedad de un método práctico y efectivo, que posibilita el cumplimiento seguro de las obligaciones. No podemos observar a la hipoteca con temor, sino que tenemos que adaptarla a nuestra realidad, tenemos que pensar en todo lo positivo y provechoso que pudiera brindarnos.

La motivación en el estudio de instituciones jurídicas de Derecho Privado como es la figura de la Hipoteca obedece en lo fundamental a los constantes cambios en el panorama jurídico cubano, a tono con la actualización del diseño del modelo económico-social en que nos encontramos inmersos. Ello constituye un reto para los juristas, y por supuesto, para los notarios por su función legal en su arista asesora y documentadora en la prestación de los servicios, por lo que se imponen estudios, y replanteamientos de la utilidad y el alcance de diversas instituciones jurídicas con una mirada actualizada.

Por otra parte, Cuba asume el cumplimiento de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, aprobada en mes de septiembre del año 2015 por la Asamblea General de Naciones Unidas. Es este un instrumento que establece una visión que pretende una transformación en el área de la economía, la sociedad y el medio ambiente en sus Estados miembro.

Dentro de sus 17 objetivos, resulta de especial interés en vistas a la instrumentación y reconceptualización futura de la hipoteca en el territorio cubano, el numeral ocho destinado a «*promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos*». En su apartado 8.10, se prevé «fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales para fomentar y ampliar el acceso a los servicios bancarios, financieros y de seguros para todos». El cumplimiento de esta idea resulta esencial y un presupuesto indispensable para la existencia en todo su alcance y contenido de la institución de la hipoteca en Cuba.

La opinión política sobre el papel del Banco en el impulso de la economía cubana está orientada hacia la visualización del rol prioritario que cumple. Nuestro presidente DÍAZ-CANEL BERMÚDEZ, en el balance anual del Sistema Bancario y Financiero apuntó la importancia del sistema bancario en la implementación de las políticas monetarias.

Sobre la base de lo anterior, pudiera concluirse que en virtud del principio hermenéutico de completud que rige el ordenamiento jurídico corresponde hacer una interpretación correctora y evolutiva de tales disposiciones; concluyéndose que la *ratio legis* de ambos decretos —el DL/214 y el DL/289— se mueve en



pos de la flexibilización sobre la transmisión de bienes y por ende ese debe ser el sentido en el que se interpreten sus normativas. Tal postura requiere un cambio de mentalidad, esencialmente en aquellos llamados a aplicar el derecho. Si la voluntad política es permitir la constitución de hipotecas y promover el acceso inclusivo al crédito de todos los actores económicos, no pueden entenderse con rigidez los preceptos antes comentados.

## VI. CONCLUSIONES

I. La hipoteca en Cuba, presente en el ordenamiento jurídico previo a 1959 —y que incurre tras la fecha en una importante pausa contextual— es retomada en el año 2000 y luego en 2011, para responder a las necesidades económicas del proceso de transformaciones en el cual se encuentra abocado el país. No obstante, en la actualidad, existe una falta de identidad estructural: debido a su escaso tratamiento normativo, al insuficiente pronunciamiento de los órganos administradores de justicia, y a la carencia de un procedimiento idóneo para ejecutar la garantía. Por tanto, una adecuada construcción teórico-dogmática de la hipoteca puede contribuir a su efectiva utilización en la práctica jurídica cubana.

II. El rediseño del régimen jurídico cubano de la hipoteca, tiene entre sus disposiciones normativas al Decreto Ley 214/2000, el cual nace en un contexto ajeno a las garantías idóneas para la atracción de la inversión extranjera y coexiste en la actualidad con un conjunto de medidas que facilitan su aplicabilidad y colocan a la empresa cubana en las condiciones propicias para concertar eficazmente la garantía inmobiliaria. El perfeccionamiento de su diseño estructural normativo, produciría beneficios para la economía interna y recolocaría la figura de la hipoteca como protagonista en la importación de capital externo y movimiento de este dentro de la isla.

