



Universidad: "Carlos Rafael Rodríguez Rodríguez"

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANÍSTICAS

DEPARTAMENTO DE DERECHO

EJERCICIO DE CULMINACIÓN DE ESTUDIOS.

Especialidad: *Derecho Civil y de Familia.*

Tema: *La apertura del Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles en Cuba.*

Título: *El Contrato de Compraventa de Viviendas entre personas naturales. Propuesta que garantiza su perfección ante las Notarías del Ministerio de Justicia.*

Autora: *Lisandra García Reyes.*

Tutora: *Lic. Arahí García Chaviano.*



AÑO 2010



Hago constar que el presente trabajo fue realizado en la Universidad de Cienfuegos ``Carlos Rafael Rodríguez`` como parte de la culminación de estudios en la especialidad de Derecho, autorizando que el mismo sea utilizado por la institución para los fines que estime conveniente, tanto de forma parcial como total y que además no podrá ser presentado en eventos ni publicado sin la aprobación de la Universidad.

Firma del autor

Los abajo firmantes, certifican que el presente trabajo ha sido realizado según acuerdos de la dirección de nuestro centro y el mismo cumple con los requisitos que debe tener un trabajo de esta envergadura, referido a la temática señalada.

Firma del tutor

Información Científico Técnica

Nombre, Apellidos, firma.

Computación



«LA JUSTICIA, LA
IGUALDAD DEL MÉRITO,
EL TRATO RESPETUOSO
DEL HOMBRE,
LA IGUALDAD PLENA DEL
DERECHO:
ESO ES LA REVOLUCIÓN»

José Martí

DEDICATORIA

A todas aquellas personas que consagran sus esfuerzos al cumplimiento de lo establecido en las leyes jurídicas.

A todos aquellos que de una forma u otra han ayudado en la realización de este trabajo, en especial a mi tutora.

Especialmente a mi madre, mi compañero y a mis familiares más cercanos.

En especial a mis profesores y compañeros en general.

...en fin, a todos, MUCHAS GRACIAS.

RESUMEN

El contrato de compraventa nace con la voluntad de las partes cuando una persona se obliga a entregar a otra una cosa determinada, con la finalidad de transmitirle el dominio sobre la misma, a cambio de que esa otra persona entregue a aquella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Esta voluntad de comprar y vender en relación a las viviendas particulares está limitada, pues únicamente se puede hacer efectiva dicha venta al Estado cubano. La existencia de ilegalidades en torno a las cesiones de viviendas y las diferentes causas que motivan a las personas naturales a tales hechos, son las razones por las que se realizó la presente investigación científica la que lleva como título: "El Contrato de Compraventa de Viviendas entre personas naturales. Propuesta que garantiza su perfección ante las Notarías del Ministerio de Justicia".

Esta investigación se estructuró en dos epígrafes: en el primero se analiza los antecedentes históricos del contrato, su concepto, fases, clasificación y elementos; se analiza el proceso evolutivo y el concepto del Contrato de Compraventa y sus características esenciales; y sus antecedentes legislativos en Cuba y lo regulado, actualmente, por la Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda " y sus Disposiciones Complementarias, y en el segundo Epígrafe se analiza el comportamiento de los expedientes radicados en la Dirección Municipal de la Vivienda de Cienfuegos por Disposición Especial Séptima, en el período correspondiente a los años 2007, 2008 y 2009; y se elabora una propuesta que permita la concertación del contrato de compraventa de viviendas en Cuba entre los propietarios ante las Notarías del Ministerio de Justicia.

ÍNDICE.

Introducción.....	Pág.1-3.
Epígrafe I: El contrato como negocio e institución jurídica. Formas de manifestación. Antecedentes legislativos y estado actual del contrato de compraventa de viviendas en Cuba.....	Pág.4.
1.1. Antecedentes históricos del Contrato.....	Pág. 4-5.
1.2. Fases, Clasificación y Elementos del Contrato.....	Pág. 5-9.
1.3. Formas de manifestación.....	Pág. 9.
1.3.1 Contrato de Permuta.....	Pág. 9.
1.3.2 Contrato de Donación.....	Pág. 9.
1.3.3 Contrato de Préstamo.....	Pág. 9.
1.3.4 Contrato de compraventa.....	Pág. 9.
1.3.4.1 Proceso evolutivo.....	Pág. 9-11.
1.3.4.2 Concepto de Compraventa.....	Pág. 11.
1.3.4.3 Características.....	Pág. 11.
1.3.4.4 Elementos Constitutivos.....	Pág. 11-13.
1.3.4.5 Obligaciones del vendedor.....	Pág. 13.
1.3.4.6 Obligaciones del comprador.....	Pág. 14.
1.3.4.7 Formas de realizar la entrega.....	Pág. 14.
1.3.4.8 Evicción y Saneamiento.....	Pág. 14.
1.3.4.9 Extinción de la compraventa.....	Pág. 15.
1.4 Antecedentes Legislativos y estado actual del contrato de compraventa de viviendas en Cuba.....	Pág. 15-22.
EPÍGRAFE II: Propuesta de una guía para la apertura del contrato de compraventa de vivienda entre personas naturales ante las Notarías del Ministerio de Justicia.....	Pág. 23.

2.1 Comportamiento de los trámites de Disposición Especial Séptima de radicados en la Dirección Municipal de la Vivienda de Cienfuegos, en el período correspondiente a los años 2007, 2008 y 2009.....	Pág. 23-25.
2.2 Propuesta de la guía.....	Pág. 26-28.
Conclusiones.....	Pág. 29.
Recomendaciones.....	Pág. 30.
Bibliografía.....	Pág. 31-32.

INTRODUCCIÓN.

La vivienda es considerada como un bien de propiedad personal, en nuestro país cumple una importante función social al satisfacer una de las necesidades fundamentales del hombre, es el derecho a disfrutar de una sola vivienda por el propietario y su familia, sin que en ningún caso pueda el derecho de esta propiedad convertirse en un medio de enriquecimiento ni explotación.

Han sido varias las disposiciones legales emitidas por los Órganos Legislativos en fin de esta importante función social, y fue la Ley de Reforma Urbana del 14 de octubre de 1960, la primera ley revolucionaria que convirtió en realidad los sueños del pueblo cubano en aquel entonces, y fue a partir de ella que se sentaron las bases y se definieron los objetivos necesarios para establecer y fortalecer el control del Estado sobre las operaciones en relación a las viviendas¹.

La vigente Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” constituye una de las más importantes disposiciones legales emitidas, pues regula entre otros aspectos, los derechos y obligaciones de los propietarios, entre los que se encuentran: el derecho a Permutar, el derecho a Donar, el derecho de determinar libremente sus convivientes, el derecho a Arrendar, y el derecho de vender la vivienda de su propiedad.

Específicamente, el derecho de compra y venta viene establecido por ley, el cual nace con la voluntad de las partes cuando una persona se obliga a entregar a otra una cosa determinada, con la finalidad de transmitirle el dominio sobre la misma, a cambio de que esa otra persona entregue a aquella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Sin embargo, en relación a las viviendas particulares la voluntad de comprar y vender no resulta suficiente, pues únicamente se puede hacer efectiva dicha venta al Estado cubano, lo que constituye una limitación al derecho de los propietarios, lo que trae aparejado además la existencia de actos ilegales en virtud de los cuales se aperturan los expedientes al amparo de la Disposición Especial Séptima de la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”.

Esto es una realidad que afecta, no solo a la Dirección Municipal de la Vivienda de Cienfuegos, sino a todo el país, pues la necesidad habitacional existente lo impone,

¹ García Henríquez F, Martínez Lorenzo Yarelis, Martínez Barreiro Jhosvany.: Compendio de Disposiciones Legales sobre Nacionalización y Confiscación, Editorial Ministerio de Justicia, La Habana, Cuba, 2004, pág. 37.

motivo por el cual se desarrolló la presente investigación científica tomándose como muestra el Municipio de Cienfuegos y de él, los expedientes aperturados al amparo de la Disposición Especial Séptima, en el período de trabajo correspondiente a los años 2007, 2008 y 2009 en la Dirección Municipal de la Vivienda, a fin de realizar un estudio profundo y detallado del fenómeno que nos permite proponer una solución viable para autorizar la compraventa de viviendas entre particulares en Cuba, de una forma razonada y justa, la que se haría efectiva ante las Notarías del Ministerio de Justicia, teniendo como **tema** central:

“La apertura del Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles en Cuba”.

