

ASPECTOS BÁSICOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD
CUADERNO DE ESTUDIOS

MSc. Gustavo E. Rodríguez Montero
Esp. Iliana de la C. Concepción Toledo
(COMPILADORES)

2011

COMENTARIO AL LECTOR:

El cuaderno que le brindamos esta dirigido a educandos que se preparan para la culminación de estudios de los cursos de continuidad y distancia asistida de la Licenciatura en Derecho del programa de universalización de la Educación Superior en Cuba. Constituye una compilación y sistematización de conferencias impartidas por los autores y por colegas dedicados a la enseñanza del Derecho sobre Bienes a lo largo de todos estos años en el empeño por formar juristas. Recoge aspectos básicos que los alumnos deben conocer para enfrentarse a un examen estatal, independientemente de los conocimientos académicos y prácticos que adquieran, así como el manejo de la legislación existente. Se ha tomado además como base para la elaboración del material docente los textos *Derecho de Propiedad* de colectivo de autores de la Universidad de la Habana, *Temas de Derechos Reales* de Orlando Rivero Valdés¹ y varios textos doctrinales.

¹ Las páginas a que se hace referencia pertenecen al libro "Temas de Derechos Reales" de Orlando Rivero Valdés y el articulado al Código Civil cubano de 1987.

INDICE

Contenido	Página
Derecho de Propiedad	6
Derecho de propiedad en la legislación histórica cubana	6
Derechos Reales en el nuevo C.C.	7
Sistema de constitución de los derechos reales	7
La propiedad y el dominio	8
Facultades del dominio: posesión, uso, disfrute y abuso o disposición	9
Caracteres del Derecho de Propiedad	10
Atributos o características de los derechos reales	11
Objeto de estudio del Derecho de Propiedad	12
Los bienes y las cosas	12
Presunciones a favor del dominio y derechos reales	14
Extinción, contenido y protección del derecho de propiedad	14
Las acciones del propietario	15
Límites y limitaciones a los derechos reales	18
Semejanzas entre relaciones de vecindad y servidumbres	20
Las Limitaciones a las Relaciones de Vecindad	21
El principio de no abuso prohibitivo de derecho	22
Formas de propiedad	22
Adquisición de la propiedad	27
Formas de extinción de la propiedad	34
Tipos de Derechos Reales	37
Derechos reales de aprovechamiento en cosa ajena	37

La copropiedad por cuotas	38
La cosa indivisa y las facultades del dueño	39
La liquidación de la copropiedad por cuotas: división de la cosa, liquidación de las cuotas	39
Copropiedad en mano común o comunidad matrimonial de bienes	40
Disolución y liquidación de la comunidad matrimonial de bienes	41
Derecho real de posesión	42
Tenencia	49
Derecho real de usufructo	52
Derecho real de superficie	54
Derechos reales de adquisición preferente	58
Tanteo	59
Retracto	59
Derechos reales de garantía	60
Prenda	61
Retención	62
Hipoteca	63
BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	64

PALABRAS CLAVES:

Derechos reales, bienes, inmuebles, propiedad, dominio, traditio, límites, limitaciones, tanteo, retracto.

ABREVIATURAS O SIGLAS PRINCIPALES

C.C.- Código Civil de la República de Cuba

LPCALE- Ley de procedimiento Administrativo, Laboral y Económico.

D-L- Decreto-Ley

LGV- Ley General de la Vivienda

MINAGRI- Ministerio de la Agricultura

MINAZ- Ministerio del Azúcar

ONG- Organizaciones no gubernamentales

CPA- Cooperativa de producción agropecuaria

DERECHO DE PROPIEDAD

La apropiación de las cosas convirtiéndolas en bienes es tan antigua como el origen del hombre, de la importancia de conocer sus principios y peculiaridades así como sus fundamentos garantiza la seguridad en el tránsito jurídico.

Los derechos reales o sobre bienes recaen sobre objetos existentes en el mundo exterior. El Derecho real típico es el de Propiedad. Algunos de estos derechos gozan de varias prerrogativas (usar, enajenar, transmitir por herencia), otros contienen menos pero ineludiblemente otorgan facultades.

Estas facultades se derivan producen distintos efectos y consecuencias jurídicas las cuales veremos en el material.

Características de los derechos reales o sobre bienes.

1. Su objeto es una cosa específica.
2. Establece un deber de abstención para los miembros de la comunidad que están obligados a respetar la relación jurídica.
3. Su titular tiene la facultad de reivindicar la cosa misma.
4. La acción nace con su violación.
5. Pueden ser adquiridos por usucapión.
6. Conciernen al interés público en mayor medida.
7. Su causa se llama "modo" y es la entrega del bien o acto de posesión del adquirente del derecho.

➤ Derechos reales en la legislación histórica cubana:

El Derecho Histórico Cubano no ha aportado una doctrina sistemática de los derechos reales, ni ha determinado cuáles ostenta esta condición.

La Ley Hipotecaria del 14 de Julio 1893 (vigente aún en parte) señala como tales los derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censo, servidumbre,

arrendamiento inscrito y la posesión como derecho real inscribible en los registros de propiedad.

Luego del triunfo del primero de enero de 1959, la Primera Ley de Reforma Agraria del 17 de Mayo del propio año, en avenencia con los preceptos constitucionales de la constitución de 1940, prohibió los contratos de arrendamiento, aparcería, usufructo o hipoteca sobre las propiedades recibidas gratuitamente.

A su vez la Ley suprimió el Derecho real de anticresis , que permitía al acreedor percibir frutos de un inmueble ajeno y aplicarlos al pago de los intereses y el capital que se le adeudaba. También los derechos de colonato, molienda de caña y refacción agrícola, la cual tiene características análogas en el nuevo C.C.

La Ley de Reforma Urbana del 14 de Octubre de 1960 prohibió el establecimiento de gravámenes sobre la vivienda, transfiriéndose a favor del Estado los créditos hipotecarios.

➤ Derechos Reales en el nuevo C.C.

- 1) Derechos Reales de Aprovechamiento: confieren a sus titulares la facultad de utilizar los objetos sobre los que recaen los derechos y eventualmente enajenarlos. Estos son: propiedad, copropiedad, usufructo, posesión y superficie.
- 2) Derechos Reales de Adquisición Preferente: sus titulares tienen prioridad para adquirir bienes sobre los que recaen los derechos, si su propietario intentase enajenarlos a terceros. Estos son: tanteo y retracto.
- 3) Derechos Reales de Garantía: aseguran el cumplimiento de obligaciones principales constituidas a favor de determinados acreedores. Estos son: prenda, retención, hipoteca naval e hipoteca aérea.

➤ Sistema de constitución de los derechos reales p.22

- 1) Sistema de números clausus: Cerrado, la Ley establece cuáles son los Derechos Reales y fuera de esos no se reconoce más ninguno. A este sistema se acoge nuestro Código Civil el cual además es acogido por los germanos.

2) Sistemas de números apertus: Abierto, parte del reconocimiento de la autonomía de la voluntad, las partes pueden constituir libremente los derechos reales que desean. Ejemplo: el Código Civil Español.

➤ La propiedad y el dominio.

PROPIEDAD: concepto económico-jurídico, tiene sentido objetivo, acentuando la relación de pertenencia de la cosa a la persona, es también la relación jurídica en la que figura como titular el propietario, y como sujetos pasivos, obligados a reconocer sus prerrogativas, el resto de los ciudadanos, a quienes mediante un poderoso aparato de coacción y represión se mantiene imposibilitado de interferir con el disfrute exclusivo del titular privilegio.

Muchas veces se emplea el término “dominio” en lugar de “propiedad”. Entre ambos no hay diferencia de extensión o facultades, sino de puntos de vista.

DOMINIO: es un concepto técnicamente jurídico. Tiene sentido subjetivo, pues implica la potestad que corresponde al titular sobre la cosa.

- Diferencia entre dominio y propiedad.

La diferencia consiste en que la palabra propiedad se debe ver desde el punto de vista objetivo como la relación *de pertenencia* del hombre sobre la cosa mientras que la palabra dominio se debe ver desde el punto de vista subjetivo como la facultad *de uso* del hombre sobre la cosa.

El Derecho de Propiedad ha sido definido tradicionalmente *como la facultad de disfrutar, usar, disponer y abusar de las cosas* según el artículo 129 del Código Civil cubano, el cual resulta criticado pues se dice que la propiedad va más allá de esas facultades, que es el centro unitario de estas facultades, que las agrupa y que por tanto no lo podemos ver únicamente como ello.

La propiedad no es una suma de facultades es un centro unitario abstracto.

Existe un sentido más moderno del concepto de Propiedad al plantearse que es aquel Derecho Real que confiere un poderío unitario, independiente y universal.

Se considera como un *poderío unitario* porque confiere un grupo de facultades atribuidas al titular del Derecho, además se encuentran agrupadas en el Derecho de Propiedad y le van a servir de contenido.

Es independiente porque no depende para su realización de otros derechos ni de otros titulares.

Es *universal* porque con independencia de que estas facultades se pueden ceder y transferir el titular nunca resulta privado de su condición de propietario.

➤ Facultades del dominio: posesión, uso, disfrute y abuso o disposición.

Posesión: Es jurídicamente detentación. El CC considera poseedor a “quien tiene el poder de hecho sobre un bien, fundado en causa legítima” a y tiene como objeto las cosas corpóreas o bienes materiales. La distingue de la tenencia en que en esta última, la detentación carece de causa legítima.

Uso: Usar es darle a los bienes su destino o función de acuerdo con su naturaleza, con la voluntad de su titular, o con las reglas legales y sociales vinculantes.

Disfrute: Facultad de disfrutar los frutos de la cosa. Disfrutar es adquirir en propiedad los frutos generados por una cosa propia o ajena.

Frutos: Son los incrementos de valor que una cosa produce, con o sin la intervención de la voluntad humana, estimables pecuniariamente; que adquieren entidad y utilidad propia e independiente de su fuente generadora y por ello son susceptibles de apropiación y derecho de propiedad.

Tipos de frutos:

- **Frutos civiles:** La renta que se produce periódicamente por el arrendamiento de un bien, es una suma en dinero, pero la renta no será hasta que no se concrete en moneda.
- **Frutos naturales:** Son los que se generan sin intervención de la voluntad humana, son el resultado de acontecimientos naturales

Disposición: La facultad de enajenar, ceder y transmitir un bien, es un atributo capital de la propiedad, esta facultad incluye:

- a) Destrucción: el dueño extingue la cosa dejando de existir físicamente o dejando de pertenecer al dominio privado.
- b) Abandono: es realizado voluntariamente por el titular
- c) Transformación: el propietario modifica la estructura material de la cosa. Ej. edificación, plantación y siembra
- d) Enajenación: facultad del dueño de una cosa de transmitir su derecho Ej. Compraventa, donación, superficie.
- e) Gravamen: cuando el propietario constituye mediante acto jurídico a favor de otra persona un derecho real de garantía.
 - Facultad de disposición: derecho de enajenar o gravar.

El propietario puede disponer de sus bienes a través del Derecho de Enajenación, que es el acto de transmisión a otra persona por parte del propietario, tanto de la propiedad o la posesión de sus bienes y todos sus derechos; o gravarlos en concordancia con el tipo de propiedad y en los límites que establece la ley.

Esta facultad no es absoluta, pues existen límites y características en el régimen de transmisión y gravamen de los bienes según sea la forma de propiedad. En estos casos se han establecido normas especiales.

-La facultad de disposición que puede ser:

- a) voluntarias: abandono, enajenación y renuncia.
- b) involuntarias: destrucción física del objeto y pérdida de la cosa.

Algunas de estas causas tienen carácter *absoluto* (destrucción material o jurídica del objeto). Las demás tienen carácter *relativo*, pues solo determinan la extinción del derecho para su propietario, que es sustituido por otro titular, éstas pueden tener lugar en virtud de una disposición de la ley.

➤ Caracteres del Derecho de Propiedad

1. Es un derecho absoluto porque confiere a su titular un poderío total, ilimitado dentro de las restricciones legales establecidas.

2. Es exclusivo porque únicamente resulta atribuido al propietario y por tanto excluye a terceros.
 3. Es perpetuo porque dura mientras subsiste el titular o la cosa misma.
 4. Es un derecho elástico porque atribuye un número de facultades que pueden ser restringidas, aumentadas, disminuidas, que se le pueden poner cargas, pero ese derecho no pierde su naturaleza esencial pues tiene la facultad de volverse a recuperar.
 5. Abstracto ya que va más allá de la simple suma de sus facultades.
- Atributos o características de los derechos reales
 - a) inmediatez: está referido al poder directo sobre la cosa, (art.46.1, 127)
 - b) perpetuidad: mientras exista la cosa, tendrá un titular dominico, no se extingue ni con la muerte.
 - c) oponibilidad frente a terceros: los derechos reales son oponibles frente a cualquier persona.
 - d) persecutoriedad: el titular de un derecho real puede recuperar la cosa objeto de derecho de manos de quien la detente sin causa legítima
 - e) preferencia o prioridad: primero en tiempo primero en Derecho
 - f) publicidad registral: ej. la publicidad registral inmobiliaria.
 - Bienes que pueden ser objeto del derecho de propiedad. Art.46.1.2.3 C.C.
 - a) Muebles: semovientes, buques y aeronaves (sobre los que existen regulaciones especiales).
 - b) Inmuebles: el suelo y todo lo que natural o artificialmente se halle incorporado a él, y cualquier otro bien que se encuentre unido al inmueble permanentemente para su explotación o utilización.
- No son objeto del Derecho de Propiedad los descubrimientos, inventos, innovaciones, racionalizaciones, creaciones científicas, literarias y artísticas, pues estos bienes materiales y los demás que reconoce su legislación especial tienen peculiaridades que

los diferencian, debido a que no recaen sobre cosas corporales, no son perpetuos y no reúnen las condiciones que respecto a su disfrute tiene todo Derecho de Propiedad.

➤ Objeto de estudio del Derecho de Propiedad.

El Derecho de Propiedad tiene como las demás disciplinas sociales un objeto de estudio que lo constituyen las relaciones patrimoniales (la relación jurídica real) que surgen entre personas naturales o jurídicas con motivo de la apropiación y transformación de los bienes de naturaleza en el seno del proceso de producción y reproducción social. El Derecho de Propiedad refleja y actúa entre las relaciones de producción y éstas son la base de las relaciones de propiedad.

➤ Causas que generan la relación jurídica de propiedad: art.47 C.C.

- ✓ Acontecimientos naturales.
- ✓ Actos jurídicos.
- ✓ Actos ilícitos.
- ✓ Enriquecimiento indebido.
- ✓ Actividades que generan riesgo

➤ Los bienes y las cosas (del Latín causa).

