

DESARROLLO INMOBILIARIO EN CUBA: PRESENTE Y FUTURO

Antonio R. Zamora*

I.	INTRODUCCIÓN.....	669
II.	EL CONCEPTO INMOBILIARIO CUBANO.....	671
III.	LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA CUBA CAPITALISTA DE HOY.....	675
IV.	CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL SECTOR INMOBILIARIO DE CUBA A MEDIADOS DEL AÑO 2008.....	681
V.	FORMAS DE RECLAMAR COMPENSACIÓN O RESTITUCIÓN DE PROPIEDADES PERDIDAS.....	682
	A. <i>El Programa de certificación de reclamos de los Estados Unidos basado en la Ley para la Resolución de Reclamos Internacionales de 1949 (International Claims Settlement Act of 1949).....</i>	683
	B. <i>Ley para la Libertad y Solidaridad Cubana de 1996....</i>	683
	C. <i>Negociaciones directas entre ex-dueños y usuarios extranjeros de propiedad confiscada.....</i>	684
	D. <i>Negociaciones directas entre los reclamantes y el gobierno cubano.....</i>	684
VI.	PRINCIPALES PARTES INTERESADAS EN EL FUTURO DESARROLLO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN CUBA.....	685
VII.	CONCLUSIONES.....	687

I. INTRODUCCIÓN

Durante los últimos veinte años el gobierno de Cuba se ha enfrentado con dos importantes retos que amenazaron seriamente su supervivencia. El primero lo causó el colapso del bloque soviético a fines de los años 80. Como resultado del mismo, la economía cubana cayó en una profunda depresión que duró hasta finales de los años 90. El segundo, de naturaleza más política, surgió de la enfermedad, intervención quirúrgica y posterior jubilación de Fidel Castro.

* Antonio R. Zamora obtuvo su Licenciatura en Ciencias Políticas (B.A.) de la Universidad de la Florida y un Certificado en Estudios Latinoamericanos, en 1965. En 1969 egresó de la Universidad de Miami con una Maestría (M.A.) en Estudios Internacionales. En 1973 recibió su Doctorado en Jurisprudencia (J.D.) de la Facultad de Derecho de la Universidad de la Florida. Se especializa en derecho internacional, particularmente en asuntos relacionados con Cuba y las relaciones entre Estados Unidos y Cuba; ejerce su práctica en la ciudad de Miami. Traducido por: Gordiana Hernández.

Cuba logra recuperarse de la crisis de los años 90 cuando liberaliza la Constitución de 1976 en 1992, dolariza la economía en el año 1993, promulga la Ley de Inversión Extranjera en el año 1995, promueve desarrollos inmobiliarios limitados, moderniza y globaliza la economía y normaliza en cierto grado su relación con cubanos en el extranjero. La crisis de salud de Fidel Castro comenzó en el año 2006 y todavía continúa. No obstante, el proceso de sucesión se completó cuando la Asamblea Nacional del Poder Popular de Cuba eligió a Raúl Castro como Presidente el 24 de febrero de 2008. Unos días antes de esta elección se publicó una declaración que Fidel Castro hizo: "No aspiraré ni aceptaré, el cargo de Presidente del Consejo de Estado y Comandante en Jefe".¹ Después de la elección, Raúl Castro designó a sus amigos más cercanos y aliados para posiciones claves en el Consejo de Estado, que ostenta la suprema representación del Estado cubano.

Aunque Fidel Castro pudiera desempeñar algún papel de asesor en el nuevo gobierno, ha quedado claro que Raúl Castro y su gabinete están a cargo del gobierno cubano. La pregunta que muchos se hacen es ¿qué tipo de política se va a adoptar bajo la nueva administración? Hay dos indicios importantes. El primero, Raúl Castro apoyó las reformas a la economía que se hicieron a principio de los años 90 hasta el punto de tener importantes desacuerdos con su hermano. El segundo, desde que Raúl tomó el mando de manera interina después de la cirugía de Fidel, ha favorecido un cambio de dirección. Por ejemplo, ha hecho llamados a que se hagan "cambios estructurales" al sistema socialista de Cuba, desea incrementar la inversión extranjera, está de acuerdo con la descentralización del gobierno y con la expansión del sector privado en la Isla, tales como restaurantes, posadas, transporte y otros.

Aún antes que Raúl Castro se convirtiera formalmente en Presidente de Cuba, ya había tomado un número de pasos importantes hacia una sociedad más abierta y más dinámica. Por ejemplo, el Gobierno ahora permite a sus nacionales hospedarse en hoteles turísticos, adquirir teléfonos celulares y otros tipos de productos de consumo. Los salarios y las pensiones también se han aumentado, miles de apartamentos construidos por el gobierno han sido traspasados en propiedad a sus habitantes y tierras que no se cultivaban ahora se arriendan a agricultores que desean cultivar la tierra para producir productos agrícolas.

La mayoría de los analistas creen que el gobierno de Raúl va a continuar haciendo cambios a la economía socialista de Cuba.² La pregunta

1. *Castro Resigns Presidency of Cuba, After 49 Years* [Castro Renuncia a la Presidencia, Después de 49 años] NPR Reports and the Associated Press, February 19, 2008, <http://www.npr.org/templates/story/story.php?storyId=19157999> (última visita 26 de marzo de 2009).

2. *Ver, por ejemplo, Phillip Peter, Will Raul Castro Reform Cuba's Economy? [¿Reformará Raúl Castro la Economía en Cuba?]*, Lexington Institute (No. 26), 25 de septiembre de 2007,

entonces sería ¿cuán profundos serían estos cambios y a qué áreas de la economía afectarían? Este artículo pretende examinar el papel del sector inmobiliario cubano como factor en este proceso de cambio. Hay muy poca duda de que el sector inmobiliario va a jugar un papel importante en los futuros cambios económicos que se hagan en la Isla. Esta conclusión está basada en el hecho de que el desarrollo inmobiliario jugó un papel importante en la crisis de los años 90 y que el nuevo gobierno ya ha concedido títulos de propiedad inmobiliaria de viviendas, ha tomado pasos para facilitar tierra a los agricultores y está considerando emprender grandes desarrollos inmobiliarios que incluyen campos de golf y marinas.

II. EL CONCEPTO INMOBILIARIO CUBANO

Cuba es un país socialista. Por lo tanto, en términos generales, cualquier propiedad inmobiliaria es, o debe ser, del Estado. Las viviendas bajo el sistema socialista de Cuba se consideran propiedad mobiliaria y su título por lo tanto está limitado por las necesidades de la sociedad entera. Los nacionales pueden llegar a ser propietarios legales de una vivienda permanente y una de vacaciones. La intención del Estado Socialista es que cada familia cubana sea propietaria de una vivienda cómoda.³ Esta política del Gobierno Revolucionario cubano ha resultado en un alto índice de propiedad de viviendas, pero dicha propiedad conlleva importantes restricciones.

Por ejemplo, los propietarios de vivienda en Cuba no pueden vender ni permutar (intercambiar) sus hogares sin la autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda.⁴ Estos sí pueden transferir el título de propiedad mediante testamento siempre y cuando sus herederos vivan en la propiedad o si el inmueble permanece vacío.⁵ Si terceros ocupan la propiedad, sean familiares del difunto, como si no lo fueran, entonces la disposición final de dicha propiedad se resuelve en la Dirección de la Vivienda. Lo mismo sucede con propiedades abandonadas ya sea porque sus dueños salieron del país o simplemente se mudaron a otra localidad. Las disputas que surgen

http://lexingtoninstitute.org/printer_1177.shtml (última visita el 26 de marzo de 2009); Oscar Espinosa Chepe, ¿Llegan los Cambios a Cuba?, EL NUEVO HERALD (Miami), 2 de enero de 2008, en 12A; David Adams, *Cuba Flirts With Economic Reforma*, [Cuba Coqueta con Reformas a la Economía], ST. PETERSBURG TIMES, 8 de marzo de 2008, en 1A; *How Far will Raul Take the Economic Reform? Here's What Top Cuba Experts Have to Say* [¿Hasta Dónde Llevará Raúl la Reforma de la Economía? He Aquí lo que Dicen los Expertos en el Tema de Cuba], CUBA NEWS, 15 agosto de 2008, http://findarticles.com/p/articles/mi_hb5140/is_2008_August_15/ai_n29457051/pg_1?tag=artBody;coll (última visita el 26 de febrero de 2009).

3. Leonardo Pérez Gallardo, Marta Fernández Martínez, & Zurely Rodríguez Reina, *Ley General de la Vivienda*, EDITORIAL DE CIENCIAS SOCIALES, (La Habana, Cuba) 2004, en 2.

4. *Id.* en 79–146.