III. El tratamiento jurídico diferenciado que aporta el análisis del Decreto Ley 289/2011, pese a generar polémica en cuanto al alcance del gravamen sobre la vivienda de descanso o veraneo, puede ser utilizado como instrumento de financiación parcial perfectamente eficaz en la obtención de recursos para los nuevos sujetos económicos insertados en la cotidianidad del territorio cubano. El número de préstamos se elevaría significativamente de observarse la necesidad de maniobrar la garantía de hipoteca por encima de la prenda sin desplazamiento posesorio, así como serían más aprovechables las garantías interpartes que aquella produce. Cuestión que influiría de forma provechosa en el crédito territorial y facilitaría la iniciativa particular en la satisfacción de necesidades personales.

IV. Los Decretos Leyes 214 y 289 preceptúan mecanismos peculiares en materia de ejecución hipotecaria. Su tratamiento diferenciado, unido a la desatención a la normativa especial introducen en el ordenamiento jurídico cubano

una dualidad de procedimientos que no solo desuniforma la práctica procesal, sino que introduce dudas sobre la efectividad de los mecanismos para cobrar la deuda.

## I. FUENTES DOCTRINALES:

- AGUIRRE, A. (1941). Obligaciones Hipotecarias. *Revista cubana de Derecho*, núm. IV (60), 473-484.
- (1943). *Cursillo de Derecho Hipotecario*. La Habana: Facultad de Derecho.
- FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, M., CÁNOVAS GONZÁLEZ, D. TOLEDANO CORDEIRO, D. (2017). Comentario al artículo 288 del Código civil. En L. B. GALLARDO, *Comentarios al Código civil cubano* (Vol. II [arts. del 256 al 288] Tomo III, Libro Tercero). La Habana, Cuba: Félix Varela.
- GARCÍA HENRÍQUEZ, F. E. y AA. VV. (2004). *Compendio de Disposiciones Legales sobre Nacionalización y Confiscación*. La Habana: Editorial del Ministerio de Justicia.
- Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar* (1893). Biblioteca Nacional de España, Madrid: Imprenta de la viuda de M. Minuesa de los Ríos, 11.
- MARTÍNEZ Y MARTÍNEZ, F. (2012). *El sistema español del Registro Inmobiliario (I)*. Madrid: Thomson Reuters-Civitas.
- MARTÍNEZ ESCOBAR, M. (1930). *La Hipoteca*. La Habana: Molina.
- PAU PEDRÓN, A. (1998) *La publicidad registral*. Madrid: Marcial Pons, 148.
- ROCA SASTRE, R. M. (1995-1998), *Derecho Hipotecario*. Tomo IX, octava edición, Barcelona: Bosch.
- RODRÍGUEZ MONTERO, G. E. (2009). El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba. *Revista Cubana de Derecho*. Recuperado el 4 de agosto de 2011, de [www.eumed.net](http://www.eumed.net).
- SALAS MARRERO, O. (1991). *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*. Vol. VI. Tomo II-B. Madrid, España: Castalia.
- SAUCEDO, F. (2006). Régimen Hipotecario en Cuba: Tratamiento jurídico de la hipoteca mobiliaria. *Boletín ONBC*, núm. 24.
- SÁNCHEZ ROCA, M. (1953-1958). *Leyes Civiles y su jurisprudencia*. Tomo III (Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario de 1893). La Habana: Lex.
- TORREJÓN, Á. J. (2016). *Temas de Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid, España: Tecnos.
- ROSABAL ROBAINA, Y. (2015). La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* de julio-agosto, núm. 750.
- (2017). Comentarios a los artículos 276 y 277 del Código civil. En L. B. Gallardo, *Comentarios al Código civil cubano* (Vol. II [arts. del 256 al 288] Tomo III, Libro Tercero). La Habana, Cuba: Félix Varela.

## II. FUENTES LEGALES

- Ley VIII, Tomo XII, Libro IV de la Recopilación de las Leyes de Indias.