En sentido jurídico y en contraposición a las personas que son sujetos de derecho las;

Las cosas: son las entidades susceptibles de ser objeto o materia de derecho. Tienen una consideración abstracta y genérica mediante la cual pueden llamarse así y ser o no objeto de las relaciones de derecho.

Los Bienes: ente aptos para satisfacer una necesidad. Representan ya una noción en cuanto son aplicables ya a la relación *jurídica*.

En sentido jurídico todos los bienes son cosas, pero no todas las cosas son bienes, pues no todas aquellas son susceptibles de constituir patrimonio y de entrar en la relación de propiedad, por lo cual puede decirse *que* las cosas son el género y los bienes la especie

De aquí la *sinonimia y diferencia* entre cosas y bienes: cuando una cosa es objeto de apropiación se le denomina bien, se requiere no apropiación, sino apropiabilidad.

- Las cosas y bienes los distinguen entre otros los siguientes aspectos:

1. Apropiación: con ella las cosas se transforman en bienes, pues mientras no sean *apropiadas nunca tienen tal carácter*.

2. Utilidad: serán *bienes según este criterio* solo aquellas entidades susceptibles de servir para satisfacer una necesidad

3. Valor: diferencia típica entre ambos conceptos.

- Clasificación de los bienes o las cosas

Se establecen tres grandes agrupaciones:

1. Por sus cualidades físicas o jurídicas.
2. Por las relaciones de conexión *que guardan unas con otras*.
3. Por la relación de pertenencia o apropiación

Por sus cualidades físicas o jurídicas se establecen siete *razones* determinantes de clasificación:

1. Por su naturaleza esencial: corporales e incorpóreas.
2. Por su determinación: específicas y genéricas.
3. Por su susceptibilidad de sustitución: fungibles (que se consumen con el uso) y no fungibles.
4. Por las posibilidades de uso repetido: consumibles y no consumibles.
5. Por la susceptibilidad de fraccionamiento: divisibles e indivisibles.
6. Por la posibilidad de desplazamiento y la existencia en el espacio: muebles e Inmuebles.
7. Por la existencia en el tiempo: presentes y futuros.

Por las relaciones de conexión que guardan una con otras:

Singulares y Universales.

Las singulares se subdividen en simples y compuestas y las universales en de hechos y de derecho.

➤ Presunciones a favor del dominio y derechos reales

Las presunciones son supuestos de hechos a partir de los cuales, por ley o por criterios racionales de las autoridades jurisdiccionales, se establece una necesaria consecuencia a favor de una persona. La presunción favorece a un sujeto que, demostrando encontrarse en el supuesto de hecho, automáticamente estará protegido por las consecuencias declaradas en la presunción.

Se clasifican en:

1. Presunción legal: la que nace de la ley.
2. Presunción jurídica: la que nace de criterios fácticos.
3. Presunción absoluta: cuando su resultado no puede ser discutido bajo ningún concepto (presunciones *iuris et de iure*).
4. Presunción relativa: cuando la persona quiere destruir una (presunción *iuris tantum*) y asume la carga probatoria del incumplimiento del supuesto de hecho, para excluir de sus beneficios a quien se aprovecha de la presunción.

El CC1987 establece entre las presunciones favorables al dominio, por ejemplo, la presunción de que lo incorporado como parte integrante (art.46.2 y 130), o por destino (art.46.2) es del dueño de la cosa principal, y que los frutos pertenecen al dueño de la cosa principal (art.130).

➤ Extinción, contenido y protección del derecho de propiedad.

El Derecho de Propiedad está protegido por la Constitución a través de las formas de propiedad, la expropiación forzosa, la confiscación y la existencia de los tribunales que pueden declarar y hacer cumplir los derechos (artículos 129, 130, 131 y 132 del C.C. facultades del Derecho de Propiedad).

Como ya se ha dicho, el contenido del Derecho de Propiedad está determinado por las facultades del propietario (artículo 129 CC). Facultad de usar, disfrutar (tanto de la cosa como de los frutos de la misma) y disponer de la cosa.

Es inherente a la propiedad la facultad de poseer y aprovecharse del objeto sobre el cual recae, así como disponer de él y excluir a terceros de su disfrute y posesión. También hace suyo el propietario todo lo que el bien produce y lo que se le une natural o artificialmente.

➤ Acciones del propietario. El propietario puede ejercer sus derechos a través de diferentes acciones, entre ellas:

1) Acción reivindicadora: el propietario goza de ésta para recobrar la posesión de sus bienes frente a su poseedor o tenedor (art. 129.2). Corresponde a quien sin ejercer la posesión, tiene el título de propiedad y solicita su reconocimiento, y en consecuencia la restitución del bien detentado indebidamente por otro.

El promovente de la acción reivindicadora está obligado a justificar su dominio, acreditando su justo título de propiedad. El demandado debe tener la condición de poseedor o tenedor, con título o si él, de buena fe o mala fe; y el objeto debe ser un bien determinado, cuya identidad ha de ser establecida por el actor.

Esta acción no se puede ejercitar sobre bienes que por ley sean irreivindicables:

- ✓ Bienes del declarado fallecido que han sido enajenados (art. 37).
- ✓ Bienes adquiridos en comercio o subasta pública (art. 84).
- ✓ Bienes adquiridos por usucapión por terceras personas (art. 184 al 190).
- ✓ Moneda con que se han adquirido mercancías en establecimientos públicos y los bienes adquiridos en éstos.
- ✓ Efectos al portador negociados en bolsa.

Requisitos de la acción reivindicatoria.

1. Personales:

a) El actor debe ser propietario:

b) El demandado debe ser el detentador de la cosa: sólo quien tenga en su poder la cosa podrá ser obligado a devolverla al propietario.

2. Reales:

Cosa reivindicable: Debe existir materialmente e identificarse de modo inequívoco.

Son bienes irreivindicables, los que se adquieren de buena fe, en subasta pública o establecimiento comercial. Los bienes enajenados por los representantes del ausente y por los herederos del presuntamente muerto no pueden ser reivindicados.

3. Subjetivos:

Prueba del dominio del actor: quien reivindica tiene que probar que ostenta título de propiedad donde esté identificada la cosa lo cual es presupuesto procesal de legitimación. El demandado tiene bajo su poder la cosa objeto de la litis.

Prescripción extintiva e imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, (art 114-126 y 189.c del C.C), para los muebles un plazo de tres años y para los inmuebles, el de 5 años, la acción reivindicatoria del Estado es imprescriptible

- 2) Acción sobre exhibición de cosa mueble: (ad exhibendum). Acción preparatoria de las acciones reales y corresponde al dueño de objetos muebles contra el que se supone que lo posee, para que lo presente y exhiba y obtener así la certeza en el ejercicio de aquellas acciones (art. 216.2 LPCAL). Acto preparatorio antes de la reivindicación para saber dónde están los bienes y en que estado se encuentran.
- 3) Acción de Reconocimiento del dominio: (art. 111^a). Al igual que la acción reivindicatoria es una acción real pero la reivindicación se dirige a la recuperación de la posesión, mientras que el reconocimiento de dominio trata de obtener una mera declaración de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor y le basta con la declaración de que el actor es propietario de la cosa.
- 4) Acción de reconocimiento de la propiedad: (art. 129.3). El propietario puede solicitar el reconocimiento de su derecho por el órgano jurisdiccional competente e inscribirlo en el correspondiente registro. (La práctica de la acción declarativa de propiedad se utiliza en el caso de adquisición de un vehículo por usucapión, cuyo propietario, que a la vez es poseedor, carece de reconocimiento oficial de su derecho, ya que éste puede estar inscrito a favor del titular). Mediante el reconocimiento de su Derecho de Propiedad, que preexiste a la sentencia que lo declara, el titular puede solicitar la inscripción a su favor del objeto sobre el que ella recae.

5) Deslinde: tratar de precisar los límites de un bien propiedad de una persona. Acción delimitativa de la propiedad. Se utiliza necesariamente para poder reivindicar la propiedad posteriormente. (Se da generalmente en los inmuebles). De no existir acuerdo entre los colindantes, la autoridad fija los límites en el proceso correspondiente.

Requisitos para proceder al deslinde:

a) Personales: sólo los propietarios pueden ejercitarlas. (art.232) se podría admitir que el poseedor, el usufructuario y el superficiario tendrían acción para ello

b) Reales: tiene por objeto los bienes inmuebles.

c) Formales:

-Es necesaria la intervención de todos los propietarios de los predios colindantes con el espacio en litis (art.177.1)

-Es necesario aportar los títulos donde se consignen las medidas de los predios o, en su defecto, habrá de tomarse como base para del deslinde el estado posesorio cuando no existe acuerdo (art.177.2) no hay regla alguna. El TSP ha admitido el requisito de la presentación de los títulos para acertar los límites territoriales.

-Es necesario dejar constancia escrita del deslinde practicado:, puede existir el acuerdo de deslinde sin documentar pero la autorización deberá ser resolución administrativo o judicial.

-Es necesaria la aprobación jurisdiccional del deslinde: (art.177.1 de C.C.) Tener en cuenta normas de la vivienda respecto a limites y linderos e inscripción en el registro de la propiedad, art. 177.3 de C.C. los gastos pueden significar tanto las operaciones topográficas y de medición en las fincas que requieren peritos como las de poner las señales de limites, el: cercado.

6) Segregación: se parte de un sistema de hechos donde el objeto de determinada persona está perfectamente delimitado. Mediante ella se pretende transformar en más de una unidad inmobiliaria lo que antes era un solo objeto, ya que se aporta una porción del predio del que formaba parte.

7) Acciones posesorias y patrimoniales: (protección). El patrimonio goza de las acciones que amparan su posesión, inherente a la propiedad. La protección de los derechos patrimoniales tiene una manifestación significativa en el Código Penal, regulando los delitos que afectan a tales derechos. En otros casos la propiedad se protege imponiendo sanciones administrativas con multas u otras medidas.

- Facultad de exclusión:

Extinción de la facultad de exclusión: Esta facultad finaliza en casos excepcionales donde se le conceden derechos a los extraños. Conforme al art. 99, quien se defiende de una agresión puede dañar la propiedad de otro, sin consecuencias civiles, esto se cimienta en el principio del *mal menor*, pues este se ocasiona por evitar otro de mayor entidad.

➤ Límites y limitaciones a los derechos reales.

-Límites son las restricciones normales y comunes por motivos de interés general impuestas a los titulares

-Limitaciones son las restricciones excepcionales que exceden el sentido de los límites y reducen o afectan el contenido normal de los derechos reales, que requieren de una norma legal expresa.

- Clasificación de los límites y limitaciones a los derechos reales.-

-Límites por motivos de interés público: Su finalidad es asegurar la conservación del orden general de la sociedad imponiendo conductas positivas y prohibiciones. Ej. Las normas legales de protección al medio ambiente, las normas de Derecho Urbanístico, de protección a los bienes de patrimonio cultural, y las normas de Derecho Administrativo sancionador relativas a la conservación del orden público. El CC art.8, Disposición Final Primera y art.127, principio de supletoriedad y cuando subordina el ejercicio de los derechos reales a las leyes.

-Límites por motivos de interés privado: Su nota característica es la regulación de situaciones de posibles conflictos a causa del ejercicio de los derechos reales que involucrarían sujetos puntuales. Ej.: las relaciones de vecindad, o los derechos de tanteo o retracto legal. El hecho que el Estado y sus bienes estén sometidos a estos

límites de igual modo que los particulares no significa por ello un conflicto de interés público.

- Limitaciones que restringen las facultades del propietario:

-Limitaciones de interés público: (servidumbres administrativas)

- ✓ En la explotación del suelo, el límite está señalado por los preceptos de la legislación minera, ya que el subsuelo pertenece al Estado y su explotación pertenece al MINBAS.
- ✓ Aunque el propietario puede cortar ramas y frutos de árboles que se extiendan sobre su predio si el propietario de aquellos no lo hiciere (art. 174), el Estado ejerce su soberanía sobre el espacio aéreo.
- ✓ El derecho del propietario se ejercerá con las restricciones impuestas para la protección de recursos naturales y el medio ambiente.
- ✓ En la protección de la salud se establecen limitaciones como las que facultan a las autoridades sanitarias para destruir productos que pueden facilitar la transmisión de enfermedades y exigir el cumplimiento de disposiciones sanitarias sobre proyección, microlocalización, construcción y modificación de edificaciones.
- ✓ Regulación de luces, vistas y construcciones.
- ✓ Los propietarios están obligados a permitir el paso de líneas eléctricas y de comunicación.
- ✓ Los propietarios de los terrenos inferiores están obligados a recibir las aguas provenientes de los superiores (art. 173).
- ✓ Protección de la flora y la fauna.

-Limitaciones de interés privado:

Las más importantes son las derivadas de las relaciones de vecindad, (art. 170 al 177 C.C.) Estas relaciones generan derechos y obligaciones para los propietarios de los inmuebles colindantes.

Las relaciones de buena vecindad obligan a conciliar los intereses de los propietarios colindantes de acuerdo con las circunstancias, naturaleza y destino de los inmuebles, según los siguientes criterios:

-Paso necesario: (art. 171 y 172 C.C.) el propietario de un inmueble rústico o urbano situado entre otros ajenos, sin salida a la vía pública, tiene derecho a exigir el paso por los inmuebles vecinos.

-Obras limítrofes: (construcción de obras nuevas) (art. 175 y 176 C.C.) el propietario no puede reclamar la demolición de lo construido por otro sujeto, aún cuando afecte su predio, si no se opuso oportunamente a la extralimitación o se vea amenazado por daños considerables.

-Vecindad y edificios multifamiliares: se han establecido normas de convivencia, a fin de evitar conflictos entre vecinos. El propietario de un bien inmueble debe abstenerse de realizar actos que perturben más allá del límite general admitido el disfrute de los inmuebles vecinos.

Dichas obligaciones se han fundamentado en las siguientes teorías:

1. Teoría de la Inmisión: no era lícito introducir en edificios superiores el humo de los inferiores, ni derramar en éstos el agua proveniente de aquellos, pues la propiedad encuentra su límite al producirse una injerencia en el fundo vecino (origen romano).
2. Teoría del uso normal: solo el uso normal goza de protección jurídica y todo uso normal que ocasione una incomodidad al vecino se debe considerar prohibido.
3. Teoría de la prohibición de invadir la esfera interna de otro: todo propietario se debe abstener de realizar actos que se propaguen a otros fundos, determinado por los confines de su propiedad, que es violada cuando se realizan intromisiones que excedan de la tolerabilidad de las necesidades sociales.

➤ Semejanzas entre relaciones de vecindad y servidumbres

- recaen sobre bienes inmuebles solamente,
- se fundan en una situación fáctica de proximidad, contigüidad o colindancia,
- generan un beneficio recíproco o unívoco para los predios,

- están ligadas al predio y no a los titulares dado su carácter de cargas,
- existen para dar solución a una necesidad material de un predio sea en virtud de la ley, de convenio, o de un acto jurisdiccional, y
- subsiste mientras tanto generan para el titular del predio beneficiado un deber de causar el menor daño o perturbación en el predio sirviente

➤ Las Limitaciones a las Relaciones de Vecindad.

