



Centro de Investigaciones Jurídicas.

DIPLOMADO “EL ROL DE LOS PROFESIONALES DEL SISTEMA DE JUSTICIA EN EL MARCO DEL NUEVO MODELO ECONÓMICO Y SOCIAL CUBANO”

TITULO: La evolución jurídica de la hipoteca inmobiliaria en Cuba y América Latina. Análisis comparativo y propuestas para fortalecer su regulación y funcionalidad en el contexto cubano.

AUTOR: Geydi Furones Lobaina, experta en derecho de la Dirección de Registros de Bienes Muebles e Inmuebles del Ministerio de Justicia.

TUTOR: Alicia López Pérez, Directora de Registros de Bienes Muebles e Inmuebles.

Año 2025

Índice	
INTRODUCCION.....	3
DESARROLLO	
Capítulo I. Fundamentos teóricos de la hipoteca.....	4-11
1.1 Concepto y naturaleza jurídica.	
1.2 Elementos esenciales de la hipoteca y su clasificación y tipología.	
1.3 Requisitos registrales y efectos frente a terceros.	
Capitulo II. Desarrollo histórico y normativo de la hipoteca inmobiliaria en América Latina y Cuba	
2.1. La hipoteca inmobiliaria en América Latina.	11-22
2.2. El sistema hipotecario en España 2025.....	22-24
2.3. Evolución jurídica de la hipoteca inmobiliaria en Cuba.....	24-39
2.4. Análisis comparativo de modelos referentes de países de América Latina	39-43
con un sistema hipotecario y reformas recientes, el sistema hipotecario español. Propuestas para Cuba.	
CONCLUSIONES.....	44
RECOMENDACIONES.....	45
BIBLIOGRAFIA.....	46-48
ANEXOS.....	49

INTRODUCCIÓN

La República de Cuba se rige por un sistema económico socialista basado en la propiedad de todo el pueblo sobre los medios fundamentales de producción como forma primaria de propiedad, así como en la dirección planificada de la economía, que la considera, regula y controla en función de los intereses de la sociedad. ¹ Las primeras medidas de la política de vivienda en Cuba, así como la Ley de Reforma Urbana, promulgada en octubre de 1960, influyeron de forma determinante en el régimen inmobiliario y, particularmente, de la figura de la hipoteca en Cuba.

El tráfico de bienes inmuebles y el rol de la figura de la hipoteca dentro de la dinámica de la economía mundial han sido y seguirán siendo temas de gran tensión, es el caso de las leyes recientes que están transformando actualmente la economía de Cuba, para una sociedad que no está familiarizada con la herramienta financiera del crédito, como sucede en nuestro país, será necesario un proceso de educación y adaptación que permita al ciudadano cubano tener confianza ante las complejidades y riesgos inherentes a la nueva figura de la hipoteca.

Cuba ha sido un país asediado por las medidas impositivas del bloqueo económico y financiero impuesto por Estados Unidos, por lo cual se ha visto afectado por diferentes limitaciones para su desarrollo económico desde el propio triunfo revolucionario, escenario que le ha forzado a adoptar una serie de medidas de ajuste, colofón de lo que constituyen los cambios estructurados en la economía cubana desde el año 2011, en el marco de la actualización del modelo económico cubano, a partir de la implementación de los Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución, aprobados por el VI Congreso del PCC. Los cubanos de hoy estamos viendo florecer un nuevo modelo de gestión económica y nuevos sujetos económicos han comenzado a aflorar en la base de la economía cubana, lo cual nos conlleva a institucionalizar la figura de la hipoteca inmobiliaria para fortalecer su regulación y funcionalidad en el contexto cubano.

¹ Art. 18, Constitución de la República de Cuba.

DESARROLLO

La hipoteca es uno de los ejes principales de la actividad económica de los países capitalistas, y es una herramienta financiera de uso común en los mercados internacionales y en las economías regionales de casi todos los países del mundo.

Por la importancia para nuestro país en el marco del modelo económico y social en el contexto, la actual la trayectoria de la legislación que regula la actividad inmobiliaria en Cuba, y la no aplicación de la hipoteca inmobiliaria nos dirige a determinar *las causas que han limitado el desarrollo y la aplicación efectiva de la hipoteca inmobiliaria en Cuba, y los referentes de buenas prácticas del modelo latinoamericano podrían observarse para fortalecer su regulación y funcionalidad en el contexto cubano, como problema científico identificado*, ilustrando como **hipótesis** a defender que la limitada evolución jurídica de la hipoteca inmobiliaria en Cuba se debe a la ausencia de una regulación integral en las normativas civiles cubanas y la estigmatización de esta figura con efecto en las formas de propiedad. Si se incorporan las buenas prácticas de los modelos latinoamericanos con alternativas disímiles de modalidades de hipoteca que estimulen el desarrollo inmobiliario y el crédito territorial, para lo cual se determinan los objetivos siguientes:

objetivo general :analizar la evolución jurídica de la hipoteca inmobiliaria en Cuba y en América Latina, para fortalecer su regulación y funcionalidad en el contexto cubano.

Como objetivos específicos se plantean.

- Examinar el desarrollo histórico y normativo de la hipoteca inmobiliaria en Cuba.
- Análisis normativo de la hipoteca en América Latina y su viabilidad en Cuba.
- Formular propuesta normativa para el desarrollo de la hipoteca inmobiliaria.

La metodología empleada será de tipo documental y comparativa, basada en el análisis de fuentes normativas, doctrinales y jurisprudenciales, tanto nacionales como extranjeras. Se utilizará el método histórico- jurídico para el estudio de la evolución normativa, y el método analítico- comparativo para contrastar los modelos latinoamericanos.

La investigación delimita al estudio de la hipoteca como figura jurídica en el ámbito civil, excluyendo otras formas de garantía como la prenda o el fideicomiso. Se centrará en el análisis de la legislación vigente en Cuba y en América Latina determinados referentes por su relevancia jurídica y económica.

Desde la época del régimen colonial español hasta la actualidad. La hipoteca, del latín jurídico HYPOTHECA, del griego HUPOTHEKE: lo que se pone debajo. Con la propiedad mueble nació el crédito pignoraticio, con la propiedad inmobiliaria, el crédito territorial, el primero dio vida al contrato de prenda, el segundo al de Hipoteca.

La Hipoteca puede ser contemplada en su doble consideración de Derecho Real y de Contrato, dentro de la doctrina se dan multitud de definiciones del Derecho Real de Hipoteca. Desde el punto de vista práctico en los textos legales se encuentran constantemente ligados los preceptos que hacen referencia al contenido contractual de la Hipoteca y al derecho real del mismo nombre.

Es esencia en el contrato de Hipoteca que vencida la obligación principal puede ser enajenado el inmueble o derecho real en que consista para hacer pago al acreedor. La garantía del acreedor está en la confianza de que en caso de incumplimiento de aquella la hace efectiva con el precio de la cosa hipotecada.

Son únicamente hipotecables los bienes inmuebles y los derechos reales enajenables, constituidos sobre ellos, con arreglo a las leyes (Art. 1864 CCE). Pero la realidad ha demostrado la conveniencia de facilitar la constitución de especiales Hipotecas en garantía de obligaciones mercantiles más flexibles y adecuadas a las necesidades del Comercio, surgen así:

- La Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de créditos
- La Hipoteca en garantía de títulos endosables
- La Hipoteca mobiliaria. Son objeto de este tipo de Hipoteca: los establecimientos mercantiles, los automóviles y otros vehículos de motor, las aeronaves, la maquinaria industrial, la propiedad intelectual y la industrial

La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación.

Sujeta lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor, así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos, enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial

- se trata de un **derecho real**, puesto que recae sobre bienes, y se puede añadir que inmobiliario registral, por cuanto tales bienes han de ser inmuebles o derechos

reales que puedan ser objeto de enajenación y que recaigan sobre bienes de aquella clase, que han de estar inscritos en el Registro de la Propiedad.

- Es un **derecho de garantía**, no tiene sustantividad propia sino que es un derecho accesorio a un derecho personal de crédito, y su finalidad es asegurar, de modo directo, el cumplimiento de la obligación para cuya garantía se constituye.
- Es un **derecho formal**, ya que se ha de constituir en documento que tenga acceso al Registro de la Propiedad, por tanto, en escritura pública, siendo constitutiva dicha inscripción, frente al principio tradicional del derecho español de que los derechos existen al margen del Registro, que cumple solo una función de publicidad; la hipoteca nace a la vida jurídica en el momento en que accede al Registro.

El rasgo definidor esencial de la hipoteca es que concede, al titular del crédito que garantiza, un derecho a la realización del bien hipotecado para, por este medio, conseguir la satisfacción de su derecho y ello con independencia de quien sea el poseedor en el momento de realización.

Sin embargo, existe otra característica de la hipoteca que es la de ser un **derecho dinámico**. En efecto, no se configura como algo estático, que permanece en la misma situación que tenía en el momento de su constitución, sino que sigue al bien hipotecado a lo largo de su devenir histórico. Ello queda claro a la luz del artículo 1877 del Código Civil cuando recoge que la hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras, a los frutos y rentas no percibidas en el momento en que vence la obligación, y se procede a su realización, a las indemnizaciones concedidas al propietario en virtud de un seguro o de una expropiación forzosa y ello tanto si el inmueble permanece en poder del titular que constituyó el derecho cuanto si fuere un tercero que lo haya adquirido vigente el gravamen. Estos son los supuestos de extensión de origen legal de la garantía puesto que por pacto entre las partes se puede extender a las nuevas edificaciones o construcciones.

En principio, y salvo los supuestos de hipoteca mobiliaria, solo pueden ser objeto de este derecho los **bienes inmuebles**. Sucede, sin embargo, que el Código Civil recoge dos categorías de bienes inmuebles, aquellos que lo son por naturaleza y los que tienen ese carácter por su destino, el artículo 334 del Código Civil hace una relación en las que es fácil distinguir ambas especies de inmuebles. Pues bien, **no pueden ser objeto de hipoteca los bienes inmuebles que no lo sean por naturaleza**; algunos no podrán serlo en ningún caso y otros formarán parte integrante del inmueble al que se encuentren adscritos.

También pueden ser objeto de hipoteca los derechos reales que se tengan sobre tales bienes, tal y como se vio se establece en el artículo 1874 del Código Civil. Sin embargo, tampoco esa general afirmación es correcta porque existen derechos reales, como los de uso y habitación, que, según los artículos 523 y 524 del Código Civil dan derecho,

respectivamente, a utilizar y percibir los frutos y a ocupar partes de una vivienda ajena, que no pueden ser hipotecados, según se establece en el artículo 108.3 de la Ley Hipotecaria. La razón de ello es que siendo tales derechos de los denominados intuitu persona, es decir, establecidos a favor de una persona concreta, no pueden ser transmitidos a un tercero sino que se extinguen tan pronto como el titular del derecho lo pierde, así lo establece el artículo 525 del Código Civil.

Existen varias formas de clasificar las hipotecas que establecen modalidades, que en ocasiones originan el riesgo de confundir lo que no es sino una institución unitaria; la que a continuación se recoge no es sino una propuesta que trata de incluir aquellas que son más frecuentes:

- **Por su origen pueden ser legales**, las que nacen por imperativo legal, o **voluntarias**, que se constituyen por voluntad de las partes. A su vez las primeras, en función de si han de tener acceso al Registro de la Propiedad o no se dividen en expresas, las que han de acceder, y tácitas. Esto no contradice lo que se expuso acerca de que la inscripción es constitutiva del derecho; es así siempre en las hipotecas voluntarias, y en cuanto a las legales es discutible si se puede hablar de hipoteca tácita como derecho real o más bien se trata de derechos privilegiados o súper privilegiados.
- **Por la forma de constitución** pueden ser unilaterales, bilaterales y multilaterales, en función del número de personas que las constituyan.
- **Por sus elementos objetivos** pueden ser, de una finca, o de varias fincas; ampliadas por pacto entre las partes o por naturaleza; de dominio, de nuda propiedad, de usufructo, de bienes ya hipotecados, de pastos, de leñas, de superficie, de bienes con pacto de retracto etc.
- **Por su causa** pueden ser onerosas o gratuitas.
- **Por razón de la obligación que se garantiza** pueden ser hipotecas ordinarias o de tráfico o hipotecas de garantía, o de máximo, en éstas alguno de los elementos de la obligación garantizada, el obligado, el importe, no están definidos hasta el momento de la realización.

Últimamente se están abriendo paso las llamadas **hipotecas condicionales**, en ellas lo que se pretende es que si se producen determinadas circunstancias se produzca un vencimiento anticipado de la financiación, salvo que se produzca una ampliación de la garantía. Cláusulas de este tipo son, el arrendamiento por debajo de un cierto precio, reducción del valor del bien por debajo de un determinado nivel, la falta de pago en una fecha anterior al vencimiento.

El hecho de que la hipoteca sea un derecho accesorio respecto de una relación jurídico obligacional permite que en la parte pasiva puedan disociarse con total nitidez dos figuras; la del deudor hipotecario y la del titular hipotecante.

El primero es quien asume, en la relación obligacional, la parte pasiva, el deudor, el obligado a satisfacer el crédito del acreedor. Puede, y en general en el tráfico más común así será, ser quien al mismo tiempo sea el titular del derecho real sobre el que se constituye la hipoteca, en este caso la hipoteca se constituirá sobre bienes o derechos propios; pero pueden también aparecer diferenciados, así estaremos ante la hipoteca en garantía de la obligación de un tercero.

En la **parte activa** la figura del **acreedor hipotecario y el titular del derecho de hipoteca** coinciden si bien puede producirse una transmisión, esto es, puede cederse a un tercero el crédito con el derecho de garantía que le es anejo. Actualmente, y frente al régimen tradicional de la novación, puesto que no otra cosa es la sucesión en la posición del acreedor hipotecario, en virtud del cual el deudor carece de capacidad para tener una intervención activa en la sustitución del acreedor, el párrafo primero del artículo 2 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, establece que el deudor puede «*subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1211 del Código Civil*».

Los **requisitos** para constituir una hipoteca son los generales para la celebración de los negocios jurídicos, pueden constituirlos quienes tengan el pleno goce y disposición de sus derechos, y en particular del bien o derecho que va a quedar sujeto a la garantía.

En relación con el acreedor hipotecario las exigencias de capacidad son menos rigurosas, ya que se considera que se trata de un negocio jurídico beneficioso, ni es de enajenación ni de gravamen. Pueden, por tanto, aceptar los menores emancipados; los padres o tutores no precisarán de autorización judicial como tampoco el esposo o el comunero que adquieran para sus respectivas comunidades de bienes.