- Sentencia de 17 de mayo de 1937 del Tribunal Supremo Popular, ponente José F. PERERA Y TRUJILLO.
- Sentencia núm. 37 de 4 de diciembre de 1900 y Sentencia núm. 83 de 6 de octubre de 1909, ambas del Tribunal Supremo cubano de la época.
- Sentencia de 27 de junio de 1900 del Tribunal Supremo español.
- Sentencia de 11 de noviembre de 1895 del Tribunal Supremo español.
- Sentencia núm. 176 del Tribunal Supremo Popular, de 22 de octubre de 1943, ponente MONTAGÚ, sobre Nulidad de procedimiento hipotecario.
- Sentencia núm. 71 de 28 de febrero de 2014, ponente Isabel ARREDONDO SUÁREZ.
- Proclama de primero de enero de 1889 y la Orden núm. 148 de 1902.
- Ley de 30 de diciembre de 1944. Texto refundido de 8 de febrero de 1946. BOE núm. 58 de 27 de febrero de 1946.
- Primera Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959, en Gaceta Oficial Extraordinaria Especial núm. 7, del 3 de junio.
- Segunda Ley de Reforma Agraria de 3 de octubre de 1963, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 1, de la misma fecha.
- Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 23, de la misma fecha.
- Ley núm. 59 de 16 de julio de 1987, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 9 de 15 de octubre de 1987, Código civil de la República de Cuba.
- Ley núm. 48 de 27 de diciembre de 1984, Ley General de la Vivienda.
- Ley núm. 65 de 1984, Ley General de la Vivienda, anotada y concordada, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 7, de 5 de febrero de 2015.
- Decreto Ley núm. 185 del Consejo de Estado, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 2 de 6 de julio de 1998.
- Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 5 de 10 de abril 2019, Constitución de la República de Cuba.
- Decreto Ley núm. 214/2000, publicado en la gaceta Oficial de la República de Cuba, de 24 de noviembre de 2000.
- Ley de Enjuiciamiento Civil española, de 1881, que se hizo extensiva a Cuba por Real Orden núm. 1285, de 25 de septiembre de 1885, y comenzó a regir en la Isla el 1 de enero de 1886, reiterada su vigencia mediante Proclama del Gobernador General de 1 de enero de 1899, hasta el 4 de enero de 1974.
- Decreto Ley núm. 289/2011, *De los Créditos a las personas naturales y otros servicios Bancarios*, en Gaceta Oficial V 040 Extraordinaria de 21 de noviembre de 2011
- Resolución 99/2011, Gaceta Oficial núm. 040 Extraordinaria de 21 de noviembre de 2011.
- S.A (2012) «*Nueva política Bancaria en Cuba propicia casi 50.000 créditos*», (En Línea): <http://www.cadenagramonte.cu/articulos/ver/24118:nueva-politica-bancaria-en-cuba-propicia-casi-50-mil-creditos>

• Decreto-Ley núm. 173, *Sobre los Bancos e Instituciones Financieras no Bancarias*, de 28 de mayo de 1997, disponible en [http://www.bc.gob.cu/espanol/manual\\_regulaciones.asp](http://www.bc.gob.cu/espanol/manual_regulaciones.asp).

## NOTAS

<sup>1</sup> Vid. ROSABAL ROBAINA Y. (2015). La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* de julio-agosto, núm. 750, 2131-2135.

<sup>2</sup> SALAS MARRERO, O. (1991). *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*. Vol. VI. Tomo II-B. Madrid, España: Castalia, 391.

<sup>3</sup> TORREJÓN, Á. J. (2016). *Temas de Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid, España: Tecnos, 17.

<sup>4</sup> Aunque es preciso acotar que, a petición de las Cortes de Toledo por medio de una pragmática de Don Carlos y Doña Juana, en 1539, se había establecido para cada pueblo cabeza de jurisdicción, un libro y persona destinada a registrar todos los censos, tributos e hipotecas. Cfr. MARTÍNEZ Y MARTÍNEZ F. (2012). *El sistema español del Registro Inmobiliario* (I). Madrid: Thomson Reuters-Civitas, 64.