El **objeto** de la presente investigación lo constituye:

“El Contrato de Compraventa de Viviendas entre particulares en Cuba”, y el problema científico resultó definido de la siguiente forma:

Problema científico:

“Inexistencia de una norma jurídica específica que permita la concertación de contratos de compraventa de viviendas entre personas naturales en Cuba”.

El Objetivo General en que se centra este trabajo es:

“Elaborar una propuesta que permita la concertación de contratos de compraventa de viviendas entre personas naturales”. Para lo cual nos trazamos los siguientes:

Objetivos Específicos:

1. Analizar históricamente el contrato como negocio e institución jurídica, su evolución y concepto; y las características esenciales del Contrato de Compraventa.
2. Analizar los antecedentes legislativos del contrato de compraventa de viviendas en Cuba y lo regulado, actualmente, por la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” y sus Disposiciones Complementarias.
3. Realizar un análisis de los expedientes aperturados al amparo de la Disposición Especial Séptima de la Ley 65 “Ley General de la Vivienda” en la Dirección Municipal de Vivienda de Cienfuegos a fin de elaborar una propuesta que permita concertar contratos de compraventa de viviendas entre personas naturales ante las Notarías del Ministerio de Justicia.

Para lo cual se estableció la siguiente hipótesis: Si se elabora una propuesta que permita la concertación del contrato de compraventa de viviendas entre personas naturales, entonces podrían eliminarse las compraventas ilegales de viviendas.

Para cumplir los objetivos trazados se utilizaron diferentes métodos teóricos y empíricos de Investigación Científica, los que se corresponden con:

Métodos Teóricos:

- Histórico-lógico: Permite el estudio de la evolución y desarrollo histórico de la compraventa de viviendas en Cuba.
- Teórico-jurídico: Está presente en el análisis de las normas que regulan la compraventa de viviendas en Cuba.
- Exegético-analítico: Mediante este método se verifica la correspondencia existente entre la norma jurídica analizada (Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda") y la verdadera realidad socio-económica existente.

Métodos Empíricos:

- Técnica de análisis de documentos, el cual se emplea para toda la investigación.
- Procesamiento de la información donde se tabulan los resultados, obtenidos en el análisis de los expedientes de Disposición Especial Séptima, radicados en la Dirección Municipal de Vivienda de Cienfuegos, en el período correspondiente a los años 2007, 2008 y 2009.

Esta investigación se centra en el análisis de la situación existente en relación a las compras y ventas de viviendas entre personas naturales, arribándose a numerosas conclusiones y elaborándose una propuesta que permita la concertación de contratos de compraventa de viviendas entre particulares ante las Notarías del Ministerio de Justicia, lo que traería consigo un mejoramiento de la situación habitacional en el país, se reducirían las ilegalidades existentes en cuanto a la compra y venta ilegal de viviendas, en virtud de lo cual se tramitan los expedientes al amparo de la Disposición Especial Séptima y eliminándose la radicación de expedientes por este concepto.

EPÍGRAFE I: "El contrato como negocio e institución jurídica. Formas de manifestación. Antecedentes legislativos y estado actual del contrato de compraventa de viviendas en Cuba".

1.1. Antecedentes históricos del Contrato.

El término Contrato² proviene del latín contractus, derivado este del verbo contrahere, que a su vez significa reunir, lograr, concertar. Es un mecanismo de generación de derechos y obligaciones respecto de las partes, que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y produce ciertas consecuencias jurídicas, por lo que es considerado doctrinalmente como un acto jurídico bilateral; este acto jurídico surgió en Roma, pero en sus inicios no era una fuente genérica de obligaciones. El primer contrato³ que conoció el Derecho Romano fue la promesa sujeta a rituales o formalidades.

Posteriormente aparecen los contratos que conocemos como reales, en tanto exigían la entrega de la cosa (mutuo, depósito), y luego los consensuales, como consecuencia de la flexibilización que va experimentando el uso de la forma, dado el desarrollo comercial de la sociedad romana. Pero la idea de contrato existente en aquel entonces distaba mucho de su concepción actual.

Fue el Derecho Canónico el que mayor influencia ejerció en la formación del concepto moderno de contrato⁴. La extraordinaria y omnipresente importancia de la Iglesia Católica durante los siglos medievales y la generalización de los estudios sobre los textos canónicos, arrojó la consecuencia de que determinadas reglas morales, de general aceptación, acabaran por incorporarse a las legislaciones propias de la mayor parte de los territorios europeos. Entre estas reglas se destacan la idea de la actuación de buena fe y el pacta sunt servando que tienen básicamente matriz canonista.

De gran importancia resultó también la práctica durante los siglos medievales del dinámico Derecho Mercantil (ius mercatorum). Los mercaderes necesitaban contar con mecanismos contractuales más flexibles para ampliar su ámbito de actuación. El tránsito a la edad moderna acentúa la consideración de la voluntad individual, y del consentimiento de ambas partes contratantes, como base del contrato, donde juega un papel decisivo la escuela de Derecho Natural, que abandona el geocentrismo y el determinismo religioso, reclamando la propia posición del ser humano y la importancia de la voluntad individual: ideas que llevadas al Derecho significan que; el contrato, como categoría, es

² Diccionario Jurídico, Desarrollo Jurídico Copyright, 2000.

³ Colectivo de Autores.: Derecho de Contratos, tomo I, La Habana, Cuba, diciembre de 2001, Pág. 29.

⁴ Lasarte Álvarez C.: Principios de Derecho Civil, tomo III Contratos, Editorial Trivium, S.A., Madrid, España, Septiembre de 1995, Pág. 3.

manifestación del consentimiento y así pasa, con el decursar de los años, al resto de los códigos civiles.

Han sido varios los autores que han definido el Contrato, pero cualquier intento para definir el contrato no puede prescindir de dos ideas fundamentales: la voluntad y la relación jurídica obligatoria, uno de los conceptos más aceptados doctrinalmente es el que se define a continuación:

Contrato: Acuerdo de voluntades, anteriormente divergentes, por virtud del cual se crea, modifica o extingue una relación jurídica.

Para que una relación jurídica pueda crearse, modificarse o extinguirse, es necesario, que el alcance y el efecto del acuerdo comporte un compromiso de dar, hacer o no hacer alguna cosa, y por ello, el contrato es, junto a la ley, la fuente principal de las obligaciones y constituye un tipo específico de negocio jurídico⁵. Nuestra regulación positiva cubana no define el concepto de contrato, pero expresa en su articulado 309 del Código Civil que mediante el contrato se constituye una relación jurídica o se modifica o extingue la existente.

1.2. Fases, Clasificación y Elementos del Contrato.

Fases del Contrato: Todo contrato, es el resultado de un proceso, de una correlación de hechos que se producen desde que surge el propósito de contratar hasta que el contrato se llega a consumir, esto es a lo que se llama fases del contrato que son: **gestación interna, perfección y consumación.**

En la fase de gestación se realiza plenamente la voluntad de cada sujeto de derecho que tiene el propósito de contratar. Toda vez que la misma abarca desde que el futuro contratante concibe la idea de la celebración del contrato, hasta que decide efectuar la idea de la contratación o concertación del vínculo.

⁵ Colectivo de Autores. Lectura de Derecho de Obligaciones y Contratos: El Contrato como Institución Central del Ordenamiento Jurídico, Lic. Delgado Vergara, Teresa. Editorial Félix Varela, La Habana 1989, p. 112-113.

El contrato para su perfección necesita como base el consentimiento, lo que es un acto de exteriorización de la voluntad y esa es la que tiene lugar cuando ocurre la perfección del contrato, a través de dos momentos: 1. La oferta⁶, y 2. La aceptación⁷.

Los Elementos del Contrato son:

❖ **Elementos esenciales:** Son los cuales forman parte de la existencia y formación del contrato, sin los que el contrato no puede existir.