Elementos objetivos para constituir una hipoteca

El que existan dos realidades jurídicas, una **integrada por el crédito garantizado y otra por el derecho real**, en ocasiones ha producido confusión a la hora de establecer cuáles son los elementos objetivos de la hipoteca, incluyendo la relación obligacional que, en puridad, no es parte ni contenido sino presupuesto de la hipoteca.

En efecto, dado que la hipoteca es un derecho accesorio no puede existir sin la relación jurídica que garantiza, pero esta no forma parte del contenido de aquella. Es por ello por lo que en cuanto contenido objetivo de la hipoteca existe un elemento primario, la finca gravada, y otro secundario, el derecho real, propiedad, usufructo etc. que se haya gravado. El primero existe en la medida y con las circunstancias en que exista la finca, lo que supone que solo si existe físicamente la finca puede existir garantía y que se incluyen todos los elementos que forman parte de ella. El segundo se definirá en función del contenido, facultades, naturaleza y caracteres que definan el derecho de garantía.

El artículo 1861 del Código Civil se pronuncia con rotundidad al establecer que el contrato de hipoteca puede asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condición suspensiva o resolutoria.

No importa, por tanto, cual sea la fuente de creación de la obligación, sea la ley, los negocios jurídicos o las acciones u omisiones en que interviene culpa o negligencia. Ello no obstante tan tajante afirmación merece ser matizada puesto que la naturaleza accesoria de la hipoteca exige que la obligación que se pretenda garantizar exista, por lo que no se pueden asegurar con hipoteca las deudas futuras, es por tanto necesario, para la efectividad de la hipoteca por obligación futura, que en el momento de constitución de la garantía exista una relación básica o nuclear que vincule ya al deudor. Tampoco pueden ser garantizadas las obligaciones naturales o morales ya que no son obligaciones perfectas ni inválidas o ineficaces. Y en cuanto a las obligaciones no pecuniarias se podrán garantizar siempre y cuando se establezca un contravalor monetario.

La constitución de la hipoteca no altera, como no podría ser de otra forma, el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor, que sigue respondiendo con todo su patrimonio presente y futuro del cumplimiento de la obligación garantizada.

Por ello, si no surgen terceros, el acreedor podrá dirigirse contra la finca hipotecada por la cantidad total adeudada. En sentido opuesto, si aparecen terceros, la propia naturaleza del derecho de hipoteca, y los principios registrales de determinación y fe pública, hacen que el acreedor hipotecario sólo pueda repetir contra la finca hipotecada por el máximo de responsabilidad establecida «ab initio» o ampliada posteriormente pero antes de la aparición de terceros. Tanto la hipoteca como la cancelación de hipoteca deberán inscribirse siempre en el **Registro Público de la Propiedad** para surtir efectos contra tercero

La figura de la hipoteca no se define por si el bien gravado es de naturaleza mueble o inmueble, sino que su más viva esencia se sitúa en la ausencia de desplazamiento posesorio del bien y la necesidad de publicidad de tipo formal. Para sostener esta posición abordamos el análisis de las dos formas de garantía hipotecaria recogidas en nuestro

Código civil, la hipoteca naval y aérea, que precisamente recaen sobre bienes de naturaleza mueble.

Una hipoteca inmobiliaria es un **derecho real de garantía** que recae sobre un bien inmueble, mediante el cual una **persona asegura el cumplimiento de una obligación** — generalmente, el pago de un préstamo— frente a un acreedor, como una entidad financiera. Por ejemplo, al solicitar un crédito hipotecario, el inmueble queda como garantía del cumplimiento de la deuda. Es importante señalar que el propietario de un inmueble hipotecado puede venderlo a un tercero. En ese caso, la responsabilidad frente al banco se transfiere al nuevo titular, salvo pacto contrario., significando que para que tenga validez legal frente a terceros, debe ser formalizada ante notario e **inscrita obligatoriamente en el Registro de la Propiedad**.

Del estudio podemos concluir que la hipoteca es un derecho real que afecta un bien determinado, de naturaleza mueble o inmueble como garantía del cumplimiento de una obligación, de manera que, sin que exista traslado en la posesión del bien, al vencer la obligación y no producirse el pago, se procede a realizar el crédito mediante la venta de dicho bien, lográndose la publicidad requerida mediante la inscripción registral, con carácter constitutivo.

Principales clases y tipos de hipoteca inmobiliaria

- **Clases de hipoteca más importantes:**

(a) Por la extensión del derecho garantizado: Ordinaria y De seguridad:

- Hipoteca ordinaria: Consta en el registro la entrega o contraprestación del acreedor y todos los datos del crédito que garantiza.
- Hipoteca de seguridad: Se configura como un marco dentro del cual se va a desenvolver un crédito no entregado por el acreedor y no definido en todos sus términos. Es también llamada hipoteca de máximo por la que se fija un tope máximo hasta donde alcanza la garantía hipotecaria inscrita

(b) Por el número de bienes gravados:

- De responsabilidad única o distribuida: Hipoteca de responsabilidad única: recae sobre una sola finca.
- Hipoteca distribuida: al recaer sobre varias fincas, el principio de especialidad obliga a distribuir el importe de la responsabilidad que por dicha hipoteca le corresponde soportar a cada una de las fincas.

Tipos de hipoteca

- Hipoteca voluntaria.- Es la convenida entre las partes; impuesta por disposición del dueño de los bienes sobre los que se constituye.
- Hipoteca necesaria.- Llámese necesaria la hipoteca especial, donde ciertas personas están obligadas a constituir cierta obligación para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos de determinados acreedores

- Hipoteca ordinaria.- Aquella en que la obligación que se asegura tiene desde el primer momento existencia cierta en cuanto se refiere al bien hipotecado y al monto del crédito.
- Hipoteca excepcional.- Es la destinada a garantizar una obligación de existencia dudosa o de cuantía no determinada.
- Hipoteca inmobiliaria.- Aquella que se constituye sobre bienes inmuebles. Es decir sobre aquellos bienes que son o están fijos en el inmueble, incluyéndose el propio inmueble.
- Hipoteca mobiliaria.- Es la que recae sobre bienes muebles, es decir, que el objeto del contrato son precisamente bienes de naturaleza mueble.

CAPÍTULO II. EVOLUCIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA EN AMERICA LATINA Y EN CUBA.

2.1 La hipoteca en América Latina.

América Latina y el Caribe se encuentra en una trampa de crecimiento que se ha prolongado por varias décadas y el contexto mundial y regional limitan el espacio de las políticas macroeconómicas en su favor. Los resultados del Estudio Económico de América Latina y el Caribe del año 2024 muestran una reducción en la tasa de creación de puestos de trabajo, en especial empleos formales, Para abordar estos desafíos y atenuar los efectos sobre los mercados laborales, la región debe articular políticas de desarrollo productivo, empleo y macroeconómicas, junto con medidas efectivas de adaptación y mitigación del cambio climático. Esto exige un aumento significativo de la inversión pública y privada, así como reformas estructurales para promover un crecimiento económico sostenible y equitativo.

El crédito hipotecario de América Latina se está expandiendo con bastante rapidez, a pesar de comenzar desde una base pobre. A pesar de que la evidencia disponible sugiere que los peligros no son inminentes, las vulnerabilidades pueden aparecer repentinamente.

Debido a esto, las naciones en el área deben tomar medidas inmediatas para llenar los vacíos de información y mejorar la supervisión de la industria de la vivienda. Un préstamo garantizado, como un mercado de financiamiento hipotecario de viviendas, permite pedir prestado al ofrecer al prestamista o banco un activo tangible como garantía, como una casa o una propiedad comercial. Hasta que pague la deuda, el banco o prestamista retiene el activo. Una hipoteca de vivienda es un préstamo que se obtiene para comprar una casa. La financiación de la vivienda es una sabia inversión. La hipoteca permite a las familias con ingresos modestos comprar casas que sirven como refugio y como un hogar y un activo físico que con frecuencia es un medio principal de ahorro e inversión. Por lo general, el financiamiento de la vivienda produce expansión económica al aumentar el empleo, la inversión y el ahorro, y construir una base financiera sólida.

<https://www.mordorintelligence.com/es/industry-reports/latin-america-home-mortgage-finance-market>

La epidemia de COVID-19 ha provocado un colapso de la actividad mundial y es la mayor crisis económica que ha experimentado el mundo en décadas. Sin embargo, hay indicios de que la actividad mundial se está estabilizando y que se ha reanudado en varios mercados emergentes y economías en desarrollo importantes. El crecimiento del sector de la vivienda se vio gravemente obstaculizado por la pandemia de Covid-19 y es poco probable que se recupere hasta que la economía comience a recuperarse. El estrés de los préstamos aumentará, especialmente en el caso de los préstamos para viviendas asequibles. Los resultados demuestran que los efectos perjudiciales de la pandemia en el mercado de la vivienda se manifiestan principalmente en el volumen y la geografía de las transacciones inmobiliarias, con poco efecto en los precios de la vivienda. El mercado de la vivienda se ve afectado negativamente por los casos de COVID-19 reportados a corto plazo, pero este efecto se desvanece gradualmente.

En numerosos países, como Brasil, México, Sudáfrica, Botsuana, Namibia, Kenia, Zambia y Mauricio, la financiación de la vivienda respaldada por activos de pensiones ha ganado popularidad recientemente. A pesar de que este avance en el financiamiento de la vivienda hace posible el uso de fondos de pensiones como garantía para hipotecas en lugar de bienes raíces, los prestamistas aún tienen dificultades para determinar la solvencia de los posibles propietarios. La dificultad surge del hecho de que los sistemas de información crediticia están todavía en pañales. Por lo tanto, existe una creciente necesidad de fuentes de información alternativas para la creación de sistemas de información crediticia que puedan determinar la solvencia de un prestatario potencial.

<https://www.mordorintelligence.com/es/industry-reports/latin-america-home-mortgage-finance-market>

En América Latina, el costo de financiamiento es muy menor en comparación con los otros países. El financiamiento latinoamericano tiene la ventaja de que los gastos asociados a veces son mucho más baratos de lo previsto. Muchos solicitantes anticipan que pagarán altos costos mensuales o altas tarifas de solicitud, ya que los límites de préstamo son menos estrictos. Lo contrario, sin embargo, podría ser cierto en la práctica. La mayoría de los bancos se benefician de menores costos operativos en América Latina debido al costo de vida generalmente más bajo de la región. Esto se traduce en tarifas razonables que pueden ayudarlo a ahorrar dinero mes tras mes cuando se transfieren a los clientes y prestatarios del banco. El menor costo de vida y el menor costo de financiamiento están impulsando el mercado de financiamiento de viviendas. **Source:** **<https://www.mordorintelligence.com/es/industry-reports/latin-america-home-mortgage-finance-market>**

En su participación en el Summit Cibergestión 2024, Carlos Serrano, Chief Economist de BBVA México, analizó para los asistentes la situación del mercado inmobiliario e hipotecario en Latinoamérica.

A pesar del apretamiento monetario que vimos en prácticamente toda Latinoamérica, actualmente la inflación está mostrando una clara tendencia a la baja en la región, lo que podría relajar las condiciones financieras. Sin embargo, es notorio el impacto negativo que han tenido los aumentos en los costos de construcción, muy sensibles a la inflación, y los precios de la vivienda en la región.

Respecto a los mercados hipotecarios de algunos países, por ejemplo Colombia, ha habido una caída en la colocación de créditos hipotecarios atribuida a la ampliación de los proyectos de vivienda y al aumento en los inventarios. En Argentina, los problemas macroeconómicos han afectado la accesibilidad al crédito hipotecario, mientras que en México se observa esta caída especialmente en la vivienda de interés social, por lo que es importante diseñar mecanismos de evaluación de ingresos alternativos que permitan incluir a personas informales en el acceso al crédito hipotecario.

¿Cuáles son las principales dificultades que han enfrentado los mercados hipotecarios en América Latina?

Algunos de los principales retos incluyen periodos complicados en los mercados hipotecarios, impactos importantes en los costos de construcción de vivienda por el apretamiento monetario y, por consiguiente, una disminución en la asequibilidad de la misma, afectando la accesibilidad a los créditos.

Asimismo, destacó que en la situación de los precios de la vivienda en América Latina se muestra un aumento por encima de los niveles salariales, especialmente en un entorno de tasas altas como actualmente se aprecia en toda la región.

¿Qué medidas podrían implementarse para ofrecer hipotecas más accesibles?

Para ofrecer hipotecas más accesibles para nuevos segmentos de la población es necesario implementar soluciones innovadoras, como ofrecer hipotecas con tasas que se ajusten al crecimiento de los salarios a lo largo de la vida de la hipoteca. Esta alternativa podría brindar mayor accesibilidad a todas aquellas personas que tienen salarios limitados y/o carreras salariales ascendentes.

Además se podrían implementar medidas como incentivos para la construcción de viviendas asequibles, políticas públicas que promuevan la accesibilidad a la vivienda, y la creación de programas de financiamiento específicos para estos segmentos de la población. Otra medida es establecer políticas que fomenten la estabilidad macroeconómica, lo que podría contribuir a mejorar la asequibilidad de la vivienda.

La situación de América Latina aún es desigual, pero la demanda y la búsqueda de nuevos espacios para vivir, mantendrá este crecimiento en el mercado hipotecario.

Aunque la pandemia representó una compleja época para varios sectores económicos, la situación se empieza a revertir y mercados como el hipotecario proyectan una expansión para 2025 de alrededor del 3 % anual en la mayoría de los países de América Latina.

Una tendencia que ha empezado este año debido a la disminución de tasas de interés y la estabilización de los precios en el mercado inmobiliario provocando dinamismo en países como Argentina, Colombia, Panamá y México.

Para Cybel Magaña, directora Comercial Nacional de la firma SOC, Líderes en Asesoría Financiera, “la recuperación del sector hipotecario en México comenzó el primer semestre de 2024 cuando se expandió 2,4% y podría cerrar el año con un crecimiento estimado de hasta 4 al 5%”.

En América Latina, el promedio del crédito hipotecario representa entre el 5 y el 10% del producto interno bruto (PIB) de cada país. Argentina es el país con el porcentaje más bajo en 50 años, apenas el 0,2% de su PIB, a diferencia de Chile, que se acerca al 30%.

Para mantener esta alza en los créditos hipotecarios también es necesario impulsar al mercado de la construcción, que aún presenta tendencias diferentes para cada país. Por ejemplo, en Costa Rica hubo un crecimiento del 16.5%, mientras que Brasil representó una reducción del 1,6%, el año pasado.