<sup>5</sup> SALAS MARRERO, *ob. cit.*, 393.

<sup>6</sup> Ídem.

<sup>7</sup> «*Dos eran las características de estos Registros Primarios: 1.ª Carácter objetivamente limitados, pues no alcanzaban a todos los gravámenes constituidos sobre la propiedad inmueble, sino solo a algunos de ellos, como los censos e hipotecas, caracterizados por carecer de manifestación externa al no ser susceptibles de posesión; y 2.ª El efecto era puramente negativo, en el sentido de que los títulos asentables y no asentados carecían de ciertos efectos frente a terceros. El asiento, pues, era un trasunto referenciado al que no añadía ningún efecto, pero lo privilegiaba en la manera indirecta o refleja que resulta de lo dicho*». Cfr. MARTÍNEZ Y MARTÍNEZ F, *ob. cit.* 65.

<sup>8</sup> MARTÍNEZ Y MARTÍNEZ F, *ob. cit.*, 64.

<sup>9</sup> Cfr. Antecedentes, redacción y discusión de la Ley Hipotecaria y de sus reglamentos. Memoria histórica de los trabajos de la Comisión de Codificación, Madrid 1871, 149.

<sup>10</sup> Exposición de Motivos de la *Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar* (1893). Biblioteca Nacional de España, Madrid: Imprenta de la viuda de M. Minuesa de los Ríos, 34.

<sup>11</sup> Ley de Enjuiciamiento Civil española, de 1881, que se hizo extensiva a Cuba por Real Orden núm. 1285, de 25 de septiembre de 1885, y comenzó a regir en la Isla el 1 de enero de 1886, reiterada su vigencia mediante Proclama del Gobernador General de 1 de enero de 1899, hasta el 4 de enero de 1974 que fue derogada por la Ley de Procedimiento Civil y Administrativo, Ley núm. 1261. Referencias obtenidas en SÁNCHEZ ROCA, M. (1957). *Leyes civiles de Cuba y su jurisprudencia*. Tomo I del volumen IV, 3.ª edición. La Habana: Lex.

<sup>12</sup> Cfr. PAU PEDRÓN, A. (1998) *La publicidad registral*. Madrid: Marcial Pons, 148.

<sup>13</sup> Según se expresa en el Dictamen la Comisión del Senado en la Exposición de Motivos de la *Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar* (1893). Biblioteca Nacional de España, Madrid: Imprenta de la viuda de M. Minuesa de los Ríos, 16.

<sup>14</sup> Exposición de Motivos de la *Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar* (1893). Biblioteca Nacional de España, Madrid: Imprenta de la viuda de M. MINUESA DE LOS RÍOS, 11.

<sup>15</sup> Vid., artículos 681 y sigs.

<sup>16</sup> Cfr. MARTÍNEZ ESCOBAR, M. (1930). *La Hipoteca*. La Habana: Molina, 3.

<sup>17</sup> Ídem

<sup>18</sup> Cfr. Sentencia núm. 37 de 4 de diciembre de 1900 y Sentencia núm. 83 de 6 de octubre de 1909, ambas del Tribunal Supremo cubano de la época.

<sup>19</sup> Cfr. Sobre la morosidad *vid.* sentencia de 27 de junio de 1900 del Tribunal Supremo español. Resolución que fue acogida por la magistratura cubana según MARTÍNEZ ESCOBAR, *ob. cit.*, 14; sobre la aplicación del 1302-1306 del Código civil español —vigente en Cuba—, *vid.* sentencia de 11 de noviembre de 1895 del Tribunal Supremo español.

<sup>20</sup> *Ibidem.*

<sup>21</sup> *Vid.*, artículos 691 y sigs., del Reglamento.

<sup>22</sup> Entre ellas pudieran citarse la sentencia de 17 de mayo de 1937 del Tribunal Supremo Popular, siendo el juez ponente el Dr. José F. PERERA Y TRUJILLO, sobre los fundamentos de existencia y requisitos de la hipoteca voluntaria; sentencia. núm. 176 del Tribunal Supremo Popular, de 22 de octubre de 1943, siendo MONTAGÚ juez ponente, sobre Nulidad de procedimiento hipotecario.