Estos elementos pueden ser de carácter subjetivo y de carácter objetivo.

- Elemento esencial subjetivo: el consentimiento: Es la exteriorización de la manifestación de voluntad emitida por dos personas capaces, que debe reunir requisitos para que produzca sus efectos propios, ser emitido por personas que puedan actuar de forma racional y acorde a Derecho, o sea, requisito de la capacidad.

- Elementos esenciales objetivos: **objeto, causa y forma.**

Objeto: Es la materia sobre la que recae el acto negocial y debe cumplir determinados requisitos:

1. Existencia.

2. Posibilidad.

3. Licitud.

4. Determinación.

Causa: Es la razón económica y jurídica por la que el Estado regula, establece y protege determinado acto jurídico, tiene que existir esta razón para que se de el Contrato. (En nuestro Código Civil no aparece regulada, pues no se considera elemento del Contrato, solo los dos primeros).

Forma: Son los requisitos formales que la ley exige, que deben cumplimentarse para que haya Contrato. Abarca la observancia de ciertas normas establecidas por el ordenamiento jurídico, o convenidas por las partes. Principio general: los sujetos pueden elegir libremente la forma de exteriorizar su voluntad, y en algunos casos: el ordenamiento jurídico impone la necesidad

⁶ Díez Picazo, L.: Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Sexta Edición, Editorial Tecnos, S.A., Madrid, 1992, Pág. 69.

⁷ Díez Picazo, L.: Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Sexta Edición, Editorial Tecnos, S.A., Madrid, 1992, Pág. 71.

de observar una forma determinada atendiendo a la naturaleza del contrato de que se trate.

❖ **Elementos accidentales:** Pueden ser incorporados por las partes, constituyen determinaciones de la voluntad dirigidas a modificar el contenido normal del contrato, o sea, no tienen que estar presentes en la perfección del contrato. Ellos son:

1. La Condición.

2. El Término, el cual puede ser suspensivo o resolutorio.

3. El Modo.

❖ **Elementos naturales:** Son consecuencias ordinarias y lógicas que se derivan de la propia naturaleza del contrato, pudiendo excluirse del mismo por voluntad de las partes. Más que verdaderos elementos constitutivos del negocio, son consecuencias que este produce.

Clasificación de los Contratos: Son varias las clasificaciones y los juristas que han estudiado las mismas, como es PLANIOL⁸: crea una clasificación basada en 3 clases de contratos: los relativos al trabajo, a las cosas y a los derechos; el autor italiano Betti considera⁹ que la función económica del contrato permite percibir la individualidad de cada uno y proporciona un criterio apto para interpretar la disciplina normativa que aparece condicionada a la función de este. La clasificación más difundida en materia contractual¹⁰ es la que se basa en las características y en la utilidad práctica; y es la siguiente:

➤ **Los Contratos Unilaterales y Bilaterales:**

Unilaterales: Es el contrato en el que se crea la obligación a cargo de una sola parte exclusivamente, aquí uno de los contratantes tendrá sólo el carácter de deudor y el otro el carácter exclusivo de acreedor, ejemplo de este tipo tenemos el préstamo que solo hace nacer la obligación de devolver la cosa o suma prestada una vez perfeccionado con la entrega de la misma.

Bilaterales: Son los contratos que generan obligaciones para ambas partes, de forma recíproca y correspondiente, o sea se constituye a ambas partes en

⁸ PLANIOL Y RIPERT, Traité pratique de droit civil français, Tomo II, Paris, 1952.

⁹ Colectivo de Autores.: Derecho de Contratos, tomo I, La Habana, Cuba, diciembre de 2001.

¹⁰ Díez Picazo, L.: Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Sexta Edición, Editorial Tecnos, S.A., Madrid, 1992, Pág. 34.

deudores y acreedores recíprocamente; los contratantes tendrán el mutuo y recíproco carácter de acreedores y deudores entre sí.

➤ **Contratos Gratuitos y Onerosos:**

Contrato gratuito: Es aquel en que, una de las partes contratantes se enriquece u obtiene un beneficio a consecuencia del contrato, sin asumir carga o contraprestación alguna, en este una sola parte recibe una ventaja patrimonial o lucro y la otra soporta un sacrificio. Ejemplo: la donación.

Contratos onerosos: La prestación de una parte encuentra su razón de ser en la contraprestación de la otra; tienen por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro, teniendo ambos contratantes un interés pecuniariamente apreciable. Hay contratos que por su naturaleza son siempre onerosos como: la compraventa, el arrendamiento, etc.

➤ **Contratos Consensuales, Reales, Formales y Solemnes:**

Contrato Consensual: Se perfecciona por el mero consentimiento contractual, para su existencia no se requiere ninguna forma especial ni la entrega de cosa alguna. En el derecho nacional tienen carácter consensual los de compraventa, permuta, arrendamiento, etc., y en general todo aquel que no se califiquen como reales de una parte o formales de otra.

Contrato Real: Es aquel para cuyo perfeccionamiento se requiere de la entrega de una cosa, mientras ésta no se reciba, el contrato no surte efectos.

Formales y Solemnes: Existen algunos en los que la forma asume carácter de elemento esencial, determinando ésta su validez. La forma puede incidir en dos aspectos del Contrato: en su existencia o en su validez: Cuando la forma es necesaria para la validez del contrato se está en presencia de un contrato formal, y cuando es necesaria para la existencia del contrato, es solemne.

1.3. Las formas de manifestación de los contratos son varias, entre los que se encuentran:

1.3.1 El Contrato de Permuta¹¹:

Es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra. En realidad aquí existe un trueque de derechos de propiedad.¹²

¹¹ Ley No. 59/87, Código Civil cubano. Contrato de Permuta. Artículo 367-370.

1.3.2 El Contrato de Donación¹³:

Es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra, que lo acepta.

1.3.3 El Contrato de Préstamo¹⁴:

Es aquel contrato en virtud del cual una persona recibe de otra cierta cantidad de dinero u otros bienes fungibles, con la condición de devolver otro tanto de la misma especie.

1.3.4 El Contrato de compraventa¹⁵:

1.3.4.1 Proceso evolutivo del contrato de compraventa:

El contrato de compraventa es enmarcado en su proceso evolutivo en tres fases fundamentales. Hasta el momento se han abordado a grandes rasgos dos de ellas, que claramente ha presentado en las legislaciones históricas, y que provienen del legado que, a las generaciones posteriores, hizo el Derecho Romano:

1. La compraventa real o manual, que es la propia del Derecho Romano o Primitivo, aparece un cambio inmediato de mercancías por dinero y se identifica, en consecuencia, con la entrega de la cosa, realizada mediante una forma solemne o no solemne.

2. La compraventa consensual o productora de obligaciones, reconocida en el Derecho Romano clásico y, después, en el Derecho Moderno. En esta, la compraventa se perfecciona por el mero consentimiento, mas para transmitir la propiedad, ha de ir seguida de la tradición o entrega de la cosa.

Para hacer alusión a la tercera fase, se hará mención del contrato de compraventa, abordado desde el punto de vista de los criterios de diferentes autores.

En sentido jurídico, los diversos autores centran el debate con respecto a este contrato en dos criterios fundamentales, afiliándose a uno u otro en dependencia de su propia concepción acerca de esta figura contractual. Están por un lado quienes ven en ella un contrato que transfiere por sí mismo la propiedad de la cosa vendida; y de otro, la de quienes sin negar que aquella finalidad es la perseguida normal y tendenciosamente por las partes, se limitan a hacer constar la obligación de transmitir la cosa a cargo del vendedor.

¹² Díez Picazo, L.: Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Sexta Edición, Editorial Tecnos, S.A., Madrid, 1992, Pág. 332.

¹³ Ley No. 59/87, Código Civil cubano. Contrato de Donación. Artículo 371-378.

¹⁴ Ley No. 59/87, Código Civil cubano. Contrato de Préstamo. Artículo 379-381.

¹⁵ Ley No. 59/87, Código Civil cubano. Contrato de Compraventa. Artículo 334-366.