5. *Id.*

del tema de la propiedad son frecuentes. La mayoría se resuelven en la Dirección Municipal de la Vivienda. Las decisiones de dicha Autoridad se pueden objetar ante un Tribunal Provincial Popular.⁶

La ocupación es factor clave en la determinación de quién será el titular de la vivienda. Dos ejemplos de esto se demuestran a continuación. Una orden religiosa deseaba obtener una casa para un seminario, entonces hallaron a una persona que tenía una enfermedad terminal, vivía solo en una casa grande. Ofrecieron cuidar de esta persona por el resto de su vida a cambio de que legara su casa en su testamento a un miembro de la orden. El dueño consintió e hizo preparar un testamento nombrando como heredero a un miembro de la orden, quien se mudó a la residencia como parte del equipo que iba a atender al enfermo terminal. Cuando muere esta persona, se autentica el testamento, se traspaşa el título de la propiedad al heredero designado y esta transferencia cumple con una combinación de requisitos: hubo un testamento, el heredero vivía en la vivienda y no hubo oposición de los familiares del difunto.⁷

El segundo ejemplo involucra a una familia de tres personas: hombre, mujer e hijo. Un día esta familia descubre que unos parientes cercanos se marcharon de Cuba en secreto. Ellos eran propietarios de una casa grande y en buena localidad que dejaron abandonada. La familia que se quedó en Cuba inmediatamente entra en acción y presentan un reclamo para obtener el título de propiedad de la casa ante la Autoridad de la Vivienda. Dicha petición se basa en vínculos filiales y en el hecho que su hijo frecuentemente se pasaba los fines de semana viviendo en esa casa. La Autoridad falló a favor de los solicitantes.⁸

En la Cuba de hoy, ser propietario de una vivienda para que sirva de hogar de familia es algo muy apreciado aún con todas las condiciones y restricciones que dicha titularidad conlleva. Esto resulta de la escasez de vivienda que existe en la Isla y del hecho de que el ser propietario de una vivienda significa otros beneficios que sobrepasan el tener un hogar donde vivir. Entre estos tenemos los siguientes: posibilidad de permutarla por otra ya sea más grande o más pequeña (en Cuba, este tipo de transferencia se llama “permuta” que significa un contrato por el que se entrega una cosa a cambio de recibir otra),¹⁰ y la venta o cesión del derecho del espacio aéreo

6. *Id.* en 192-96.

7. Producto de varias entrevistas conducidas por el autor a personas involucradas en las operaciones que prefieren no ser identificadas.

8. *Id.*

9. La Presidenta del Instituto Nacional de la Vivienda calcula que el déficit de viviendas en Cuba es de 600,000 unidades. Ver Patricia Grogg, *CUBA: Putting Their Houses in Order [CUBA: Poniendo sus Casas en Orden]*, INTER PRESS SERVICE NEWS AGENCY, 18 de agosto de 2008, disponible en <http://ipsnews.net/news.asp?idnews=43560> (última visita el 24 de marzo de 2009).

10. Gallardo, *supra* nota 3, en 87.

(espacio de aire encima de la propiedad).¹¹ Muchos techos en Cuba son de hormigón, por lo que es posible construir una residencia sobre la existente. En ambos casos, ya sea por intercambio o venta del espacio aéreo, usualmente se involucra una compensación monetaria.

El ser propietario de vivienda en Cuba conlleva otros beneficios. Por ejemplo, el derecho del propietario a transferir el título a miembros de su familia o a terceros, mediante testamento u ocupación. El propietario también tiene el derecho de remodelar o expandir la vivienda, así como también alquilar parte o toda la propiedad, en casos especiales. El inquilino puede ser un ciudadano que reside dentro o fuera de la Isla, o un extranjero que reside en la Isla o que trabaja para una compañía que tiene negocios en Cuba.¹²

El hecho de que los propietarios de vivienda en Cuba pueden arrendar sus propiedades a nacionales o a extranjeros ilustra la dualidad de la sociedad cubana. Cuba no sólo es un país socialista, sino un país socialista con un importante sector capitalista. La Cuba socialista está basada en el peso cubano (moneda), educación gratuita, cuidado de salud gratuito, subsidios de comida, subsidios de servicios básicos y otros. La Cuba capitalista está basada en el peso convertible cubano o CUC, que es la moneda que sustituyó al dólar de los Estados Unidos en el año 2005, además de inversión extranjera, compañías extranjeras que tienen negocios en Cuba, centros turísticos, hoteles de primera clase y otros.

La vivienda en la Cuba socialista proviene de la propiedad de vivienda antes del año 1959, la Ley de Reforma Urbana del año 1960, la salida de alrededor de un millón de cubanos hacia otros países, la mayoría hacia los Estados Unidos, y la construcción de nuevas casas y apartamentos por el gobierno y por ciudadanos privados que actúan dentro y fuera de la ley. En zonas rurales, la vivienda resulta en su mayoría de la Ley de Reforma Agraria de 1959 y de varios otros programas. La vivienda en la Cuba capitalista es el resultado de cambios legales implementados después del colapso del bloque soviético que originó el período especial a principios de los años 90.

La Constitución de Cuba vigente se adopta en 1976, basada en el modelo soviético que prevaleció en el bloque soviético hasta finales de los años 80. En 1992, la Constitución de Cuba sufrió extensas modificaciones para reconocer el fin del bloque soviético, para declarar a Cuba un Estado secular, en vez de un Estado ateo, y para abrir parte de la economía al capitalismo y a las condiciones del mercado.¹³ La Constitución también se

11. *Id.* en 52-53.

12. *Id.* en 119-20.

13. HOW CUBA'S LEGAL SYSTEM WILL ADAPT TO A BUSINESS OPENING, 7 *LatinLawyer* Vol. 5, disponible en <http://uscubalegalforum.org/images/LatinLawyer.pdf> (última visita 26 de marzo de 2009).

reformó para permitir titularidad privada de propiedad inmobiliaria en ciertos casos.¹⁴

El artículo 14, reformado en 1992, establece: “En la República de Cuba rige el sistema de economía basado en la propiedad socialista de todo el pueblo sobre los medios fundamentales de producción...”. Por lo tanto, la Constitución, reformada en 1992, permite la titularidad de la propiedad privada en partes de la economía que no se consideran “fundamentales”.¹⁵

Más aún, el artículo 15 de la Constitución permite que la propiedad del Estado sea transmitida a personas naturales o jurídicas cuando se considere beneficioso para el desarrollo del país siempre que los elementos fundamentales, políticos, sociales y económicos del Estado no sean afectados. El Consejo de Ministros o su Comité Ejecutivo tendrá atribuida la aprobación de propuestos de desarrollos inmobiliarios.¹⁶ Estos cambios a la Constitución fueron seguidos por la nueva Ley de Inversión Extranjera, Ley 77 del 5 de septiembre de 1995, que sustituyó la Ley 50 del 15 de febrero de 1982.

La Ley 77 establece en su Capítulo VI “De las inversiones en bienes inmuebles”:

Artículo 16:

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

Artículo 17:

Las inversiones que consisten en la adquisición de inmuebles que constituyen en sí mismas una actividad empresarial, se consideran inversiones directas.

Artículo 18:

Las condiciones y términos bajo los cuales se debe realizar la adquisición y transmisión de los inmuebles a que se

14. Constitución Política de la República de Cuba, art. 14, 15, *reformada*, Gaceta Oficial de la República de Cuba [G.O.], 24 de febrero de 1976 (Cuba) [en lo sucesivo Const. Cuba].

15. DEBRA EVERSON, LAW AND SOCIETY IN CONTEMPORARY CUBA [DERECHO Y SOCIEDAD EN LA CUBA CONTEMPORÁNEA] 241 (Kluwer Law International) (2003).

16. *Id.*

refiere el Artículo 16 de esta Ley, se determinan en la Autorización y se ajustan a la legislación vigente.¹⁷

Estos cambios legales resultaron en una modesta explosión de desarrollos inmobiliarios durante mediados y fines de la década de los años 90. Proyectos inmobiliarios comerciales en la forma de edificios de oficinas y pequeños centros comerciales se construyeron mayormente en la zona de La Habana. Los esfuerzos de restaurar La Habana Vieja y el desarrollo y construcción de hoteles se aceleraron. También se dio inicio a un número de proyectos de condominios residenciales en La Habana. Estos proyectos de condominio ofrecían ventas a extranjeros con título de propiedad plena.¹⁸

III. LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA CUBA CAPITALISTA DE HOY

A fines de la década de los años 90, ya había una serie de proyectos en La Habana en varias etapas de desarrollo.¹⁹ Entre estos proyectos comerciales se encontraban:

- a) La Lonja del Comercio: Este proyecto consiste en la rehabilitación de un edificio antiguo e histórico en La Habana Vieja, con el propósito de convertirlo en un edificio comercial de aproximadamente 150,000 pies cuadrados. El proyecto ya está terminado y noventa por ciento arrendado a arrendatarios comerciales de primera clase;
- b) El Miramar Trade Center: Este es un mega proyecto que consiste en 2,000,000 de pies cuadrados de espacios mixtos de oficinas, tiendas al detalle, plazas, estacionamiento y otros, en el sector de Miramar de la ciudad de La Habana. Se encuentra localizado entre las calles 70 y 80 entre la Tercera y Quinta avenidas. Este es un desarrollo mixto de primera categoría, con oficinas y centro comercial. Consiste en una docena de edificios de entre ocho y diez pisos y hasta la fecha está mitad construida. Los espacios se alquilan a razón de veinte a veinticinco dólares el pie cuadrado. Ha sido un proyecto exitoso con más de noventa por ciento de sus espacios colocados. Otros edificios se están construyendo en base a la demanda; por lo tanto llevará años completarlos;

17. Ley Número 77, Ley de la Inversión Extranjera Ch. 6, GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE CUBA [G.O.] Extraordinary Ed. No. 3 [Edición Extraordinaria No. 3], 6 de septiembre de 1995, 33 I.L.M. 331 (1996).