<sup>23</sup> *Vid.* AGUIRRE, A. (1941). Obligaciones Hipotecarias. *Revista cubana de Derecho*, núm. IV (60), 473-484; AGUIRRE, A. (1943). *Cursillo de Derecho Hipotecario*. La Habana: Facultad de Derecho.

<sup>24</sup> Díganse: la Proclama de primero de enero de 1889 y la Orden Núm. 148 de 1902. Llegó incluso a establecerse en la disposición transitoria séptima de la Constitución de la República un respaldo a la legislación inmobiliaria de la antigua Metrópoli.

<sup>25</sup> Ley de 30 de diciembre de 1944. Texto refundido de 8 de febrero de 1946. BOE núm. 58 de 27 de febrero de 1946.

<sup>26</sup> Al respecto comenta MARTÍNEZ ESCOBAR, M. (1930). *La Hipoteca*. La Habana: Molina.

<sup>27</sup> Cfr. AGUIRRE, A., *Cursillo de Derecho Hipotecario, ob. cit.*, 473.

<sup>28</sup> Sobre el proceso de nacionalización y confiscación Cfr. GARCÍA HENRÍQUEZ, F. E. y AA. VV. (2004). *Compendio de Disposiciones Legales sobre Nacionalización y Confiscación*. La Habana: Editorial del Ministerio de Justicia.

<sup>29</sup> *Vid.* Apartado 2.º de la RU-2 del MINJUS de 24 de agosto de 1867; Leyes 691 de 23 de diciembre de 1960 y 892 de 14 de octubre de 1960; Artículo 34 de la primera Ley de Reforma Agraria, párrafos 3 y 4 del artículo 29 y artículos 30-35 de la Ley de Reforma Urbana, así como artículo 7 de la segunda Ley de Reforma Agraria.

<sup>30</sup> Primera Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959, en Gaceta Oficial Extraordinaria Especial, núm. 7, del 3 de junio, 1. Segunda Ley de Reforma Agraria de 3 de octubre de 1963, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 1, de la misma fecha.,1.

<sup>31</sup> Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960, en Gaceta Oficial Extraordinaria, núm. 23, de la misma fecha, 1.

<sup>32</sup> Ley núm. 891 de 13 de octubre de 1960, en Gaceta Oficial núm. 22 de 13 de octubre de 1960. Esta declaró pública la función bancaria, disponiendo la nacionalización, mediante la expropiación forzosa y, por consiguiente, la adjudicación a favor del Estado cubano, de todas las empresas bancarias privadas nacionales, así como todos los bienes, derechos y acciones pertenecientes a las mismas, inclusive sus cuentas y depósitos bancarios en el extranjero.

<sup>33</sup> Artículo 33.- Las propiedades recibidas gratuitamente en virtud de los preceptos de esta Ley no podrán ingresar en el patrimonio de sociedades civiles o mercantiles, excepto la sociedad matrimonial y las cooperativas de agricultores señaladas en el Capítulo V de esta Ley.

<sup>34</sup> Artículo 34.- Las propiedades a que se refiere el artículo anterior en virtud de los preceptos de esta Ley no podrán transmitirse por otro título que no sea hereditario, venta al Estado o permuta autorizada por las autoridades encargadas de la aplicación de la misma, ni ser objeto de contratos de arrendamiento, aparcería, usufructo o hipoteca.

No obstante, el Estado o los Organismos paraestatales correspondientes, podrán otorgar a tales propietarios Préstamos con Garantía Hipotecaria, así como préstamos refaccionarios o pignoraticios.

<sup>35</sup> Artículo 7.- Se declaran extinguidas las garantías reales e hipotecarias a favor de personas naturales o jurídicas que graven las fincas afectadas por la presente Ley, así como las obligaciones que las hayan originado.

<sup>36</sup> Cfr. Ley de Reforma Urbana artículos 32-36.