Por su parte, Miguel Saucedo, miembro de la firma Saucedo Abogados, destacó que un punto importante es el incremento de venta de inmuebles en lugares de descanso o turísticos, atrayendo a jóvenes y a personas pensionadas de Estados Unidos y Canadá.

Otro punto importante para este crecimiento es la disminución de tasas de interés, lo que ha permitido que el financiamiento de la banca comercial u otros agentes financieros sea más accesible para los ciudadanos de Latinoamérica. Hay países que muestran, de hecho, con una cartera hipotecaria “muy sana” como es el caso de Panamá, donde la morosidad es de solo 4 %, según cifras de la Superintendencia de Bancos de Panamá (SBP).

Problemática actual sobre la hipoteca en países de América Latina.

Sin embargo, la falta de inclusión financiera sigue siendo un problema, según el Banco de Desarrollo de América Latina y El Caribe (CAF), alrededor del 41% de los adultos en el continente no tenían acceso a cuentas bancarias.

Países como Nicaragua, Honduras, Guatemala, Paraguay y El Salvador no alcanzan al 20 % de penetración de crédito bancario vía tarjetas, mientras que en República Dominicana y Colombia hay un rango entre el 30% y hasta el 60% de la población.

Con un poco más del 30% está Panamá y luego México, Perú y Ecuador llegando a 40%, Bolivia en 45%, y finalmente, Costa Rica y Argentina que está arriba del 50% de su población. Los que mejor se encuentran son Chile y Brasil con más del 70% y Uruguay con un 65.

La situación de América Latina aún es desigual, pero la demanda y la búsqueda de nuevos espacios para vivir, mantendrá este crecimiento en el mercado hipotecario. La búsqueda de una vivienda propia sigue siendo uno de los grandes desafíos sociales, financieros y urbanos del continente. En 2025, los créditos hipotecarios en Latinoamérica son una herramienta fundamental para acceder a la propiedad, pero su disponibilidad, tasas y condiciones varían significativamente entre países, en 2025 reflejan un panorama diverso,

condicionado por las realidades económicas de cada país. Mientras **Colombia** y **Perú** destacan por sus subsidios activos y tasas competitivas, **México** mantiene una oferta robusta desde la banca privada y **Argentina** continúa apostando por fórmulas ajustadas a la inflación como los créditos UVA.

las principales características de los préstamos hipotecarios en México, Colombia, Argentina y Perú, detallando tasas de interés, requisitos, montos financiables y programas públicos vigentes. Una guía esencial para tomar decisiones informadas en un contexto regional marcado por inflación, déficit habitacional y nuevas políticas de vivienda.

- El sistema hipotecario **mexicano** ha experimentado una evolución significativa en las últimas décadas, consolidándose como un componente esencial en el financiamiento de la vivienda y en la promoción del desarrollo urbano. A pesar del que el crédito hipotecario representa aproximadamente el diez por ciento del Producto Interno Bruto, su penetración aun es limitada en comparación con economías más desarrolladas, el acceso al crédito hipotecario continúa expandiéndose, impulsado por la banca privada y los programas públicos. Según datos de Dinero.mx, la tasa promedio ronda el 11.65 % anual, aunque algunos bancos como BBVA ofrecen tasas desde el 9.05 % para hipotecas a tasa fija. Esta amplia oferta convierte a México en uno de los protagonistas en el mercado de créditos hipotecarios en Latinoamérica. Entre los principales programas destaca Infonavit, que permite a los trabajadores acceder a vivienda nueva o usada, y Fovissste, enfocado en empleados públicos. La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) también impulsa esquemas de financiamiento para desarrolladores y compradores. Sociedades Financieras de Objeto Múltiple SOFOMES. Estos actores han contribuido a diversificar la oferta de productos hipotecarios, predominando los esquemas de tasa fija con plazos que oscilan entre 15 y 30 años. En años recientes se han implementado reformas orientadas a mejorar la accesibilidad, flexibilidad y eficiencia del sistema hipotecario. Otro avance significativo ha sido la promulgación de la Ley para regular las Instituciones de Tecnología Financiera, Ley FINTECH, la cual ha abierto nuevas oportunidades para la digitalización del proceso hipotecario. Esta transformación ha permitido reducir los tiempos de aprobación, mejorar la transparencia en la oferta de productos y ampliar el acceso a segmentos tradicionalmente excluidos del sistema financiero formal. Durante 2024 y 2025, el crédito hipotecario ha mantenido un crecimiento moderado, con tasa de interés relativamente estable. Este comportamiento responde a la cautela del entorno económico internacional y a la política monetaria internacional. A pesar de ello, la demanda habitacional continúa siendo alta, especialmente en zonas urbanas, lo que ha incentivado a las instituciones financieras a desarrollar herramientas digitales para agilizar el proceso hipotecario y atraer a públicos jóvenes. No obstante, persisten desafíos estructurales que limitan el alcance del sistema hipotecario. La alta informalidad laboral, que afecta a una proporción considerable de la población, dificulta el acceso al crédito

tradicional. Además, la concentración del financiamiento en zonas urbanas y la escasa educación financiera continúan siendo barreras para una inclusión más equitativa. En conclusión, las reformas recientes han contribuido a modernizar el sistema hipotecario mexicano, ampliando su cobertura y eficiencia. Sin embargo, para lograr un impacto sostenido en el acceso a la vivienda, será necesario fortalecer las políticas públicas orientadas a la formalización del empleo, la descentralización del crédito y la capacitación financiera de los ciudadanos.

- **Colombia** combina el crédito bancario con subsidios estatales para facilitar el acceso a la vivienda. El sistema hipotecario colombiano se configura como un mecanismo mixto, en el que converge la banca privada, entidades públicas y programas estatales orientados a facilitar el acceso a la vivienda. La hipoteca como figura jurídica, se constituye en garantía real sobre el inmueble, permitiendo a las entidades financieras otorgar créditos respaldados por el valor del bien. Esta estructura ha sido clave para dinamizar el mercado inmobiliario y ampliar la cobertura del crédito formal. En 2025, las tasas se sitúan entre el 8.95 % y 9 % EA para créditos gestionados por entidades como Davivienda, Bancolombia o el **Fondo Nacional del Ahorro**. El programa **Mi Casa Ya** volvió a activarse en 2025 con cupos limitados y subsidios que van desde 20 a 30 salarios mínimos legales vigentes (entre COP 26 y 39 millones). También ofrece cobertura a la tasa de interés. La clasificación en el Sisbén IV es clave para acceder, y solo los hogares entre A1 y D20 pueden aplicar. En el contexto de los créditos hipotecarios en Latinoamérica, Colombia destaca por ofrecer condiciones accesibles con subsidios combinables y tasas relativamente bajas. A pesar de las dificultades recientes en el sector de la construcción, los programas como **Mi Casa Ya** siguen posicionando al país como uno de los más activos en vivienda de interés social. En Colombia los créditos hipotecarios se otorgan principalmente en moneda local, con tasas de interés que oscilan entre el 8.5% y el 9.5% efectivo anual, y plazos que pueden alcanzar hasta los 20 o 30 años. Las entidades financieras evalúan criterios como ingresos formales, historial crediticio, capacidad de pago y ahorro previo. Sin embargo, los programas estatales han flexibilizado estas condiciones para ciertos grupos poblacionales. Entre los actores más relevantes se encuentran: Fondo Nacional de Ahorro, FNA: Otorga créditos hipotecarios afiliados por cesantías o ahorro voluntario, con condiciones preferenciales; Mi Casa Ya: Programa del gobierno nacional que combina subsidios a la cuota inicial y cobertura a la tasa de interés, dirigido a hogares clasificados en los niveles bajos del Sisben IV; Cajas de compensación familiar: Participan en la asignación de subsidios complementarios para vivienda de interés social. La reciente Ley 2434 de 2024 ha fortalecido este sistema al permitir que los gastos notariales, impuestos y derechos de registro se incluyan dentro del valor financiado, lo que reduce las barreras económicas para los compradores. Además, la digitalización del sistema registral ha mejorado la trazabilidad de los títulos, agilizado los trámites y disminuido el riesgo jurídico, lo

que ha incrementado la confianza del sector financiero en la figura hipotecaria. No obstante, persisten desafíos estructurales, como la informalidad laboral, la baja bancarización en zonas rurales y la escasa oferta de vivienda de interés social en regiones periféricas. En este contexto el sistema hipotecario colombiano se presenta como una herramienta potente pero aun limitada por factores socioeconómicos y territoriales que requieren atención integral. En este sentido, la modernización registral no debe entenderse únicamente como una mejora técnica, sino como una política pública integral que incide directamente en la equidad social, la inclusión financiera y el desarrollo urbano. La hipoteca como figura jurídica se convierte en un vehículo de transformación cuando está respaldada por un sistema registral eficiente, transparente y accesible, y por políticas que reconozcan las desigualdades estructurales en el acceso a la propiedad.

- El sistema hipotecario **argentino** se ha reactivado desde mediados de 2024, tras años de retracción provocada por la alta inflación, la pérdida del poder adquisitivo y la desconfianza en los instrumentos indexados. Según el Banco Central, en el primer cuatrimestre de 2025 se desembolsaron más de \$895 millones en créditos hipotecarios, superando el total otorgado en todo 2024. Esta recuperación se vincula con la desaceleración inflacionaria, la mejora del salario real y el retorno de líneas de crédito ajustadas por UVA: Unidad de Valor Adquisitivo), con tasas efectivas anuales entre el 4.59 % y el 9.75 %, muy por debajo de las tasas variables que alcanzan hasta el 37 %. La figura jurídica de la hipoteca como garantía real sobre inmueble registrable se encuentra en el centro de sistema. Su inscripción en el Registro de la Propiedad otorga publicidad y oponibilidad frente a terceros, consolidando la seguridad jurídica del acreedor. Sin embargo, en contextos de alta inflación, esta garantía se tensiona: el valor real de la deuda puede dispararse, mientras que inmueble pierde capacidad de la cobertura, generando desequilibrios entre las partes. En caso de incumplimiento, la ejecución judicial de la hipoteca se rige por el Código Civil y Comercial de la Nación, que establece un procedimiento especial, con privilegios para el acreedor hipotecario. No obstante, en la práctica, los procesos suelen ser lentos, costosos y judicializados, lo que desincentiva a las entidades financieras a expandir el crédito en zona de alto riesgo económico o registral. Además, la falta de cláusulas de protección al deudor frente a shocks inflacionarios ha generado controversias constitucionales y demandas por revisión judicial de contratos UVA. El programa estatal **Procrear** ha buscado mitigar estas tensiones mediante subsidios, créditos blandos y construcción directa, aunque su alcance ha sido limitado por restricciones presupuestarias. En paralelo el sistema registral argentino de estructura federal enfrenta desafíos en términos de interoperabilidad, digitalización y eficiencia, lo que afecta la inscripción de hipotecas y la validación de títulos, especialmente en zonas urbanas y periurbanas. Así, el sistema hipotecario argentino se encuentra en una encrucijada: por un lado, la hipoteca como garantía real sigue siendo jurídicamente sólida; por otro su ejecución

judicial y viabilidad económica se ven comprometidas por la volatilidad macroeconómica. La experiencia reciente demuestra que el acceso al crédito hipotecario requiere no solo instrumentos financieros adecuados, sino también una política pública integral que convine estabilidad monetaria, modernización registral y protección efectiva al deudor. Los programas públicos como Procrear II y Casa Propia siguen operando, pero fueron parcialmente desplazados por nuevos esquemas como las hipotecas divisibles, habilitadas por el DNU 1017/2024. Este decreto introduce nuevas condiciones de financiamiento, sobre todo en obras en pozo y viviendas nuevas.

- En **Perú**, los créditos hipotecarios se articulan principalmente a través del Fondo Mivivienda, con productos como el Crédito Mivivienda Tradicional, el Bono del Buen Pagador y el Bono Verde para viviendas sostenibles. Las tasas ofrecidas por bancos como Scotiabank, Interbank o BBVA oscilan entre 8.4 % y 9.5 %, con plazos de hasta 25 años y opciones de cuota doble en julio y diciembre. El Estado otorga bonos de hasta S/33,700 (aprox. USD 8,900) si se adquiere una vivienda ecológica.

La buena noticia es que la mayoría de países en América Latina parecieran estar decididos a innovar en materia de políticas de promoción de la vivienda: **Brasil** está utilizando un enfoque pragmático de Asociaciones Público Privadas (y que involucra a los tres niveles de gobierno) para realizar proyectos de renovación urbana y vivienda social en el mismo centro de San Pablo; **México** ha tenido éxito con su política de subsidios y ahora está recalibrando sus políticas para promover vivienda social bien ubicada; **Bolivia** ha conseguido incrementar la oferta de vivienda de bajo costo pero ahora tiene el reto de hacer lo mismo a una escala mayor con la participación del sector privado y procurando evitar que los precios se disparen; la nueva administración en **Argentina** está pensando desde el primer día en cómo modernizar sus políticas de vivienda; **Perú** está tratando de maximizar el impacto urbano de las grandes inversiones de transporte previstas para los próximos años; y el gobierno de **Paraguay**, cuya tasa de urbanización está todavía por debajo del promedio regional, es consciente de que tiene la oportunidad de escribir el futuro de su país con acciones de política hoy.

Tomando en cuenta el progreso acumulado y los retos pendientes, en mi opinión existen tres áreas que jugarán un rol clave para cerrar la brecha de asequibilidad a la vivienda en la región y mejorar las condiciones de vida de las familias de menores recursos que viven en zonas urbanas.

- Primero, cómo los países consigan capturar, organizar y analizar data muy detallada del mercado de vivienda para informar sus políticas públicas y de inversión.
- Segundo, cómo los gobiernos nacionales ajustan sus modelos operativos a un modelo descentralizado para empoderar las provincias y municipalidades para

elegir el mix de políticas de vivienda que se adapte mejor a las necesidades de la población.

- Tercero, cómo los gobiernos pueden relacionarse mejor con el sector privado para incentivarlos a llegar a segmentos de ingresos más bajos que ahora están desatendidos, para utilizar tecnologías más eficientes, amigables con el medio ambiente y resilientes; y para perderle el miedo al tipo de mecanismos financieros modernos que podría financiar el tipo de renovación urbana que nuestras ciudades requieren tanto.

La vigencia y la eficacia de los instrumentos de crédito hipotecario para la vivienda se sustenta sobre dos bases fundamentales: por un lado, la posibilidad de movilizar recursos de largo plazo para ser destinados al financiamiento de la vivienda y, por otro, la posibilidad de diseñar productos de crédito hipotecario que contribuyan al acceso a la vivienda de las familias con capacidad de endeudamiento.