El primer criterio, es muy defendido por los Códigos italiano y francés, al plantear que la compraventa es el contrato que tiene por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa o la transferencia de otro derecho contra la compensación de un precio. El Código alemán expresa, al respecto, que por el contrato de compraventa se obliga al vendedor a proporcionar al comprador la propiedad de la cosa vendida o el derecho vendido.

Una segunda opinión la brinda, Manuel ALBALADEJO, quien no ofrece un concepto de la compraventa, pero sí hace referencia a ese criterio, al plantear que este contrato tiene carácter obligatorio y no translativo ya que el mismo no produce la transmisión del derecho vendido, sino que obliga al vendedor a transferirlo, operándose la venta solo mediante la entrega de la cosa, del bien o del derecho. VÉLEZ TORRES se afilia a este criterio, afirmando que la compraventa solo genera derechos de obligación: una que no se transmite el título de la cosa que constituye su objeto, sino que pone a una parte en aptitud de adquirir un derecho real sobre una cosa si, a la par con el nacimiento del contrato, o en algún momento posterior, la otra hace entrega efectiva de la cosa que se obligó a entregar. Cuando esa entrega se realiza, se dice que ha habido la tradición y que el contrato de compraventa se ha consumado con el efecto de transmitir el dominio de la cosa. Sobre esta base se elabora su propio concepto planteando que: por el contrato de compraventa se entiende que uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

El Código Civil (Ley No. 59/1987) de Cuba, se afilia a la segunda, pues en el contrato solo están plasmadas las principales obligaciones de las partes: el vendedor a entregar la cosa y el comprador a pagar el precio y si no se entrega el bien al momento o en el plazo acordado, aunque tenga la propiedad del mismo no hay contrato, por tanto la compraventa transfiere el dominio, pero tiene que ir seguido de la tradición.

De esta forma, se puede distinguir una tercera fase en la evolución histórica:

3. La compraventa consensual y traslativa de dominio, propia de los derechos modernos francés e italiano. El contrato de compraventa no solo se efectúa por el consentimiento, sino

1.3.4.2 Concepto de Compraventa:

Es el contrato mediante el cual una persona se obliga a entregar a otra una cosa determinada, con la finalidad de transmitirle el dominio sobre la misma, a cambio de

que esa otra persona entregue a aquella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.¹⁶

Naturaleza Jurídica: Traspaso de Propiedad.

1.3.4.3 Características:

Es un negocio jurídico principal, consensual, bilateral, oneroso y conmutativo que se perfecciona cuando hay acuerdo y consentimiento en la cosa y en su precio. Cuando se trata de un derecho y no de un bien físico se denomina cesión de créditos o de derechos.

1.3.4.4 Elementos Constitutivos:

- Elementos personales:

El comprador y el vendedor:

La capacidad necesaria para celebrar ese contrato es la general para obligarse. Los cónyuges no podrán venderse bienes recíprocamente.

Tampoco puede adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial por sí o por persona alguna intermedia:

1. El tutor, los bienes de la persona o personas que estén bajo su tutela.
2. Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuvieren encargados.
3. Los albaceas, los bienes confiscados a su cargo. Los empleados públicos, los bienes del Estado.
4. Los jueces, fiscales, secretarios de tribunales y auxiliares de la administración de Justicia y derechos que estuvieren en litigio ante el tribunal (excepto acciones hereditarias).

- Elementos reales:

La cosa y el precio:

Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no estén fuera del comercio de los hombres.

¹⁶ Colectivo de Autores. Lectura de Derecho de Obligaciones y Contratos: El Contrato como Institución Central del Ordenamiento Jurídico, Lic. Delgado Vergara, Teresa. Editorial Félix Varela, La Habana 1989, p. 127.

Pueden ser compradas o vendidas tanto las cosas corporales como las incorporeales y derechos.

No pueden ser vendidas:

1. Las cosas inapropiables.
2. Los derechos intransmisibles como: el uso y la habitación, y las servidumbres.

La cosa objeto del contrato no puede ser indeterminada, con indeterminación absoluta, porque entonces faltaría el objeto. Es preciso que se conozca bien cual es el bien que se vende, aunque no esté a la vista. La cosa vendida puede ser presente o futura, propiedad del vendedor o de un tercero.

Los créditos pueden ser transmitidos por sus titulares a un tercero si se realiza a título gratuito entonces el contrato por el que se lleva a cabo esa transmisión será una donación, si se realiza a título oneroso o por precio, entonces será una cesión.

La cesión tiene el efecto de situar un nuevo acreedor en lugar del antiguo que es el cedente y es aquel al que el deudor tiene que pagar el crédito, la cesión debe ser notificada al deudor.

El precio funciona como contraprestación a la entrega de la cosa, delimita la naturaleza institucional del negocio.

Los requisitos del precio son:

1. La veracidad.
2. La determinación.
3. La pecunariiedad.

“Precio cierto” significa que en realidad exista el precio; que no sea simulado, por pequeño que sea. El precio a de consistir en dinero o signo que lo represente.

- Elementos formales:

La venta se perfeccionará entre el vendedor y comprador y será obligatoria para ambos, si hubiesen convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la cosa, ni el otro se hayan entregado. Requisitos:

- a) La forma actuará como ineludible requisito contractual cuando se estipula por las partes que, hasta que no se cumpla, no se entenderá perfecto el contrato.

- b) Para las ventas en las que hay que probar, se presumen hechas siempre bajo condición suspensiva.
- c) Si hubiese mediado una entrega de dinero en garantía del contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderla, o el vendedor a devolverla duplicada.
- d) La enajenación forzosa por causa de utilidad pública se regirá por lo que establezcan las leyes especiales.
- e) Deberá constar en documento público la cesión de acciones y derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública (Los bienes inmuebles en la notaría).

1.3.4.5 Obligaciones del vendedor¹⁷: Son obligaciones del vendedor, las siguientes:

1. Conservar y custodiar la cosa que se ha obligado a entregar.
2. Entregar la cosa vendida.
3. Entregar al comprador los títulos de pertenencia.
4. Responder de evicción y saneamiento.
5. Pagar los gastos de otorgamiento de la escritura matriz, salvo pacto en contrario.

1.3.4.6 Obligaciones del comprador¹⁸: El comprador está obligado a:

1. Recibir los bienes vendidos.
2. Pagar el precio convenido.
3. Abonar los gastos necesarios y útiles a la cosa comprada y las de transporte y traslado de la cosa vendida hasta su destino.

¹⁷ Ley No. 59/87, Código Civil cubano. Artículo 340, obligaciones del vendedor: a) Advertir al comprador de los vicios o defectos ocultos que tenga el bien vendido, así como de los derechos de terceras personas sobre el mismo y responder de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de esta obligación; b) conservar el bien en buen estado, hasta el momento de su entrega. De incurrir el vendedor en gastos ocasionados por la conservación, debe el comprador reembolsarlos, salvo pacto en contrario; y c) garantizar al comprador la posesión legal y pacífica del bien vendido.

¹⁸ Ley No. 59/87, Código Civil cubano. Artículo 352, obligaciones del comprador: a) Pagar el precio del bien adquirido. El pago se hace en el lugar y tiempo acordados, pero si no se hubiera convenido, en el lugar y tiempo en que se efectúa la entrega del bien; b) pagar los gastos de formalización del contrato; y c) recibir el bien objeto de la venta.

Si las partes no conviniesen lo contrario, las prestaciones del vendedor y del comprador han de cumplirse de manera simultánea. Son obligatorias para ambas y en caso de incumplimiento pueden reclamar el resarcimiento de daños.

1.3.4.7 Formas de realizar la entrega.

- 1.- Se entenderá la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador:
- 2.- Cuando se haga la venta mediante Escritura Pública el otorgamiento de ésta equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato.
- 3.- Por la entrega de las llaves del lugar donde se hallen almacenados o guardados.
- 4.- La tenga ya en su poder por cualquier otro motivo.
- 5.- Por ministerio de la ley.