18. Ver Antonio R. Zamora, *Real Estate Investments in Cuba: Back to the Future* [Inversiones en Bienes Raíces en Cuba: De Vuelta al Futuro], 11 FLA. J. INT'L L. (NO. 3) 539, 541 (1997).

19. *Id.* en 540-42.

- c) Galerías de Paseo: Este es un centro comercial en el sector del Vedado de la ciudad de La Habana. El centro comercial cuenta con 20,000 pies cuadrados y ya está terminado y arrendado. Otros centros comerciales han sido construidos, tales como el adyacente al Hotel Comodoro en Miramar.²⁰

En ese tiempo, se contemplaba la rehabilitación de la Manzana de Gómez en La Habana Vieja. Ese proyecto hubiera involucrado 300,000 pies cuadrados de tiendas y oficinas, pero nunca se puso en marcha. Hay, en el sector de La Habana Vieja, muchos proyectos de centros comerciales pequeños que básicamente consisten en un par de tiendas o una tienda individual. Éstos están ubicados en la Calle Obispo, la Plaza Vieja, el Parque Central y en otros puntos. Los desarrollos comerciales de este tipo, es decir, pequeños centros comerciales y tiendas individuales, han continuado desarrollándose hasta el día de hoy en La Habana, Santiago, Varadero y otras ciudades.

La situación con los desarrollos de vivienda es bastante diferente. Los proyectos residenciales a finales de los años 90 incluyen:

- a) El Palacio de Montecarlo: Este es un proyecto de condominio de primera clase en la Quinta Avenida entre las calles 44 y 46. El proyecto se vendió en su totalidad tan pronto se terminó, consiste en veinte amplios apartamentos;
- b) El Palacio de La Habana: Este es un proyecto de condominio de cincuenta y ocho unidades que también se encuentra en el sector de Miramar en la Calle 42 entre las Tercera y Quinta avenidas. Este proyecto también se vendió en su totalidad tan pronto se terminó;
- c) Los Jardines de la Quinta Avenida: Este es el proyecto de condominio más grande que se ha construido en Cuba, consiste en 175 unidades. El proyecto se alquiló o se vendió en su totalidad tan pronto se terminó. Ubicado en la 5ta. Avenida esquina a la Calle 100, frente al parque de diversión de La Concha.

Otros de esos proyectos residenciales incluyen El Sevilla, un edificio de cuarenta unidades, Palacio Raffaello, con sesenta y cinco unidades, Residencial Granada, con cincuenta y seis unidades, Residencial La Cecilia, con cuarenta y cinco unidades y el Residencial Paraíso, con setenta y cuatro unidades; todos ubicados en el sector de Miramar. Ya para el año 2000 en La Habana había diez y siete proyectos bajo construcción, en distintas

20. *Id.*

etapas de desarrollo.²¹ Estos proyectos juntos suman 855 unidades, algunos de los cuales ya se concluyeron y vendieron en su totalidad, mientras otros siguen en construcción.²² Muchas de estas unidades planificadas no se llegaron a construir por la moratoria para la construcción de nuevos edificios de condominio que se impuso en La Habana en abril del año 2000. De hecho, esta medida puso término a las inversiones extranjeras sobre propiedades residenciales. Esta medida frenó la venta de las unidades de condominio a extranjeros y el socio cubano (gobierno) en los proyectos existentes compró todas las unidades que no se habían vendido.²³

El título de propiedad en estos condominios es de propiedad plena o absoluta, pero no están disponibles a nacionales cubanos, las ventas se efectúan solamente a extranjeros. La escritura de propiedad de la unidad se registra al modo español de índice y registro, las tarifas de inscripción cuestan por encima de los 500 CUC. La escritura se registra a mano en el libro del registro oficial en La Habana, pero la información no es de acceso público. Un impuesto de transferencia de varios puntos porcentuales tiene que pagarse con la venta de cada unidad y el impuesto a la propiedad equivale al dos por ciento anual y se paga semestralmente, en moneda CUC en un banco cubano. Las multas por mora son altas. Las cuotas de mantenimiento mensual igual se pagan en un banco cubano y éstas cubren los costos de administración, mantenimiento de las áreas comunes, piscina, seguridad, entre otros gastos. Los servicios básicos, tales como electricidad, teléfono y cable (donde estén disponible), son facturados por separado.

La razón oficial que se dio por la moratoria fue deficiencias de infraestructura y servicios básicos. Sí hubo problemas con el suministro de agua, alcantarillado y tratamiento, drenaje de agua.²⁴ Otras razones también fueron citadas por la moratoria. Éstas incluyen que el gobierno simplemente estaba inundado con muchas propuestas para la construcción de desarrollos residenciales²⁵ y que la venta de apartamentos lujosos a

21. Pablo Alfonso, *Cancelan las Inversiones Inmobiliarias*, EL NUEVO HERALD (Miami), 10 de mayo de 2000, en 17A.

22. Entrevistas conducidas por el autor a urbanistas y otros profesionales del sector inmobiliario que prefieren no ser identificados.

23. Ver generalmente Ernst & Young, *Doing Business with Cuba Guide [Cómo hacer Negocios con Cuba]*, CUBA ABSOLUTELY [CUBA, CLARO QUE SÍ], julio de 2007. Ver también Melissa Johns, *Inversión Extranjera en Cuba: Evaluación del Panorama Legal*, 106 BOLETÍN MEXICANO DE DERECHO COMPARADO 35, 54 (2003).

24. Operaciones Inmobiliarias de Envergadura: Suelo, Montajes Financieros y Mercados, conferencia que se presentó en La Habana, en los días 23–25 de agosto de 1999, Sumario, p.3 y de varias conversaciones que el autor sostuvo con Mario Coyula Cowley, Director, Grupo para el Desarrollo Integral de la Capital, en el 2000.

25. Juan O. Tamayo, *Cuba Suspends Real Estate Investments from Abroad [Cuba Suspende las Inversiones Inmobiliarias Extranjeras]*, THE MIAMI HERALD, 11 de mayo de 2000, en 1A.

extranjeros dentro de un país con profundos problemas de vivienda creaba problemas de carácter social y político.²⁶ También se presentó una razón legal, que era que no había un código de derecho inmobiliario moderno o al día. De hecho, los condominios que se vendieron en los años 90 se vendieron bajo la Ley de Condominio de 1952. Se estaba preparando una ley inmobiliaria para su promulgación en el año 1999 o en el año 2000, pero ésto nunca sucedió.²⁷

Esta situación revirtió cuando los condominios se comenzaron a vender de nuevo en La Habana. Las unidades se venden a extranjeros con estatus de residentes legales o que hacen negocios en Cuba. Esta ha sido la política desde mediados del año 2004.²⁸ También hay un nuevo proyecto de condominio que está vendiendo y arrendando apartamentos y espacios comerciales en La Habana. Este condominio se llama el Atlantic, desarrollado por la empresa cubana Cimex y la italiana Bi & Di Real Estate S.P.A.²⁹ Este urbanizador italiano construye en Italia, México, Cuba y los Estados Unidos. Los apartamentos se venden a razón de quinientos dólares el pie cuadrado y les va muy bien.³⁰ Este proyecto se encuentra ubicado en el sector del Vedado en la ciudad de La Habana, en la Calle D entre la Primera y Tercera Avenidas, frente al famoso Boulevard del Malecón.

Otra cosa que indica que los tiempos están cambiando es que la propuesta de ley inmobiliaria ha resurgido. Una comisión ha sido recientemente constituida por el Gobierno de sucesión para que estudie las reformas a la propiedad.³¹ Se espera que la comisión rinda su informe a fines del año 2009. No queda claro en este momento cuán completa será la recomendación emitida por la comisión o cuales acciones tomará el gobierno.

26. Raúl Rivero, *La Vivienda: Otra Odisea Cubana*, EL NUEVO HERALD (Miami), 10 de mayo de 2000, en 2.

27. Esta información se basa en conversaciones sostenidas por el autor con varios abogados cubanos, conocedores del texto de la propuesta de ley.

28. Durante 2006–2007 el autor entrevistó a urbanistas y a abogados que prefieren no ser identificados.

29. Vito Echevarría, *New 25-Story Condo-Office Tower may be a sign of Rebirth along Havana's Malecón* [*Nuevo Edificio de Condominio/Oficina de 25 Pisos puede Señalar un Renacimiento en el Malecón de la Habana*], 15 CUBA NEWS (NO. 3), marzo de 2007, en 1.

30. Esta información se basa en conversaciones sostenidas por el autor con el personal de ventas en el sitio.

31. Conversaciones sostenidas por el autor con abogados cubanos y de publicaciones en periódicos. Ver Domingo Amuchastegui, *Indicios Detrás del Discurso Histórico del 26 de julio de Raúl en Camagüey*, 15 CUBA NEWS (NO. 8), 2 de agosto de 2007, en 13; *Fidel Castro Says He Still has a Say on Government Decisions* [*Fidel Castro dice que el Todavía tiene Control Sobre las Decisiones Gubernamentales*], CARIBBEAN NET NEWS, 2 de agosto de 2007, disponible en http://www.caribbeanetnews.com/archivist.php?news_id=2837&pageaction=showdetail&news_id=2837&rcyear=2007&rcmonth=8&rcday=02=&ty= (última visita el 9 de abril de 2009).