Claramente, la movilización de recursos de largo plazo por los sistemas financieros de vivienda es una tarea pendiente en la mayoría de los países de América Latina. Países como Brasil, con su antiguo Sistema de Financiamiento Habitacional (SFH); Colombia, con el extinto sistema basado en la unidad de poder adquisitivo constante (UPAC); Costa Rica, con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), y la República Dominicana, con el Sistema Dominicano de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, por citar solamente algunos, sustentan primordialmente la actividad de créditos para vivienda de largo plazo con recursos captados en los mercados financieros, muchos de ellos de corto plazo. En efecto, el SFH de Brasil emplea las denominadas cadernetas de poupança, un instrumento de captación de ahorros a la vista cuyo crecimiento real, desde 1981 en adelante, tendió a ser inferior al de los activos financieros no monetarios; además, estos depósitos han sido muy volátiles y prevalece un rígido esquema de colocación de los recursos captados por esta vía. En Costa Rica, una de las principales debilidades de las mutuales, que forman parte del SFNV, es el descalce de plazos entre sus captaciones —principalmente ahorros del público a corto plazo— y sus colocaciones de largo plazo. Este tradicional esquema para financiar créditos de largo plazo con ahorros de corto plazo es potencialmente vulnerable, por los riesgos de descalce de plazos y tasas que conlleva. Otros países se amparan en los ahorros forzosos —por ejemplo, el Fondo de Garantía por Tiempo de Servicios (FGTS) en Brasil o los descuentos por nómina en el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y otros fondos en México—; o en la constitución de fondos de origen estatal que son intermediados por el sistema financiero, como el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), el extinto Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) en México, cuyas funciones hoy realiza la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF),¹⁰ o el Fondo Mivivienda en Perú. Además de las restricciones que pueden imponer estos mecanismos en cuanto al monto de los recursos disponibles, el hecho de depender de este tipo de recursos dificulta en muchos casos que las instituciones prestamistas puedan autosustentarse

En América Latina se están llevando a cabo iniciativas legales, institucionales y operativas que apuntan a encaminar los sistemas financieros de vivienda hacia una vinculación con el mercado de capital para atraer recursos de largo plazo destinados al financiamiento de la vivienda. Existiendo recursos de largo plazo e inversionistas institucionales, como viene siendo el caso en muchos países en mayor o menor medida, una forma de lograr lo anterior es mediante la securitización de hipotecas.

Sólo por citar algunos ejemplos, en Brasil la creación del Sistema Financiero Inmobiliario (SFI) incorpora claramente esta idea; en Colombia la nueva legislación que norma el desarrollo sectorial contempla instrumentos para establecer tales vínculos; en México algunas reformas legales y la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal buscan crear condiciones propicias para la securitización, y en Ecuador y Perú existe ya un marco legal y bases institucionales para permitirla.

Los esquemas de amortización deben estar concebidos de manera que aseguren la recuperación de los créditos en valores reales. Esto es importante no sólo para descartar subsidios ocultos, sino también para evitar la descapitalización de los intermediarios y permitir que la recuperación de cartera llegue a constituir la principal fuente de recursos de los sistemas financieros de vivienda.

En este sentido, en América Latina se han ensayado diversos modelos de indización, particularmente para contrarrestar los efectos adversos de la inflación. Para citar algunos ejemplos, Chile, Colombia y México utilizan un esquema de indización de los créditos que toma como referencia la inflación, mientras que en Ecuador y Perú las hipotecas están total o mayoritariamente dolarizadas. En cambio, Costa Rica y la República Dominicana otorgan créditos para vivienda en moneda local a tasas de interés variables.

- **Regulación hipotecaria en América Latina**

Analizar modelos comparados es la metodología más sólida para proponer mejoras normativas, sobre esa base se presenta un análisis detallado de la regulación hipotecaria en América Latina, que proporcione una base sólida para el estudio de esta figura en Cuba, centrado en su regulación normativa y los modelos que pudieran resultar referentes.

Regulación normativa de la hipoteca en América Latina

En prácticamente todos los países de América Latina existe una regulación sobre hipotecas. La diferencia fundamental radica en el modelo de regulación que adoptan. Podemos clasificarlos en dos grandes grupos:

a) Países con Ley Hipotecaria Autónoma y Especializada (Modelo Registral-Europeo)

Estos países tienen una ley dedicada casi exclusivamente a regular el sistema hipotecario, con un fuerte énfasis en la seguridad jurídica a través del Registro de la Propiedad. Es el modelo más influyente y se inspira en el sistema español.

- **Chile:** Tiene la Ley N° 20.190 (Ley de Hipoteca Inmobiliaria y Otras Normas) y está regulado también en el Código Civil. El Conservador de Bienes Raíces (equivalente al registrador) es clave para la publicidad y oponibilidad de la hipoteca.
- **Colombia:** Cuenta con el Decreto 960 de 1970 (Estatuto de Registro e Instrumentos Públicos), que funciona como una ley hipotecaria muy completa. La Superintendencia de Notariado y Registro garantiza la seguridad del sistema.
- **Perú:** Su Ley N° 27157 (Ley del Sistema de Hipoteca Inmobiliaria y de la Prenda sin Desplazamiento de Posesión) es una norma moderna que establece un sistema hipotecario claro.
- **Ecuador:** Regula la hipoteca en su Código Civil, pero su sistema registral (Ley de Registro de la Propiedad) es fundamental para la ejecución.
- **República Dominicana:** Tiene la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, que modernizó profundamente el sistema, estableciendo un registro de folio real (como el de Australia y otros países anglosajones, pero con influencia europea).

b) Países donde la Hipoteca se regula principalmente en el Código Civil o Comercial:

En estos países, no existe una "Ley Hipotecaria" como cuerpo separado, sino que las normas están dispersas en diferentes códigos y leyes.

- **México:** La hipoteca se regula en los Códigos Civiles de cada estado y en el Código de Comercio para cuestiones mercantiles. No hay una ley federal única. La Ley Federal de Protección al Consumidor es muy relevante para los créditos hipotecarios.
- **Argentina:** La regulación principal está en el Código Civil y Comercial de la Nación. No existe una ley hipotecaria autónoma, aunque hay leyes provinciales de registro.
- **Brasil:** La hipoteca ("hipoteca") se regula en el Código Civil brasileño (Ley 10.406/2002). Es un sistema menos utilizado que en otros países, donde la "alienação fiduciária" (transmisión fiduciaria en garantía) es un instrumento más popular y ágil para el financiamiento inmobiliario.
- **Uruguay:** Su regulación se encuentra en el Código Civil.

2.2. El sistema hipotecario en España.

Una mirada especial le dedicamos a España, considerando fundamental su valoración toda vez que se demuestra que es la raíz de la cual beben los sistemas más exitosos de América Latina (especialmente Chile, Colombia y Perú). Analizar el modelo español permite entender la "teoría" detrás de la "práctica" latinoamericana.

El sistema hipotecario español es uno de los más seguros y formalizados del mundo, pero también ha sido criticado por su rigidez y el histórico desequilibrio a favor de las entidades financieras. Su columna vertebral es la Ley Hipotecaria de 1946 y el Reglamento Hipotecario, aunque ha sido fuertemente modificado por normativas de la UE (. LEY 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de

Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. La **Ley Hipotecaria** que regula el mercado hipotecario en España es el Decreto de 8 de febrero de 1946. Además de esta Ley está vigente, entre otra normativa la Ley 2/1981 de 25 de marzo y la Ley 41/2007 de 7 de diciembre que modifica a la anterior.^[1] y leyes de protección al consumidor (**2009 - Ley 2/2009, de 31 de marzo**, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito y **2012 - Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios**)

El proceso se puede evaluar en tres fases:

Fase 1: Constitución de la Hipoteca (Antes de la Firma)

1. Negociación y Oferta Vinculante: Tras la solicitud, el banco debe entregar al cliente una Oferta Vinculante con todos los términos del préstamo (Tipo de Interés Nominal -TIN-, Tasa Anual Equivalente -TAE-, comisiones, plazo, cuotas). Este documento está "congelado" durante un plazo legal para que el cliente lo estudie.

2. Estudio de Títulos y Tasación: El banco encarga un estudio registral de la propiedad para verificar que el vendedor es el dueño y que no tiene cargas ocultas. Además, una Sociedad de Tasación independiente, homologada por el Banco de España, debe valorar el inmueble. Este valor es el límite máximo para la garantía hipotecaria.

Firma ante Notario: Es un paso obligatorio y esencial. Las partes (banco y prestatarios) acuden a una notaría para firmar la escritura de préstamo hipotecario. El Notario: *Verifica la identidad de las partes. Certifica que comprenden las obligaciones que contraen. Da fe del contenido del contrato. Actúa como un primer filtro de legalidad y protección al consumidor.*

Fase 2: Publicidad y Eficacia frente a Terceros

Inscripción en el Registro de la Propiedad: La escritura firmada ante notario debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente al inmueble. Este es el paso que da publicidad y oponibilidad erga omnes (frente a todos) a la hipoteca.

- Efecto: Cualquier persona que consulte el registro sabrá que esa propiedad está gravada por una hipoteca a favor de un banco.
- Seguridad: Garantiza que el banco es el acreedor preferente de ese bien. Sin inscripción, la hipoteca no es oponible a terceros.

Fase 3: Vida del Préstamo y Ejecución en caso de Impago

Ejecución Hipotecaria (Proceso en caso de impago): Este es el aspecto más distintivo y potente del sistema español.

- Vía Judicial Especial: El banco puede iniciar un proceso monitorio o un juicio declarativo para reclamar la deuda. Sin embargo, la vía más eficaz es la acción hipotecaria regulada en la Ley Hipotecaria.
- Título Ejecutivo: La propia escritura pública notarial inscrita en el Registro de la Propiedad sirve como título ejecutivo. Esto significa que el banco no necesita demandar primero para demostrar la deuda; puede ir directamente a la fase de ejecución.
- Proceso Rápido: Permite solicitar al juez la subasta judicial del inmueble de forma relativamente ágil. Si la subasta no encuentra postores, el banco puede adquirir el inmueble por el 50% o 70% de su valor de tasación (dependiendo de si es vivienda habitual o no) para darse por pagado.

Después del estudio del modelo español y en comparación con los ya evaluados, sería conveniente para Cuba el Modelo Español, pero con adaptaciones profundas y aprendiendo de sus *errores*, en atención a los siguientes aspectos:

✓ Aspectos Positivos que Cuba Debería Adoptar:

1. Seguridad Jurídica Máxima: La combinación Notario + Registro de la Propiedad es un pilar irrenunciable. Para un país que necesita atraer confianza, este sistema binario ofrece una garantía absoluta sobre la titularidad y los gravámenes de la propiedad.
2. La Hipoteca como Inversión Segura: La claridad en el rango de preferencia de cobro (gracias al registro) convierte a la hipoteca en un activo de alta calidad. Esto es esencial si Cuba quiere, en el futuro, desarrollar un mercado de titulización de hipotecas (emitir bonos respaldados por créditos hipotecarios), lo que liberaría capital fresco para el sector.
3. Proceso Ejecutivo Eficiente: La capacidad de usar la escritura inscrita como título ejecutivo es un poderoso desincentivo para el impago y da seguridad al acreedor, lo que se traduce en más y mejor crédito.

△ Aspectos Críticos a evaluar como lecciones para Cuba (Qué NO Hacer):

1. **Desbalance Histórico de Poder: La ley española tradicionalmente fue muy favorable a la banca. Ejemplos:**
 - i. *Cláusulas Suelo*: Cláusulas abusivas que establecían un interés mínimo, aunque el índice de referencia bajara. Fueron anuladas por el Tribunal de Justicia de la UE, pero causaron un perjuicio masivo.
 - ii. *Altísimos Impuestos (AJD)*: El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, que recae sobre el prestatario, encarece enormemente la formalización.

- iii. *Costes de Ejecución:* Antes de una reforma, el deudor en ejecución hipotecaria debía pagar todos los costes judiciales, incluso habiendo perdido su vivienda.
2. **Protección al Deudor:** El sistema fue tardío en incorporar mecanismos de segunda oportunidad, dación en pago (entregar la vivienda para saldar la deuda) o reestructuración para deudores en situación de vulnerabilidad. Esto generó una crisis social enorme.
3. **Rigidez y Coste:** La obligatoriedad de la escritura notarial y la inscripción registral, si bien dan seguridad, también encarecen y ralentizan el proceso.

El sistema hipotecario español constituye una pieza clave en la estructura financiera y social del país, a través de millones de ciudadanos acceden a la propiedad de bienes inmuebles mediante préstamos garantizados por hipotecas. En el año 2025 este sistema se presenta como un modelo consolidado, dinámico y adaptado a las nuevas exigencias del mercado, con una marcada tendencia hacia la digitalización y la protección del consumidor.

El sistema hipotecario español en 2025 se caracteriza por su madurez, diversidad de productos y adaptación tecnológica. Si bien ofrece amplias oportunidades de acceso a la vivienda, exige una gestión responsable por parte del prestatario y una regulación constante para evitar desequilibrios financieros. Su comparación con sistemas más restringidos, como el cubano permite valorar la importancia de un marco legal sólido y una oferta hipotecaria plural en el desarrollo económico y social de un país.

2.3. EN CUBA

La historia de la actividad hipotecaria en Cuba comienza con la aplicación de dos leyes promulgadas en España que, luego, fueron aplicadas en esa Isla con leves modificaciones (la Ley hipotecaria Española de 1861 y la Ley hipotecaria Española de 1869, que derogó la de 1861).

Posteriormente, se decretó la Ley hipotecaria de 1893 para las Provincias de Ultramar, especialmente redactada para las provincias de Cuba, Puerto Rico y Filipinas, y ajustada a las necesidades particulares de la propiedad inmobiliaria de estas colonias. La Ley Hipotecaria de 1893 para las Provincias de Ultramar pretendía atender, de manera especial, los problemas del tráfico inmobiliario en los territorios de España en ultramar: Esta Ley fue la guía de las transacciones de inmuebles en la isla de Cuba durante casi setenta años, desde 1893 hasta 1959. El estatuto continuó en vigor aún luego de la independencia de Cuba. Indica Rodríguez Montero: “La LHE de 1893 y su Reglamento se mantienen vigentes durante toda la época republicana, es decir, de 1902 a 1959 sin modificaciones sustanciales, llegándose a crear en el país 82 registros de la propiedad de 25 que se constituyeron en 1880”.

El régimen hipotecario de origen español en la isla de Cuba no tuvo ningún cambio significativo sino hasta que sobrevino la revolución socialista.