<sup>37</sup> El artículo 77 de la LHU dispuso que «las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona»; en franca armonía el artículo 144 de la LHU refuerza el criterio al regular que «todo hecho o convenio entre partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior . . . , no surtirá efecto contra tercero, como no se haga por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial, o de una nota marginal, según los casos». En su apoyo el artículo 181 del Reglamento también expresa que: «conforme a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley, cuando el hecho o convenio entre las partes produzca novación total o parcial del contrato inscripto pendiente, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente. Cuando dé lugar la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial; y cuando tenga por objeto, bien llevar a efecto un contrato inscripto pendiente de condiciones suspensivas, o bien hacer constar el pago de parte de una deuda hipotecaria, se extenderá una nota marginal». Finalmente cierra este engranaje normativo el artículo 156 «la hipoteca subsistirá en cuanto a tercero, mientras no se cancele su inscripción». El espíritu mismo de la Ley Maura entra en contradicción con el momento cancelatorio que se estipulan en el artículo 30 y 31 de la LRU cuando lo ubica precisamente en el otorgamiento del contrato. No se distinguió entre hipotecas legales y voluntarias por parte de la LRU lo cual deviene en intrascendente por tener ambas el mismo procedimiento de cancelación según el artículo 164 de la LHU: «se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias».

<sup>38</sup> ROCA SASTRE, R. M. (1995-1998), *Derecho Hipotecario*. Tomo IX, Octava edición, Barcelona: Bosch, 130.

<sup>39</sup> SÁNCHEZ ROCA, M. (1953-1958). *Leyes Civiles y su jurisprudencia*. Tomo III (Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario de 1893). La Habana: Lex.

<sup>40</sup> Vid. GARCÍA HENRÍQUEZ, F. E y AA. VV., *ob. cit.*, 43.

<sup>41</sup> RODRÍGUEZ MONTERO, G. E. (2009). El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba. *Revista cubana de Derecho*, 182. Recuperado el 4 de agosto de 2011, de [www.eumed.net](http://www.eumed.net).

<sup>42</sup> Se encargó al Ministerio de Justicia la organización y el funcionamiento de los Registros de la Propiedad; dispuso la división y creación de los Registros; el nombramiento de los registradores; los títulos a inscribir; el arancel a aplicar y sustrajo de la competencia de los tribunales las funciones que la Ley Hipotecaria les asignaba en cuanto a la atención y supervisión de las oficinas registrales.

<sup>43</sup> Tales fundamentos fueron la plataforma jurídica de la resolución núm. 259/1989 del Instituto Nacional de la Vivienda, la cual fue el golpe de gracia a la LHU.

<sup>44</sup> Código civil de Cuba: Ley Núm. 59 de 16 de julio de 1987, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 9 de 15 de octubre de 1987.

<sup>45</sup> Ley núm. 48 de 27 de diciembre de 1984, Ley General de la Vivienda.

<sup>46</sup> FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, M., CÁNOVAS GONZÁLEZ, D. TOLEDANO CORDERO, D. (2017). Comentario al artículo 288 del Código civil. En L. B. GALLARDO, Comentarios al Código civil cubano (Vol. II [arts. del 256 al 288] Tomo III, Libro Tercero). La Habana, Cuba: Félix Varela, 243.

<sup>47</sup> Ley núm. 65 de 1984, Ley General de la Vivienda, anotada y concordada, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 7, de 5 de febrero de 2015.

<sup>48</sup> Decreto-Ley núm. 185 del Consejo de Estado, en Gaceta Oficial Extraordinaria, núm. 2 de 6 de julio de 1998.

<sup>49</sup> SAUCEDO, F. (2006). Régimen Hipotecario en Cuba: Tratamiento jurídico de la hipoteca mobiliaria. *Boletín ONBC*, núm. 24, 27-32.

<sup>50</sup> Decreto-Ley núm. 214/2000, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Cuba, de 24 de noviembre de 2000.