Finalmente, el gobierno cubano seleccionó un número selecto de lugares, quizás llegan a sumar ochenta, para desarrollar campos de golf.³² Algunos de estos proyectos están en la etapa de planificación y su aprobación ha llevado años. Se dice que el factor decisivo de la aprobación fue el argumento de que el turismo cubano podría no aumentar en cantidad o en calidad sin campos de golf. Los presentadores de este punto de vista han señalado que la República Dominicana, que es más pequeña que Cuba, recibe más turistas al año que Cuba y un buen porcentaje de dichos turistas son de perfil alto. La República Dominicana tiene reintidos campos de golf, en contraste con Cuba que solamente tiene dos.

El autor ha podido identificar alrededor de diez de estos extensos desarrollos, incluyendo algunos que disponen de marinas. Uno de los proyectos más grande se encuentra en Pinar del Río, a unas 100 millas al occidente de La Habana. Este proyecto será construido por urbanistas británicos y españoles e incluye tres campos de golf, una marina de 200 espacios, 200 villas, 1500 apartamentos, dos hoteles y hasta una pequeña pista de aterrizaje. Otro proyecto interesante se está construyendo al final de la Península Hicacos/Varadero, siendo construido entre Gaviota, la empresa cubana asociada con lo militar y una compañía francesa. Cuando se complete, tendrá un campo de golf, más de 500 apartamentos, un hotel y una marina grande.³³

Otro proyecto se encuentra veinticinco millas al occidente de Varadero en Matanzas. Este desarrollo va a incluir un campo de golf, 1000 unidades residenciales, un hotel, casa club, área comercial y una marina pequeña. Hay otros proyectos en Jibacoa, Trinidad y Cayo Coco. Sólo hay uno de estos proyectos en el área de La Habana. Tal parece que se ha hecho un esfuerzo para que los desarrollos ocurran fuera de la capital. Parece que las unidades de vivienda en estos desarrollos se van a transferir como arrendamientos a largo plazo (de setenta y cinco años). No obstante, algunos pueden venderse como unidades de tiempo compartido o como apartahotel.³⁴ Otra opción que se está discutiendo tiene que ver con el Estado como propietario de la tierra y el comprador extranjero como dueño de la estructura. El comprador extranjero tendrá el derecho de usar la tierra para siempre sin costo, pero técnicamente nunca será el dueño de la tierra. Una vez que estos proyectos sean aprobados entonces se establecerán las verdaderas condiciones de ventas.

Tenemos que contemplar otros dos tipos de desarrollos antes de completar este estudio de la propiedad inmobiliaria en la Cuba capitalista

32. Conversaciones y entrevistas entre el autor y urbanistas, abogados y otros profesionales de la industria inmobiliaria que prefieren permanecer anónimos.

33. Conversaciones y entrevistas entre el autor, urbanistas, abogados y otros profesionales de la industria inmobiliaria que prefieren permanecer anónimos.

34. *Id.*

del presente. En primer lugar, debemos considerar el concepto “Cuba como destino de jubilación”, que ha sido superficialmente contemplado por urbanistas cubanos y extranjeros autorizados por el Gobierno. Hay un proyecto de condominio al este de La Habana, en Santa María del Mar, que se construyó con miras a los jubilados, dicho proyecto se llama Vista Mar. Aproximadamente diez y nueve de las setenta y ocho unidades, la mayoría de las cuales se vendieron a jubilados italianos antes de que se impusiera la moratoria del 2000, fueron adquiridos de sus dueños actuales con título de propiedad plena o absoluta. Cimex compró todas las unidades restantes sin vender del socio italiano. Una firma canadiense, alrededor del 2004, estaba ofreciendo arrendamientos a largo plazo, de hasta quince años de duración, o hasta el deceso del comprador, lo que ocurriese primero. El comprador obtenía un contrato de arrendamiento vitalicio, pero aparentemente estos arrendamientos vitalicios no fueron finalmente vendidos porque aparentemente el gobierno cubano no se sentía a gusto con esta propuesta.³⁵ El proyecto consiste en setenta y ocho apartamentos y parece que alrededor del veinticinco por ciento de éstos ya se vendieron. Cimex en el presente comercializa las unidades como unidades amuebladas para alquiler, junto con la compañía canadiense Sherrit, que alquila múltiples unidades para los trabajadores que vienen a trabajar en operaciones mineras. En el presente, muchas de las unidades permanecen desocupadas y sin uso.

Cuba como destino de jubilación tiene mucho que ofrecer. Queda muy cerca de los Estados Unidos, tiene un clima agradable, el costo de la vida es relativamente barato, cuenta con un buen sistema de atención de la salud, su índice de delincuencia es bajo y sus habitantes por lo general son educados y amistosos. Aún más, Cuba tiene una gran belleza natural e interesante historia. No hay duda que Cuba se compara favorablemente a otros destinos de jubilación en el Caribe, tales como: Costa Rica, Panamá y la República Dominicana.

Finalmente, dos muy conocidos edificios en La Habana han sido seleccionados para ser rehabilitados como viviendas de alquiler. Estos edificios son el Ríomar y el Focsa, ambos de la década de los años 50. El Ríomar está ubicado en Miramar, al occidente de la boca del Río Almendares. Las renovaciones aún no se han completado. El Focsa, uno de los primeros y de los más famosos edificios de condominio en el Hemisferio Occidental, ubicado en el sector del Vedado, cerca del Malecón de La Habana, es el edificio más alto que se construyó en Cuba. La rehabilitación del Focsa ya está terminada y casi todo el edificio está ocupado.³⁶

35. Materiales promocionales y “Contrato de Arrendamiento Vitalicio” para los apartamentos VistaMar, obtenido personalmente por el autor en su visita al proyecto en 2005.

36. Observaciones del autor en el sitio.

IV. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL SECTOR INMOBILIARIO DE CUBA A MEDIADOS DEL AÑO 2008

Las dos principales características del sector inmobiliario en Cuba son que el máximo propietario de toda la tierra es, sin duda, el gobierno cubano y que Cuba tiene uno de los índices más altos de propietarios de vivienda en el mundo entero. Esta aparente contradicción lo explica la naturaleza socialista del gobierno cubano y las dos leyes promulgadas por el gobierno antes de que se declarara estado socialista, a saber, La Ley de Reforma Agraria y la Ley de Reforma Urbana. Estas dos leyes son responsables por la gran cantidad de propietarios en las áreas urbanas y agrícolas.

La Reforma Agraria del año 1959, enmendada en el año 1963, incautó grandes propiedades agrícolas para su expropiación. Una vez que las propiedades pasaron al Estado, se subdividieron y se cedieron a pequeños agricultores y cooperativas agrícolas. Esto resultó en 230,000 agricultores dueños de propiedad agrícola. De la misma manera, como resultado de la Reforma Agraria del año 1963 más del setenta y cinco por ciento de la propiedad agrícola terminó en manos del Estado.³⁷

El artículo 20 de la Constitución del año 1976 reconoce el concepto de propiedad agrícola, casi siempre de menos de 100 acres, por parte de agricultores de pequeña escala. También reconoce el derecho de agricultores de pequeña escala a organizar sindicatos y cooperativas de tal industria. Estas pequeñas fincas pueden ser vendidas, pero solamente con la autorización previa del Ministerio de Agricultura.³⁸ Estas propiedades no pueden ser hipotecadas pero sí heredadas.³⁹

Como resultado de la Reforma Urbana del año 1960 Cuba se convirtió en un país de propietarios de vivienda. La Ley puso fin al mercado abierto de ventas inmobiliarias y prohibió los arrendamientos de viviendas. También expropió propiedades arrendadas y las ofreció a la venta a sus inquilinos por un monto mensual pagadero a su antiguo dueño, establecido por el gobierno, por un número de años. Si el antiguo dueño salía del país, entonces el Gobierno cobraría los pagos. Para el año 1984, más del cincuenta por ciento de las casas y apartamentos cubanos estaban ocupados por sus propietarios y para el año 1988, el porcentaje de propiedad sobrepasaba el ochenta por ciento. Este incremento se debió a los esfuerzos del gobierno de proveer viviendas y al hecho de que la mayoría de las ventas a sus antiguos arrendatarios ya se habían completado a fines de los

37. Timothy Ashby, *Cuban Real Property: Current Laws and Future Prospects [Propiedad Inmueble Cubana: Leyes Actuales y Panorama Futuro]*, REAL EST. L. J. 128-31 (Otoño 2004).

38. *Id.*

39. VICENTE RAPA ALVAREZ, PROPIEDAD Y OTROS DERECHOS SOBRE BIENES, 56-59 (Editorial Félix Varela 1999).

80. Para el final del año 2004 aproximadamente un noventa por ciento de las familias cubanas eran propietarias de sus casas.⁴⁰

Cuando Cuba adoptó el Socialismo entre 1960 y 1970, el Estado se convirtió en el propietario más grande. Los pequeños agricultores son dueños de aproximadamente veinte por ciento de la tierra dedicada a la agricultura; por lo tanto, el Estado es dueño de casi el ochenta por ciento restante.⁴¹ El Estado también es dueño de las propiedades no destinadas a la agricultura y de todas las propiedades no residenciales en el país. Esto incluye todo tipo de propiedad comercial en el país y en zonas urbanas, más toda propiedad frente al mar, todas las playas, parques, industrial y otras. Todo ésto fue resultado de la Constitución Socialista del 1976, específicamente sus artículos 14 y 15, bajo el concepto de Propiedad Socialista.