Las leyes sobre inmuebles que habían sido establecidas en Cuba desde 1861 son erradicadas a consecuencia del triunfo de la revolución cubana el 1 de enero de 1959. Durante casi un siglo, desde 1861 hasta 1959, la actividad inmobiliaria en Cuba había estado reglamentada por leyes promulgadas por España. Después del triunfo revolucionario de 1959 desactiva todo el andamiaje jurídico que gobernaba el derecho de propiedad y las transacciones de inmuebles en la isla, donde las leyes de reforma agraria y de reforma urbana introdujeron transformaciones trascendentales en el panorama inmobiliario. A continuación, se resumen los aspectos más trascendentales de estas leyes en torno al tráfico inmobiliario.

- 1) La Ley de reforma agraria de 17 de mayo de 1959, en su primer artículo del Capítulo I, establece un nuevo régimen de distribución de tierras: Se prescribe el latifundio. El máximo de extensión de tierra que podrá poseer una persona natural o jurídica será treinta caballerías . Las tierras propiedad de una persona natural o jurídica que excedan de ese límite serán expropiadas para su distribución entre los campesinos y los obreros agrícolas sin tierras.
- 2) La Ley de reforma agraria de 3 de octubre de 1963 indica en su artículo 7 que: “Se declaran extinguidas las garantías reales e hipotecarias en favor de personas naturales o jurídicas que graven las fincas afectadas por la presente Ley, así como las obligaciones que las hayan originado”. Las viviendas de alquiler en propiedad a sus correspondientes habitantes; los antiguos propietarios fueron indemnizados por el Estado según el año de construcción y monto del alquiler de la vivienda perdida; se decretó la eliminación y prohibición de todos los gravámenes hipotecarios sobre inmuebles urbanos; se eliminó la institución legal del alquiler de viviendas y se prohibió toda forma de alquiler entre particulares.
- 3) La Ley Núm. 851 de 6 de julio de 1960 en su primer artículo dispone: La nacionalización, mediante la expropiación forzosa, y por consiguiente se adjudican a favor del Estado cubano, en pleno dominio, todos los bienes y empresas ubicados en el territorio nacional, y los derechos y acciones emergentes de la explotación de esos bienes y empresas, que son propiedad de las personas jurídicas nacionales de los Estados Unidos de Norteamérica, u operadoras empresas en que tienen intereses predominantes nacionales de dicho país.
- 4) La Ley Núm. 890 de 13 de octubre de 1960¹¹ dispone la nacionalización mediante la expropiación forzosa de todas las empresas industriales y comerciales, así como las fábricas, almacenes, depósitos y demás bienes y derechos integrantes de las mismas. Se adjudican, por medio de esta ley, a favor del Estado Cubano, todos los bienes, derechos y acciones de las empresas transfiriéndose todos sus activos y pasivos y, en su consecuencia, se declara al Estado subrogado en el lugar y grado de sus personas naturales o jurídicas propietarias. Las empresas expropiadas

fueron asignadas a diversos organismos y dependencias del Estado cubano que en adelante las administrarían dentro del esquema de la economía socialista.

- 5) La Ley Núm. 891 de 13 de octubre de 1960¹² declaró pública la función bancaria, la cual solo podrá ser ejercida por el Estado a través de los organismos creados al efecto con arreglo a las nuevas disposiciones legales.
- 6) En 1974, fue derogado en Cuba el procedimiento sumario para el cobro de créditos hipotecarios, regulados en la Ley hipotecaria extensiva a Cuba por la Ley del 14 de julio de 1893, y su reglamento. Ambas normas, aún vigentes en el sistema legal, fueron consideradas contrarias a los principios del sistema socialista.

No fue hasta noviembre de 2000 que, en Cuba, por medio del Decreto Ley 214, introdujo en el sistema legal normas que posibilitaron la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles, propiedad de entidades económicas cubanas dedicadas al desarrollo inmobiliario, que contrajeran obligaciones con instituciones financieras extranjeras. Estas hipotecas estaban disponibles para entidades económicas, pero no para ciudadanos cubanos particulares.

Las leyes mencionadas y otras disposiciones establecieron en Cuba un nuevo marco jurídico que regulaba el derecho de propiedad y las transacciones inmobiliarias de una manera radicalmente diferente a los estatutos españoles que rigieron previo a la revolución del 1959. La figura de la hipoteca no tenía cabida dentro de este régimen, ya que las transacciones de bienes inmuebles entre particulares quedaron proscritas.

Los residentes cubanos estaban autorizados a permutar sus propiedades inmuebles pero les era prohibido venderlas. La figura de la hipoteca no tenía razón de ser dentro de este marco jurídico.

El bloqueo económico de los Estados Unidos sobre Cuba y, posteriormente, la caída y desintegración de la Unión Soviética, principal aliado económico y político de Cuba, indujeron una crisis severa en la actividad económica de esa Isla. Las finanzas del gobierno cubano fueron impactadas con una reducción significativa del empleo, y el Estado comenzó a flexibilizar algunas de las medidas que restringían las relaciones comerciales entre particulares. Con la implementación del Decreto-Ley 141 en 1993 y la Resolución 32 de 2010, se amplía el trabajo por cuenta propia en Cuba y se conceden licencias para establecer pequeños negocios.

Con el propósito de promover la actividad económica, en el año 2011, se adoptan dos medidas legislativas de especial importancia que impactaron la actividad inmobiliaria: el Decreto-Ley 288 de 28 de octubre de 2011, que enmienda la Ley General de Vivienda de Cuba de 1988 permitiendo la compraventa de ciertos bienes inmuebles entre particulares residentes de Cuba, y el Decreto-Ley 289 de 16 de noviembre de 2011, que facilita el crédito bancario para personas naturales autorizadas a ejercer el trabajo por cuenta propia. Estos dos decretos colocan, sobre el tablero de la economía cubana, las piezas necesarias para el resurgimiento de la actividad hipotecaria de bienes inmuebles.

El Decreto-Ley 288 permite las transacciones de compraventa de viviendas entre ciudadanos cubanos particulares; actividad que había estado prohibida. Antes de la promulgación de la Ley solamente se permitía la permuta de viviendas. La Ley 288 establece que:

3. La transmisión de la propiedad de una vivienda por compraventa, entre personas naturales, se formaliza directamente ante notario con sede en el lugar donde se encuentre enclavado el inmueble, por el precio que libremente acuerden las partes.
4. El pago total del precio de la compraventa se efectúa en el acto de formalización de esta, mediante los instrumentos de pago emitidos por la institución bancaria, según las regulaciones establecidas por el Banco Central de Cuba.
5. En el acto de formalización del Contrato de Compraventa, el comprador declarará bajo juramento, que no tiene en propiedad otra vivienda de residencia permanente y acreditará, con el documento bancario correspondiente, la existencia del dinero en una sucursal bancaria, a los efectos del pago total del precio acordado. Al vendedor se le exige el cumplimiento previo de los requisitos siguientes:
 - 1) Haber liquidado los adeudos por concepto de pago de transferencia de la propiedad del inmueble, acreditado mediante documento correspondiente de la sucursal bancaria; y
 - 2) acreditar la inscripción del inmueble objeto de la venta, en el Registro de la Propiedad.²⁹

Por otro lado, el Decreto-Ley 289 sobre créditos bancarios reestablece la legalidad de la figura de hipoteca, permitiendo la constitución de las mismas como garantía en la concesión de préstamos a residentes cubanos. La Ley 289 establece que:

Podrán constituirse hipotecas voluntarias como garantía para los créditos que otorguen las instituciones financieras:

- *“Las hipotecas a las que se refiere el apartado anterior solo pueden constituirse a favor de las instituciones financieras, y sobre los inmuebles que a continuación se relacionan:*
 - a) viviendas ubicadas en zonas destinadas al descanso o veraneo; y
 - b) solares yermos.

En la constitución de las hipotecas tienen que cumplirse los requisitos siguientes:

- a) formalizarse mediante escritura otorgada ante notario público; y
- b) inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En su artículo 15, la ley resalta la importancia del Registro de la Propiedad dentro del proceso de otorgación de la hipoteca, indicando que las hipotecas que se constituyan con arreglo al presente Decreto-Ley lo serán por el valor que resulte de la tasación actualizada del inmueble en el Registro de la Propiedad.

El decreto también revive en suelo cubano la figura de la ejecución de hipoteca, otro proceso que había desaparecido del panorama de transacciones inmobiliarias. El artículo

16 de la referida ley establece que: “Decursado el plazo para el pago del crédito concedido, sin que se hubiere honrado o reestructurado la deuda, la institución financiera puede ejecutar la hipoteca, conforme a los trámites establecidos en el Proceso de Ejecución regulado en la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico”.

La Ley 289 tiene el efecto de enmendar varios artículos del Código Civil de Cuba. Antes de promulgarse esta ley, el Código Civil prohibía expresamente, y sin excepción alguna, todo pacto de préstamos de intereses, y no reconocía la figura de la hipoteca inmobiliaria. El texto de la Ley 289 enmienda el artículo 242 del Código Civil para que diga: “Es ilícito pactar intereses en las obligaciones monetarias o de otra clase, salvo que en la legislación especial se disponga de otra cosa”.

El artículo 276 queda redactado como sigue: “El cumplimiento de las obligaciones puede garantizarse con sanción pecuniaria, prenda, retención, fianza, anticipo e hipoteca naval, aérea o inmobiliaria”. El artículo 288 se modifica para que exprese: “La hipoteca aérea, naval e inmobiliaria se rige por disposiciones especiales”.

Conjuntamente con el resurgimiento de las garantías hipotecarias, estarían reconociéndose en Cuba otras figuras y mecanismos jurídicos de uso común en las economías capitalistas. Los dos decretos resaltados, la Ley 288 y la Ley 289, pretenden propulsar la actividad económica en Cuba, permitiendo, de tal manera, el resurgimiento de las garantías hipotecarias de bienes inmuebles, una actividad económica que por décadas había estado prohibida.

La combinación de estas dos piezas legislativas, promulgadas casi simultáneamente, establecen el marco jurídico adecuado para impulsar el tráfico jurídico inmobiliario y para que se facilite el reconocimiento de la figura de la hipoteca como medio para establecer garantías sobre obligaciones contractuales de compraventa

El Decreto-Ley 288 que pretende agilizar la compraventa de viviendas en Cuba tuvo gran impacto en el mercado inmobiliario de la Isla, según la publicación del diario Granma: “La compraventa de viviendas, autorizada a finales del 2011 mediante el Decreto-Ley 288, figura entre las medidas que han fortalecido el orden y la seguridad legal en la Isla”.

Indica Olga Lidia Pérez Díaz, directora de Notarías y Registros Civiles del Ministerio de Justicia, que “solo en el primer semestre del año la compraventa de viviendas aumentó en un 2% respecto a igual periodo del 2012, no así la autorización de escrituras públicas de contratos de permuta, cuya tendencia ha sido decrecer”.

Aniuska Puente Fontanella, especialista principal de la dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio, señala que “desde inicios del año hasta la fecha se ha inscrito un total de 873 mil 314 inmuebles: 213 mil 346 estatales, y 659 mil 968 viviendas”. Añade que “[l]as cifras de inscripciones en materia de compraventa deben estar alrededor de las 80.000 en este año”. Un año antes, el número de operaciones de ese tipo estaba alrededor de unos 40.000, explicó.

El hecho de que se hayan duplicado las transacciones de compraventa en el último año es indicativo de que la liberalización del sector inmobiliario mediante la aplicación de la Ley 288 surtió un efecto positivo sobre la economía cubana.

En relación al impacto de la Ley 289, la cual da vida a la figura de la hipoteca en el contexto del tráfico inmobiliario entre particulares, para propósitos de esta investigación, no se obtuvo ningún dato estadístico sobre el impacto de dicha reglamentación. Para una sociedad que no está familiarizada con la herramienta financiera del crédito, como sucede en Cuba, será necesario un proceso de educación y adaptación que permita al ciudadano cubano tener confianza ante las complejidades y riesgos inherentes a la nueva figura de la hipoteca, a la par de familiarizar más a las nuevas generaciones de bancarios con estos temas, constituirá un reto para los especialistas aumentar el conocimiento de ellos entre la población.

Profundizar en las nuevas disposiciones y dominar lo legislado, es un desafío a asumir colectivamente para que, de acuerdo con lo aprobado por el Sexto Congreso del Partido comunista de Cuba PCC, el modelo económico cubano corra por la cuenta de la actualización.

Este 23 de noviembre entró en vigor en Cuba el Decreto Ley 14/2020 “De la prenda y la hipoteca”, que modifica los artículos 270 al 277 y 288 del Código Civil, y deroga el Decreto-Ley 214 de fecha 24 de noviembre de 2000. Las principales novedades de la normativa jurídica están dadas por la modificación a formas de garantías reales, que ya existían en nuestro ordenamiento, pero eran escasamente empleadas, como la prenda y la hipoteca. En el ámbito jurídico, se entiende por “garantía” cualquier mecanismo que permita reforzar o facilitar las posibilidades del acreedor de hacer efectiva la deuda. Estas pueden ser reales o personales. Una garantía personal es, normalmente, la incorporación de una persona distinta del deudor, que se obliga a pagar la deuda en caso de que el obligado no lo haga. Dentro de ellas está el aval o la fianza.

Se considera “garantía real” al mecanismo que refuerza la posición jurídica del acreedor en una relación obligacional, mediante la afección específica de un bien (o de un conjunto de bienes) a su cumplimiento, mediante la constitución de un derecho real.

O sea, no se trata de una persona que garantice que el deudor cumplirá, sino que un determinado bien, o un conjunto de bienes, quedan directamente vinculados al pago de la deuda, de modo que si el deudor no paga, el acreedor puede despojarle del bien gravado o exigir su inmediata venta, según los casos. Estas figuras jurídicas tienen su origen en el Derecho Romano y han evolucionado hasta la actualidad con el desarrollo económico y social de la humanidad.

La aparición de las garantías reales marca una etapa decisiva en la historia del crédito, ya que solo ellas son susceptibles de dar al acreedor una seguridad completa.

Novedades del Decreto Ley No. 14 en relación a la hipoteca

Se extiende su uso a otros actores económicos. Recordemos que con anterioridad solo se concebían como sujetos las personas jurídicas dedicadas a la inversión inmobiliaria y las entidades financieras de créditos con autorización del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros.

A partir de la entrada en vigor del Decreto Ley No. 14 pueden constituir hipotecas sobre bienes inmuebles u otros derechos reales con que cuenten, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales crediticias contraídas, las organizaciones superiores de dirección empresarial, las empresas estatales, las sociedades mercantiles de capital totalmente cubano y las modalidades de inversión extranjera.