Es un límite a los derechos reales por motivos de interés privado, se caracteriza por recaer sobre bienes inmuebles, se fundan en una situación de proximidad, contigüidad o colindancia , generan un beneficio recíproco o particular para los predios, están ligadas al predio y no a los titulares, existen para dar solución a una necesidad material de un predio sea en virtud de la ley, de convenio, o de un acto jurisdiccional, y subsiste mientras tanto y generan para el titular del predio beneficiado un deber de causar el menor daño o perturbación en el predio sirviente. Surgen por imperio de la ley las personas o tribunales sólo reconocen o no su existencia pero no las crean. Generan expectativas de derecho y obligaciones recíprocas para los vecinos, las cuales pueden ejercitarse efectivamente a un mismo tiempo o en momentos diferentes según la necesidad. no requieren indemnización teniendo en cuenta la reciprocidad en cuanto a las expectativas, pero esto sólo se refiere al establecimiento del derecho no a los daños o perjuicios que pueda sufrir el titular del sirviente más allá de los límites de lo tolerable, caso en que el titular del predio dominante deberá indemnizar.

- Servidumbres: Surgen de la ley, de los contratos y de la usucapión. En Cuba cuando se negocia acerca de huecos y ventanas en paredes medianeras para permitir su apertura (CC, art.176.2), se está generando una servidumbre convencional. Generan la existencia de un predio dominante, que se beneficiará aprovechándose directamente del predio vecino o imponiendo a sus titulares determinada conducta activa, de un predio sirviente, que tendrá que soportar los poderes inmediatos del titular del predio dominante o incluso asumir determinada conducta activa. Se estima que la indemnización es consecuencia de la inmisión que ha de soportar el titular del predio sirviente a favor del dominante sin tener efectivamente la posibilidad de reciprocarse. Parece perseguir una especie de equilibrio distributivo

➤ El principio de no abuso prohibitivo de derecho art.132 del C.C.

La teoría de la prohibición del abuso de derecho es aceptada en Cuba y asegurada con respuestas para restablecer la legalidad. Los derechos reales están reconocidos a diferentes titulares según el objeto sobre los que recaen, y deben ser empleados conforme a la función y destino socialmente asignado a ellos por el sistema jurídico. Ej. art.4), contenido social y finalidad o conforme a su destino socioeconómico (art.129.1 y 132), de modo racional (art.132), dentro de los límites generalmente admitidos (art.170.2), principio de la buena fe (art.6 y art. 75.2) pena de confiscación. Las consecuencias de violar la prohibición de abuso de derechos constituyen un acto ilícito (art.81) y generan responsabilidad civil y resarcimiento (art. 81-88). Los ejercidos en contra de los intereses de la sociedad y del Estado (art.67.a) y los realizados incumpliendo prohibiciones legales (art.67.ch) pueden ser declarados nulos en cualquier momento (art.68.1).

➤ Formas de propiedad.

En el régimen socioeconómico de Cuba no existe la propiedad privada sobre los medios e instrumentos fundamentales de producción, aunque existen excepciones en la época actual. En nuestro país existe la propiedad estatal socialista sobre estos medios pero han aparecido otras que originan una nueva manifestación de la propiedad colectiva.

1. Propiedad estatal socialista: (art. 136 a 141 C.C.)

Este tipo de propiedad es resultado de las nacionalizaciones que se llevaron a cabo después del triunfo revolucionario para entregar al pueblo los medios de producción. Por eso la propiedad estatal se caracteriza como propiedad de todo el pueblo encierra todos los bienes existentes en el territorio de la República que no sean de propiedad de alguna persona natural o jurídica; ella cuenta hoy con una masa importante de bienes entre los que señalamos:

Bienes que hayan sido objeto de actos de nulidad declarada, siempre que lo que haya intervenido en ellos, hayan procedido de mala fe (art. 75), objetos extraviados cuyo propietario no se presentara oportunamente para recuperarlos (art.194), los tesoros (art. 195), bienes de quienes fallezcan sin dejar herederos, o el Estado sea incluido por el

testador como heredero, otros (art. 15 de la Constitución), bienes que integran el patrimonio cultural de la nación, bajo la protección del Ministerio de Cultura.

Los bienes de propiedad estatal están al cuidado de los correspondientes organismos de la administración central del estado, órganos locales del Poder Popular o empresas con personalidad jurídica independiente (art. 39), solo responden de sus obligaciones con sus recursos financieros, dentro de las limitaciones establecidas (art. 44), por ejemplo: tierras y bosques están bajo la rectoría del MINAGRI y el MINAZ.

-Enajenación: se prohíbe la transmisión a personas naturales o jurídicas de inmuebles e instalaciones, salvo excepciones donde la transmisión se destine a los fines de desarrollo del país y no afecten los fundamentos del Estado, pero las empresas estatales u otras organización nacionales podrán ceder en arrendamiento o aportarán a empresas mixtas en usufructo bienes de propiedad estatal, siempre que actúen conforme a lo dispuesto en la ley. (D-L No.227/02)

Protección: corresponde al MINJUS ejecutar las funciones de protección del patrimonio nacional que le asigne la legislación. Este Ministerio representa al Estado en la defensa del referido patrimonio, la cual tiene por objeto vivienda, muebles integrados a éstas y terrenos inmuebles urbanos. Estos bienes tienen la protección del Derecho Penal si son objeto de delitos de hurto, robo, daños o malversación.

Toda persona está obligada a proteger la propiedad socialista, y quien resulte afectado en su integridad personal o en sus bienes al cumplir ese deber tiene derecho a su indemnización (art. 133).

2. Propiedad de las organizaciones políticas, de masas y sociales, (art. 23 de la Constitución y art. 141 al 144 del C.C.)

Estas entidades son sujetos que gozan de capacidad patrimonial y cuando carecen de recursos, el Estado se los asigna para permitirles cumplir las tareas que les corresponden según su naturaleza, sin privar a los bienes asignados de su carácter de objetos de propiedad estatal socialista.

Organizaciones políticas: PCC y UJC (art. 5 y 6 Constitución.)

Organizaciones sociales y de masas: CTC, CDR, FMC, ANAP, FEU, FEEM y UPC (art. 7 Constitución).

También existen otras organizaciones (ONGs) que agrupan diferentes sectores de la población representando intereses específicos, incorporada a la consolidación y defensa de la sociedad.

Los bienes de estos organismos, además de las asignaciones del Estado, consisten en edificios, medios de transporte, aportes de sus afiliados y otros (art. 143 sobre su manejo). Las organizaciones pueden crear empresas para cumplir sus fines, a las que se les asignan bienes confiándoles su administración. Los medios básicos de las organizaciones son inembargables y no pueden ser gravados. Para su enajenación hay que regirse por sus estatutos. (Art. 144).

3. Propiedad de las cooperativas agropecuarias: (art. 145 a 149).

A diferencia de la propiedad estatal, ésta no constituye un fondo único de la propiedad de todo el pueblo, pues aunque es una propiedad colectiva, está fragmentada en múltiples objetos bien definidos, ya que cada cooperativa tiene un patrimonio independiente. Esta es una forma avanzada y eficiente de propiedad socialista. Su titular es la cooperativa (como persona jurídica), no los cooperativistas.

Las cooperativas tienen dominio de las tierras, medios e instrumentos de producción, viviendas, instalaciones, medios culturales y recreativos, bienes aportados por sus miembros, construidos o adquiridos por ellas, animales y sus crías, plantaciones, su producción agropecuaria y forestal, sus fondos y recursos financieros.

La producción de las cooperativas se lleva a cabo mediante el trabajo colectivo de todos sus integrantes, donde los medios básicos e instrumentos de producción quedan colectivizados. Todo cooperativista es codueño y trabajador de la cooperativa. Así los beneficios se distribuyen sobre la base de la cantidad y calidad del trabajo rendido por cada uno. Todos los cooperativistas tendrán siempre los mismos derechos y deberes, y la función de la dirección será ejercida por quienes hayan sido electos por la voluntad de los miembros de la organización.

Las restricciones de la enajenación de los bienes de los cooperativistas son:

- Las tierras no pueden ser vendidas, embargadas no gravadas, pero pueden ser transmitidas por otro título, previa autorización del organismo competente y el cumplimiento de los requisitos establecidos (art. 149).
- Se permite la enajenación de las tierras de las cooperativas solo por razón de utilidad pública o interés social, mediante permuta, que beneficie a éstas.
- Se prohíbe el usufructo, arrendamiento, aparcería, préstamos hipotecarios y cualquier otra forma de gravamen o cesión a particulares.
- La cooperativa puede conceder a sus integrantes el derecho de superficie en tierra de su propiedad, al solo efecto de construir viviendas.
- Por otro lado, se pueden impugnar los actos que realicen las cooperativas cuando se ejecuten contra los intereses que determinaron la constitución de estas entidades.

Otra forma de cooperativa es la de créditos y servicios (CCS); son asociaciones voluntarias de agricultores pequeños que mantienen la propiedad de sus respectivas fincas, medios de producción y rendimientos que obtienen, a fin de recibir ayuda financiera y técnica del Estado. Esta entidad económica tiene personalidad jurídica y responsabilidad limitada a su patrimonio, pero no origina una nueva forma de propiedad, pues sus integrantes continúan ostentando la condición de propietarios privados.

4. Propiedad de los agricultores pequeños: (art. 150 a 155).

El Estado reconoce esta propiedad sobre sus tierras y otros medios e instrumentos de producción. Esta forma de propiedad contribuye a aumentar el fondo de consumo social y el desarrollo económico (art. 150).

Se prohíbe todo gravamen sobre la tierra o su cesión a particulares y para la venta se exige la autorización de los organismos competentes (art. 21, Constitución de la República).

Solo se pueden unir sus tierras a las CPA o a empresas estatales, o venderlas, permutarlas o transmitir las por cualquier título a otros agricultores pequeños, siendo necesaria la previa autorización y cumpliendo los requisitos establecidos (art. 153). En caso de venta, el Estado tiene derecho preferente para la adquisición con el precio legal.

Según el art. 152, la falta de explotación de la tierra sin motivo justificado es causa de expropiación. También para la transmisión hereditaria de fincas rústicas se excluyó de la herencia de los agricultores pequeños a quienes no trabajan la tierra personalmente.

Los predios rústicos son inembargables, pues son el mínimo vital del agricultor pequeño, ellos reciben iguales beneficios en cuanto a servicios, insumos y venta de productos que los que corresponden a las CPA.

5. Propiedad personal: (art. 156 a 159).

Forma en que los ciudadanos se apropian de los objetos de uso y de los bienes necesarios para la satisfacción de sus necesidades individuales.

Estos bienes son: ingresos y ahorros provenientes de trabajo propio, objetos de primera necesidad, los de uso en la vida doméstica, medios individuales de transporte, parte del fondo de viviendas, casas de recreo y solares yermos.

Esta propiedad en el socialismo no es una propiedad privada, pues con ella no se explota a otra, sino que se satisfacen necesidades personales, y para los propietarios no es la fuente principal de obtención de bienes materiales. La fuente de la propiedad personal es la propiedad socialista. Existe estrecha relación entre el Derecho de Sucesión por causa de muerte y la propiedad personal, ya que es sobre ésta que recae el Derecho Hereditario.

Una vez ingresados determinados activos en el patrimonio personal, la ley lo protege con el beneficio de la inembargabilidad, pues no pueden ser objeto de embargos ni medidas cautelares: la vivienda permanente, bienes de uso y consumo y una parte considerable de los ingresos monetarios.

- Otras formas de propiedad no previstas en la constitución, (art. 160 del C.C.)

El uso, disfrute y disposición de estas propiedades se rige por la ley, tratados y estatutos de la persona jurídica de que se trate y supletoriamente por el C.C.

-Sociedades: persona jurídica con patrimonio propio. Se constituyen mediante el *contrato de sociedad* (art. 396 y 397). Solo existe una disposición especial dictada en esta materia que autoriza la constitución de bufetes dedicados a prestar servicios jurídicos y notariales a personas o entidades extranjeras, a ciudadanos cubanos radicados en el extranjero, empresas mixtas y demás asociaciones económicas.

-Fundaciones: conjunto de bienes creados como patrimonio separado por acto de liberalidad del que era su propietario, para dedicarlos al cumplimiento de determinados fines permitidos por la ley, sin ánimo de lucro. En Cuba existe por ejemplo como fundación la Escuela de Cine Latinoamericano.

-Asociaciones: existen asociaciones científicas, técnicas, culturales, artísticas, deportivas, de amistad y solidaridad, u otras de interés social. Se prohíbe la existencia de asociaciones carentes de patrimonio. Su inscripción en los registros obligatorios determina su personalidad. Los actos de administración y dominio de las asociaciones estarán a cargo de quien autorice en sus estatutos.

-Empresas mixtas: unión del capital del Estado cubano con un aporte del capital extranjero para construir compañías anónimas. Estas empresas se rigen por el C. de Comercio, que confiere facultades a las juntas de accionistas para el gobierno de las mismas.

➤ Adquisición de la propiedad.

Todos los derechos se adquieren por virtud de ciertos hechos; y los hechos jurídicos a los que la ley reconoce el efecto de originar la propiedad se llaman “modo de adquirir”.

La adquisición puede ser:

a) Originaria: no proviene de un sujeto activo anterior a la relación jurídica, como ocurre cuando se pesca o caza un animal, donde el derecho surge por primera vez en la persona del adquirente, cuya voluntad de adquirir debe estar apoyada en una prescripción legal.

b) Derivativa: la adquisición del derecho por un sujeto se corresponde con la pérdida de quien lo transmite a favor del adquirente. Ej. compraventa donde el vendedor cede la titularidad de su derecho al comprador (art. 334) un sujeto transmite su propiedad a otro.

Aquí siempre debe existir: Transmitente-antecesor (causante): para consumir la transmisión debe tener la propiedad o el derecho sobre el objeto que transmite, pues nadie puede transmitir lo que no tiene. Adquirente-sucesor (causahabiente).

Teoría del *Título y Modo*: Se emplea la frase “modo de adquirir” para designar solo uno de los elementos que intervienen en la adquisición, especialmente en las adquisiciones derivativas, donde se contrapone el modo de adquirir al título.

Título: la convención entre transmitente y adquirente que solo da la posibilidad de la transmisión de la propiedad.

Modo: hecho que consuma y completa la adquisición de la propiedad.

- Los hechos jurídicos que originan la adquisición de la propiedad pueden ser: (art. 178 del C.C.)