Resultado de lo anterior, hay otras dos importantes características del sistema inmobiliario cubano, a saber, todavía hay una gran cantidad de tierra sin desarrollar y el asunto de los potenciales reclamos de los antiguos dueños de propiedad. El gobierno cubano ha vendido muy pocos inmuebles. Las ventas se han limitado a unas cuantas propiedades y unos cuantos cientos de unidades de condominio, casi todos en La Habana. La mayoría de las urbanizaciones turísticas e industriales que han tenido lugar en Cuba están basadas en arriendos a largo plazo de veinte, cincuenta y hasta setenta y cinco años, pero no en ventas de la tierra. El problema de los reclamos de antiguos dueños ha sido resuelto en todos los países, excepto con Estados Unidos y respecto a los cubanos que viven fuera de su país, principalmente en los Estados Unidos. Por lo tanto, el asunto de los reclamos en el presente está condicionado a que se resuelva la situación que existe entre Cuba y los Estados Unidos y a un futuro cambio de la política inmobiliaria del gobierno cubano, que permita transigir los reclamos de los cubanos que viven en el extranjero.

V. FORMAS DE RECLAMAR COMPENSACIÓN O RESTITUCIÓN DE PROPIEDADES PERDIDAS

Los antiguos propietarios básicamente tienen cuatro maneras de reclamar compensación o restitución de sus propiedades perdidas. Estas son:

40. Ver Ashby, *supra* nota 37, en 134; Everson, *supra* nota 15, en 213. En contraste, 71% de norteamericanos, 83% de venezolanos y 59% de colombianos, son propietarios de sus viviendas.

41. Ashby, *supra* nota 37, en 130.

A. *El Programa de certificación de reclamos de los Estados Unidos basado en la Ley para la Resolución de Reclamos Internacionales de 1949 (International Claims Settlement Act of 1949).*⁴²

Esta Ley se aplica a los nacionales estadounidenses que perdieron sus propiedades debido a las expropiaciones que hizo el gobierno cubano después del 1° de enero de 1959. A la fecha de este escrito, se han certificado casi 6,000 reclamos presentados por compañías estadounidenses y ciudadanos particulares, cuyo monto asciende a U.S. \$1,800,000,000.00. No obstante, este programa fue cerrado para nuevos reclamos y no se espera su reapertura. La Comisión para la resolución de reclamos de los Estados Unidos en el extranjero (FCSC, siglas en inglés de Foreign Claims Settlement Commission of the United States), es un organismo cuasi-judicial, una agencia independiente dentro del Departamento de Justicia que adjudica reclamos de los nacionales estadounidenses contra gobiernos extranjeros. En los últimos cincuenta años, esta Agencia ha administrado docenas de programas, mediante los cuales los gobiernos ofensores han negociado el pago de montos totales o pagos anuales, casi siempre reconociendo apenas una fracción muy pequeña de la cantidad reclamada, pero un par de países con más poder adquisitivo, han pagado a los reclamantes el monto total, con intereses. Alemania es el único país que ha ofrecido la opción de devolver la propiedad reclamada a su dueño. Cuba, en términos monetarios, es, por un gran margen, el programa más grande que la FCSC ha atendido. Todos los reclamantes certificados han dejado en manos de la FCSC sus poderes de negociación y la transacción que logre obtener la FCSC tiene carácter final y no es susceptible a apelación.

B. *Ley para la Libertad y Solidaridad Cubana de 1996.*⁴³

Esta Ley del Congreso estadounidense se conoce generalmente por su nombre abreviado "Ley de Helms-Burton". La misma dispone que antes que se levante el Embargo de los Estados Unidos contra Cuba, el gobierno cubano tendrá que haber dado pasos para devolver a los ciudadanos estadounidenses las propiedades que les fueron confiscadas o haber pagado compensación. Aún más, la Ley crea una acción judicial ante los tribunales estadounidenses contra aquellas personas o entidades que utilicen propiedades confiscadas a estadounidenses.

42. 22 U.S.C. § 1643 (West 1964).

43. 22 U.S.C. § 6021 (West 1996).

C. *Negociaciones directas entre ex-dueños y usuarios extranjeros de propiedad confiscada*

Han habido muchas de estas negociaciones. El caso más conocido y famoso fue el contrato suscrito entre Societa Finanziaria Telefonica (STET) e ITT Corporacion (ITT). STET aceptó después de una negociación en 1997 pagar a ITT una compensación por usar las instalaciones telefónicas confiscadas por el gobierno cubano en 1960. La cantidad de la transacción no ha sido divulgada, pero fuentes confiables lo calculan en los U.S. \$25,000,000.00.⁴⁴ Después del pago, STET suscribió una empresa conjunta o *joint venture* para operar el sistema telefónico de Cuba.

D. *Negociaciones directas entre los reclamantes y el gobierno cubano*

Han habido negociaciones de este tipo, pero por razones obvias, se han mantenido en estricta confidencialidad. Estas negociaciones han involucrado ingenios, propiedades comerciales, de agricultura y propiedades con frente al mar.⁴⁵ Este método se puede utilizar en cualquier momento con el gobierno presente o futuro, presumiendo que ambas partes estén dispuestas a sentarse a negociar.

La Universidad Creighton, bajo un contrato de la USAID, siglas en inglés para la *United States Agency for International Development* o Agencia estadounidense para el desarrollo internacional, produjo un informe sobre el asunto de reclamos de propiedades entre Cuba y los Estados Unidos.⁴⁶ El informe básicamente concluye que los reclamos certificados estarán basados en el derecho internacional y en los reclamos de los nacionales cubanos según el derecho cubano. No obstante, la Ley de Inversión Extranjera de Cuba niega el uso de los tribunales cubanos para la presentación de reclamos contra inversionistas extranjeros.⁴⁷

Una última e importante característica de la propiedad inmueble en Cuba es que está subdesarrollada y es de naturaleza primitiva. Esto se debe más bien a la política del gobierno que ha mantenido controlado el desarrollo inmobiliario. Hay algunos elementos básicos, tales como venta de condominios, mercado de permutas, arrendamientos de casa y apartamentos, centros comerciales, edificios de oficina, hoteles y desarrollos turísticos. El concepto de propiedad a tiempo compartido ha

44. Tom Buerkle, *Italy's STET to Pay ITT for Cuba Property* [La italiana STET le va a Pagar a ITT por su Propiedad en Cuba], INT'L HERALD TRIB. (Francia), 25 de julio de 1997, en 1.

45. Esta información se basa en conversaciones sostenidas por el autor con participantes en las negociaciones que prefieren permanecer anónimos

46. *Ver generalmente Report on the Resolution of Outstanding Property Claims Between Cuba and the United States* [Informe Sobre la Resolución de Reclamos Pendientes Entre Cuba y los Estados Unidos], CREIGHTON UNIV. PRESS, 2007.

47. La Ley de Inversión Extranjera, *supra* nota 17, art. V.

sido aprobado, así como la venta de arrendamientos a largo plazo para apartamentos para jubilados y villas en campos de golf.

Pero también existen muchos puntos negativos. No hay financiamiento, ni a corto ni a largo plazo, no hay hipotecas sobre la tierra o sobre arrendamientos, no hay mercado de capitales y muy poco crédito bancario para compañías involucradas en proyectos inmobiliarios. Las leyes inmobiliarias son o muy limitadas o muy anticuadas. Existe una Ley de Condominio que data del año 1952, una Ley Hipotecaria basada en el derecho español del siglo XIX y hasta una Ley de Valores del año 1959. La comercialización e iniciativa empresarial también están limitadas.

VI. PRINCIPALES PARTES INTERESADAS EN EL FUTURO DESARROLLO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN CUBA

Hay muchas partes interesadas en el futuro desarrollo de la propiedad inmobiliaria en Cuba. El primer grupo consiste en propietarios de viviendas urbanas y el segundo son los dueños de propiedades agrícolas. En esta categoría, hay unos cuantos millones de personas. Se estima que el noventa por ciento de la población urbana son propietarios y hay más de 225,000 fincas agrícolas ocupadas por sus propietarios. Resulta fácil estimar que de un setenta y cinco por ciento a un ochenta por ciento de la población total de Cuba, que consiste de más de 11 millones de habitantes, se consideran a sí mismos propietarios de la vivienda donde residen.

Esta situación se basa en la legislación del gobierno cubano, tal como la Ley de Reforma Agraria o la Ley Reforma Urbana. También se basa en el abandono y en el antiguo concepto del Derecho Civil de usucapio o lo que en los Estados Unidos se conoce como *adverse possession* (posesión adversa).⁴⁸ El concepto de usucapio del Derecho Civil al igual que el concepto de *adverse possession* tiene doble forma, a saber, ordinaria y extraordinaria. La usucapio ordinaria requiere la obtención de dominio de buena fe y la inscripción de la escritura de propiedad en el Registro de Instrumentos Públicos, mientras que la usucapio extraordinaria requiere únicamente de una posesión ininterrumpida durante treinta años, sin necesidad de título o demostración de buena fe.⁴⁹

La legislación cubana se basa en casi un ochenta por ciento en el Derecho Civil Español.⁵⁰ Por lo tanto, es relevante que el Tribunal Supremo de España dictase en junio de 1960 una decisión en cuanto a que el verdadero propósito de emitir escrituras a los que en el presente se

48. Agustín de Goytisolo & José M. Hernández, *Debating Cuban Property Law* [*Debate Sobre el Derecho sobre la Propiedad Cubana*], 1 CUBA NEWS (No. 2), octubre de 1993, en 8.