En todos los casos, se otorga derecho preferente al Estado para adquirir títulos hipotecarios por el pago de su valor, así como preferencia al acreedor hipotecario para cobrar al constituirse la hipoteca. Este aspecto resulta complejo debido a la carencia de un Reglamento en donde se defina claramente el procedimiento, pues quedan interrogantes que no encuentran respuestas, obligándonos a recurrir de manera supletoria a la antiquísima Ley Hipotecaria de fecha 14 de julio de 1893 y a su Reglamento.

El Decreto Ley No. 14 también modifica el artículo 486 de la Ley No. 7 “Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico”, de 19 de agosto de 1977, al incorporar las garantías derivadas de los contratos, dentro de los títulos de créditos líquidos, vencidos y exigibles, y, además, modifica el Decreto-Ley 226 “Del Registro Mercantil”, de 6 de diciembre de 2001, incluyendo la prenda dentro de las circunstancias a inscribir en el Registro Mercantil.

En relación directa con la inversión extranjera, el Decreto Ley No. 14 dispone que cualquier modalidad de inversión extranjera puede constituir hipotecas sobre bienes inmuebles u otros derechos reales con que cuenten, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales crediticias contraídas, incluyendo los propietarios en desarrollos inmobiliarios. A tales fines, se establece el requerimiento de que las modalidades de inversión extranjera pueden preñar sus bienes y derechos, únicamente previa autorización del Consejo de Ministros.

Por último, el Decreto Ley No. 14 establece que el régimen legal de la hipoteca inmobiliaria es el establecido en la Ley Hipotecaria de las provincias de ultramar, de 14 de julio de 1893 y su Reglamento, sus normas legales complementarias y el propio Decreto-Ley. Sobre la referida Ley Hipotecaria llama la atención que, en la década de 1970, fue derogado el procedimiento sumario para el cobro de créditos hipotecarios, por considerarlo contrario a los principios del sistema socialista. Es evidente que los cambios que se vienen operando en Cuba desde hace varios años, incluyendo la apertura a la inversión extranjera, han obligado a reconocer la vigencia de esta normativa.

Es evidente que ambas normativas tienen por objetivo facilitar la inversión extranjera en Cuba, mediante el establecimiento de garantías de uso internacional, para que las distintas formas de inversión puedan obtener recursos financieros de terceros, con el

objetivo de llevar adelante sus proyectos. No obstante, el gobierno cubano se preserva el derecho sobre determinados bienes que puedan ser dados en garantía, a partir de la obligación de la previa autorización del Consejo de Estado o del Consejo de Ministros.

Con el perfeccionamiento de los Registros Públicos, se aprueba el Decreto Ley 335 “Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba de 20 de noviembre de 2015, que en su artículo 3 apartado 1 establece los ocho tipos de Registros Públicos que integran el Sistema, dentro de los cuales se encuentra el de Bienes Muebles e Inmuebles.

Sus antecedentes datan del Decreto Ley 185 de 28 de mayo de 1998, modificativo de la Ley 65 de 23 de diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda”, transfirió y encargó al Ministerio de Justicia las funciones relativas a los Registros de la Propiedad en lo referido a la dirección, funcionamiento y control de estos, así como a dictar cuantas disposiciones se requieran para su cumplimiento. Por lo que se reabrió el servicio registral en el año 2003, el cual estuvo paralizado por más de 40 años y desactualizados sus asientos.

El rescate de la publicidad registral inmobiliaria en estos años, estuvo determinada por un conjunto de disposiciones jurídicas que pusieron en vigor y actualizaron la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad, para lo cual se hizo necesario mantener la vigencia de la Ley Hipotecaria española de 1893 y su Reglamento, dada la complejidad de las normas jurídicas y procedimientos del Derecho Inmobiliario Registral.

La experiencia acumulada y la aplicación de las nuevas tecnologías de la información y el conocimiento (TIC), con impacto en los servicios a la población, permitieron la promulgación del Decreto Ley 51 “De los Registros Públicos de Bienes Inmuebles”, de 6 de agosto de 2021 y la Resolución 493 “Normas y Procedimientos del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles” de 19 de noviembre de 2021. Las que regulan el perfeccionamiento, la integración y la informatización de los Registros Públicos de Bienes Inmuebles existentes en el país y de manera particular, la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, así como las relaciones entre éste y el Catastro.

El citado Decreto Ley 51/2021 deroga la Ley Hipotecaria de 1893 y su Reglamento en todo lo referido a la organización y al funcionamiento del Registro de la Propiedad, quedando vigente el régimen legal de la hipoteca inmobiliaria regulado en el Título V de la Ley, para el cumplimiento de los citados decretos leyes 289/2011 y 14/2020.

Respecto al marco jurídico relativo a los contratos bancarios, nace el Decreto-Ley 66/2022 “De los Contratos Bancarios” (GOC-2022-1165-O133) del 22 de noviembre de 2022 que determina las reglas de actuación precisas y un ambiente favorable en relación con la protección al consumidor de los servicios financieros, deroga El Título XVI de La Ley No. 59 “Código Civil”, de 16 de julio de 1987, del Libro Tercero, que define los contratos de servicios bancarios y el Decreto-Ley No. 15 “Del Fideicomiso en Garantía”, de 24 de septiembre de 2020.

En nuestro país pueden constituir hipotecas sobre bienes inmuebles u otros derechos reales de los cuales sean titulares:

1. las personas naturales dedicadas al trabajo por cuenta propia, los agricultores pequeños, las autorizadas a ejercer otras formas de gestión no estatal y otras, sobre la base de garantizar los créditos bancarios con viviendas ubicadas en zonas destinadas al descanso o veraneo y solares yermos;
2. las empresas estatales, sociedades mercantiles de capital totalmente cubano y las modalidades de inversión extranjeras;
3. los propietarios en desarrollos inmobiliarios.

En el primer caso resulta aplicable el citado Decreto Ley 289 “De los créditos a las personas naturales y otros servicios bancarios”, de 16 de noviembre de 2011, respecto a los puntos 2 y 3, se regula por el Decreto Ley 14 “De la Prenda y la Hipoteca” de 24 de septiembre de 2020. Por tratarse de sujetos vinculados a la inversión extranjera, la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles y otros derechos reales, requiere la autorización previa y expresa del Consejo de Ministros; así como el Estado tendrá derecho preferente para la adquisición de títulos hipotecarios, mediante el pago de su valor.

Con el perfeccionamiento de los Registros Públicos, se aprueba el Decreto Ley 335 “Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba de 20 de noviembre de 2015, que en su artículo 3 apartado 1 establece los 8 tipos de Registros Públicos que integran el Sistema, dentro de los cuales se encuentra el de Bienes Muebles e Inmuebles.

Sus antecedentes datan del Decreto Ley 185 de 28 de mayo de 1998, modificativo de la Ley 65 de 23 de diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda”, transfirió y encargó al Ministerio de Justicia las funciones relativas a los Registros de la Propiedad en lo referido a la dirección, funcionamiento y control de estos, así como a dictar cuantas disposiciones se requieran para su cumplimiento. Por lo que se reabrió el servicio registral en el año 2003, el cual estuvo paralizado por más de 40 años y desactualizados sus asientos.

El rescate de la publicidad registral inmobiliaria en estos años, estuvo determinada por un conjunto de disposiciones jurídicas que pusieron en vigor y actualizaron la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad, para lo cual se hizo necesario mantener la vigencia de la Ley Hipotecaria española de 1893 y su Reglamento, dada la complejidad de las normas jurídicas y procedimientos del Derecho Inmobiliario Registral.

La experiencia acumulada y la aplicación de las TICs con impacto en los servicios a la población, permitieron la promulgación del Decreto Ley 51 “De los Registros Públicos de Bienes Inmuebles”, de 6 de agosto de 2021 y la Resolución 493 “Normas y Procedimientos del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles” de 19 de noviembre de 2021.

Las que regulan el perfeccionamiento, la integración y la informatización de los Registros Públicos de Bienes Inmuebles existentes en el país y de manera particular, la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, así como las relaciones entre éste y el Catastro.

El citado Decreto Ley 51/2021 deroga la Ley Hipotecaria de 1893 y su Reglamento en todo lo referido a la organización y al funcionamiento del Registro de la Propiedad, quedando vigente el régimen legal de la hipoteca inmobiliaria regulado en el Título V de la Ley, para el cumplimiento de los citados decretos leyes 289/2011 y 14/2020.

Como se habrá podido apreciar, la legislación en torno a la figura de la hipoteca en el régimen inmobiliario de Cuba ha sido significativamente influenciada por la historia y por el contexto político y económico de esa isla de una manera muy particular. Se ha reconocido, aún por los defensores del sistema socialista de gobierno, que la hipoteca es una herramienta que puede utilizarse para promover el tráfico de inmuebles y la actividad económica. La hipoteca es un mecanismo de control de la economía, una especie de llave jurídica, que dependiendo de cómo se regule puede formar parte de los instrumentos de planificación de la economía de un país.

Las recientes reformas producidas en Cuba, en materia de propiedad y de derecho de propiedad han roto con la inmovilización del Derecho de propiedad cubano durante casi cincuenta años, en respuesta de las necesidades vitales y atenuar la situación económica del país, y en correspondencia con los lineamientos del Partido Comunista de Cuba, en la búsqueda de soluciones externas al debacle económico y social se han aprobado un conjunto de disposiciones, poniendo en movimiento un derecho de propiedad inerte y estático durante casi cincuenta años, regulado formalmente en sede del CC y en un conjunto de leyes especiales complementarias.

En la Constitución cubana de 2019 se reconoce el derecho a tener una vivienda con condiciones adecuadas de habitabilidad. En la actualidad, el ciudadano cubano no tiene una forma segura de acceder al mercado inmobiliario. Ello es una de las causas principales por la que varias generaciones se ven obligadas a convivir en un mismo inmueble, a veces incluso en condiciones de hacinamiento.

La hipoteca se presenta como una posibilidad real que busca precisamente facilitar el acceso al mercado de la vivienda de manera sencilla y legal. Dicha institución encuentra, en el ordenamiento jurídico cubano, una regulación insuficiente y por este motivo resulta necesario establecer las pautas fundamentales que han de ser tenidas.

Escenario actual

Cuba asume el cumplimiento de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, aprobada en el mes de septiembre del año 2015 por la Asamblea General de Naciones Unidas, instrumento que implementa una línea de acción para la transformación de la economía, la sociedad y el medioambiente en sus Estados miembros. Dentro de sus 17 objetivos, el numeral 8.10 establece la intención de fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales para fomentar y ampliar el acceso a los servicios bancarios, financieros y de seguros para todos.

Las directrices anteriores se encuentran reflejadas en la Constitución cubana, promulgada en abril de 2019 (Constitución de la República de Cuba, 2019), cuando desde su artículo primero define al Estado socialista como un ente de derecho y justicia social, construido sobre los valores de dignidad humana, el humanismo y la ética de sus ciudadanos; y reconoce por primera vez desde 1976 la existencia de la propiedad privada, y habilita a personas naturales o jurídicas, cubanas o extranjeras, para ser titulares de propiedad privada y permite la creación de micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYMES) con ese tipo de propiedad, como también para la estatal.

La regulación constitucional actual de las “formas de propiedad” deja sin sustento, o al menos sin clarificación, la distinción entre propiedad “personal” y “privada”. El hecho es que, por ejemplo, la vivienda, un bien considerado después de 1976 como propiedad personal, resulta a su vez propiedad privada si se somete a renta. En ese caso, la vivienda puede ser parte de la inversión de un negocio, pero no puede entregarse en prenda ni hipoteca como garantía de la inversión realizada. Se trata de un bien, situado “a medio camino” entre la propiedad personal y la propiedad privada, sin provisión de reglas claras sobre cuándo puede considerarse de un tipo o de otro.

En este aspecto, la Constitución del 2019 superó a su precedente. En el art. 8 de la primera se estableció la jerarquía de los tratados y convenciones de los que Cuba es parte y del precepto se puede presuponer la aceptación de un sistema mixto de recepción. No obstante, este contexto, los parámetros del derecho a la vivienda adecuada, pueden y deben ser asumidos de forma referencial. Las características de la vivienda adecuada han sido aceptadas y han trascendido a la constitucionalización, así como al desarrollo legal y jurisprudencial del derecho.

En el ordenamiento jurídico cubano las normas relativas a la propiedad inmobiliaria regulan pluralidad de valores con relación a la vivienda, según el escenario en que transite. El artículo 42 de la Ley General de la Vivienda vigente establece como precio de compraventa de bienes inmuebles aquel que fijen las Direcciones Municipales de Vivienda de acuerdo con las bases que establezca el Consejo de Ministros, a propuesta del Comité Estatal de Precios.

El Decreto-Ley 343 del año 2017 regula un nuevo valor, apellidado como referencial, en correspondencia con tasaciones actualizadas y con relación a la transmisión del dominio por compraventa, donación o permuta; exceptuando, para estas últimas, a los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, hacia los que se podrá transmitir el dominio por el valor legal actualizado de la vivienda. Al propio tiempo, existe el denominado valor de mercado, por el que se transmiten los bienes raíces según las reglas de oferta y demanda, estableciendo un precio que libremente acuerden las partes. Esta realidad deviene en un factor trascendente a la constitución de la hipoteca, puesto que los valores legales difieren abruptamente del valor real o de mercado y, de tenerse en cuenta los primeros para su contratación, el monto del préstamo a percibir sería insignificante, en relación al precio de los productos en el comercio de bienes en Cuba². Ello desembocaría en la ineffectividad de la garantía real, cuya esencia consiste en ofrecer ingresos razonables a las personas de forma tal que permita elevar su calidad de vida.

Al propio tiempo, la dispersión de valores prediales atenta contra la estabilidad del mercado inmobiliario, de manera que se obtiene como consecuencia la ineficiencia de figuras contractuales que a él se relacionen, así como fomenta la subdeclaración de precios y la evasión fiscal, conductas recurrentes en el territorio nacional. Las tasaciones oficiales en Cuba deben hacerse en correspondencia con un estudio de mercado que acerque el precio de los inmuebles a su valor de cambio real.

La entrada en vigor del referido Decreto-Ley No. 289 del 2011, “De los créditos a las personas naturales y otros servicios bancarios”, el cual incrementa y diversifica la oferta de créditos a los ciudadanos, por parte de las instituciones financieras cubanas y parte de la política monetaria aprobada en el Sexto congreso del Partido Comunista de Cuba, la que modificó el “Código Civil” para redefinir el contrato de préstamo bancario y agregar la hipoteca inmobiliaria, como garantía de cumplimiento.