1.3.4.8 Evicción y Saneamiento¹⁹:

Evicción: Es la obligación del vendedor de pagar el precio de la cosa vendida o indemnizar al comprador cuando éste es privado de la cosa vendida por un tercero. El vendedor toma sobre sí la responsabilidad de que la cosa que vende es de su propiedad y de que ningún otro puede tener ese derecho sobre ella. El vendedor está obligado a intervenir en el litigio e impedir la evicción. Si el tercero tiene derecho de propiedad sobre ellos, el vendedor vendrá obligado a resarcir al comprador por todos los daños que hubiese sufrido.

Saneamiento: El vendedor responde, del saneamiento por los vicios y gravámenes ocultos que tenga la cosa vendida, lo que le comparta, como consecuencia, el deber u obligación de indemnizar al comprador.

1.3.4.9 Extinción de la compraventa:

Se resuelve y se extingue por las mismas causas por las cuales se extinguen todas las obligaciones²⁰, además por otras causas como el retracto o derecho que tiene una de las partes u otras personas a deshacer la venta realizada, quedándose con la cosa en las mismas condiciones estipuladas en el contrato. El retracto puede ser legal o establecido por la ley o convencional, incorporado a la compraventa por acuerdo de

¹⁹ Ley No. 59/87, Código Civil cubano. Capítulo III: Saneamiento por evicción. Artículo 341-351.

²⁰ Ley No. 59/87, Código Civil cubano. Capítulo V: Extinción de las obligaciones, (Cumplimiento, Dación en pago, Pérdida del bien, Imposibilidad de la ejecución, Confusión, Compensación, Condonación, Muerte de la persona natural y Resolución).

las partes, constituye una modalidad de la venta, denominada venta con pacto de retro²¹.

1.4 Antecedentes Legislativos y estado actual del contrato de compraventa de viviendas en Cuba.

La compraventa es un contrato traslativo de dominio, con los requisitos y reglas que se establecen en el ordenamiento jurídico civil. Las disposiciones normativas respecto a la compraventa de viviendas desde la Ley de Reforma Urbana estuvieron condicionadas a la autorización administrativa y la formalización ante notario público.

La Ley de la Reforma Urbana dictada el 14 de octubre de 1960, fue por excelencia una de las principales leyes revolucionarias dictadas después del Triunfo de la Revolución del 1ro. de enero de 1959, dio término definitivamente a los factores especulativos que desnaturalizaron la función social que debe cumplir la inversión en vivienda, hizo realidad los sueños más anhelados por el pueblo en aquel entonces al convertir en propietarios de sus viviendas a los que en esos momentos las ocupaban como arrendatarios, y determinó el precio justo de la vivienda. Dicha Ley se dictó en respuesta a los problemas sociales planteados por el líder de la Revolución Cubana, Fidel Castro Ruz, en su histórico alegato luego del Asalto al Moncada, conocido como "la Historia me Absolverá", en el que hizo el siguiente planteamiento: "Tan grave o peor es la tragedia de la vivienda (...)"²².

La Ley de Reforma Urbana en su fundamentación planteó varios motivos que determinarían profundos cambios en la concepción del régimen inmobiliario del país y enunció tres objetivos básicos fundamentales:

- La eliminación del carácter de la vivienda como objeto de especulación y lucro.
- Eliminar los gravámenes como fuente de explotación de los sectores más modestos.
- Elaborar un programa para la solución del problema de la vivienda.

²¹ Colectivo de Autores. Lectura de Derecho de Obligaciones y Contratos: El Contrato como Institución Central del Ordenamiento Jurídico, Lic. Delgado Vergara, Teresa. Editorial Félix Varela, La Habana 1989, p. 129.

²² Castro Ruz, Fidel. La Historia me absolverá, Editora Política, La Habana, 1964, pág. 85 y 86.

De significativa importancia, y relevante además, resulta ser lo estipulado por esta **Ley en su Artículo 29**, donde se alteró el principio de la libertad de transmisión implícita en la facultad de disposición del propietario, al disponer que los bienes que fueran transmitidos en virtud de las disposiciones de la misma, no podían ser permutados, cedidos, vendidos, ni traspasados en forma alguna por sus nuevos adquirientes, sin previa y expresa autorización de los Consejos de la Reforma Urbana, o sea, la facultad de disposición sobre los bienes inmuebles transmitidos por el Estado quedaba sujeta a una autorización administrativa previa, reservándose además el Estado en este propio artículo el derecho de tanteo sobre los mismos.²³

El 27 de diciembre de 1984 se dictó la Ley No. 48 "Ley General de la Vivienda", la promulgación de esta Ley se realizó en un contexto dentro del país en el que existía cierto grado de estabilidad económica; pues fue en la década de los años 80 en la que se había consolidado el proceso revolucionario a partir de la institucionalización. Las relaciones con el extinto sistema de países socialistas permitían un nivel satisfactorio de desarrollo en el orden económico y en el social, lo que en esta materia, significó un incremento en el fondo habitacional a partir de la adaptación de locales, transformación de cuarterías, ampliaciones y nuevas construcciones con participación importante de la población; y se dictó con el objetivo de autorizar la transferencia de la propiedad a los usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos de sus viviendas y entregar en propiedad las viviendas que en lo sucesivo se asignaren por el Estado para esos fines, además de que se legalizó situaciones de hecho en la ocupación de la vivienda que hasta entonces no habían tenido solución jurídica, concluyéndose prácticamente el proceso de transferencia de la propiedad de las viviendas ocupadas al momento de promulgarse la Ley, habiéndose convertido en propietarias más de 770 000 familias.

Esta Ley en su **Artículo 70**²⁴, adoptó similar redacción que la primera Ley de Reforma Urbana, en tal sentido estipuló que las compraventas de viviendas entre particulares, podrían realizarse por el precio que acordaran las partes, con autorización de la Dirección Provincial de la Vivienda, que en representación del Estado podría ejercer el derecho de tanteo, subrogándose en lugar y grado del adquirente y adquiriendo a favor de éste, la vivienda que se pretende ceder, abonando al vendedor el precio legal,

²³ García Henríquez F, Martínez Lorenzo Yarelis, Martínez Barreiro Jhosvany.: Compendio de Disposiciones Legales sobre Nacionalización y Confiscación, Editorial Ministerio de Justicia, La Habana, Cuba, 2004, pág37.

²⁴ Ley No. 48 "Ley General de la Vivienda" de 27 de diciembre de 1984. Artículo 70.

descontando del importe del precio de la vivienda los adeudos que el propietario tuviera con el Banco, transfiriéndolos a la Agencia de Población correspondiente del Banco Popular de Ahorro para su liquidación. Este Artículo 70, faculta al Instituto Nacional de la Vivienda para regular el procedimiento para la transferencia y determinar los casos en que se aprobaría la cesión o se hiciera uso del derecho preferente y se adquiriera el inmueble para el Estado.

Este fundamento motivó que se aprobará la **Resolución No. 59** del 17 de abril de 1987, que en su Apartado Sexto dispuso que en todos los casos de compraventas, la Dirección Provincial de la Vivienda ejercería el derecho de tanteo y adquiriría la propiedad de las viviendas, llegando a ser letra muerta los pronunciamientos sobre compraventa entre particulares, en todos los casos, siendo solo consentida excepcionalmente a través de autorización concedida por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, a partir de la Disposición Especial Segunda de la Ley No. 48/1984, oído el parecer del órgano de gobierno provincial. Para los casos que el vendedor estuviera de acuerdo, la transacción se formalizaría mediante Resolución Administrativa de la Dirección Provincial de la Vivienda, incorporándola al fondo estatal. Si el promovente no aceptara la oferta, se le devolverían los documentos y se archivaría el Expediente.