49. *Id.*

50. Antonio Zamora, *How Cuba's Legal System Will Adapt to a Business Opening* [*Cómo se Adaptará el Sistema Legal de Cuba a una Apertura de Comercio*], 5 LATIN LAW (No. 7) 27 (2006).

encuentran posesión de una propiedad tiene muy poco que ver con la búsqueda de la justicia, sino para permitir que la sociedad funcione adecuadamente, elevando tal situación de hechos a un estado *de jure* para asegurar la paz social que la ley debe proteger.⁵¹

Otra categoría de partes interesadas, es decir, el tercer grupo, es el mismo pueblo cubano. El pueblo cubano, mediante el gobierno cubano, representa la mayor parte de propietarios de toda la tierra en la Isla. El gobierno actual ha vendido muy pocas propiedades. Sin embargo, ha habido un número alto de arrendamientos, incluidos arrendamientos a largo plazo y hasta unos cuantos usufructos vitalicios o arrendamientos por toda la vida del arrendatario.⁵²

Estas concesiones han dando lugar a varias subcategorías de partes interesadas: 1) personas y compañías extranjeras que poseen una propiedad inmobiliaria arrendada en Cuba; 2) compañías cubanas que han recibido arrendamientos a largo plazo u otro tipo de tenencia inmobiliaria para un proyecto en particular o como socio de un *joint venture* en otro desarrollo; 3) compañías extranjeras que hacen negocios con Cuba por cuenta propia, lo cual es raro y lo más común, como parte de un *joint venture* en sociedad con una compañía cubana.⁵³ La legislación cubana y los acuerdos bilaterales de cooperación sobre inversión (los "BIT", siglas en inglés para *Bilateral Investment Treaties*), protegen los derechos de la mayoría de los socios extranjeros en estas sociedades conjuntas o *joint ventures*.

La cuarta categoría de partes interesadas la representa la cantidad de cubanos que viven fuera de su país y que han adquirido o pudieran adquirir un interés inmobiliario en Cuba. Hay por lo menos medio millón de cubanos viviendo o trabajando en el exterior, que mantienen su ciudadanía cubana y pagan impuestos, lo cual les da derecho a tener una vivienda en Cuba, beneficios de seguridad social, cuidado de salud y otros. Entonces tenemos un millón de cubanos que viven en el exterior y mantienen contacto limitado con la Isla y en muchos casos ya son ciudadanos del país donde residen.⁵⁴

La mayor parte de este millón de cubanos viven en los Estados Unidos, pero también hay un número importante distribuido entre España, México, Venezuela, Canadá y en otros países. El gobierno cubano ha comenzado a reconocer *de facto* el concepto de la doble ciudadanía. Las tres Constituciones cubanas de los años de 1901, 1940 y 1976, establecen "...cuando se adquiere una ciudadanía extranjera, se perderá la cubana".

51. *Ver generalmente* De Goytisolo, *supra* nota 48.

52. *Ver generalmente* Antonio Zamora, *Cuba's Business Enterprises: How Business is Conducted in the Island* [*Empresas Comerciales de Cuba: Cómo se Hacen los Negocios en la Isla*], 15 FLA. J. OF INT'L L. (NO. 3) (Primavera 2003), y de estudios conducidos por el autor.

53. *Id.*

54. Estudios conducidos por el autor en el sitio.

No obstante, el gobierno cubano comenzó en el año 2004 a otorgar ciudadanía y pasaporte cubano a los cubanos que residen en el exterior, aun cuando éstos son ciudadanos naturalizados de otros países. La Constitución de 1976, reformada en el año 1992 establece en su artículo 33: “La ciudadanía cubana podrá recobrase en los casos y en la forma que prescribe la ley”.⁵⁵ Esta disposición pareciera invalidar la prohibición de la doble ciudadanía.

A la fecha de este escrito, alrededor de 300,000 cubanos que viven en el exterior y que no mantienen estado de residente legal en la Isla, han obtenido pasaporte cubano como ciudadanos cubanos.⁵⁶ La importancia de este grupo es que la mayoría de estos quieren tener hogares de vacaciones o de jubilación en Cuba. Hay muchas indicaciones que el presente gobierno de Cuba va a permitir, en un futuro, algún tipo de propiedad a esta categoría de partes interesadas y, de hecho, ya hay varios casos de cubanos que residen en el exterior que han establecido su estado de residente temporal o permanente en la Isla.⁵⁷

La quinta categoría de partes interesadas la ocupa los reclamantes extranjeros de propiedades perdidas en Cuba, como resultado de acciones por parte del gobierno cubano. Esto se aplica únicamente a los ciudadanos de Estados Unidos ya que prácticamente cualquier otra nacionalidad, por ejemplo, española, italiana y otras, han resuelto sus diferencias mediante negociación entre sus países y Cuba. Los ciudadanos estadounidenses tienen que someterse a la Ley para la Certificación de Reclamos Cubanos o *Foreign Claims Settlement Act* para obtener compensación, o a la Ley Helms-Burton, definida más arriba, para obtener algún tipo de acción gubernamental.

La última categoría de partes interesadas es el caso de los cubanos que permanecen en la Isla y que perdieron propiedades y podrían optar por litigar el caso en Cuba para obtener restitución o compensación por sus reclamos. Bajo la legislación cubana vigente, ésto resulta imposible, por lo tanto, estas partes interesadas tendrían que cabildear para que el gobierno cubano reformase las leyes o estableciera algún tipo de compensación paralela, tal como algún beneficio impositivo o crédito contra una inversión.

VII. CONCLUSIONES

El mayor problema que enfrenta el gobierno cubano no es que no pueda manejar bien la sucesión, sino llevar a cabo una sucesión exitosa. La sucesión ya ocurrió sin llegar a mayores problemas. La transferencia de

55. Constitución de Cuba art. 33.

56. Entrevistas del autor con oficiales consulares cubanos que prefieren permanecer anónimos.

57. Estudios conducidos por el autor en el sitio.

liderazgo de Fidel Casto creó expectativas entre amigos y enemigos. Los amigos se preguntan si el gobierno de sucesión podrá traer estabilidad y progreso al pueblo cubano, mientras que los enemigos apuestan por lo opuesto, o sea la inestabilidad y caos.

Hoy en día Cuba está en mejor posición de lo que estaba en el año 1990 cuando la Unión Soviética colapsó. Ya han pasado casi veinte años de eso y la economía se ha recuperado sustancialmente del desastre del principio de la década de los 90. Hoy se cuenta con leyes en áreas de inversión extranjera, bancaria, resolución de conflictos, comercio extranjero, derecho de propiedad intelectual, lo que no existía en Cuba cuando el bloque soviético se desintegró. Esto facilita cualquier tipo de apertura económica que el gobierno de sucesión pueda iniciar.⁵⁸ Aún más, la élite y los profesionales de negocios en Cuba, por más de quince años han experimentado con inversión extranjera, mercadeo, administración, derecho y contabilidad y la economía global.

En el ámbito internacional, la postura de Cuba está mucho mejor que lo que estaba a principios de los años 90. De hecho, la situación internacional en Cuba está mucho mejor hoy en día de lo que ha estado en muchos años. América Latina se ha mostrado muy favorable hacia Cuba desde que aquella se ha movido hacia el populismo izquierdista en varios países del área. Hasta dos de los principales aliados de Estados Unidos en la región, a saber, Colombia y México, mantienen excelentes relaciones con Cuba. Venezuela asiste a Cuba con sus necesidades de energía, Rusia le ha concedido créditos particularmente para lo militar, China invierte en minería de níquel y turismo, y otros cinco o seis países, incluyendo Canadá, China y Brasil, están involucrados en explotaciones de petróleo en la costa noroeste de Cuba, a menos de 100 millas de los Estados Unidos.

La mayoría de los observadores de la situación cubana creen que Raúl Castro tomará pasos para mejorar la economía con el fin de consolidar su gobierno y el legado de la Revolución.⁵⁹ No obstante, Fidel Castro en sus escritos *Reflexiones del Comandante en Jefe*, tomó una postura negativa en cuanto a la apertura económica.⁶⁰ Este desacuerdo sobre materia económica entre los hermanos Castro no es algo nuevo. Por ejemplo, no es secreto que han tenido posiciones adversas en cuanto el papel de los militares en la economía y los mercados agrícolas. En ambas situaciones, Raúl ha

58. Ver generalmente Zamora, *supra* nota 50.

59. Ver Amuchastegui, *supra* nota 31, en 13; Marifeli Pérez-Stable, *Better Opportunities Await Cuba [Mejores Oportunidades se Esperan para Cuba]*, THE MIAMI HERALD, 30 de agosto de 2007, en 27A.