La institución jurídica constituye una garantía reconocida internacionalmente para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas de créditos financieros. En Cuba, estuvo en desuso por más de 50 años en el sistema legal, y es totalmente desconocida por la mayoría de los ciudadanos.

El referido decreto ley, emitido por el Consejo de Estado, aprueba su constitución sobre viviendas ubicadas en zona destinadas al descanso o veraneo, y solares yermos, ambos de propiedad personal, que hasta entonces no se reconocía en las leyes civiles vigentes. Según la nueva disposición, la hipoteca se constituye exclusivamente a favor de las instituciones financieras, por el valor que resulte de la tasación actualizada del inmueble, formalizada mediante escritura notarial e inscritas en el Registro de la Propiedad.

² ISSN:1817-4078 • RNPS:2106 • No.37 • enero-junio de 2023 Artículo original / pp. 254-278 NOVEDADES EN POBLACIÓN <http://www.novpob.uh.cu>

Vencido el plazo para el pago del crédito concedido, sin que se hubiere honrado o reestructurado la deuda, la institución financiera está facultada para ejecutar la hipoteca, conforme a los trámites establecidos en la legislación vigente.

El Decreto-Ley 289, también modificó la “Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico”, para dar fuerza ejecutiva a los contratos derivados de operaciones crediticias realizadas exclusivamente por las instituciones financieras, como títulos de créditos líquidos, vencidos y exigibles.

No obstante, consideran inembargables la vivienda permanente del deudor, los bienes de uso imprescindible para la vida doméstica de su propiedad personal, las pensiones alimenticias y de la seguridad social. Sin embargo, una de las principales críticas a esta normativa, y que pone en duda su aplicación práctica, radica en la subvaloración de los bienes inmuebles en la tasación oficial.

Actualmente el valor de la venta de una vivienda o terreno en el mercado inmobiliario informal, supera al que puede constituirse mediante crédito hipotecario. Otro punto de fricción está en las posibles fuentes de amortización y la capacidad de pago del solicitante.

La nueva modificación representa un paso de avance en el tráfico jurídico y financiero, y deja el camino abierto para que en un futuro cercano pueda aplicarse, en toda su extensión legal, la hipoteca inmobiliaria. Sin embargo, también lo llena de inseguridad, sobre todo para aquellos que soliciten créditos y no tengan otra forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

Cuba vivió en 2024 un año marcado por tragedias naturales, prolongados tiempos de desconexión eléctrica que aún persisten en el actual periodo, con una economía que se mantiene en recesión y con escenario desfavorable para su recuperación, a lo que se suma la política hostil y agresiva con el retorno de Donald Trump como presidente de Estados Unidos, lo que conllevó en el 2025 con el reconocimiento de un escenario adverso, al que el Gobierno denominó “economía de guerra”, en referencia a condiciones adversas.

El desempeño de la Economía cubana se mantiene muy discreto en 2024. Luego de una contracción del Producto Interno Bruto (PIB) en 2023, los indicadores no ofrecen una perspectiva halagüeña para este año. Las autoridades han aplicado una serie de medidas en el orden macroeconómico, con resultados diversos.

La Conceptualización del Modelo Económico y Social Cubano de Desarrollo Socialista del 2017 se actualizó con el VIII Congreso del Partido Comunista de Cuba (PCC), celebrado en el 2021, en concordancia con la Constitución, cambió el concepto vivienda decorosa por el de adecuada y desarrolló elementos y características del derecho. Esto denota la

intención de que el derecho a la vivienda adecuada de la Constitución se entienda desde las exigencias internacionales.

En los principios que sustentan el modelo y sus principales transformaciones se patentiza «el derecho a una vivienda adecuada y segura a partir del trabajo, con los servicios básicos correspondientes, para lo cual se crean condiciones y se proporciona apoyo social a quien lo necesite» (PCC, 2021, p. 20). Más adelante enfatiza en el propósito de que «la población disponga de hábitat y viviendas adecuadas, seguras y asequibles, con sus servicios básicos; incluido el subsidio estatal, parcial o total, a las familias, cuya situación económica lo requiera, así como al fomento de la construcción y reparación de viviendas, con una activa participación de la población, de acuerdo con las posibilidades objetivas de la economía» (PCC, 2021, p. 50).

Por otra parte, en el Plan de Estado para la implementación de la Nueva Agenda Urbana en Cuba (2017-2036) se honra el compromiso contraído en Hábitat III y se refiere al reto asumido por el Estado cubano de «avanzar [...] en el acceso universal a una vivienda adecuada y a la infraestructura urbana de calidad aumentando los niveles de sostenibilidad y resiliencia de los asentamientos humanos»³ Tampoco se puede perder de vista que en el I Informe Nacional Voluntario sobre la implementación de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible se rinde cuenta sobre disímiles aspectos relacionadas con la vivienda adecuada (Presidencia, 2021).

Los requisitos o parámetros para el derecho a la vivienda adecuada no están exentos de contextualización. Dependen de la realidad social, económica y cultural de cada país y de cómo la reflejan los ordenamientos jurídicos, pero también del real compromiso que contraigan los Estados, así como de la capacidad de los jueces y los legisladores principalmente, para su previsión, interpretación y adecuación.

Especialistas cubanos definieron la vivienda adecuada como «aquella en que se utilizan con máxima racionalidad los recursos existentes en un momento y localidad determinada sin afectar, ni la calidad de vida que se debe desarrollar en ella acorde con nuestro desarrollo social, ni la calidad de ejecución, ni el ciclo de vida útil que debe cumplir de acuerdo con los recursos empleados»⁴, esta definición es insuficiente o poco clara, al omitir aspectos concretos como la existencia de espacios suficientes que satisfagan los estilos de vida y la diversidad familiar, de servicios básicos (agua, alcantarillado y otros) y extradomiciliarios (alimentación, educación, salud), así como la calidad ambiental y las condiciones de habitabilidad acordes con el desarrollo social cubano en educación, salud, cultura y deporte

³ Instituto de Planificación Física y ONU-Hábitat, 2017, p. 19.

⁴ Garcilaso, 2011, p. 17.

Sucede que en la actualidad continúan presentes un grupo de distorsiones que afectan el desempeño económico, que al cierre de diciembre de 2023 persistían y en el primer semestre del 2024 nada ha cambiado en datos concretos. Aunque se mantiene una tendencia a la desaceleración desde 2023, se manifiesta una resistencia a la reducción de la inflación que se encuentra en el entorno del 30%. Esto no significa que bajen los precios, que siguen creciendo, pero a un ritmo menor. Así, en junio de 2024 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) se ubicó en un 417,79 respecto al año base de 2010, con una variación interanual del 30,79% según gráfico.

Los indicadores de la producción de materiales de la construcción en decrecimiento ilustran que solucionar el tema de la vivienda es una de las promesas incumplidas desde el inicio del proceso revolucionario cubano, y no se vislumbra que el país logre obtener las 100 000 viviendas anuales que un programa especial de 2006 esperó construir. Anexo 1. Producción de Materiales de la Construcción.

Con respecto a la vivienda, la directora general de la Vivienda del Ministerio de la Construcción, durante las sesiones parlamentarias que el déficit habitacional en Cuba suma más de 850 000 hogares, y que el deterioro de la vivienda incluye la persistencia de 8 915 cuarterías y ciudadelas y 87 368 casas con pisos de tierra. Conocer que en el primer semestre de 2024 se construyeron solamente 4 159 viviendas, que representaron 49% del plan para la fecha, podemos concluir que el tema de la vivienda estará irresuelto por un periodo muy largo. Ver Anexo 2. Viviendas Terminadas 2019-2023.

2.4. Análisis de los modelos referentes en América Latina y España. Propuesta para Cuba.

Existen sistemas que han demostrado mayor eficacia, seguridad y capacidad de adaptación. La recomendación se basaría en los objetivos que se alinean con el modelo cubanos.

- **El Modelo Chileno**

Argumentos a favor:

- **Sólida Seguridad Jurídica:** El sistema del Conservador de Bienes Raíces es un pilar. Cualquier gravamen se inscribe aquí, lo que da certeza absoluta al acreedor (generalmente el banco) sobre la prioridad de su crédito. Esto es fundamental para fomentar que los bancos otorguen préstamos a largo plazo.
- **Proceso Ejecutivo Ágil:** La ley chilena permite un proceso de ejecución hipotecaria relativamente rápido y eficiente en caso de impago, lo que reduce el riesgo para los prestamistas.
- **Mercado Hipotecario Desarrollado:** Chile tiene uno de los mercados hipotecarios más profundos y estables de la región, con una amplia oferta de crédito en UF

(Unidades de Fomento, una unidad de cuenta indexada a la inflación), lo que protege a prestamistas y prestatarios de la volatilidad.

- Innovación y Actualización: La Ley 20.190 introdujo importantes modernizaciones, como la hipoteca de máximo cuantía (para líneas de crédito) y la prenda sin desplazamiento de posesión para bienes muebles, mostrando una capacidad de evolución normativa.

¿Por qué sería un buen modelo para Cuba?

Cuba, al carecer de un mercado hipotecario desarrollado, necesita ante todo generar confianza. El modelo chileno, con su registro fuerte y procesos claros, es ideal para sentar las bases de un sistema seguro que atraiga la inversión y el ahorro hacia el sector vivienda.

- **El Modelo Colombiano**

Argumentos a favor:

- Sistema Registral de Clase Mundial: La Superintendencia de Notariado y Registro es una institución técnica y muy respetada que garantiza la publicidad y fe pública de los actos.
- Normativa Consolidada y Clara: El Decreto 960 de 1970 es una norma extremadamente detallada y técnica que ha resistido el paso del tiempo, proporcionando un marco predecible.
- Flexibilidad: El sistema colombiano ha incorporado figuras modernas y es muy claro en cuanto a los efectos de la inscripción.

¿Por qué sería un buen modelo para Cuba?

Si el objetivo es establecer un sistema con una institucionalidad registral muy fuerte y una norma técnica y detallada desde el inicio, el modelo colombiano es excelente. Es quizás el más "puro" en términos de técnica registral.

- **Modelo a Observar Críticamente: El Sistema Brasileño de "Alienação Fiduciária"**

Argumentos a favor:

- Eficacia en la Recuperación del Crédito: La "alienação fiduciária" es un mecanismo de garantía sumamente ágil. En caso de impago, el acreedor (banco) puede recuperar el bien (normalmente un apartamento en construcción) de forma mucho más rápida que a través de una hipoteca tradicional, ya que no requiere un largo proceso judicial.
- Es el mecanismo más usado: Es la piedra angular del financiamiento inmobiliario en Brasil, especialmente para vivienda nueva.

¿Por qué observar este modelo para Cuba?

Si el principal obstáculo percibido por los potenciales acreedores es la dificultad para recuperar la garantía, la figura fiduciaria brasileña ofrece una alternativa poderosa. Sin

embargo, requiere un marco jurídico muy preciso para evitar abusos y proteger al deudor, ya que otorga mucho poder al acreedor.

Para establecer un análisis comparado que determine un modelo para Cuba análisis de cada país su norma principal, las fortalezas y debilidades, así como las consideraciones sobre el mismo para Cuba, seleccionamos:

- **Chile:** Ley 20.190 + Código Civil Seguridad jurídica máxima, proceso ejecutivo ágil, mercado desarrollado, innovación. Sistema complejo que requiere una institución registral sólida (Conservador).
- **Colombia:** Decreto 960/70 (Estatuto Registral) Sistema registral excelente, norma técnica muy clara y consolidada. Puede ser menos flexible para productos financieros innovadores.
- **México:** Códigos Civiles Estatales Descentralizado, adaptado a realidades locales. Falta de uniformidad, seguridad jurídica puede variar por estado.
- **Argentina:** Código Civil y Comercial Sistema unificado a nivel nacional. Procesos ejecutivos pueden ser lentos, menos seguridad para el acreedor.
- **Brasil:** Código Civil + Alienação Fiduciária Mecanismo de garantía muy ágil y eficiente. Desbalance de poder a favor del acreedor, requiere fuertes leyes de protección al consumidor.

Nuestro país cuenta con un programa de desarrollo económico y social que muestra la voluntad e interés inmediato del gobierno de responder a las necesidades de viviendas de la población, situación catalogada como crítica por el deterioro existente en el fondo habitacional y la escasez de recursos para su mantenimiento y la construcción de nuevas viviendas en relación al crecimiento poblacional.

En tal sentido, para reactivar un mercado de vivienda y atraer inversión y ahorro hacia este sector, la prioridad absoluta debe ser la seguridad jurídica. Observando los modelos anteriores se recomienda:

- 2) Adoptar el modelo registral chileno o colombiano como columna vertebral. Un registro público, confiable y de acceso fácil es la base de todo el sistema. Sin esto, ningún otro mecanismo funcionará bien.
- 3) Establecer la hipoteca regular como el instrumento principal, con un proceso ejecutivo claro y ágil inspirado en el modelo chileno.
- 4) Estudiar la posibilidad de incorporar, en un segundo momento y para fines específicos (ej. financiamiento de vivienda nueva), una figura similar a la "alienação fiduciária" brasileña, pero con salvaguardas robustas para proteger a los consumidores.
- 5) Incluir desde el inicio conceptos modernos como:
 - Hipoteca de máximo cuantía (para líneas de crédito).

- Reglas claras para la titularización de carteras hipotecarias (para que los bancos puedan liberar capital y seguir prestando).
- Protección al consumidor en los contratos de adhesión.

Tomando como punto de partida los modelos más exitosos de Chile y Colombia, y complementar con las soluciones pragmáticas de Brasil, permitirá diseñar para Cuba un sistema hipotecario inmobiliario un seguro, moderno y adaptado a las necesidades de desarrollo de un mercado incipiente.

La implementación de un sistema hipotecario en Cuba podría generar varios beneficios, aunque requeriría ajustes estructurales y reformas profundas, en ese sentido se identifican como resultado de la investigación:

Beneficios potenciales:

- 1) Acceso a la vivienda: Facilitaría la compra de viviendas para la población, reduciendo el déficit habitacional crónico en Cuba. Permitiría a las familias acceder a créditos a largo plazo, superando las limitaciones de ahorro en una economía con bajos ingresos.
- 2) Dinamización económica: Impulsaría el sector de la construcción, generando empleos directos (obreros, arquitectos) e indirectos (materiales, servicios). Estimularía industrias relacionadas, como cemento, acero, y muebles, contribuyendo al PIB.
- 3) Modernización del sistema financiero: Promovería el desarrollo de productos bancarios sofisticados, fortaleciendo instituciones financieras locales. Atraería inversión extranjera en el sector inmobiliario o financiero, si se permitiera la participación internacional.
- 4) Formalización del mercado inmobiliario: Reduciría la economía informal en compraventas de viviendas, aumentando la transparencia y recaudación fiscal. Clarificaría los derechos de propiedad, un tema crítico tras las reformas de 2011 que legalizaron la venta de viviendas privadas.
- 5) Estabilidad social: Fomentaría el arraigo familiar y comunitario al incentivar la propiedad privada. Podría mejorar el mantenimiento de las viviendas, al vincularse a un crédito formal.
- 6) Inclusión financiera: Ampliaría el acceso a servicios bancarios para ciudadanos comunes, integrando a más personas al sistema formal.