<sup>51</sup> POR CUANTO: Las empresas y otras entidades económicas cubanas con personalidad jurídica propia, dedicadas al desarrollo inmobiliario podrían, mediante la constitución de hipotecas sobre los bienes inmuebles de su propiedad, asegurar el cumplimiento de las obligaciones

que contraigan para la obtención de financiamiento, de parte de las instituciones financieras extranjeras, cuando así resulte necesario para el desarrollo económico y social del país.

<sup>52</sup> Específicamente el lineamiento número 9 indica: «*avanzar en el perfeccionamiento del sistema empresarial, otorgando gradualmente a las direcciones de las entidades nuevas facultades, definiendo con precisión sus límites, con la finalidad de lograr empresas con mayor autonomía, efectividad y competitividad, sobre la base del rigor en el diseño y aplicación de su sistema de control interno; mostrando en su gestión administrativa orden, disciplina y exigencia. Evaluar de manera sistemática los resultados de la aplicación y su impacto. Elaborar el régimen jurídico que regule integralmente la actividad empresarial*».

<sup>53</sup> ARTÍCULO 2.-Los créditos se otorgan en pesos cubanos por las instituciones financieras autorizadas por el Banco Central de Cuba. Vid. Decreto Ley no. 289/2011, *De los Créditos a las personas naturales y otros servicios Bancarios*, en Gaceta Oficial núm. 040 Extraordinaria de 21 de noviembre de 2011. Las instituciones financieras autorizadas son: Banco de Crédito y Comercio, Banco Popular de Ahorro, Banco Metropolitano, S.A., o cualquier otra institución financiera que se autorice expresamente por el Banco Central de Cuba. Vid., resolución 99/2011, también en Gaceta Oficial núm. 040 Extraordinaria de 21 de noviembre de 2011.

<sup>54</sup> FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, *ob. cit.*, 346.

<sup>55</sup> Este ha sido el criterio sostenido por el Alto Foro, rechazando toda postura contraria al mandato imperativo constitucional. De esta forma, deniega a través de pronunciamiento judicial, las tentativas de la práctica negocial cubana que han pretendido valerse de criterio distinto en el intento de ofrecer como garantía la vivienda de residencia permanente. Tal es el caso de la sentencia núm. 71 de 28 de febrero de 2014, que resuelve recurso de Casación interpuesto contra pronunciamiento de instancia que declara sin lugar la demanda donde se pretende nulidad de acto jurídico de donación. El recurrente denuncia que en proceso ordinario el Tribunal provincial de Pinar del Río no valora correctamente el material probatorio aportado, por medio del cual se hace notorio el contrato de préstamo verbal entre el recurrente y el otrora demandado. Mediante acuerdo expreso este último ofrece como garantía parte de la vivienda donde realiza sus actividades diarias, a cambio del préstamo de una cantidad monetaria. En franco actuar en contra de lo pactado dona posteriormente el bien objeto de litigio, llevando al recurrente acceder a sede judicial. El fundamento utilizado por la máxima judicatura obedece el mandato constitucional, sin otra opción que sustentar su fundamento en la imposibilidad jurídica de ofrecer como garantía inmobiliaria la vivienda de residencia permanente, razón por la que además no es loable reconocer dicho pacto verbal.

<sup>56</sup> Artículo 463.- Podrán ser objeto de embargo, medida cautelar o asegurativa, toda clase de bienes y derechos, con excepción de los que a continuación se expresan:

- 1) los bienes de propiedad socialista estatal;
- 2) el inmueble que constituya la vivienda permanente del deudor;
- 3) los bienes de propiedad personal destinados al uso imprescindible del deudor;
- 4) los medios o instrumentos de trabajo de uso necesario para el ejercicio de la profesión, arte u oficio;
- 5) los vehículos que constituyan instrumentos o medio de trabajo personal;
- 6) las pensiones alimenticias;
- 7) las tierras integrantes del mínimo vital y el área de autoconsumo del pequeño agricultor y los demás bienes inherentes a ella, incluyendo los aperos de labranza, los animales y crías de estos.