1. La Ley: Es el primero de los títulos para adquirir la propiedad, pues quien fundamenta todas las adquisiciones.

2. Acontecimientos Naturales: Constituyen títulos de adquisición de la propiedad cuando la ley le atribuye este carácter, por ejemplo: cuando autoriza al dueño de un terreno a hacer suyos los frutos del árbol ajeno que caigan en su inmueble, o cuando se le otorga la propiedad de un animal a su captor.

La adquisición de la propiedad se consuma con el acto de posesión porque se trata de adquisiciones originarias donde no existe la tradición o entrega por parte del transmitente.

3. Actos Jurídicos: Título más importante para la adquisición. Los actos jurídicos pueden generar otras relaciones jurídicas. Ellos no son por sí solos determinantes de la adquisición de la propiedad, pues para que esta se consume a favor del adquirente es necesaria la entrega o tradición.

4. Tradición: Entrega o transmisión de la cosa por cualquier título. No implica entrega material sino transmisión de la posesión jurídica, no por cualquier causa sino con finalidad traslativa, o sea, se realiza por el transmitente con el intento de que el adquirente se haga propietario.

Para que exista habrá 2 elementos:

- 1) Concorde voluntad de las partes de transmitir y adquirir la propiedad (justa causa de tradición); pero no basta el acuerdo traslativo para que la tradición tenga lugar, ya que el Código exige la existencia de un acto jurídico como negocio causal que precede a la entrega que consuma la adquisición del dominio.
- 2) Ejecución de ese acuerdo mediante la transmisión de la posesión jurídica.

La tradición puede ser:

-Real: entrega material de la cosa.

-Fingida: la entrega se realiza mediante hechos que la demuestran. Como tales están las siguientes modalidades de tradición (art. 206):

Entrega del bien al correo, al porteador o al que deba hacerse cargo de él.

-Simbólica: se utilizan signos representativos de lo que se transmite, que permiten ejercer el poder sobre el bien. Ej.: una llave.

-Consensual: el bien no se puede poner en poder del adquirente al celebrarse el acto jurídico.

-Brevi manu: el adquirente de una cosa la tiene en su poder por virtud de otro título, como el arrendamiento.

-Instrumental: el acto se formaliza por documento público, cuyo otorgamiento equivale a la entrega, si de su contenido no resulta lo contrario. (El otorgamiento de la escritura solo implica tradición cuando el transmitente posea real y efectivamente el objeto, pues si lo posee un tercero no se considera consumada la tradición).

-Longa manu: se señala un inmueble transmitido estando este a la vista, pues si nada lo impide y el transmitente enseña el objeto al adquirente, éste puede realizar por sí el acto de toma de posesión.

Esta relación es demostrativa y no limitada o excluyente debido a la variación infinita que pueden presentar la naturaleza del objeto y las circunstancias del acto jurídico.

5. **Accesión:** (art. 179).

Cuando dos cosas pertenecientes a diferentes dueños se unen de manera que constituyan un todo inseparable en sentido económico, no material, se atribuye la propiedad del todo al dueño de la cosa principal. También existe accesión cuando uno de los valores incorporados a un objeto es el trabajo realizado por una persona que no es dueño (art. 181).

-**Accesión inmobiliaria:** (Derecho Administrativo). La cosa accesoria puede ser inmueble. Existen 4 especies clásicas de inmueble a inmueble.

- **Aluvión:** acrecentamiento de los predios ribereños por las partículas de tierras que arrastran los ríos, depositándolos en sus márgenes, aumentándolas y extendiéndolas.
- **Avulsión:** (fuerza del río) la acción violenta de las aguas separa una porción de terreno transportándola a un predio inferior que pertenece a otro o a la orilla opuesta.
- **Formación de isla:** esta surge por la acumulación de arrastres de las corrientes fluviales.
- **Mutación del cause:** cuando el río abre uno nuevo y deja seco el anterior.

(Derecho Civil). La cosa accesoria es un bien inmueble que se une a un inmueble principal. Esto da lugar a 3 especies:

- **Edificación:** acción de construir una obra sobre el suelo, destinada a cualquier función útil. (Lo principal en caso de edificación es el terreno, pues el propietario de éste, cuando otro edifica en él de buena fe, tiene derecho a hacer suya la obra, previa indemnización, a obligar al que fabricó a pagarle el precio del terreno. Si hay mala fe por cualquiera de las partes, los derechos son los mismos que si hubieran obrado de buena fe).

- Plantación: introducción en el suelo de vegetales para que arraiguen y crezcan (iguales efectos de la edificación).
- Siembra: incorporación a la tierra de granos o semillas para que germinen o se desarrollen (iguales efectos de la edificación).

-Accesión mobiliaria:

Sus formas son:

- Especificación: cuando se une un bien mueble con materiales ajenos, juntándose la materia y el trabajo.

(Se ha discutido si en este caso se puede hablar de accesión, ya que el trabajo no es realmente una cosa que se une a otra, pero el código lo denomina así). Así se le atribuye la propiedad al especificarse si el valor del trabajo realizado es superior al de los materiales, pero si ha habido mala fe o el valor de los materiales es superior al del trabajo, el bien corresponde en propiedad al dueño de los materiales (art. 181).

-Unión o mezcla: puede producirse por:

-Adjunción: unión de cosas que se distinguen, pero no se pueden separar.

-Conmixtión: unión de cosas que se confunden y compenetran de modo que no pueden separarse. (En ambos casos cada uno de los propietarios se convierte en copropietario del todo).

- Accesión y actos ilícitos: En ciertos casos, la accesión puede ser subsumida dentro del supuesto de acto ilícito y dar lugar a sus efectos.

Así se le aplicará la sanción civil de privación de propiedad al que actúe de mala fe. Cuando esta sanción no se impone por el Código, se impondrá una indemnización al propietario afectado por la accesión, que deberá pagar el beneficiado (art. 183); esto se hace para impedir los enriquecimientos indebidos.

El régimen general de responsabilidad civil (art. 82 al 88) se aplicará en casos donde no existen en los preceptos que regulan la accesión, sanciones contra el que obró de mala fe (hay mala fe cuando el acto se ha realizado con consentimiento).

6. Usucapión: la usucapión es un modo de adquirir la propiedad

Cuando se adquiere la propiedad o los derechos reales por la posesión a título de dueño, continuada por el tiempo señalado por la ley (art. 184.1

- Diferencia entre Usucapión y Prescripción extintiva:

-Usucapión: requiere un hecho positivo, la posesión de la cosa o bien ajeno que se adquiere. Solo tiene lugar en los derechos reales.

-Prescripción extintiva: exige un hecho negativo, el abandono o inacción del titular del derecho que se pierde. Comprende los derechos reales y personales.

Esto también ocurre en la usucapión, con la diferencia de que en la Prescripción extintiva nadie adquiere el derecho que se pierde y en esta la propiedad se pierde para el que era su titular, pero se gana para el poseedor.

-Requisitos:

Capacidad de los sujetos: los sujetos de la usucapión son:

El que adquiere el derecho. Consultar art. 29 C.C.

El que pierde el derecho. Art. 189 regla especial

- Aptitud de las cosas: por medio de la usucapión no se pueden adquirir todo tipo de bienes, como ocurre con los bienes del Estado y objetos poseídos por medios delictuosos (art. 185 y 186). En cuanto a estos últimos, solo se prohíbe la adquisición a los autores o cómplices del delito, si ellos enajenan los bienes a terceros o transmiten por herencia, sus sucesores no están impedidos para adquirir.
- Justo título de dueño: siempre debe existir el título que sirva de causa legítima a la posesión, o sea, el adquirente se debe amparar en una causa que deberá bastar para transmitir la propiedad si el transmitente fuera el propietario. (En las adquisiciones inmobiliarias los títulos que no son traslativos no son idóneos para originar usucapión (art. 186); en las mobiliarias todo poseedor de la obligación de probar que posee un justo título de propiedad (art. 201)).

Poseción durante el tiempo en la ley: base fundamental de la usucapión.

Debe reunir las siguientes condiciones:

- ✓ Será con ánimo de dueño (art. 184.1)
- ✓ Será pública (art. 184.2), pues los actos clandestinos no se aprovechan para la posesión (art. 199).
- ✓ Será pacífica, pues no se puede adquirir violentamente.
- ✓ Será continuada y no interrumpida durante el tiempo que señala la ley (art. 184).

La “interrupción de la posesión” es la supervivencia de un hecho que destruyendo alguna de las condiciones de la usucapión, corta su curso, haciendo inútil el tiempo ganado. Puede ser:

-Natural: tiene lugar por pérdida de la posesión.

-Civil: tiene lugar por reclamación del propietario.

El art. 188 enumera las causas de interrupción y el art. 189, ambos del C.C., recoge requisitos de la computación del tiempo necesario para adquirir por usucapión.

El lapso de tiempo de posesión necesario es: 3 años para los bienes muebles y 5 años para los inmuebles urbanos, sus efectos están regulados en el art. 190 del C.C.

Al consumarse la adquisición por usucapión se extinguen los derechos de terceros sobre los bienes, salvo que no hubiese transcurrido el plazo de la usucapión. Así quedará a salvo la acción de los terceros para reclamar del anterior propietario la indemnización de daños y perjuicios.

- Otros modos de adquirir la propiedad:

-Herencia: universalidad de bienes, derechos y obligaciones de una persona fallecida que no se extinguen por su muerte. No solo es un modo de adquirir la propiedad, sino que también regula las responsabilidades del heredero.

-Donación: ha sido eliminado como modo de adquirir; este acto jurídico se regula como un contrato.

-Ocupación: también fue eliminado, pues se ha atribuido al Estado la propiedad de los bienes carentes de dueño, los cuales no pueden ser ocupados por otras personas aunque esto no impide que dichos bienes sean dados por el Estado a las personas).

-Hallazgo: Fue en el derogado Código una modalidad de adquisición de la propiedad por ocupación, pero el nuevo Código no porque todos los bienes abandonados pertenecen al Estado (art. 137). Estudiar: art. 193 a 195.

➤ Formas de extinción de la propiedad:

1. Renuncia o abandono: Tienen lugar cuando son realizados voluntariamente por el titular del derecho, o sea, deben hacerse con la voluntad de abandonar la propiedad. Puede darse de dos formas:

- *Abdicativa*: Sin indicar a favor de quien.
- *Traslativa*: Se renuncia a favor de un tercero.

Ejemplos: si el propietario arroja un objeto mueble a un vertedero público, revela su voluntad unilateral, que no necesita aceptación de nadie. Los agricultores pequeños que heredan la tierra, pierden su participación en la propiedad si dejan de trabajarla de forma permanente y estable.

Aunque el Código no se refiere al abandono del Derecho de Propiedad, está admitido el principio general de que los *derechos son renunciables* (artículo 5). Pero a la vez admite la posibilidad de que se produzca la renuncia (artículos 207.2 y 216 b y c).

2. Enajenación: Es la facultad del dueño de una cosa de transmitir su derecho, desmembrarlo transmitiendo temporalmente alguna potestad de naturaleza real, o constituir con igual naturaleza alguna garantía especial del crédito.

Puede ser:

- *Enajenación plena*: hay enajenación plena cuando el dueño, de modo voluntario, realiza algún acto jurídico con la finalidad de transmitir el dominio a otra persona., los contratos de compraventa, de donación, y permuta.
- *Enajenación menos plena*: acontece cuando el dueño, sin perder tal condición, por medio de un acto jurídico transmite voluntaria y temporalmente una cosa a otra

persona para que sobre aquella ejercite alguna facultad emanada del dominio. los derechos reales de usufructo, uso, habitación, y superficie.

3. Gravamen: Hay gravamen cuando el propietario constituye mediante acto jurídico a favor de otra persona un derecho real de garantía. Aun cuando existe el gravamen, el dueño puede o no transmitir el derecho de posesión a un tercero

Pueden ser derechos reales de garantía: prenda con o sin desplazamiento posesorio, hipoteca y retención. Además por ley o por actos coactivos jurisdiccionales se puede modificar la cosa, ordenar su enajenación plena o menos plena, y constituir gravámenes.

4. Destrucción del bien: Es un acto jurídico dispositivo en que el dueño extingue la cosa objeto de su derecho. Tiene como límite las prohibiciones legales expresas que protegen determinados bienes por su interés para la sociedad como pueden ser los bienes culturales pero también los criterios en abstracto sobre valor social, destino socioeconómico, o evidente utilidad apreciados discrecionalmente por las autoridades jurisdiccionales

Estas pueden ser:

- *Destrucción física*: Destrucción total de la cosa dejando de existir físicamente, que implica la extinción de la propiedad, pues sin objeto no puede existir ni este ni ningún derecho sobre bienes.
- *Destrucción jurídica*: Cuando subsistiendo físicamente la cosa, deja de pertenecer al dominio privado. Ej. el animal que recobra su libertad, o la cosa que sale de comercio ilícito.

5. Pérdida de la cosa: Puede acontecer por un acto de nulidad, resolución y rescisión. Se extingue el acto y se pierde la cosa.

6. Transformación: Supone que el propietario modifica la estructura material de la cosa y extiende o contrae su derecho sobre el objeto resultante. Es el caso de la edificación, plantación y siembra.

7. Adquisición: consultar art. 179 y 183.

8. Revocación: Pueden considerarse casos de revocación de la propiedad: nulidad, rescisión, revocación o resolución del acto determinante de su adquisición. Pero más estrictamente el término revocación se aplica a actos jurídicos que perfectos en su nacimiento, se resuelven por una causa de ineficacia sobrevenida posteriormente, cuya certeza no pudo preverse al tiempo del nacimiento del derecho. Se estiman causas de revocación del Derecho de Propiedad: la condición suspensiva y la resolutoria.

9. Transmisión judicial de la propiedad: La propiedad se pierde cuando el tribunal le atribuye, a título de venta, en los casos de derechos ejecutoriamente reconocidos, o por adjudicación a una persona distinta de la que hasta entonces la tenía.

Este modo de transmitir no difiere de los demás porque el tribunal se limita a reconocer los derechos que son objeto de litigio. A pesar de esto, se considera con fisonomía independiente, pues se exige para que tengan lugar una serie de requisitos del procedimiento, que termina cuando es firme el acto de adjudicación.

10. Por Expropiación forzosa. LPCALE (art.428) y Constitución, art. 25. La expropiación forzosa implica indemnización al expropiado. Es un acto jurídico administrativo que, definitiva e imperativamente, transmite al dominio del Estado bienes privados por motivos de utilidad pública o interés social a cambio de bienes de valor equivalente.

- Presupuestos:

- Necesidad real y concreta: Tiene demostrarse que no existe otro modo de fomentar un servicio público que no sea por la afectación administrativa permanente y definitiva de un patrimonio privado. LPCALE (art.428.3)

- Utilidad pública: Seguridad, mejoramiento y adquisición de medios materiales de que la Administración precisa para sus operaciones. Ej. para fines militares o para oficinas.