De esta forma estaban sentadas las bases para el logro de otros objetivos propuestos y resultaba necesario reordenar las regulaciones contenidas en esta Ley e incorporar otras nuevas que la experiencia práctica aconsejaba establecer, encaminadas a fortalecer el control que el Estado debe ejercer sobre las operaciones alrededor de las viviendas, así como definir la decisiva participación estatal en la solución del problema habitacional del país, resultando necesario incluir a las microbrigadas en las regulaciones para la construcción y reparación de viviendas, **dictándose por tanto en fecha 23 de diciembre de 1988 la Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda"**, esta Ley tiene como principios: a) la propiedad personal de la vivienda no puede convertirse en un mecanismo de enriquecimiento ni de explotación, para garantizar su función social y para que su destino sea vivir en ella y no de ella; b) refuerza el principio de la responsabilidad del Estado en la solución del problema habitacional hasta lograr que cada familia tenga una vivienda confortable mediante la planificación y la organización de la construcción y reparación de viviendas; c) reafirma que nadie puede tener en propiedad más de una vivienda con excepción de aquéllas destinadas a veraneo o descanso en las zonas a esos efectos; d) lucha abierta y tenaz contra toda conducta antisocial, en materia de adquisición, uso y ocupación de la vivienda, brindando

protección a los titulares que la necesiten, entre otros; y regula a partir de su Artículo 64 los derechos de los propietarios.

En Cuba los propietarios de las viviendas tienen derecho a Permutar, Artículo 68 de la Ley No. 65/1988 y en la Resolución 12 /06 “Reglamento para las Permutas”, además tienen derecho a la Donación de su vivienda, Artículo 70 de la Ley No. 65/1988 y en la Resolución 14/06 “Reglamento complementario a la Ley General de la Vivienda”; otro derecho es el del Cese de Convivencia, Artículo 64 de la Ley No. 65/1988, también el propietario tiene derecho a Dividir la vivienda, Artículo 73 de la Ley No. 65/1988 y, además, los propietarios pueden Arrendar, Artículo 74 de la Ley No. 65/1988; y tienen derecho de vender la vivienda solo a favor del Estado, Artículo 70 (tercer párrafo).

El contrato de compraventa de viviendas es permitido solo a favor del **Estado** por las personas naturales lo que se regula en la **Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”** en su Artículo 70 (tercer párrafo), quedando prohibida expresamente entre particulares, trasladando la potestad representativa a las Direcciones Municipales de la Vivienda, quedando redactado de la forma siguiente:

”La compraventa de viviendas sólo es posible a favor del Estado, que representado por las Direcciones Municipales de la Vivienda, adquirirá las que le sean ofrecidas en compraventa, abonando a sus propietarios el precio legal establecido en la presente Ley o, en su caso, el que a esos efectos determine el Ministerio de Finanzas y Precios, menos el importe de la parte del precio que estuviera pendiente de pago, en su caso. En todos los casos la Dirección Municipal de la Vivienda, en representación del Estado, ejerce el derecho de tanteo e incorpora la vivienda al fondo estatal, pagando el precio legal o el que fija el Ministerio de Finanzas y Precios, deduciendo los adeudos pendientes”.

La Resolución No.14 del 2006, del Instituto Nacional de la Vivienda, en sus Artículos del 11 al 13, asume de manera íntegra las disposiciones de la derogada Resolución No.618/03, del propio Instituto, en cuanto a la compraventa, solo cambia el título del Capítulo III, que en la vigente Resolución es Compraventa a favor del Estado, estableciendo como requisitos los siguientes:

- Debe manifestarse por escrito o mediante declaración ante el funcionario de la Dirección Municipal de la Vivienda, acompañando documento acreditativo de la propiedad del inmueble y el comprobante del Banco Popular de Ahorro donde conste la liquidación de la vivienda o del adeudo pendiente.
- La Dirección Municipal de la Vivienda determina el precio legal y el que ha de pagar el propietario.
- Se formaliza la compraventa mediante Resolución administrativa en la que consta la transferencia de la vivienda a favor del Estado y el precio a pagar a los titulares.
- Se efectúa sin condicionamiento alguno sobre el destino futuro del inmueble que se integra al fondo estatal y se asigna observando la política y el orden de prioridad vigente mediante compraventa a través del Banco Popular de Ahorro.

En esta Ley se estableció que las **personas naturales** no pueden vender ni comprar sus viviendas, entre sí, debido a la situación habitacional existente en el país y, además, por la situación económica de muchas personas que no pueden hacerlo aunque presenten la necesidad de vivienda, lo que se establece en la **Disposición Especial Séptima de la Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda"**²⁵, tal como quedó modificada por el Decreto-Ley No.211 de 19 de febrero del 2000 y luego por el Decreto-Ley No.233/03, sanciona la compraventa ilegal de viviendas siempre que se demuestre la existencia de ánimo de lucro, enriquecimiento o explotación. Ante estas situaciones se pronunciará la Dirección Municipal de la Vivienda declarando la pérdida de los derechos para el propietario, traspasando el inmueble al fondo del Estado y

²⁵ Las cesiones de la propiedad de la vivienda y las permutas en las que medió propósito de lucro, enriquecimiento o explotación, o violación de los requisitos y trámites dispuestos, son ilegales, y sus autores serán sancionados con la pérdida de las viviendas que fueron objeto de especulación y en los casos que proceda, de los fondos obtenidos en la cesión o permuta mediante Resolución fundada de las Direcciones Municipales de la Vivienda. Igualmente podrá disponerse la pérdida de las viviendas, o de los derechos otorgados sobre ellas, si han sido adquiridas mediante engaño, fraude o falsificación; o si se trata de viviendas construidas, ampliadas o rehabilitadas ilegalmente. En la propia Resolución, que es de ejecución inmediata, se dispondrá, además, la declaración de ilegales de los ocupantes del inmueble. Contra esta Resolución podrá establecerse la reclamación que autoriza la Ley ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente.

declarando ilegal a todos los que lo ocupen, podrá declararse también la pérdida de los fondos obtenidos por la venta.

Varias han sido las normas complementarias dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda con la intención de poner fin al incremento de acciones fraudulentas que tratan de burlar la legislación vigente, en cuanto a la cesión de la propiedad de viviendas entre particulares. Significativas fueron la **Resolución No.214** de fecha 20 de Abril de 1994 y la **Instrucción No.1** de 13 de junio de 1994, que contienen el procedimiento para la asignación de las viviendas adquiridas por el Estado por esta vía, así como los requerimientos de pago para recuperar los fondos obtenidos por los implicados en la operación ilegal.

La Resolución No.214/94, estableció el proceder para los casos a los que demostrada la cesión ilegal, no fuera posible aplicarles lo dispuesto en la Disposición Especial Séptima de la Ley No. 65 de 1988, debiendo actuar la Dirección Municipal de la Vivienda como se refiere seguidamente:

Las Direcciones Municipales de la Vivienda, cuando en la sustanciación del expediente aprecien que no es posible la aplicación de la Disposición Especial Séptima porque los infractores no son propietarios, sino arrendatarios de viviendas estatales, actuarán en la forma siguiente: 1. El ocupante se deberá declarar ilegal, a tenor de lo dispuesto en el inciso a), del Artículo 115, de la Ley No. 65 de 1988, ya que su ocupación resulta clandestina. 2. El arrendatario que vendió la vivienda se le aplicará la pérdida del derecho al amparo de lo dispuesto en el inciso ch), del Artículo 58, en concordancia con el inciso a), del Artículo 53, ambos de la Ley No.65 de 1988, pasando la vivienda al Fondo Estatal para su entrega.

La Resolución No.14/06 del Instituto Nacional de la Vivienda, al igual que su antecesora la Resolución No.618/03, puntualiza en su Capítulo XI la pérdida de las viviendas en los supuestos previstos en la Disposición Especial Séptima de la Ley No.65/88, agrupando en esta disposición normativa todos los pronunciamientos referidos a enfrentamiento de conductas violatorias o fraudulentas en materia de viviendas, en cuanto a la forma de actuación de la Dirección Municipal de la Vivienda para la radicación del Expediente,

tramitación y solución, conformación del registro correspondiente y ejecución de las medidas dispuestas.

Las Dirección Municipal de la Vivienda deben realizar extracción inmediata en todos los casos, pero dadas circunstancias que no hagan posible esta medida pueden dejar a las personas que realizaron la compraventa en la vivienda confiscada como arrendatarios o reubicarlos en un lugar de menor categoría o en el lugar de origen.