60. Isabel Sánchez, *Castro Rechaza Propuestas de Apertura Económica en Cuba*, EL NUEVO HERALD (Miami), 5 de septiembre de 2007, en 5A; Frances Robles, *Are Castro's Writings Subtle Jabs at Raul? [¿Serán los Escritos de Fidel Sutiles Ataques Contra Raúl?]*, THE MIAMI HERALD, 17 de febrero de 2008, en 1A.

prevalecido. El sector militar hoy en día tiene más control de la economía que nunca antes y los mercados campesinos prosperan. Aún más, la autonomía económica de los pequeños agrícolas ha aumentado en años recientes.

Lo que parece ser la primera biografía de Raúl Castro, a saber, *Raúl Castro a la sombra de Fidel* se publicó en España en junio de 2008.⁶¹ La autora recalca que Raúl Castro tiene un antecedente de más de veinte años promoviendo cambios a la economía. Según indica el libro, los esfuerzos de Raúl Castro van más allá de promover los programas actuales y sus logros. Por ejemplo, bajo la administración de Raúl Castro, los militares se convirtieron básicamente en autosuficientes para producir productos alimenticios, se convirtieron en la fuerza dominante de la economía en Cuba y han introducido mercados, administración y prácticas de contabilidad a muchas compañías cubanas bajo el programa "Perfeccionamiento Empresarial". Más aún, Raúl Castro experimentó con un esfuerzo similar a la *perestroika*, en la provincia de Pinar del Río durante el final de la década de los años 80.⁶²

Cuba necesita moverse hacia el otro lado de la línea del período especial y proveer mejores condiciones de vida para el pueblo cubano. Esto sólo se puede lograr si se mejora la economía y para mejorar la economía debe haber inversión extranjera y una nueva apertura económica. Una política autoritaria, junto con una economía fuerte, podría garantizar el éxito y la continuidad del gobierno cubano. Esta política y modelo de economía debería estar basado en la historia cubana y en condiciones que atraigan tanto al gobernador como al gobernado. En este escenario, la propiedad inmobiliaria pudiese jugar un papel muy importante.

Por otra parte, en una transición, según la contempla la Comisión de Ayuda para una Cuba Libre, creada por la administración de Bush en el año 2004 y exigida por la Ley Helms-Burton, la propiedad inmobiliaria podría convertirse en un serio problema de falta de estabilidad por la necesidad de compensación o de restitución. La compensación es básicamente poco probable, porque el gobierno cubano no podría costearla. La restitución se presta a muchos problemas. El primero, la oposición de los propietarios actuales, tales como, los propietarios de viviendas urbanas, agricultores propietarios de sus tierras, compañías extranjeras, compañías comerciales domésticas y el pueblo cubano en general que va a querer mantener la propiedad inmobiliaria en manos del gobierno. El segundo, hay serios puntos legales, por ejemplo, ¿quién es el reclamante adecuado y cuáles son los derechos de los herederos, accionistas, socios, parientes y otros? Por último, habría oposición por parte de los inversionistas extranjeros y de los

61. Ver generalmente LISSETTE BUSTAMANTE, RAÚL CASTRO A LA SOMBRA DE FIDEL, (Martínez Roca ed., S.A. Madrid) (2008).

62. *Id.* en 157–90.

gobiernos involucrados quizás mediante acuerdos bilaterales sobre inversión.

En este punto, es mejor seguir el consejo de Goytisolo y Hernández, sin importar el camino que Cuba podría tomar en el futuro, bien sea de sucesión o de transición.

En la Cuba futura, es posible que la aplicación del usucapio sea un factor fundamental para balancear los deseos de los ex propietarios . . . y la necesidad de asegurar con certeza los derechos legales de aquellos que en la actualidad están ocupando las propiedades, especialmente cuando aquellas propiedades pudieran necesitar ser vendidas o embargadas como parte de los proyectos de reordenamiento económico que tanto se necesitan.⁶³

Una postura común entre los que apoyan el modelo de transición es que “las personas y compañías extranjeras no van a invertir un solo centavo en Cuba a menos que se arreglen los asuntos de derechos propietarios”.⁶⁴ Esto no parece ser una preocupación válida en el futuro de Cuba aunque lidiar con los asuntos de los reclamos pudiera ser beneficioso. Cuando Cuba abrió sus puertas al mercado inmobiliario a mediados de los años 90, hubo suficientes compañías de inversión e inversionistas extranjeros deseosos de desarrollar y adquirir propiedades cubanas aún antes que se solucionaran los asuntos sobre los derechos de propiedad. De hecho, fue el gobierno cubano en el año 2000 el que rechazó la inversión extranjera y no lo contrario.

Como ya se ha indicado en párrafos anteriores, tanto los norteamericanos como los cubanoamericanos tienen cuatro maneras de lidiar con el asunto de los reclamos de propiedad inmobiliaria, a saber, los reclamos certificados, la Ley Helms-Burton, la negociación con las entidades extranjeras que se encuentran usando la propiedad, o la negociación con el gobierno cubano. Ninguna de estas cuatro alternativas ofrece suficiente esperanza para una resolución rápida y satisfactoria del problema. Los reclamos certificados aplican solamente a los ciudadanos estadounidenses e involucran una negociación directa entre los gobiernos de los Estados Unidos y de Cuba. El punto clave es compensación, no restitución. Basado en los resultados de otros casos en varias partes del mundo, el monto pagado por compensación está casi siempre muy por debajo de las expectativas del reclamante. Además, muchos de los reclamantes estadounidenses ya han sido parcialmente compensados mediante deducciones impositivas sobre las rentas, concedidos por el

63. Goytisolo, *supra* nota 48, en 8.

64. Declaración de Ernesto Hernández Cata, Presidente de la Asociación para los Estudios de la Economía Cubana (ASCE), THE MIAMI HERALD, 22 de mayo, 2005, en 3B.

Servicio de Rentas Internas. No importa cuál sea la cantidad de compensación a recibirse, podría tener consecuencias impositivas adversas para el compensado.⁶⁵

Otro problema con los reclamos certificados es que Cuba casi seguramente responderá con una contrareclamación. Dicha contrareclamación estará basada en los daños económicos que le ha causado el embargo estadounidense y los muchos incidentes sufridos por ataques, sabotajes y otros tipos de acciones cometidas contra Cuba por la Agencia Central de Inteligencia (CIA, en inglés) y por otras agencias del Estado norteamericano contra la Isla. Como mínimo, las negociaciones serán largas y complicadas.

La segunda alternativa para atender los reclamos es bajo la Ley Helms-Burton. Esta alternativa pareciera ser hasta menos prometedora que la anterior. La Helms-Burton se usa en reclamos de propiedad inmobiliaria de dos maneras. La primera, crea una acción legal en los Estados Unidos contra partes que usen propiedades confiscadas, según su Título III. Además, bajo el Título IV se pudieran denegar visas para entrar a los Estados Unidos a los propietarios y ejecutivos de compañías que usan las propiedades confiscadas a sus dueños originales. La segunda, bajo los Títulos I y II, la Helms-Burton requiere que haya restitución o compensación por las propiedades expropiadas, antes que los Estados Unidos pueda establecer relaciones normales con Cuba.⁶⁶

El Título III de la Helms-Burton nunca ha sido aplicado. Tanto el Presidente Clinton como el Presidente Bush han venido defiriendo su aplicación, según dispone la ley, desde 1996. En verdad no hay una indicación de que el Título III va a ser aplicado alguna vez. Más aún, el Título IV sí ha sido aplicado, pero solamente en tres casos, aunque hay cientos de compañías de un par de docenas de países que potencialmente se encuentran en violación de dicha Ley.⁶⁷ La razón principal para repetidamente dispensar de aplicación el Título III, es la intensa oposición de la Unión Europea, Canadá, México, Brasil y otros países. Esta oposición no va a cambiar si hay una apertura legal y si las relaciones entre Estados Unidos y Cuba llegaran a mejorar. En cualquier caso, la oposición se intensificaría porque con esos desarrollos, el interés económico del

65. Ver generalmente Timothy Ashby & Tania Mastrapa, *Taxation of Cuban Confiscated Assets After Property Claims' Settlements: Issues for Taxpayers and the U.S. Government* [Imposiciones Fiscales sobre los Activos Confiscados por Cuba después de Resolver los Reclamos de Propiedades: Consideraciones para los Contribuyentes y para el Gobierno Estadounidense], 15 CUBA IN TRANSITION [CUBA EN TRANSICIÓN] (2005).

66. Cuban Liberty & Democratic Solidarity (LIBERTAD) Act of 1996 [Helms-Burton] [Ley para la Libertad y Solidaridad Cubana de 1996]. 22 U.S.C. §6032-45 y 22 U.S.C. §6062-66.