- Interés social: es inherente al mejoramiento o fomento de servicios para la comunidad. Ej.: para construir escuelas, hospitales y otras obras similares.

- Destino público o social: deben estar encaminados a fines públicos o sociales directos, tierras o inmuebles. LPCALE (art.428.3 y 430)

- Declaración jurídicamente fundada: debe demostrarse de hecho y con medios de prueba válidos y tiene que constar en la resolución administrativa (LPCALE, art.428).

- Procedimiento jurídicamente establecido

-Debe producirse una fase de negociación previa entre el Estado y el particular de ser satisfactoria, cerraría la vía a la expropiación para formar entre las partes un contrato de finalidad traslativa del dominio: compraventa, permuta o donación.

-Fracasada la negociación (LPCALE, art.425) la admón. organiza un expediente para probar la necesidad expropiatoria que culminará con la resolución de expropiación forzosa. LPCALE (art.426 -428).

-Notificada la resolución al particular, puede impugnar ante la Sala de lo Civil y de lo Administrativo de los Tribunales Provinciales Popular. LPCALE (art.6.2) ya sea por los fundamentos de utilidad pública o interés social o por motivo del valor de la indemnización. El procedimiento judicial de expropiación forzosa (LPCAL, art.425-436) es un procedimiento civil, sumario y especial, el Estado concurre a él bajo el principio de igualdad. En Cuba prevalece el sistema de expropiación forzosa por acto administrativo con una fase gubernativa y otra judicial (Decreto-Ley N° 125/91 sobre el régimen de la tierra; Ley de la Vivienda)

8. La Confiscación: transmisión forzosa definitiva del dominio privado sobre una cosa y su adquisición por el Estado sin contraprestación alguna. En Cuba, se legitima como sanción, ej. Código Penal como sanción accesoria, la Ley General de la Vivienda (Disposición Transitoria Séptima) en los casos de compraventa ilegal y la confiscación de bienes por abandono definitivo del país.

- Tipos de Derechos Reales

1. Derechos reales de aprovechamiento en cosa ajena.

Los derechos reales de aprovechamiento comprenden, además de la propiedad (que es el más importante de todos), la copropiedad, posesión, usufructo y superficie. Copropiedad: Propiedad de un mismo bien que no está materialmente dividido y que puede pertenecer a varias personas, por cuotas o en común (art. 161), también se le conoce como: modalidad del derecho de propiedad, con pluralidad de sujetos con relación a un mismo objeto.

Tiene su génesis en el Derecho Romano y el Derecho Germano: Copropiedad por cuotas y copropiedad en mano común.

1. La copropiedad por cuotas: características. (es regulada por el CC., art 161, 162 al 168)

Es la proporción en que los copropietarios han de gozar de los beneficios de la cosa, sufrir las cargas y obtener parte de ella cuando se divida. El derecho de cada copropietario recae sobre cada molécula de la cosa.

La cosa puede ser materialmente divisible o no de acuerdo con su destino socioeconómico y legalidad mientras que la copropiedad como situación jurídica siempre será divisible “Ningún copropietario está obligado a permanecer en la copropiedad. Cada uno puede pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común”.

La cuota representa una porción o parte dentro del valor total de la cosa y puede señalarse en valores porcentuales o en sumas de dinero. La cuota es un objeto de la relación jurídica civil que no es un bien material o corporal es un bien sobre el cual se actúa de modo idéntico a las cosas corporales. Consultar, art.162.1 CC

Los copropietarios tienen derecho a usar el bien, pero esta facultad que puede ser ejercitada por todos al mismo tiempo está limitada: cada uno de ellos tiene derechos y obligaciones en proporción a su respectiva cuota, y puede disponer de la parte que le corresponde sin el consentimiento de los demás. Así podrán enajenar el objeto de su propiedad, pero si uno de ellos pretende enajenar su parte a un tercero, debe ofrecerla en las mismas condiciones a los demás partícipes, que tienen derecho de tanteo y retracto para subrogarse en el lugar y grado del adquirente cuando no se les ha hecho la oferta de venta y ésta se ha efectuado (artículo 163). Si 2 ó más de los otros copartícipes tienen interés en la compra, los derechos de tanteo y retracto se ejercen a prorrata, según las cuotas de cada uno.

La copropiedad se manifiesta al requerir el Código para su realización, el consentimiento de la mayoría de los copropietarios, y en su defecto, la autoridad competente, a instancia de parte, resuelve lo que corresponda, incluso nombrar un administrador (artículo 164).

➤ La cosa indivisa y las facultades del dueño.

Facultades de administración sobre la cosa común. Son facultades de administración las destinadas al mantenimiento, conservación y aprovechamiento de la cosa común. Ejemplo: contratar reparaciones menores, realizar labores de jardinería, limpieza o reparación de redes de electricidad u otras comodidades.

Para tomar decisiones sobre administración de la cosa común se toma como base el criterio de la mayoría de los condómines según el valor de sus cuotas, ya sea de modo voluntario o cuando es instada la intervención de la autoridad jurisdiccional.

-Las facultades de dominio sobre la cosa común. Art. 169 y C. F.

Facultades de dominio son facultades que exceden la administración, ejemplo: los actos dispositivos que tiene por objeto la cosa indivisa como la destrucción de la cosa común o de su transformación sea para mejorarla o menoscabarla, también de la enajenación total o parcial y de la constitución de gravámenes sobre la cosa indivisa. Un acto dispositivo sobre la cosa común indivisa realizado sin el consentimiento unánime de los condómines o sin el de la autoridad competente podría ser considerado un acto nulo.

➤ La liquidación de la copropiedad por cuotas: división de la cosa, liquidación de las cuotas:

-Reglas de liquidación de la copropiedad.

Se considera la copropiedad como una situación transitoria y favorecen en extinción, concediendo a los codueños el derecho imprescriptible de pedir la división de la cosa común (art. 124 b).

La disolución puede efectuarse con carácter voluntario a iniciativa de los interesados, o con carácter forzoso si fuera por mandato de una norma legal

Cada copropietario puede pedir en cualquier tiempo que se divida el bien común, aunque este derecho no se puede ejercitar cuando, de efectuarse la división, el bien resulte inservible para el uso a que se destina y se afecte su estructura, en destino socioeconómico, o resulte una disminución considerable de su valor. Entonces si los copropietarios no convienen en permutarlo por otro o en que se adjudique a uno de

ellos indemnizando a los demás, se vende y reparte el importe de la venta (art. 166 y 167).

Hay supuestos especiales en que la forma de la extinción está fijada en el la ley, ello acontece en el caso de la copropiedad que surge entre el Estado y una persona natural como consecuencia de la confiscación de cuota de copropiedad sobre vivienda por causa del abandono definitivo del país de un condómine. Si bien el Estado puede promover la extinción del condominio, la única manera de lograrlo es vendiendo a la persona natural la parte estatal.

La liquidación es el procedimiento para determinar la manera de ajustar las cuotas sobre las porciones resultantes de la división material de la cosa, o para sustituir dinero por cuota en caso de venta; así como para pagar las deudas y cobrar los créditos que puedan existir sobre la indivisión.

En cuanto a los automóviles, la división del condominio se realiza adjudicando los vehículos al Estado que paga al otro copropietario la parte del precio que le corresponde; aunque en ciertos casos se autoriza la adjudicación a particulares, que deben abonar al Estado el precio de su parte.

2. Copropiedad en mano común o comunidad matrimonial de bienes, pág.66. (Es regulada por el C. de Familia) surge al constituirse la comunidad matrimonial de bienes (art. 169).

Aquí la titularidad de los comuneros recae sobre todas y cada una de las cosas o derechos que forman el acervo común. Cada cónyuge tiene un derecho de propiedad completo, pero limitado, pues el otro tiene igual derecho a la totalidad. Los comuneros son una colectividad donde la individualidad desaparece. Por eso ninguno de los comuneros puede ejercitar la acción de división del bien común.

- La comunidad matrimonial de bienes: bienes comunes y bienes propios.

La comunidad matrimonial de bienes se constituye por razón del matrimonio, sea formalizado o no, en el caso del matrimonio no formalizado será necesaria la declaración judicial correspondiente fijando la fecha de inicio y subsiste hasta la muerte de uno de los cónyuges, hasta la sentencia de nulidad del matrimonio o de presunción

de muerte, o hasta el divorcio, así como hasta la fecha de extinción que se consigne en la sentencia de reconocimiento de matrimonio no formalizado.

Todos los bienes que existen durante el matrimonio en poder de los cónyuges integran la comunidad de bienes por presunción Ejemplo: los ingresos provenientes del trabajo o la seguridad social y todos los adquiridos a título oneroso durante el matrimonio

Son bienes propios de cada cónyuge los adquiridos antes del matrimonio, o los que son resultado de la sustitución o permuta de aquellos, los que se adquieren con dinero propio, o por título de herencia o donación, y los de uso personal exclusivo tales como instrumentos profesionales.

A pesar de su carácter imperativo los cónyuges pueden reconocerse mutuamente que determinadas adquisiciones de bienes las hace uno de ellos y, por tanto queda excluida de la indivisión.

- Disolución y liquidación de la comunidad matrimonial de bienes. pág.68

La comunidad matrimonial de bienes se disuelve a consecuencia de la extinción del matrimonio

-Formas de liquidación:

1. Liquidación *ex lege*.

En el caso de la muerte se liquide conjuntamente con la herencia del cónyuge difunto.

En el caso de divorcio y nulidad, la comunidad disuelta subsistirá durante un año inmediatamente posterior a la firmeza de la sentencia de divorcio o nulidad. Durante este plazo, se debe lograr la liquidación extrajudicial de la comunidad de bienes, o instar la liquidación judicial de lo contrario, por imperio de la ley, la comunidad quedará automáticamente extinguida y surgirá la propiedad sobre los bienes muebles poseídos por cada uno o la copropiedad por cuotas si hubiese coposesión.

En cuanto a los inmuebles nada indica el CF pero, en virtud de las normas especiales la LGV la vivienda queda en copropiedad por cuotas.

2. Liquidación voluntaria o liquidación extrajudicial.

La liquidación voluntaria acontece cuando se realiza el divorcio notarial, o cuando los ex cónyuges divorciados deciden dentro del año de disuelto el vínculo y la comunidad, repartirse los bienes comunes como mejor entiendan, lo que puede hacerse constar por documento público notarial, o por documento privado, o sin documentos pero con otros medios de prueba suficientes.

3. Liquidación judicial.

La liquidación judicial acontece a falta de acuerdo entre los ex cónyuges y dentro del año indicado para practicarla a partir del divorcio o la nulidad. Es el tribunal civil ordinario el encargado de liquidar el caudal común y proceder a la partición de los bienes comunes y adjudicación. La resolución judicial firme constituye el título de dominio de todos los bienes que era comunes y resultaron divididos así como la prueba de que determinados bienes litigados tiene el carácter de propio de alguna de las partes y regula:

- a) Cuando se extingue el vínculo matrimonial como se liquida el caudal de la comunidad matrimonial de bienes y que aspectos se tienen en cuenta.
- b) De no existir acuerdo entre los cónyuges al momento de la liquidación cómo se procede.

- Régimen de la propiedad horizontal o casas por pisos o apartamentos:

Se le atribuye a la horizontalidad el carácter de una propiedad dividida, donde los pisos y apartamentos son fincas bien singularizadas y forman un conjunto de unidades inmuebles en uno o varios edificios.

Otros autores han atribuido a la propiedad horizontal el carácter de derechos reales análogos a los de uso y habitación, o de manifestación sui géneris del Derecho de Propiedad o el condominio.

- Derecho real de Posesión:

Poder de hecho o detentación: La toma de posesión, o aprehensión material de la cosa, es el acto por el cual una cosa entra en la esfera de control de un sujeto.

Tiene por objeto un bien determinado y su titularidad reside en la persona que tiene el poder de hecho sobre él, fundado en causa legítima (art. 196).

Se atribuye a la posesión el carácter de derecho subjetivo, pues cuando se acepta la herencia, la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante. Así la posesión es un derecho sobre los bienes existentes en el patrimonio hereditario. Habitualmente los propietarios son los poseedores, por lo que la protección de la posesión es un complemento de tutela de la propiedad y toda posesión se presume lícita (art. 197). Pero no únicamente el propietario puede ejercerla, pues está facultado para conservarla, ejercitando por sí mismo las facultades que emanan de su derecho o transferirla a otro (art. 202). Quien adquiere la posesión tiene la protección posesoria, aún frente al mismo propietario.

También se presume que el poseedor de un bien mueble es su propietario (art. 201). El hecho de la posee suple los títulos escritos de dominio, salvo en los casos donde la ley exige requisitos para adquirir la propiedad: vehículos automotores, naves, aeronaves, etc.

-Protección: El poseedor está investido de acciones de amparo para conservar su derecho y en caso de que la posesión le haya sido transmitida lícitamente puede defenderla. Si se trata de una perturbación proveniente del propietario que entregó la posesión, el titular de este derecho puede ejercerlo cuando aquel, en ejercicio de las facultades derivadas de la relación jurídica existente ente ambos. Ej.: el arrendatario puede defender su posesión frente al propietario arrendador porque deriva su derecho a la posesión del contrato de arrendamiento.

El Código establece la autodefensa de la posesión, confiriéndole al poseedor la facultad de impedir directamente cualquier acto inminente o actual de perturbación o despojo del bien que posea, siempre que este medio de defensa se halle justificado por las circunstancias. (Art. 204).

-Transmisión: La entrega de un bien se puede hacer para transmitir la posesión, art. 206, C.C., al adquirente a título de dueño (traditio).

En cuanto a la herencia, la posesión se adquiere conforme a la ley (art. 207) son acto formal de entrega y en otros casos de adquisiciones originarias, como la caza y la pesca, la posesión se adquiere por aprehensión legal, sin que haya un sujeto que la transmita.

-Pérdida y restitución: La posesión no se pierde por hechos que interrumpen su ejercicio por breve tiempo (art. 198), aunque las acciones posesorias prescriben al año (art. 116 a), así con el transcurso del tiempo se produce el modo más característico de pérdida de la posesión (extinción); aunque los actos tolerados y los ejecutados clandestinamente sin conocimiento del poseedor o con videncia, no afectan la posesión (art. 199).

-Los casos de pérdida de la posesión son:

- ✓ Posesión de otro por más de un año.
- ✓ Abandono de la cosa.
- ✓ Cesión a otro por título oneroso o gratuito.
- ✓ Destrucción física o jurídica.

Cuando procede restituir el bien debe entregarse este con abono de deterioro o menoscabo, siempre que sea posible y no haya sido adquirido de buena fe por tercero en establecimiento comercial o subasta pública (art. 84). Por tanto, el derecho del titular de la posesión, que fue víctima del acto ilícito, cede ante el tercero.