No se tuvo a la vista, pero se sabe de la existencia y aplicación, por la tutora Lic. Arahí García Chaviano y por la Subdirectora Jurídica de la Dirección Municipal de la Vivienda de Cienfuegos: Msc. Dayanis López Limonte, de la **Carta emitida por Carlos Lages** en cuanto a que todas las personas que declararan la existencia de la compraventa ilegal de su inmueble antes de 1998, se les declaraba como arrendatarios permanentes y quedaban como ocupantes legales de esas viviendas, y en el período de 1998 al 2001 se declaraba como arrendatario al que demostrara que había comprado antes de 1998 y con la aprobación del Consejo de Administración; en esta declaración de arrendatario por compraventa ilegal las personas no tienen los mismos derechos que en las demás declaraciones de arrendatarios, ya que no pueden permutar. A partir de este momento donde se demuestra la existencia de compraventa ilegal se confisca la vivienda a favor del Estado, se les declara ocupantes ilegales y entonces se valora la medida a tomar. Actualmente, debido a la situación habitacional existente y a las condiciones que atraviesa el país, se ha considerado según las condiciones que se den en cada caso, a tomar como medida general el arrendamiento permanente, de ahí la necesidad que se aperture la compraventa de viviendas en Cuba, ya que no cumple objetivo alguno la prohibición de esta.

EPÍGRAFE II: “Propuesta de una guía para la apertura del contrato de compraventa de vivienda entre personas naturales ante las Notarías del Ministerio de Justicia”.

2.1 Comportamiento de los trámites de Disposición Especial Séptima de radicados en la Dirección Municipal de la Vivienda de Cienfuegos, en el período de trabajo correspondiente a los años 2007, 2008 y 2009.

A partir de denuncias recibidas por diferentes vías, por declaraciones de las propias personas implicadas o afectadas, por detectarse en procesos de legalización de inmueble, autorización de permutas, cesiones de viviendas, entre otros, comienza la tramitación de los expedientes al amparo de la Disposición Especial Séptima por concepto de compraventa ilegal. Para la sustancialización de estos expedientes se procede a emplazar a todas las personas implicadas en el asunto y se practicará de oficio cuantas pruebas la administración considere necesarias.

Una vez sustanciado el expediente y practicadas todas las diligencias correspondientes que demuestran que existe alguno de los casos antes mencionados que se enmarcan dentro de la Disposición Especial Séptima, la Dirección Municipal de la Vivienda pasa a dictar Resolución, donde primeramente pasa la vivienda al fondo

estatal y declara ocupantes ilegales a las personas que se encuentran residiendo físicamente en ese momento el inmueble.

Luego de haber realizado un análisis minucioso de las condiciones de habitabilidad que posee la vivienda, de comprobar si es de interés para el Estado o no, si otra persona ha sido perjudicada en este acto, de comprobar las condiciones del lugar de origen de esos ocupantes, entonces la administración podrá determinar como medida: si esas personas se quedarán como arrendatarios permanentes de la vivienda, si serán extraídas para un lugar de menor categoría o si retornarán para el lugar de origen que provienen.

Para el análisis del presente epígrafe se utilizó como muestra los expedientes radicados al amparo de la Disposición Especial Séptima en la Dirección Municipal de Vivienda del municipio de Cienfuegos, en el período de trabajo comprendido en los años 2007, 2008 y 2009.

El análisis cuantitativo de los trámites de Disposición Especial Séptima en el período que se analiza, se realizó teniendo en cuenta la radicación de expedientes por años, de estos cuales se corresponden con los expedientes por Disposición Especial Séptima, y de estos, cuales realmente son por permutas ilegales y cuales por compraventas ilegales de inmuebles, a continuación se ofrece este análisis.

La tabla No. 1 que se muestra a continuación nos ejemplifica el total de expedientes radicados por la Dirección Municipal de la Vivienda de Cienfuegos en los años 2007, 2008 y 2009.

Años	2007	2008	2009
Expedientes radicados	3331	2748	2237

Tabla 1. Total de expedientes radicados en la DMV municipio Cienfuegos.

Lo que nos permitió concluir que en el año 2007 se elevó de forma considerable la radicación de expedientes, comportándose esto de manera distinta en los años 2008 y 2009, esto obedece a la gran cantidad de expedientes radicados sobre Transferencia de la Propiedad en virtud de la legalización de inmuebles, a partir de la entrada en vigor de la Resolución No. 315 de fecha 8 de Junio de 2003, dictada por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, que estableció el Procedimiento sobre la Convalidación y Legalización de Viviendas, ocurriendo la mayor radicación de estos expedientes en el año 2007, no así en el propio año de dictarse esta Resolución, dado que este trámite se inicia por los Consejos Populares y llevó tiempo realizar el correspondiente censo de viviendas construidas de forma ilegal, así como la confección del expediente por parte de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, para solo después de este proceso, ser remitidos estos expedientes ante el Departamento Jurídico de la Dirección Municipal de la Vivienda, a los efectos de ser entonces debidamente tramitados.

La tabla No. 2 que se muestra a continuación nos ejemplifica la cantidad de expedientes radicados por la Dirección Municipal de la Vivienda de Cienfuegos en los años 2007, 2008 y 2009 al amparo de la Disposición Especial Séptima.

Años	2007	2008	2009
Expedientes por Disposición Especial Séptima.	67	54	37

Tabla 2. Expedientes radicados en la DMV municipio Cienfuegos al amparo de la Disposición Especial Séptima.

Lo que nos permitió concluir que en el año 2007 se elevó de forma considerable la radicación de expedientes al amparo de la Disposición Especial Séptima, comportándose esto de manera distinta en los años 2008 y 2009, esto obedece a que con la Carta emitida por Carlos Lages si las personas al declarar la existencia de la compraventa ilegal demostraban que había sido antes del año 1998, la medida

aplicada era la de arrendatarios permanentes, pero al perder esta carta tal vigencia, en los años posteriores comenzó a disminuir la radicación de los expedientes por Séptima pues las personas ya no declaraban voluntariamente la existencia de ésta y por tanto solo se apertura de oficio cuando se detecta a través de otros trámites como la permuta , la donación, entre otros; y cuando ocurre la denuncia.

Del total de estas Séptimas antes expuestas, se pudo comprobar que en el año 2007 de un total de 67 expedientes por Disposición Especial Séptima existieron 40 expedientes por compraventa ilegal y 27 expedientes por permuta ilegal, en el año 2008 de un total de 54 expedientes por Disposición Especial Séptima existieron 39 expedientes por compraventa ilegal y 15 expedientes por permuta ilegal, y en el año 2009 de un total de 37 expedientes por Disposición Especial Séptima existieron 18 expedientes por compraventa ilegal y 19 expedientes por permuta ilegal.

2.2 Propuesta de una guía para la apertura del Contrato de Compraventa de Viviendas entre particulares en Cuba ante las Notarías del Ministerio de Justicia.

Es imperiosa la necesidad que se presenta ante la limitación de no poder comprar y vender los particulares sus viviendas, que se apruebe la apertura de la compraventa de viviendas en Cuba entre las personas naturales es el resultado final que se propone con esta investigación, pues es una realidad que constituye una limitación al derecho del propietario de no poder enajenar su vivienda.

El resultado obtenido en el análisis realizado en la Dirección Municipal de la Vivienda de Cienfuegos de los expedientes que se aperturan al amparo de la Disposición Especial Séptima por concepto de compraventa demostró que una de las principales causas por las que se cometen ilegalidades para encubrir este acto mediante otros trámites resulta ser la situación habitacional existente en el país.

La apertura del contrato de compraventa de viviendas entre particulares no puede en modo alguno convertirse en un medio de enriquecimiento para aquellas personas que poseen un status económico superior, y mucho menos que empeore la situación habitacional del país, ya que sería a través de una serie de requisitos a cumplir para que exista, para todo el que con sus esfuerzos o el que tenga la posibilidad de recibir ayuda económica, logre poder comprar una vivienda para residir con su núcleo familiar, y para que todo el que ya posea una vivienda en propiedad, no posea dos, y así no se convierta el contrato de compraventa de viviendas entre personas naturales en un negocio con fines lucrativos que vaya en detrimento de la situación habitacional del país y de la situación de aquellos que no puedan comprar una vivienda.