Serán inembargables los dos tercios de los sueldos, salarios y prestaciones de seguridad social, pero en los casos de reclamaciones de pensiones alimenticias y créditos en favor del Estado y las empresas estatales la inembargabilidad se podrá reducir a la mitad del monto de dichos ingresos.

<sup>57</sup> Vivienda de residencia permanente es aquella en la cual desarrollamos nuestra vida diaria; mientras que la destinada al veraneo es aquella que visitamos ocasionalmente, con el objetivo de vacacionar o pasar periodos cortos de tiempo.



<sup>58</sup> Decreto Ley núm. 288, en Gaceta Oficial Extraordinaria núm. 035, de 2 de noviembre de 2011. El 11 de noviembre de 2011, entró en vigor con la intención de «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». A su amparo se eliminaron, un conjunto de autorizaciones administrativas que limitaban los actos de permuta, donación y compraventa de la vivienda en régimen de propiedad personal.

<sup>59</sup> S.A (2012) «Nueva política bancaria en Cuba propicia casi 50.000 créditos», (En Línea): <http://www.cadenagramonte.cu/articulos/ver/24118:nueva-politica-bancaria-en-cuba-propicia-casi-50-mil-creditos>

<sup>60</sup> La redacción anterior era: Artículo 276. Los derechos de prenda constituidos a favor de las entidades estatales de crédito, se hacen efectivos mediante la venta de los bienes a otras entidades estatales o a cooperativas por el valor que tengan en ese momento.

<sup>61</sup> 7. «Institución Financiera» Toda entidad jurídica constituida con arreglo a las leyes cubanas o extranjeras, cuyo objeto social sea realizar actividades de intermediación financiera. La definición abarca tanto a los bancos como a las instituciones financieras no bancarias. 8. «Institución Financiera no Bancaria». Toda entidad jurídica constituida con arreglo a las leyes cubanas o extranjeras que cuente con corredores o agentes de negocios en dinero; que realicen actividades de intermediación financiera (con excepción de la captación de depósitos) tales como: entidades de arrendamiento financiero (leasing) de bienes, muebles e inmuebles; de administración de carteras de cobro o factoraje (*factoring*); compañías o casas financieras, de operaciones de fideicomiso (*en trust*), de fondos mutuales o de inversión; y otras similares. 11. «Negocios de Intermediación Financiera». Toda actividad encaminada a la captación de recursos en moneda nacional o divisas con la finalidad de otorgar créditos o financiamientos, así como la realización de otras operaciones autorizadas por este Decreto Ley y específicamente por las licencias otorgadas al amparo de las mismas. *Vid.* Decreto Ley 173, *Sobre los Bancos e Instituciones Financieras no Bancarias*, de 28 de mayo de 1997, disponible en [http://www.bc.gob.cu/espanol/manual\\_regulaciones.asp](http://www.bc.gob.cu/espanol/manual_regulaciones.asp).

<sup>62</sup> ROSABAL ROBAINA Y. (2017). Comentarios a los artículos 276 y 277 del Código civil. En L. B. GALLARDO, Comentarios al Código civil cubano (Vol. II [arts. del 256 al 288] Tomo III, Libro Tercero). La Habana, Cuba: Félix Varela, 129.

<sup>63</sup> Instrucción 1 de 2013 del Banco Central de Cuba, en Gaceta Oficial núm. 004 Extraordinaria de 21 de febrero de 2013.

<sup>64</sup> Por ejemplo, el artículo 494 de la LPCALE ofrece solo 5 días al demandado para que conteste, mientras que la Ley de Enjuiciamiento Civil preveía variedad de términos en dependencia del tipo de oposición, a partir de su artículo 558 que se extendían entre cinco y diez días.

<sup>65</sup> ROCA SASTRE, R. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1998). *Derecho Hipotecario*. Tomo IX. Barcelona: Casa Editorial S.A.

<sup>66</sup> Ídem.

<sup>67</sup> Cfr. PÉREZ DÍAZ, O. L. *La figura de la prenda desde una mirada notarial actual*. Conferencia magistral. S/E