Otros terceros que no pueden ser perjudicados por la restitución son los que hayan adquirido los bienes por usucapión. Tampoco tienen que ser restituidos los bienes a un declarado fallecido, si apareciera con vida, cuando estos hayan sido enajenados; en este caso, el propietario solo puede reclamar su precio (art. 37).

Otro caso en que entran en conflicto los intereses del poseedor originario y un tercer adquirente es cuando un sujeto sancionado por lo penal, a quien se le decomisaron determinados bienes, resulta absuelto en revisión, entonces se le devolverán dichos bienes, pero si han sido adquiridos legalmente por un tercero, el sancionado solo podrá reclamar por vía civil la indemnización consistente en el precio oficial de los bienes, y si fuera un inmueble, lo devuelve al organismo correspondiente.

La misma posibilidad de reclamar indemnización civil la tienen todos los terceros que resulten perjudicados con motivo de restitución de bienes, si no han incurrido en responsabilidad en el acto que privó de ellos a su poseedor originario.

- Fundamentos de la posesión y de su protección:
 - a) Auxiliar la seguridad del tráfico jurídico por medio de la apariencia de legalidad que puede generar el estado posesorio prolongado en el tiempo (medio de publicidad).
 - b) Conservar el orden primario de la sociedad impidiendo que las personas alteren el estado posesorio sin previamente haber demostrado la carencia de fundamentación jurídica para que otro la detente (medio de protección provisional).
 - c) Ajustar por vía de justicia utilitaria, la distribución de los bienes en la sociedad permitiendo que, quien haya poseído un bien con determinada creencia durante prolongado tiempo y sin perturbación por manos del legitimado para ello, pueda adquirir la propiedad (base para la usucapión).
- Inscripción de la posesión: La posesión ha representado un elemento importante para otorgar inmuebles beneficios a los ocupantes de inmuebles, pero ya no tiene el carácter de derecho real inscribible.

Según la ley, todo ocupante de inmueble urbano deberá declarar ante la autoridad competente las circunstancias de la ocupación, a los efectos de que esta pueda decidir si procede o no otorgar los títulos.

Tampoco se deben admitir expedientes posesorios en los inmuebles rústicos, pues la inscripción de la posesión sobre ellos no puede originar la adquisición de la usucapión (art. 186).

La posesión tiene como objeto las cosas corpóreas o bienes materiales (CC1987, art.46.1). Otros sistemas civiles admiten la posesión de cosas incorpóreas o derechos, siguiendo la tradición del Derecho Romano pero prescindiendo de aquel concepto de *quasi possessio*. En el caso de Cuba, quizás, cabría pensar en situaciones excepcionales como las que se mencionan en cuanto a la posesión de bienes hereditarios (CC 1987, art.207); pero queda especificado en este precepto que la posesión es inherente a los bienes corporales.

Es preciso aprovechar la terminología seleccionada por el CC1987 (art.196) que, evitando cualquier confusión, utiliza la expresión “poder de hecho” en lugar de la frecuente palabra tenencia. Vale anticipar que posesión, poder de hecho, detentación y tenencia tienen en este momento diferentes significados dentro del Derecho Civil cubano, incluso con respecto a sus raíces hispánicas.

El poder de hecho es una frase que refleja una situación material donde un sujeto tiene el control directo e inmediato de un bien (CC 1987, art.196). Como idea, el poder de hecho es la expresión más clara del atributo de inmediación (CC 197, art.127) ligado al dominio y a los derechos reales en cosa ajena. Ejercitar de modo exclusivo un poder de hecho sobre una cosa implica tener un objeto bajo la esfera de control propia de un sujeto (*corpus*), y estar apto y presto para defenderla de modo excluyente frente al resto de los operadores jurídicos.

- Algunos supuestos de posesión *solo ánimo* pudieran ser los siguientes:
 - a) Dominio: En este caso el dueño de un bien, por medio del *ius possidendi*, se presume que conserva poderes efectivos sobre una cosa sólo en virtud de su título y status; y mientras no haya transcurrido en su contra la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria o la usucapión, podrá hacer coincidir su derecho a poseer (*ius possidendi*) con su derecho de posesión o poder de hecho (*ius possessionis*). Entre tanto dicha coincidencia se produzca, el dueño continua poseyendo *solo animo*.
 - b) Posesión civilísima: En este supuesto se entiende que el heredero, como sucesor *mortis causa*, desde está en posesión de todos y cada uno de los bienes que integran la masa hereditaria -lo cual no indica necesariamente que la posesión alcance otros elementos integrantes de la herencia como pueden ser los créditos- la muerte del causante, a condición de que acepte la herencia (CC 1987, art. 207, 527 y 528).
 - c) Poder de hecho o detentación perdida sin causa legítima: Hay supuestos en los cuales un sujeto, sin disposición voluntaria o sin existir un acto legítimo de un tercero amparado en la ley, en un contrato, en un acto judicial o administrativo, pierde el poder de hecho sobre la cosa.

Igualmente, quien extravía una cosa tampoco pierde jurídicamente la posesión aunque haya dejado de detentar la cosa; si bien no se trata de una situación prolongada indefinidamente. (Cfr.: hallazgo).

- d) Posesión mediata: En el caso de la posesión mediata existen al menos dos sujetos, el poseedor inmediato que detenta materialmente la cosa, y el poseedor mediato que es el sujeto con título principal y generalmente causante de la posesión inmediata del primero, quien además está legitimado para recuperar la detentación material ejercitando el *ius possidendi*. Puede ser poseedor mediato quien posee con título de dueño, como quien lo hace con cualquier título de derecho real o de crédito formando una cadena de posesiones. Por ejemplo: A (dueño), entrega a B una cosa en usufructo. B (usufructuario) entrega esa cosa a C en arrendamiento. C (arrendatario) la entrega a D en depósito y luego este lo conserva por derecho de retención. A, B, y C son poseedores mediatos con respecto a D, que es el único poseedor inmediato, y cualquiera de ellos según el orden y contenido de su título posesorio podrá recuperar la posesión mediata hasta llegar a A y deshacer la cadena. En todo momento están poseyendo aunque sea efectivamente D quien lo haga de modo inmediato.
- e) Inscripción registral: Algunos sistemas registrales gozan del privilegio de atribuir presuntamente la posesión de los bienes objeto de la inscripción a quien en ellos aparece como titular. Ello implica que, frente a terceros civiles ordinarios detentadores de la cosa inscrita a nombre del titular, el sujeto registrado se presume poseedor mientras no sea modificado el asiento registral. El asiento registral le permite al titular poseer *solo ánimo* por tiempo indefinido.
- La causa legítima o título para poseer.

Según el CC 1987, cualquier estado de detentación (*corpus*) no puede ser calificado como posesión pues para llegar allí es preciso la causa legítima. Causa legítima para detentar y, consecuentemente, ser poseedor es un elemento normativo dentro de la relación jurídico real analizada. Los fundamentos para legitimar la detentación pueden encontrar en el CC 1987 (art.178 y 49) pues, siendo la posesión un derecho real aunque sea *sui generis* se aprovecha de los modos de adquisición y transmisión

propios del dominio y demás *iura in re* así como de las causas generales de los actos jurídicos..

De singular importante es la presunción que establece el CC 1987 (art.197): “Toda posesión se presume lícita”. Realmente el CC 1987 pudo decir “toda detentación se presume lícita”, pues en realidad se refería al llamado *corpus possessionis* y no a la definición del artículo 196. La presunción constituye un causa legítima que de naturaleza aparente, a diferencia de las que sustancialmente pueden existir y probarse conforme el CC1987 (art.178) porque deben ser reales. Según esta línea de reflexión todo detentador, aún cuando real y sustancialmente pueda carecer de una causa de legitimidad para ser dueño, debe ser tenido por poseedor *iuris tantum* , y gozará de toda la protección dispensada a sus semejantes. Aunque el CC1987 (art.199, 200 y 185) nos ofrezca casos bien claros de que la detentación no es necesariamente posesión, habrá que actuar en base a las apariencias posesorias y así, alguien puede actuar como dueño, disponer de una cosa, adquirirla otra persona, constituir sobre ella derechos reales limitados o prestaciones, hasta que se demuestre por resolución jurisdiccional firme que la cosa provenía de delito, que pertenecía al Estado o a otra persona, o que el poseedor aparente carecía de facultades para realizar determinados actos.

- Contenido de la posesión. En Derecho Civil español, ROCA TRIAS asevera que la posesión (CC1889, art.430 y 432) implica tres características:
 - a) La detentación en Derecho Civil español, siguiendo la pauta de Derecho Romano, ha de ser exclusiva porque no puede reconocerse a varias personas este poder de hecho de modo simultaneo excepto en el caso de la indivisión (CC1889, art.445); y además ha de ser directa y sin intermediarios excepto en el caso de la representación (CC1889, art.449) excluyendo en todo caso la posesión inmediata.
 - b) La intervención del título posesorio por actos unilaterales es, conforme al CC1889 (art.436), un supuesto en que el detentador alega y demuestra haber mudado el concepto posesorio con que adquirió la cosa.
 - c) La autonomía en la fijación del contenido de la posesión, en Derecho español si no se configuran facultades directas y propias del titular para aprovechar la cosa *per se* sin dependencia del causante de la detentación, no hay posesión. Entendida así la

cuestión, tanto en los derechos reales en cosa ajena con traslado posesorio como en los derechos de crédito para aprovechar cosa ajena hay una autonomía a partir del título; de modo similar pero con intensidad distinta a la que es propia del dueño.

El poseedor puede ejercer todas las facultades propias del dominio (CC1987, art.129.1) con las restricciones que surjan del título posesorio o causa legítima que genera la detentación (CC1987, art.196), todo lo cual es aplicable al detentador sin causa legítima mientras es poseedor aparente en la medida del título y concepto posesorio que invoque.

- El concepto posesorio

Se considera concepto posesorio la cualidad determinante del contenido detentario sobre un bien. Desde 1988, si bien es posible detentar una cosa cuyo dominio pertenece a otra persona, ello no puede ser considerado tenencia porque detentar una cosa ajena con título de crédito o con título real, es posesión (CC1987, art.196). Por tanto, el concepto posesorio de Derecho español ha sido sustituido completamente, al igual que los conceptos de posesión y tenencia han sido modificados al suprimirse el concepto posesorio. Actualmente, lo central es el título posesorio en virtud de él toda detentación será posesión, incluyendo lo que para el CC1889 (art.432) es tenencia.

- Tenencia.

La tenencia en el CC1987 no tiene definición. Sólo en materia de reivindicación (art.129.2) se menciona al tenedor. Necesariamente hay que deducir que, habiendo cambiado las reglas sobre concepto posesorio (poseer como dueño y poseer como tenedor), y establecida la causa legítima como eje cualificativo de la detentación en posesión, será tenencia para el Derecho Civil cubano la detentación que carece de causa legítima y ya no la detentación de un bien ajeno a título precario. Si en base a la apariencia posesoria debemos presumir que toda detentación lleva causa legítima y es posesión, tenencia sería ese mismo poder de hecho carente de título legítimo, como la detentación que proviene de actos delictivos (CC1987, art.185.2). La detentación precaria que se presenta de mala fe ante los terceros como posesión a título de dueño, es un fenómeno sólo trascendente a los fines de la usucapión pues quien dice ser

dueño no es que carezca de causa para detentar sino que pretende o simula tener una causa diferente.

- La protección posesoria. presunciones.

La protección de las relaciones jurídicas posesorias atraviesa los campos de la prueba del derecho, de la publicidad con efectos frente a terceros, y de las acciones.

-Presunciones en materia de posesión.

a) En torno a la posesión se anudan cuatro presunciones principales: a) buena fe de la posesión, b) titularidad de la posesión, c) equivalencia de la posesión de bienes muebles al dominio, d) incorporación de la posesión mobiliaria a la inmobiliaria; las cuales pueden o no estar ligadas intrínsecamente con la posesión como derecho real en sí o con la posesión cuando es elemento de otras relaciones jurídicas.

b) Buena fe de la posesión: El CC1987 no establece expresamente la presunción y solamente la trata dentro de los requisitos de la posesión inmobiliaria *ad usucapionem* (CC1987, art.186.1) y de la mobiliaria (art.185 y 187). Sólo el artículo 6 se refiere en abstracto al tema: “La buena fe se presume cuando el Código la exige para el nacimiento o los efectos de un derecho”.

c) Titularidad de la posesión: El CC1987 es más amplio y declara la legitimidad de toda detentación (CC1987, art.197) sin discriminare entre quienes poseen con título de dueño o con otros títulos. Esta es una presunción relativa que aprovecha al detentador, y debe entenderse que sólo estaría obligado a exhibirlo en caso de investigaciones policiales por delito pero no ante conflictos de orden civil o administrativo excepto que normas específicas lo establezcan.

d) Equivalencia de la posesión de bienes muebles al dominio: El CC1987 (art.201) tiene una óptica diferente porque considera dueño del bien mueble al que lo posee sin que para nada importe la buena o mala fe de su estado. Ello unido a que la única restricción en cuanto a la reivindicación de bienes es la protección al tercero de buena fe que adquirió el bien en subasta pública (CC1987, art.84), me permite creer que es posible poseer como dueño un bien mueble aún sin título y de mala fe mientras no se ejercite por el dueño verdadero la acción reivindicatoria u otra con contenido restitutorio, y no

puede considerarse que sea la adquisición con buena fe del bien mueble una especie de modo de adquirir su propiedad.

e) Incorporación de la posesión mobiliaria a la inmobiliaria: En el CC1987 no existe tal presunción expresamente pero podría lograrse la misma idea si tenemos que en cuenta que al poseedor le son aplicables las normas sobre la propiedad (CC1987, art.232) entre las cuales están las de pertenencias e incorporaciones (CC1987, art.130 y 46.2) y, por tanto el poseedor podría considerarse por extensión también titular posesorio de los muebles incorporados por destino.

- Las acciones posesorias.

Además de las presunciones, el poseedor dispone de acciones para retener y recuperar la posesión a partir de actos de perturbación o despojo. Para lograr certeza en la exposición resulta necesario definir brevemente qué entendemos por perturbación y despojo. Perturbación es cualquier conducta que pretende poner en peligro o que amenaza la estabilidad del estado posesorio sin llegar a privar de la cosa al detentador. El comienzo de una obra constructiva que puede conducir a violar las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad puede ser por ejemplo perturbaciones posesorias.

Despojo, por otra parte, es una conducta positiva y física directa que, sin causa legítima, priva de la detentación a quien la tenía. El CC1987 (art.203.1) asevera que el poseedor puede retener o recuperar la posesión cuando ha sido perturbado o despojado.