Propuesta de una guía para la apertura del Contrato de Compraventa de Viviendas en Cuba, entre particulares, ante las Notarías del Ministerio de Justicia:

El resultado del análisis realizado en cuanto a la situación que existe en Cuba de que solo se autoriza la compraventa de viviendas de particulares a favor del Estado y no se permite entre personas naturales, y específicamente el estudio del comportamiento de la radicación de expedientes por Disposición Especial Séptima en el municipio de Cienfuegos en el período comprendido en los años 2007, 2008 y 2009 así como los resultados estadísticos obtenidos, son el fundamento estructural de la propuesta que se pretende realizar, teniendo en cuenta en primer lugar que nuestro principal objetivo resulta ser el de presentar una propuesta que permita la concertación de contratos de compraventa de viviendas entre personas naturales, respetando el principio de que no puede convertirse el derecho de propiedad sobre la vivienda en un mecanismo de enriquecimiento y explotación.

Esta propuesta se basa primeramente en que se autorice la prohibición existente actualmente a la no compraventa de viviendas entre personas naturales.

En este supuesto las partes interesadas en comprar y vender un inmueble, se dirigirán directamente ante las Notarías del Ministerio de Justicia, quién será la encargada de recepcionar sus documentos, calificar y evaluar el trámite y proceder según corresponda.

El Notario actuante primeramente verificará que las partes estén legitimadas para el acto y seguidamente solicitará los documentos necesarios para el trámite.

Los documentos a solicitar por el Notario son los que se relacionan a continuación:

- Título de Propiedad del inmueble que se pretende vender.
- Certificación acreditativa del pago actualizado de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie en su caso.
- Documento acreditativo de la representación legal con que comparece, en su caso.
- Dictamen Técnico sobre subsanación de error, de existir algún documento legal que presente error u omisión en su descripción física y que no obedezcan a acciones constructivas realizadas con posterioridad a la emisión de dicho documento.

Recibida y verificada la documentación necesaria para el acto de compraventa de vivienda por parte del Notario, procederá entonces a tomar Acta de Declaración

Jurada a ambas partes para que el comprador declare que no posee más ninguna vivienda en propiedad, al no ser una vivienda de descanso o veraneo, y el vendedor dirá y describirá el lugar para el cual se irá a convivir con su núcleo familiar, para comprobar que no provocará hacinamiento en esa vivienda.

El Notario legalmente tramitará el expediente de compraventa de inmueble dentro de un término de veinte días hábiles, si considera que no presenta duda alguna dicho trámite según los elementos valorados para su calificación, citará dentro de este propio término a las partes interesadas para la correspondiente firma de la Escritura Pública sobre Compraventa de Inmueble, este término puede ser prorrogable por diez días más de existir dudas al respecto y teniendo entonces que solicitarse información a otros organismos.

De existir dudas por parte del Notario actuante en la calificación del trámite, o de conocer por cualquier vía la existencia de algún tipo de ilegalidad, el Notario se abstendrá de actuar y remitirá **de oficio** los documentos y elementos necesarios a la Dirección Municipal de la Vivienda del Municipio donde se encuentre constituida dicha Notaría a fin de que se investigue:

- De resultar negativa la respuesta emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda, procederá el Notario a la autorización de la Escritura Pública de Compraventa de Inmueble.
- De resultar que la Dirección Municipal de la Vivienda emita que existió la violación de alguno de los requisitos exigidos, entonces el Notario denegará la Compraventa de Inmueble, aperturando de oficio el expediente que corresponda.

La Dirección Municipal de la Vivienda debe dar respuesta de lo que proceda a la Notaría en un término de diez días hábiles, a fin de que el Notario pueda archivar el expediente o dar curso al mismo.

En ningún supuesto se remitirá a las partes con los documentos ante la Dirección Municipal de la Vivienda, pues se requiere que sea solicitado de oficio por la Notaría y si procede la apertura de expediente en la Dirección Municipal de la Vivienda, este será aperturado de oficio, después de lo cual se emplazarán a las partes involucradas en el proceso.

Las personas una vez que hayan recibido la Escritura Pública sobre Compraventa de Inmueble, se remitirán al Registro de la Propiedad correspondiente, a fin de la inscripción del referido inmueble.

Conclusiones.

- ❖ El Contrato de Compraventa es un negocio jurídico principal, consensual, bilateral, oneroso y conmutativo que se perfecciona cuando hay acuerdo y consentimiento en la cosa y en su precio.
- ❖ La norma en Cuba es limitativa del derecho de disponer de los propietarios en cuanto a la compraventa de viviendas.
- ❖ Todos los expedientes tramitados en la Dirección Municipal de la Vivienda por Disposición Especial Séptima de la LGV, se radican a partir de denuncias recibidas, o de detectarse la cesión ilegal del inmueble en trámites de legalización, donación, permuta, etc.
- ❖ La principal causa por la que se efectúan las compraventas ilegales es la situación habitacional existente.
- ❖ En la actualidad la compraventa de viviendas a favor del Estado no se hace efectiva ya que es el Ministerio de Finanzas y Precios quien fija el valor de la vivienda que a través de este acto va a comprar el Estado, debiendo ser el vendedor quien fije este precio al bien que es de su propiedad.

Recomendaciones.

- ❖ Que se analice por los órganos competentes la propuesta realizada a fin de que se aperture el Contrato de Compra-venta de Viviendas en Cuba entre personas naturales.
- ❖ Que la investigación sirva de fuente bibliográfica para la realización de nuevos trabajos vinculados a la compra-venta de viviendas entre personas naturales en Cuba.

Bibliografía.

Cuba. Instituto Nacional de la Vivienda. Resolución No. 12/2006, "Reglamento para las Permutas".-- La Habana, 2006.—6p.

Cuba. Instituto Nacional de la Vivienda. Resolución No. 14/2006, "Reglamento complementario a la Ley General de la Vivienda".--La Habana, 2006.--8p.

Cuba. Ministerio de Justicia. Constitución de la República de Cuba/MINJUS, 2004.--20p.

Cuba. Ministerio de Justicia. Decreto-Ley 233/03 modificativo de la Ley General de la Vivienda.-- La Habana, 2003.--10p.

Cuba. Ministerio de Justicia. Ley No. 59/1987. Código Civil. -- La Habana, 2004.—76p.

Cuba. Ministerio de Justicia. Ley No. 65/1988 Ley General de la Vivienda.—La Habana, 1988.—60p.

Demanchi, Guadalupe. La compraventa. Tomado De: <http://www.monografía.com>, 26 de mayo del 2010.

Derecho de Contratos I: Teoría General del Contrato.--La Habana: Editorial Félix Varela, 2003.—TI.

Díaz Pairo, Antonio. Teoría general de las Obligaciones II/ La Habana: Editorial ENPES, 1990.—TI, TII, TIII.

Diez Picazo, L: Sistema de Derecho Civil/ L. Diez Picazo.--Madrid: Editorial Tecnos, S.A, 1992.—T.2

Estévez Ramos, Leidy. Saneamiento por evicción y vicios ocultos en el contrato de compraventa, Disertación, 2009.—25p.

Lasarte Álvarez C. Principios de Derecho Civil / C Lasarte Álvarez.—Madrid: Editorial Trivium, S.A, 1995.—T III.

"Lectura de Derecho de Obligaciones y Contratos".—La Habana: Editorial Félix Varela, 1989.—240p.

PLANIOL Y RIPERT, Traité pratique de droit civil français, Paris, 1952.-- T II.

Rapa Álvarez, Vicente. Derecho de Propiedad y otros Derechos Reales. / Vicente Rapa Álvarez.-- La Habana: Editorial Ministerio de Educación, [199?].—248 p.

Rivero Valdés, Orlando. "Temas de Derechos Reales."/ Orlando Rivero Valdés .-- La Habana: Editorial Félix Varela, 2001.—297 p.

Vega Vega, Juan. "Comentarios a la Ley de la Vivienda". [Ciencias](#) Sociales.(La Habana): 30-50, 1985.

“Visión político jurídica del problema de la vivienda a 50 años de La Historia Me Absolverá”. Tomado De: <http://www.revolico.com/vivienda/compra-venta>, 26 de mayo del 2010.