Desafíos:

- Bajos salarios: La capacidad de pago de la población es limitada, por lo que se necesitarían subsidios estatales, tasas de interés bajas o plazos extensos.
- Marco legal: Requeriría leyes claras sobre garantías hipotecarias, ejecución de cobros y protección al deudor para evitar desalojos masivos.

- Valuación de propiedades: Sin un mercado inmobiliario establecido, determinar el valor real de las viviendas sería complejo.
- Sanciones internacionales: El embargo de EE.UU. limitaría el acceso a financiamiento externo y tecnología para el sector.
- Riesgo de desigualdad: Un sistema hipotecario mal diseñado podría profundizar brechas sociales si solo beneficia a grupos de mayores ingresos.

Se identifica observar el modelo español, depurado de sus elementos lesivos para el consumidor, evaluando el sólido marco técnico-jurídico donde que Cuba podría adaptar el sistema hipotecario desde la seguridad registral que es la base de todo. En ese sentido se propone:

1. Adoptar el modelo español: Crear una Ley Hipotecaria que establezca:

- La fe pública notarial como requisito de forma.
- La inscripción en un Registro de la Propiedad moderno y público como requisito de oponibilidad.
- La escritura pública inscrita como título ejecutivo para agilizar la ejecución en caso de impago.

2. Garantizar la protección al consumidor desde el Inicio:

- Regular estrictamente las cláusulas abusivas.
- Establecer por ley la dación en pago como mecanismo de extinción de la deuda en caso de ejecución de la vivienda habitual (o al menos, un régimen equilibrado de liquidación de la deuda).

3. Crear procedimientos extrajudiciales de renegociación para casos de vulnerabilidad.

- Alinear los Incentivos: Los costos notariales y registrales deberían ser asumibles y transparentes. El objetivo debe ser fomentar el crédito, no gravarle con impuestos excesivos.

En resumen, el modelo de proceso hipotecario español es técnicamente superior y muy conveniente para sentar las bases de un mercado inmobiliario fortalecido en Cuba. Sin embargo, su implementación debe ir acompañada de una potente legislación de protección al consumidor que corrija los históricos desequilibrios del modelo original, aprendiendo de los errores que España ha ido corrigiendo a golpe de sentencias y crisis social y evaluando la aplicación las mejores experiencias en los países seleccionados de América Latina.

CONCLUSIONES

- La legislación en torno a la figura de la hipoteca en el régimen inmobiliario de Cuba ha sido significativamente influenciada por la historia y por el contexto político y económico de la isla de una manera muy particular, reaparece en el año 2000 con la misión de atraer inversión extranjera y en el año 2011, es llamada a generar crédito para el sector empresarial del Estado y para un emergente sector privado; este último en franco crecimiento en el último decenio, en medio de la política de actualización económica. Aun cuando se perfecciona el proceso registral y se atempera la figura de la hipoteca inmobiliaria, resulta controversial encontrar una fórmula para su implementación práctica que la complemente, marcada por la necesidad de capital foráneo y de alternativas económicas que coadyuven al mantenimiento de una economía inclusiva y sostenible, exigen una revisión de esta figura para avanzar hacia un cambio de mentalidad tanto de los operadores del derecho en Cuba como del bancario.
- La hipoteca ha demostrado en América Latina y la Unión Europea que es una herramienta que puede utilizarse para promover el tráfico de inmuebles y la actividad económica, es además un mecanismo de control de la economía, una especie de llave jurídica, que dependiendo de cómo se regule puede formar parte de los instrumentos de planificación de la economía de nuestro país, que como se ha reiterado por el gobierno se trata de un proceso de perfeccionamiento del modelo socialista, donde se reconoce el papel del mercado y la propiedad no estatal
- Un sistema hipotecario en Cuba, con una robusta normativa específica, podría ser una herramienta útil para modernizar su economía y resolver problemas de vivienda, acompañadas de políticas sociales que garanticen acceso equitativo, controles de precios y protección a los más vulnerables.

RECOMENDACIONES

La implementación de un sistema hipotecario inmobiliario en Cuba respaldado por una norma específica que armonice procedimientos y garantías, lo cual aportaría beneficios significativos con impacto en el desarrollo económico y social del país, proceso que requiere en el contexto actual realizar ajustes estructurales y reformas profundas.

Beneficios evaluados:

- Facilitaría la compra de viviendas para la población, reduciendo el déficit habitacional crónico en Cuba. Permitiría a las familias acceder a créditos a largo plazo, superando las limitaciones de ahorro en una economía con bajos ingresos.
- Impulsaría el sector de la construcción, generando empleos directos (obreros, arquitectos) e indirectos (materiales, servicios). Estimularía industrias relacionadas, como cemento, acero, y muebles, contribuyendo al PIB.
- Promovería el desarrollo de productos bancarios sofisticados, fortaleciendo instituciones financieras locales. Atraería inversión extranjera en el sector inmobiliario o financiero, si se permitiera la participación internacional.
- Reduciría la economía informal en compraventas de viviendas, aumentando la transparencia y recaudación fiscal.
- Fomentaría el arraigo familiar y comunitario al incentivar la propiedad privada. Podría mejorar el mantenimiento de las viviendas, al vincularse a un crédito formal.
- Ampliaría el acceso a servicios bancarios para ciudadanos comunes, integrando a más personas al sistema formal.

Desafíos a enfrentar:

- La capacidad de pago de la población es limitada, por lo que se necesitarían subsidios estatales, tasas de interés bajas o plazos extensos.
- Requeriría leyes claras sobre garantías hipotecarias, ejecución de cobros y protección al deudor para evitar desalojos masivos.
- Sin un mercado inmobiliario establecido, determinar el valor real de las viviendas sería complejo.
- El embargo de EE.UU. limitaría el acceso a financiamiento externo y tecnología para el sector.
- Un sistema hipotecario mal diseñado podría profundizar brechas sociales si solo beneficia a grupos de mayores ingresos.

Se recomienda el modelo hipotecario español, depurado de sus elementos lesivos para el consumidor, siendo el marco técnico-jurídico más sólido que Cuba podría emular, teniendo en cuenta que la seguridad registral es la base de todo.

BIBLIOGRAFÍA

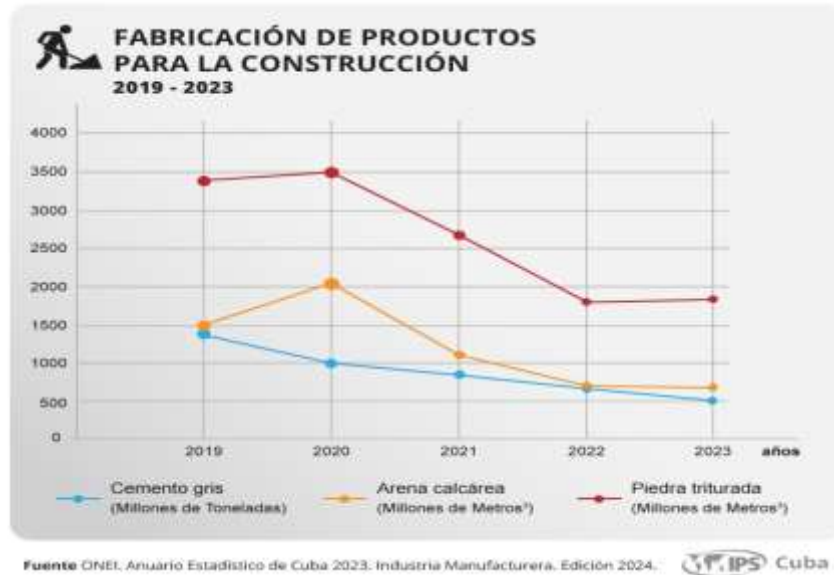
- BLASCO GASCÓ, Francisco. La Hipoteca Inmobiliaria, Tema 32, Ed. Tirant Lo Blanch, Disponible en: <https://editorial.tirant.com>
- Decreto-Ley No. 14. De la prenda y la hipoteca. (2020, 23 de octubre). Consejo de Estado de la República de Cuba. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 58. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2020_ex58_0.pdf
- Decreto-Ley número 289 de 2011 “De los créditos a las personas naturales y otros servicios bancarios”.
- GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, Amanda, GONZÁLEZ QUEVEDO, Joanna, ROSABAL ROBAINA, Yuniel. “La hipoteca inmobiliaria en Cuba reformulaciones de pasado y futuro” en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año no.95, no. Extra775, 2019
- GUZMÁN HERNÁNDEZ, Yan, DOMÍNGUEZ GÓMEZ, Dayma: Funcionalidad correctiva del derecho de tanteo para una mejor determinación de la base imponible de los tributos asociados a la compraventa de viviendas entre particulares en Revista Cubana de Derecho Vol.1, No.2, julio-diciembre. Disponible en: www.revista.unjc.cu
- Instrucción No. 1. (2013, 21 de febrero). Banco Central de Cuba. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 004. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/gaceta-oficial-no-4-extraordinariade-2013>
- Ley Hipotecaria Española (LHE) de 1861 Real Decreto 775/.
- Ley Hipotecaria para las provincias de Ultramar de 189.
- MORALES LÓPEZ, Osman Javier., Análisis al financiamiento del crédito hipotecario para la adquisición de vivienda nueva que otorga el banco
- el Decreto Ley 335 “Del Sistema de Registros Públicos de la República de Cuba de 20 de noviembre de 2015
- Decreto-Ley 51/2021 “De los Registros Públicos de Bienes Inmuebles” del seis de agosto de 2021 (GOC-2021-955-EX90),
- Resolución 493 de 2021 “Procedimientos del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles”. (GOC-2021-1053-EX97)
- Resolución No.112 /2017 del Ministerio de Finanzas y Precios.
- REYES CASTILLO, Fanny Carolina. Hipoteca: Naturaleza y trascendencia registral. En Cuaderno de Investigación Jurídica, Vol. II, Managua Nicaragua
- Constitución de la República de Cuba. (2019, 10 de abril). Consejo de Estado de la República de Cuba. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 5. <http://www.gacetaoficial.cu>
- Decreto-Ley No. 17. De la implementación del Proceso de Ordenamiento Monetario. (2020, 10 de diciembre). Consejo de Estado de la República de Cuba. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 68. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2020-ex68.pdf> <http://www.novpob.uh.cu>

- .Decreto-Ley No. 241. (2006, 27 de septiembre). Consejo de Estado de la República de Cuba. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 33. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/go_x_033_2006.pdf
- Decreto-Ley No. 263. Establece las normas básicas del Contrato de Seguro. (2009, 26 de enero). Consejo de Estado de la República de Cuba. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 005. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/go_x_005_2009.pdf
- Decreto-Ley No. 289. De los créditos a las personas naturales y otros servicios bancarios. (2011, 16 de noviembre). Consejo de Estado de la República de Cuba. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 40. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/go_x_040_2011.pdf
- Decreto-Ley No. 343. Modificativo de la Ley 113, del Sistema Tributario de 23 de julio de 2012. (2017, 11 de abril). Consejo de Estado de la República de Cuba. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 16. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2017-ex16.pdf>
- González Arrieta, G. M. (2002). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. Naciones Unidas.
- González Quevedo, J., Rosabal Robaina, Y. y González Hernández, A. (2019). La hipoteca inmobiliaria en Cuba: reformulaciones de pasado y futuro. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 95(775), 125-156.
- Lassarte Álvarez, C. (2009). Principios de Derecho Civil. Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Montero Aroca, J. (2012). Las ejecuciones hipotecarias. Editorial Tirant lo Blanch. <http://www.novpob.uh.cu>
- Partido Comunista de Cuba [PCC] (2011). Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución. VI Congreso del Partido Comunista de Cuba. <https://www.tsp.gob.cu/sites/default/files/documentos/1%20lineamientos-politica-partido-cuba.pdf>
- Partido Comunista de Cuba [PCC] (2021). Conceptualización del modelo económico y social cubano de desarrollo socialista. Lineamientos de la política económica y social del partido y la revolución para el período 2021-2026. <https://www.mined.gob.cu/wpcontent/uploads/2021/09/>
- Ley de Reforma Agraria de Cuba de 17 de mayo de 1959, art. 1 (Cuba), <http://www.angelfire.com/mac/vet/doc/racuba.htm>.
- Segunda Ley de Reforma Agraria de 3 de octubre de 1963, art. 7 (Cuba), http://www.ecured.cu/index.php/Segunda_Ley_de_Reforma_Agraria.
- Resolución 493/2021 “Normas y Procedimientos del Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles” (GOC-2021-1053-EX97)
- Código civil de la república de cuba. Ley 59 de fecha 16 de julio de 1987 (actualizado y concordado) 6ta edición.

- Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960 (Cuba), <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/indercom/cont/41/leg/leg8.pdf>.
- Ley Núm. 851 de 6 de julio de 1960, art. 1 (Cuba), <http://www.cuba.cu/gobierno/discursos/1960/esp/f060860e.html>.
- Ley Núm. 890 de 13 de octubre de 1960 (Cuba), <http://www.scribd.com/doc/33675556/Cuba-Gaceta-Oficial-Leyes-890-y-891-de-13-oct-1960>.
- Ley Núm. 891 de 13 de octubre de 1960 (Cuba), <http://www.latinamericanstudies.org/cuba/expropiacion.htm>.
- Decreto-Ley 289 de 16 de noviembre de 2011.
- Decreto-Ley 288 y resoluciones para la compraventa de casas en Cuba, (11 de noviembre de 2011),
- Ley General de Vivienda de Cuba de 23 de diciembre de 1988, <http://www.gacetaoficial.cu/html/leygeneralvivienda.html>.
- La compraventa de casas se duplica en Cuba en 2013, EL MUNDO (4 de diciembre de 2013), <http://www.elmundo.es/economia/2013/12/04/529f53196843417f788b4584.html> (última visita 16 de abril de 2014).

ANEXOS

Anexo 1. Producción de Materiales de la Construcción.



Anexo 2. Viviendas Terminadas 2019-2023.