- La protección directa.- Al poseedor le es lícito impedir de modo directo e inmediato cualquier acto de perturbación en la posesión y también recuperar la cosa de la que ha sido despojada, sin perjuicio de acudir posteriormente a la vía jurisdiccional si fracasara en su propósito. Aunque parezca algo novedoso, verdaderamente está consagrado con la conducta espontánea de la persona que se defiende de una agresión ilegítima, inminente o actual, y que no ha provocado. La acción directa, como ha sido llamada, es consecuencia de aplicar la eximente de responsabilidad por legítima defensa, como una excepción frente al atacante o perturbador que quisiera hacer valer la presunción de licitud en la

posesión. Por ello, las reglas de la legítima defensa, incluida la de proporcionalidad y proximidad temporal entre perturbación/despojo y retención/recuperación del bien, son aplicables al tema (CC1987, art.99 inciso a).

- La protección jurisdiccional: La manera típica y tradicional del Derecho Civil para proteger al poseedor han sido las acciones o interdictos posesorios. El Derecho Romano creó muchos interdictos con múltiples propósitos pero de ellos nos interesan, por su finalidad esencialmente, el de retener y recuperar la posesión consagrados en el CC1987 (art.203.1), o dicho con otras palabras el de mantener o restablecer el estado de hecho. Las acciones de protección de la posesión no definen más derecho que el de continuar poseyendo (*ius possessionis*) aunque sea de modo provisional y posteriormente debatible en proceso petitorio el derecho a poseer (*ius possidendi*). Siempre quien busca la protección jurisdiccional de la posesión el actor habrá de probar:

a) Que tiene un derecho de posesión: No habrá proceso eficaz de protección posesoria si no se demuestra que se ha alterado un estado de cosas precedente, establecido a favor del actor. los actos de perturbación o despojo.

El autor de los actos contra la posesión: sólo quien haya realizado los actos perturbadores o quien los haya permitido teniendo autoridad jurídica para impedirlo, o quien tenga la cosa, podrá ser obligado a modificar su conducta y a restituirlo todo a su estado de hecho.

La finalidad de la protección posesoria jurisdiccional es obtener un pronunciamiento de condena a la restitución de bienes o al cese de perturbaciones, pero no definir quien de los contendientes en su caso tiene un título definitivo para continuar en la detentación.

Para ejercitar la acción jurisdiccional posesoria existe un plazo de un año contado a partir de la perturbación o despojo (CC1987, art.116 inciso a), transcurrido el cual la acción prescribe y los hechos realizados ganan cierta permanencia.

➤ Derecho real de Usufructo:

Derecho a usar y disfrutar de las cosas ajenas, salvo su sustancia, gratuitamente. Este derecho real puede ser revocado por el Estado si el bien sobre el que recae es

imprescindible para obras de utilidad pública o necesidad social (art. 216 c), por lo que el usufructo concedido por el Estado es un derecho real administrativo. El usufructo regulado en el CC es intransferible, no puede ser objeto de gravamen alguno, puede ser sobre bienes muebles e inmuebles, existe un término para su duración: la vida, si es concedido a persona natural (art. 214), 25 años si se le concede a personas jurídicas y es prorrogable por igual término.

El Código establece que estas relaciones se realizan entre personas situadas en un plano de igualdad (art. 1). Pero al entregar un bien en usufructo, el Estado no está en el mismo plano que el usufructuario, que puede ser privado de su derecho. La situación del ocupante o concesionario frente a terceros es la de un poseedor a nombre de otro, que ostenta acciones inherentes a la posesión y se puede oponer a la administración cuando es arbitraria (por esto cabe cuestionar si es una relación jurídica de Derecho Civil). El usufructo es intransmisible.

El usufructo tiene como elemento natural a la gratuidad, lo que lo diferencia del arrendamiento que tiene carácter oneroso.

-Elementos personales: El Estado figura como otorgante del derecho de usufructo frecuentemente y otros sujetos constituyen el usufructo sobre sus bienes cuando no exista una prohibición expresa.

(A las empresas mixtas el usufructo se entrega en concepto de capital, por lo que no existe una entrega gratuita de bienes, pues se trata de una explotación de estos por entidades que persiguen fines lucrativos en los que también está interesado el Estado.

-Elementos reales: El usufructo debe recaer sobre las cosas susceptibles de uso repetido, ya que el derecho del usufructuario consiste en utilizarlas conservando su forma y sustancia, pues este pierde su derecho al desaparecer el objeto sobre el que recae (art. 208).

El Estado concede el usufructo sobre habitaciones, al ser piezas que no poseen los tres espacios separados que caracterizan a una vivienda: un dormitorio, un local y un servicio higiénico. Se legaliza la ocupación de éstas como usufructos gratuitos. También el Estado da en usufructo terrenos, instalaciones industriales, turísticas u otras a las empresas mixtas.

- Derechos y obligaciones del usufructuario:

- ✓ Derechos: el fundamental es el disfrute del objeto sobre el que recae en potestad, por lo que puede aprovechar de sus frutos naturales y civiles.

- ✓ Obligaciones:

- Está obligado a conservar el bien sobre el que recae su derecho, su forma y sustancia deben quedar a salvo (art. 208).

- Está obligado, al usar el bien, a utilizarlo conforme a su destino, aunque puede hacer en él obras, instalaciones o plantaciones necesarias para su adecuado aprovechamiento y conservación (art. 209, 210 y 232).

(El Código no impone las obligaciones de inventario y prestación de fianza, ambas pueden ser establecidas en el título de usufructo cuando se estime.

- Extinción: El usufructo se extingue (además de las causas de extinción generales de las relaciones jurídicas) por: (art. 216 y 217).

- Derecho real de Superficie:

Es un derecho real de goce, con autonomía propia, pues atribuye a su titular un poder directo sobre la cosa a su titular. Derecho por medio del cual al titular de la superficie le asiste el derecho de tener y mantener en suelo ajeno una edificación y con ello goza sobre ese objeto de todas las facultades de los demás derechos reales de goce, aunque con las particularidades típicas de superficie que son entre otras, obtener la propiedad de lo edificado (art. 218 y 223).

Este derecho puede ser temporal o perpetuo.

DECRETO-LEY NUMERO 273 ARTICULO UNICO: Se modifican los artículos 221 y 222 del Código Civil, Ley No. 59 de 16 de julio de 1987, que en lo adelante quedan redactados como sigue:

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

“ARTICULO 222.1.-El derecho de superficie puede concederse por un término de hasta noventa y nueve años. 2. Cuando el derecho a que se refiere el apartado anterior se otorgue por un período inferior puede ser prorrogado hasta dicho término, en virtud de la solicitud formulada por el titular, antes de la fecha de

su vencimiento. 3. El Estado puede entregar también en derecho perpetuo de superficie terrenos de propiedad estatal mediante el pago del precio correspondiente, a empresas o sociedades mercantiles nacionales, para la construcción de viviendas o apartamentos dedicados al turismo.”

- Naturaleza del derecho de superficie

La primera de las teorías es la llamada tradicional admitida por el Derecho Romano, que aunque reconoció al Derecho de Superficie como un simple derecho sobre cosa ajena. Ello se debió a la gran compenetración que para ellos existía entre el suelo y lo construido sobre este.

La segunda teoría se conoce con el nombre de dominio dividido y responde al concepto medieval de la propiedad, donde se admitía que sobre una misma cosa hubiera dos propiedades, sin considerarse una comunidad o cotitularidad. Tanto el dueño útil como el eminente, son propietarios de una misma cosa, con dos propiedades diferentes.

La tercera teoría es la teoría moderna que entiende que la superficie constituye un derecho real sobre el suelo y al mismo tiempo una propiedad sobre lo construido independiente de la propiedad del suelo, llamada propiedad superficiaria, respetando la unidad dominical existente. Esta teoría analiza en justa medida los dos elementos fundamentales que conforman la *sui generis* operación superficiaria.

Por último, con mejor técnica, se llegó a considerar al Derecho de Superficie como un derecho real sobre cosa ajena, que faculta al superficiario para construir y mantener las edificaciones construidas o ya existentes sobre suelo de otro propietario. Lo cual le permite al superficiario plantar, construir y mantener lo construido y a la vez convertirse en propietario de lo construido sobre el suelo.

Concepto de Superficie: Es el derecho real mediante el cual un sujeto (superficiante) concede a otro (superficiario) el derecho a construir o mantener lo construido, sobre el suelo de su propiedad, con carácter perpetuo o temporal, deviniendo el superficiario propietario de lo construido, con independencia de la propiedad del suelo.

El Estado es quien puede conceder este derecho (art. 218.1CC) y excepcionalmente las Cooperativas de producción Agropecuarias a sus miembros.

Es un derecho real inmobiliario, los elementos objetivos son el suelo, lo edificado y el precio. El título constitutivo es un acto administrativo.

La característica más interesante de este derecho es que decursado el tiempo establecido para él, la propiedad de lo construido revierte a favor del propietario del terreno por lo que una vez expirado el término del derecho el propietario del suelo ve multiplicada su propiedad (accesión inmobiliaria). Si este derecho se concede a perpetuidad dicen algunos autores, no se diferencia de la propiedad ya que si es perpetuo no existe reversión a favor del propietario del terreno.

En Cuba cumple una función social que es tratar de garantizar que la población construya sus casas propias, en un período de tiempo.

No se le vende el terreno para que si el particular se convierte en propietario no esta compulsado a construir, mientras que si se le concede la superficie en un término de un año debe comenzar la construcción. Adquisición por un tiempo determinado, a título oneroso o gratuito, la facultad de gozar plenamente de un predio ajeno y edificar la vivienda u otras construcciones o actividades determinadas (art. 218 y 223).

- Elementos personales: El Código faculta para conceder la superficie al Estado (acto de administración) o a las CPA.
- ✓ El Derecho de Superficie reconocido por estas, al solo efecto de la construcción de viviendas (art. 220).
- ✓ El Estado puede conceder el derecho a otros Estados, organismos internacionales o sus representaciones, para construir en terrenos estatales edificaciones necesarias para la instalación de sus misiones diplomáticas, residencias de sus miembros y otras dependencias (art. 129.1 y 2)

El Derecho de Superficie no puede ser concedido por dueños de terrenos de la propiedad personal (art. 218.3), tampoco se puede otorgar por los agricultores pequeños sobre sus tierras (art. 154 y 21 Constitución).

- Elementos reales: El Derecho de Superficie se concede sobre el suelo y entre las prerrogativas del titular está la de hacer excavaciones en éste, en cuanto sean necesarias para los cimientos de la edificación que va a ser objeto de este derecho.

En cuanto al uso y disfrute del espacio sobre el suelo, que comprende todo lo que se eleva por encima de él, el superficiario está limitado en el uso del espacio aéreo.

Cuando se otorga al Estado o instituciones extranjeras puede recaer sobre terrenos en los que ya se encuentran construidos edificios (art. 219.3).

- Constitución del Derecho de Superficie:

El acto de concesión se debe hacer constar en escritura pública, que es necesaria para su inscripción en los Registros de Propiedad.

En el título constitutivo debe aparecer (art. 221):

- ✓ Su extensión y término.
 - ✓ Estructura, naturaleza y destino de las construcciones.
 - ✓ Actividad específica que se ha de desarrollar en el terreno.
 - ✓ Precio de la concesión, clase de moneda en que se hará el pago, o la constancia de que el acto se realiza gratuitamente.
 - ✓ Si se otorga a Estados o instituciones extranjeras.
- Extinción: (en el C.C.) El Derecho de Superficie se concede por un término de 50 años, que puede ser prorrogado por la mitad del término original, en virtud de solicitud formulada por el titular antes de la fecha de vencimiento (art. 222). Lo da el Estado y las cooperativas.

Este derecho se extingue (además de las causas de extinción generales de las relaciones jurídicas por: (art. 224 y 225).

- Superficies en la legislación de vivienda:

Las direcciones municipales de la vivienda, en representación del Estado, entregan solares yermos de propiedad estatal a particulares para la construcción de viviendas en su territorio, con derecho perpetuo de superficie, mediante el pago de su precio. El que reciba el solar estará obligado a comenzar la fabricación en el término de un año, si no lo hace puede ser revocada la concesión. El titular no puede transferir su derecho por

actos inter-vivos, salvo al Estado, aunque si pueden adquirirlo sus herederos en caso de fallecimiento.

El Derecho de Superficie se concede hasta un término de 99 años y no puede ser prorrogado en caso de sociedades mercantiles y a particulares se puede entregar perpetuamente.

Son elementos personales: el Estado y los beneficiarios.

Son elementos reales: el terreno (debe ser urbano) y el precio.

- Construcción de viviendas en azoteas o Derecho de Sobreelevación:

Los propietarios de un edificio, o el de una vivienda individual (concedentes), otorgan a otro propietario del mismo edificio o a un tercero (concesionario) la facultad de ampliar su vivienda o construir, si no lo impiden razones técnicas, mediante el pago de una cantidad (precio) o a título gratuito..

Este derecho no está sujeto a plazo y no se puede conceder sobre bienes de propiedad estatal, pues la ley solo lo ha contemplado para los de propiedad personal.

2. DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE.

1. Tanteo	2. Retracto
Obligación de que el vendedor avise, a quien ostenta ese derecho, su intento de enajenar alguna cosa, y el precio definitivo que se le haya ofrecido para que pueda tomarla el titular.	Facultad de resolver la enajenación y quedarse el retrayente para si, por el mismo precio, con la cosa que haya sido enajenada.

El tanteo comprende generalmente ambos derechos, por tender a la misma finalidad, o sea, a la preferencia que se concede en algunos casos a determinada persona para adquirir por el mismo precio la cosa enajenada de tal suerte que a quien tiene el Derecho de Tanteo le asiste también el de Retracto. (Art. 228).

1. Derecho de Tanteo en el Código: (art. 226). Facultad que la ley concede a su titular para adquirir un bien ajeno por el precio convenido o legal con preferencia a otro adquirente, cuando su propietario pretenda enajenarlo. Con la finalidad de que el titular del derecho pueda ejercitarlo, el vendedor tiene la obligación de darle cuenta de las condiciones de la venta que se propone realizar.

Con el tanteo se constituye un derecho real sobre el bien ajeno, cuyo propietario queda obligado a celebrar el contrato de enajenación con el titular de éste y no con cualquier tercero que pretenda adquirirlo.

El objeto de tanteo es cualquier bien mueble o inmueble. Su titular puede ser un sujeto determinado (como es caso de las fincas rústicas de agricultores pequeños, en que se concede al Estado), o el que en cada momento ostente otra titularidad.

En fin, el tanteo es un gravamen de la cosa que no da al titular un derecho actual a intervenir en ella o satisfacerse con sus frutos, sino una potestad de adquirirla con preferencia. Ver: art. 231.

El Derecho de Tanteo caduca a los 30 días a partir del ofrecimiento.