67. Shoshana Perl, *Whither Helms-Burton? A Retrospective on the 10th Anniversary* [¿Se ha debilitado la Ley Helms-Burton? Una retrospectiva en su 10º aniversario] Jean, 6 U. MIAMI JEAN MORMET /ROBERT SCHUMAN PAPER SERIES (No.5) (2006).

inversionista europeo podría llegar a aumentar. Por lo tanto, es poco probable que cualquier parte de la Ley Helms-Burton vaya a ser aplicada.⁶⁸

Entonces nos quedan la tercera y cuarta alternativas. En ambos casos, los reclamantes deberían iniciar negociaciones con los usuarios de las propiedades confiscadas por Cuba o con el gobierno cubano. Resulta interesante escuchar que la Comisión de Ayuda para una Cuba Libre recomiende este curso de acción: “Estados Unidos también debería ofrecer permitir a cualquier reclamante que quiera hacer un arreglo privado, el derecho de hacerlo”.⁶⁹

Otros también han recomendado negociaciones privadas para resolver el problema de los reclamos de propiedad inmobiliaria.⁷⁰ Sería justo decir que estas recomendaciones probablemente estén basadas en un cambio de gobierno en Cuba. No obstante, el concepto de negociaciones para transigir reclamos de propiedad inmobiliaria debería proceder sin importar quién gobierna en Cuba. Este es ciertamente el caso de la tercera alternativa, las negociaciones directas con el usuario de la propiedad. La transacción entre STET/ITT fue mutuamente beneficiosa y aparentemente bien recibida tanto por Washington, como por La Habana y por la Unión Europea.

Si los reclamantes norteamericanos y cubanoamericanos están dispuestos a transigir los reclamos de propiedad inmobiliaria con el gobierno cubano, debería permitirseles hacerlo. En el caso de propiedad agrícola y comercial, sería beneficioso hacerlo en forma casuística para que el gobierno cubano consienta a negociar arreglos. En una situación ideal, el reclamante podría llegar a recuperar algún interés en la propiedad y algún beneficio económico como socio en un *joint venture* o en otra forma comercial y Cuba podría llegar a obtener capital, tecnología y mercados. Un conjunto de estas transacciones beneficiaría de forma importante las industrias de la agricultura y del turismo de Cuba.

La cuestión de las viviendas es algo diferente porque la mayoría de las propiedades agrícolas o comerciales no están ocupadas por familias cubanas, mientras que la mayoría de las propiedades residenciales sí lo están. Los títulos de propiedad existentes para las propiedades residenciales en Cuba deberían ser reconfirmadas por “usucapio” o sea a favor de sus

68. *Id.*

69. *Report to the President*, COMM. FOR ASSISTANCE TO A FREE CUBA [*Informe al Presidente*, COMISIÓN PARA ASISTIR A UNA CUBA LIBRE] (U.S. DEPT. OF STATE, Wash., D.C.), junio de 2006, en 76, disponible en <http://www.cafc.gov/documents/organization/68166.pdf> (última visita el 8 de abril de 2009).

70. *Ver generalmente* Matías F. Travieso-Díaz, *Alternative Recommendations for Dealing with Expropriated U.S. Property in Post-Castro Cuba* [*Recomendaciones alternativas para lidiar con propiedad expropiada a los Estados Unidos en la Cuba post-Castro*], CUBA IN TRANSITION ASCE [CUBA EN TRANSICIÓN ASCE], agosto de 2002; Marifeli Pérez-Stable, *The Dilema: Confiscated Properties* [*El Dilema: Propiedades Confiscadas*], THE MIAMI HERALD, 30 de septiembre de 2004, en 29A.

ocupantes. Esto puede y debe ser confirmado en los tribunales, en conferencias, en publicaciones y otros. Esto será bien recibido por el pueblo cubano y según las palabras del Tribunal Supremo de España, asegurará la paz social que la Ley debe proteger.⁷¹

El gobierno cubano podría mejorar la situación financiera de la mayoría de la población al liberalizar las normas y reglamentos que aplican a la vivienda. Hay un dicho popular en Cuba: “*La vivienda es para vivir en ella, no para vivir de ella*”. No obstante, sin afectar el alto nivel de propiedad, se pudieran hacer cambios que generen ingreso para los dueños de las viviendas, que resultan ser la mayoría de la población.

Por ejemplo, las normas de las permutas, ventas del espacio aéreo sobre la propiedad con el objeto de construcción de pisos superiores, derecho a alquilar parte de la propiedad, podrían hacerse más fáciles. De hecho, estos asuntos podrían alentarse mediante campañas educativas y por promociones. Un reciente esfuerzo educacional que ha resultado ser bueno es el libro *Ley General de la Vivienda*, por Leonardo Pérez Gallardo, Marta Fernández Martínez y Zurely Rodríguez Reina, publicado en La Habana en el año 2004. Las teorías y los programas promovidos por el economista peruano Hernando de Soto podrían ser adoptados en Cuba, que ya tiene un alto nivel de propietarios, que de Soto cita como la solución a la pobreza en América Latina.

Otra posibilidad es la de permitir legalmente que los cubanos que viven en el exterior puedan invertir en las propiedades residenciales de sus parientes en la Isla, especialmente cuando tales inversiones pudieran resultar en mejorar la vivienda. Esto ha ocurrido con mucha frecuencia y los cubanos que residen en el exterior han facilitado también el financiamiento de permutas para que se obtenga una vivienda más amplia.⁷² Pero a los parientes que viven en el extranjero no se les permite aparecer en los títulos, gravámenes o hipotecas de la propiedad. Si el gobierno permitiera este tipo de cosas, habría una inversión substancial en el sector de la vivienda, facilitado por los cubanos que residen en el exterior. Esto daría lugar a una inyección de capital a la economía de Cuba y podría mejorar en gran medida las viviendas en ruina que abundan en la Isla. Aquellos cubanos que viven en el exterior con ciudadanía y que son tenedores de pasaporte cubano vigente, supuestamente gozan de doble ciudadanía y se les permite residir en el exterior, por lo tanto, deberían tener derecho a adquirir propiedad en la Isla.

Pensar en Cuba como destino para la jubilación puede ser una atractiva proposición para los cubanos que viven en el exterior, sobre todo para los cubanoamericanos. Aquellos cubanoamericanos que gozan de ciudadanía

71. De Goytisolo, *supra* nota 48.

72. Juan Tamayo, *Los Exiliados de Miami Entren en Negocios con Cuba*, EL NUEVO HERALD (Miami), 5 de marzo de 2000, en 5A.

cubana, es decir, doble ciudadanía y son tenedores de pasaporte cubano vigente, deberían tener el derecho de poder retirarse en Cuba según la legislación vigente. Los “baby boomers” como se les llama a los niños nacidos en la posguerra, podrían sentirse atraídos por la idea de jubilarse en Cuba. Sin embargo, antes que esto pudiera ocurrir, Cuba debería adoptar una “ley de jubilación” y Estados Unidos tendría que cambiar su embargo contra Cuba.

El Ministerio de Turismo de Cuba anunció recientemente la construcción de treinta nuevos hoteles en los próximos dos años.⁷³ Ambos Ministerios, Turismo e Inversión Extranjera, han reconocido públicamente que favorecen emprender proyectos de campos de golf y marinas. La construcción de nuevos hoteles y los desarrollos de centros turísticos orientados al deporte de golf y a las marinas, si se aprueban bajo la administración de Raúl Castro y si tienen éxito en conseguirlo, podría dar un tremendo impulso a la economía de Cuba. Estas iniciativas podrían resultar muy atractivas a los urbanistas y compradores extranjeros, específicamente si Estados Unidos estuviera de acuerdo en poner término a las restricciones actuales sobre inversión, comercio y residencia en Cuba.

Se puede argüir que treinta nuevos hoteles más los proyectos de golf y marinas, consistentes en miles de unidades de vivienda para vender, no podría tener éxito sin turistas e inversionistas norteamericanos. Igual, no se puede negar, que una marina de 1500 espacios no podría tener éxito sin los deportistas náuticos y yates de recreo de los Estados Unidos. El sector militar de Cuba se encuentra construyendo en este momento esa marina en Varadero.

Por eso no es de extrañar que Raúl Castro haya dicho públicamente por lo menos dos veces desde que tomó la presidencia de Cuba que está dispuesto a negociar con los Estados Unidos sobre la normalización de relaciones entre ambos países. Durante su campaña electoral, el Presidente Obama dijo que estaría dispuesto a conversar con los oficiales cubanos sobre la normalización de las relaciones. La reacción de parte de Cuba hacia la presidencia de Barak Obama ha sido positiva. Tanto Raúl como Fidel Castro han elogiado al nuevo presidente por sus comentarios después del 20 de enero de 2009.⁷⁴

Además, se están presentando cambios políticos importantes en Miami, el centro de actividad de los cubanoamericanos en los Estados Unidos. Estos cambios favorecen los viajes y relaciones entre Estados Unidos y Cuba. Finalmente, el Congreso de los Estados Unidos, lugar

73. *Cuba Proyecta una Expansión en su Infraestructura Turística con plazo al 2010*, CUBANET, 9 de enero de 2008, <http://www.cubanet.org/CNews/y08/en08/09o2.htm> (última visita 26 de marzo de 2009).

74. *Ver Fidel y Raúl Castro Alaban a Obama*, UNIVISION, 22 de enero de 2009, <http://www.univision.com/content/content.jhtml?cid=1812768> (última visita 26 de marzo de 2009).

donde se deben efectuar los cambios legislativos para modificar el embargo contra Cuba, está y seguirá estando controlado por legisladores demócratas, que generalmente están a favor de cambiar las restricciones impuestas por el embargo y negociar con Cuba. Si se producen cambios sustanciales en el embargo contra Cuba, en particular, si se levantan las restricciones de viaje y de inversión para los estadounidenses, el futuro de la propiedad inmueble en Cuba por seguro será muy brillante.