3. Derecho de Retracto en el Código: (Art. 227)

Facultad que concede la ley a su titular para adquirir el bien vendido, subrogándose en el lugar y grado del comprador, mediante el reembolso del precio de la venta, gastos del contrato y cualquier otro útil y necesario, incluidos los realizados en el propio bien.

El retracto, en lugar de resolver la venta o transmisión del bien, produce el efecto de subrogar al retrayente en lugar del adquirente (comprador), pues este ostenta sobre el bien un derecho real.

El Derecho de Retracto caduca a los 30 días desde que su titular haya tenido conocimiento de la venta.

- Casos en que se reconocen los Derechos de Tanteo y Retracto:

- 1) Ambos derechos reconocen en los supuestos de enajenación de fincas rústicas (art. 153 y 21 Constitución).

- 2) Copropiedad (art. 163)

- 3) Derecho de Tanteo y Retracto a favor de los coherederos, pues la comunidad de bienes que existe entre estos se rige por las disposiciones de la copropiedad art. 552).
- 4) En el Retracto de documentos se establece que cuando estos fueran enajenados, vendidos o donados a cualquier persona o entidad que no sea el Archivo Nacional, procederá al retracto a favor del Estado, con destino al expresado organismo (también tendrá el Derecho de Tanteo).
- 5) Según la protección del patrimonio cultural, no se puede transmitir el dominio o posesión de ningún bien protegido por ello sin autorización del Ministerio de Cultura, pues la facultad de adquirirlo pertenece al Estado.
- 6) Declarada monumento nacional una construcción, centro histórico urbano, sitio u objeto, se comunicará a su poseedor y el Estado se reserva el derecho de adquirirlo, si fuere necesario para su preservación, pudiendo expropiarlo.
- 7) Las viviendas situadas en el perímetro de las CPA no pueden ser vendidas, permutadas ni transmitirlas sin autorización de ésta, la que tiene derecho para su adquisición.
- 8) La L.G.V. establece el Derecho de Tanteo del Estado para adquirir por su precio legal los inmuebles siguientes:
 - Solares yermos de propiedad personal (art. 21).
 - Azoteas cuando los propietarios del edificio pretendan ceder el derecho de sobreelevación (art. 24).
 - Viviendas urbanas art. 70)
 - Viviendas ubicadas en fincas de agricultores pequeños (art. 108).

En los tres primeros casos la representación del Estado se confiere a las direcciones provinciales de vivienda, en el cuarto al MINAGRI.

Las disposiciones comunes del tanteo y el retracto son: art. 228, 229 y 230.

4. Derechos Reales de Garantía.

El objeto principal de estos derechos es asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

A) Prenda:

Facultad del acreedor de una relación jurídica para satisfacer su crédito con cargo al valor de un bien mueble embargable, entregado por el deudor o por un tercero, con preferencia a cualquier otro acreedor. La garantía de la prenda se extiende a los gastos, intereses y a la sanción pecuniaria. El elemento formal que se exige para constituirla es la forma escrita (art. 270 a 272).

Exista la posibilidad de que la prenda se constituya sin disposición, o sea, el deudor conserva el bien, cuando el acreedor es una entidad estatal de crédito. En este caso se sigue llamando prenda.

La prenda se distingue de la hipoteca inmobiliaria en el carácter mueble del objeto gravado; también en la hipoteca no se produce el desplazamiento de la posesión.

La prenda tiene carácter de garantía accesoria de una obligación principal, así ostenta el rasgo de individualidad, por lo que aunque la obligación se extinga parcialmente, la prenda permanece intacta hasta su extinción.

Constitución: (art. 373).

Régimen: En cuanto a los derechos y deberes del acreedor prendario, éste no puede usar los bienes que recibió en prenda y está obligado a conservarlos en forma adecuada y a responder por su pérdida o deterioro. En la prenda sin disposición, el deudor puede usar los bienes según su destino o cambiarlos de lugar si media el consentimiento del acreedor (art. 272).

El efecto principal de la prenda es que atribuye al acreedor el derecho a satisfacer preferentemente su crédito, la sanción pecuniaria y gastos con el valor del objeto de la prenda, en la forma prevista en los art. 275 y 276.

El acreedor a quien no se le haya pagado su crédito puede enajenar el bien en subasta pública. Si en ella no se presenta comprador o el precio ofrecido no cubre el valor del

bien dado en prenda, éste se adjudica al acreedor, quien está obligado a dar al deudor recibo de pago de la totalidad del crédito. Enajenado el bien, se entrega al deudor el producto de la venta, descontándole el importe de su deuda y el de otros gastos causados.

Las obligaciones garantizadas con prenda no se pueden efectuar sobre otros bienes del deudor (art. 277). Esta limitación es un beneficio a favor del deudor, pues prohíbe que el acreedor ejercite abusivamente su derecho.

Extinción: Siendo la prenda una garantía de pago de un crédito, corre la suerte de éste, o sea, si el crédito se extingue, desaparece también la prenda. Ella se extingue por:

- ✓ El pago o la donación en pago.
- ✓ El pacto de no pedir el cumplimiento.
- ✓ Condonación del crédito principal, que implica la de la prenda que lo garantiza.
- ✓ Renuncia hecha por el acreedor y aceptada por el propietario del objeto entregado en prenda.
- ✓ Destrucción del objeto debiendo equipararse a éste la especificación.
- ✓ La confusión.
- ✓ La prescripción.
- ✓ Tradición o entrega de la cosa pignorada de parte del acreedor, en ejecución de una compraventa.
- ✓ Condición del término o condición resolutoria puesta a la prenda.

B) Retención:

Facultad concedida a ciertos acreedores, a quienes la ley autoriza para que no restituyan un bien que tiene en su poder, perteneciente a sus deudores, en tanto estos no le hagan efectivo un crédito surgido de obras ejecutadas sobre el propio objeto o de otros contratos relacionados con él (art. 278).

Régimen: Nuestro Código establece un régimen general de derechos de retención, aunque la facultad que concede solo se ejercita en casos señalados por la ley:

- ✓ En contratos de servicios que requieren entrega del objeto (art. 330).
- ✓ En contratos de mandato (art. 413.2).
- ✓ En contratos de depósito (428).
- ✓ En contratos de hospedaje (art. 442).

En caso de que el derecho de retención lo ejercite un órgano o organismo del Estado, cuando una disposición legal lo autoriza, este puede proceder a la enajenación del bien por medio de la red comercial para hacer efectivo su crédito (art. 279).

La protección que el Código otorga a todo poseedor es aplicable en caso de que el acreedor o retentor sea privado o perturbado en la posesión del bien objeto de la retención (art. 278.4). El retentor podría defender por sí su posesión o interponer procedimientos establecidos para su amparo. Pero no existen preceptos legales que lo autoricen a disfrutar de la cosa retenida, ni a utilizar sus frutos o intereses para aplicarlos en la satisfacción de su crédito.

Extinción:

- ✓ Extinción del crédito que garantiza cualquiera que sea su causa.
- ✓ Destrucción física del bien retenido.
- ✓ Renuncia del retentor a la garantía establecida a su favor.

-Semejanzas entre retención y prenda: Ambos derechos carecen de independencia y autonomía.

-Diferencia entre retención y prenda: La retención no está dirigida como la prenda a la satisfacción del crédito del retentor porque la retención es solo un medio coercitivo que el acreedor puede usar para que se le haga su crédito que no se ejecuta normalmente sobre él, como ocurre en la prenda.

- C) Hipoteca: Se rige por la legislación especial, para la hipoteca naval y aérea, y la de inmuebles de sociedades mercantiles y extranjeras.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

AGUIRRE TORRADO, AGUSTÍN. *Derecho Inmobiliario Registral*. Universidad de la Habana, La Habana, 1959.

ALBALADEJO GARCIA, MANUEL (coordinador). *Comentarios al Código Civil*. T-V-III. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1982.

BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, JOSÉ. *La Comunidad de Bienes en el Derecho Español*. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1954.

BORDA, GUILLERMO. *Manual de Derecho Civil Parte General*. Sin Edición. Editorial Perrot. Buenos Aires, 1993.

CLEMENTE DE DIEGO, FELIPE. *Instituciones de Derecho Civil Español*. Sin Editorial. Madrid, España, 1929.

CLEMENTE DIAZ, TIRSO. *Derecho Civil Parte General*. T-I, II, III, IV, V. Editorial Pueblo y Educación. La Habana, 1982.

Código Civil Español, de 1888.

COLECTIVO DE AUTORES. *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Sin Editorial. Valencia, España, 1994.

COLECTIVO DE AUTORES. *Temas de Derechos Reales*. Editorial Félix Varela. La Habana, 2001

DÁVALOS FERNÁNDEZ, RODOLFO. *Las Empresas Mixtas, Regulación Jurídica*. Editorial Mateu Cromo S.S. Segunda Edición. España, 1993.

DE LA IGLESIA MONJE, MARÍA ISABEL. *El Derecho de Superficie. Aspectos Civiles y Regístrales*. Colegio de Registradores de la Propiedad de España, 1996.

Decreto No.282, de 27 de agosto del 2008, del Consejo de Ministros de la República de Cuba.

Decreto-Ley No.125, de 30 de enero de 1991, del Consejo de Estado de la República de Cuba, De la propiedad, posesión y herencia de la tierra.

Decreto-Ley No.154, de fecha 6 de Septiembre de 1994, Del divorcio notarial.
Resolución No.182, de 1994, del Ministro de Justicia.

Decreto-Ley No.171, de 1997, Sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Decreto-Ley No.185, de 28 de mayo de 1998, del Consejo de Estado de la República de Cuba. Reforma a la Ley General de la Vivienda No.65/88, en cuanto al Registro de la Propiedad.

Decreto-Ley No.214, del Consejo de Estado de la República de Cuba, de 23 de noviembre 2000, Constitución de Hipotecas sobre Bienes Inmuebles.

Decreto-Ley No.218, de 21 de febrero del 2001, del Consejo de Estado de la República de Cuba.

Decreto-Ley No.227, del Consejo de Estado de la República de Cuba, de fecha 8 de enero del 2002.

Decreto-Ley No.259, de 10 de julio del 2008, del Consejo de Estado de la República.

Diccionario de Derecho Privado. T-I y II. Segunda edición. Editorial Labor S.A., Barcelona, España, 1954.

DIEZ PICAZO Y GULLON BALLESTEROS, *Antonio*. *Sistema de Derecho Civil (Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral)*. T- V-III. Quinta edición. Editoriales Tecnos. Madrid, 1990.

DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON, *Luís*. *Estudios de Derecho Privado*. Editorial Civitas, Madrid, España, 1980.

DORTA DUQUE, *MANUEL*. *Curso de Derecho Inmobiliario*. Universidad de La Habana. 1945.

FERNÁNDEZ MARTINEZ, *MARTHA*. *Régimen Jurídico del Derecho de Superficie en Cuba*. *En Estudios de Derecho Civil Cubano*. Consejo General del Notariado Español. Madrid, 2002.

FERNÁNDEZ NÚÑEZ, JOSÉ MANUEL. *Derecho Urbanístico y ordenamiento urbano*. En *Revista Cubana de Derecho*, No.12. Enero 1997-febrero 1998. UNJC. La Habana, 1998.

GIL RODRÍGUEZ, JACINTO, *Manual de Derecho Civil*. T-I. Colectivo de Autores. Editorial Marcial Pons. Madrid, 1997.

GONZALEZ Y MARTINEZ, JERÓNIMO. *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. T-II. Editorial Ministerio de Justicia. Sección de Publicaciones. Madrid, España, 1948.

GUILARTE ZAPATERO, VICENTE. *El Derecho de Superficie*. Editorial Aranzadi. Pamplona, España, 1966.

LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUÍS. *Elementos de Derecho Civil*. T-III, V-II. Editorial Librería Bosch. Barcelona, España, 1980.

LASARTE ALVAREZ, CARLOS. *Curso de Derecho Civil Patrimonial*. Segunda edición. Editorial Tecnos, Madrid, España, 1990.

LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS. *Principios de Derecho Civil (Propiedad y Derechos Reales)*. T-IV. Primera parte. Editorial Trivium SA. Primera edición. Madrid, 1996.

Ley de Reforma Agraria, de la República de Cuba, de 17 de mayo de 1959.

Ley de Reforma Urbana, La Habana, Cuba, 14 de octubre de 1960.

Ley Hipotecaria dictada por el Real Decreto del 26 de Mayo de 1893, extendida a Cuba el 14 de Julio de 1893.

Ley No.49, de 1960, reformada en 1999, de Propiedad Horizontal de España.

Ley No.50, de 28 de diciembre de 1984 de las Notarias Estatales.

Ley No.59, Código Civil, de 16 de julio de 1987.

Ley No.65, Ley General de la Vivienda, de fecha 23 de diciembre de 1988.

Ley No.7, de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, de 19 de Agosto de 1977.

Ley No.77, de la Inversión Extranjera en Cuba, La Habana, Cuba, de 5 de septiembre de 1995.

LOPEZ Y LOPEZ, ÁNGEL, M Y MONTES PENADES, VICENTE L. *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Tirant Lo Blanch. Valencia, España, 1994.

MANRESA Y NAVARRO, JOSÉ MARÍA. *Comentarios al Código Civil español*. Segunda edición. Editorial Reus. Madrid, 1935.

Manual del Registrador de la Propiedad, El Procedimiento Registral. Dirección de Registros de la Propiedad Mercantil y del Patrimonio del MINJUS. Versión 2. Febrero de 2008.

MORALES GUILLÉN, CARLOS; *Código Civil Anotado y Concordado*. T-I. Tercera edición. Editorial Gisbest y Cía. La Paz, Bolivia, 1991.

PUIG PEÑA, FEDERICO. *Tratado de Derecho Civil Español*. T-III, V-I. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1951.

RAPA ALVAREZ, VICENTE. *Copropiedad y Derechos Reales*. En *Revista Jurídica*, No.23. La Habana, Cuba, 1989.

RAPA ALVAREZ, VICENTE. *La Relación Jurídica. Categoría Esencial en el nuevo Código Civil*. En *Revista Jurídica* No. 19, abril-junio. La Habana, Cuba. 1988.

RAPA ALVAREZ, VICENTE. *Propiedad y otros Derechos sobre Bienes*. Universidad de La Habana. MES. La Habana. 1990.

Reglamento de la Ley Hipotecaria de Ultramar, dictado por la Real Orden del 8 de Agosto de 1893.

Resolución No.39, de 2002. Ministerio de Justicia de la República de Cuba.

Resolución No.104, de 2000. Ministerio de Justicia de la República de Cuba.

Resolución No.114, de fecha 29 de junio del 2007, Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad. Ministerio de Justicia.

Resolución No.288, de fecha 15 de mayo de 1990, del Ministerio de la Agricultura.

Resolución No.288, de fecha 15 de Mayo de 1990, Reglamento para el funcionamiento del Registro de Tenencia de la Tierra, del Ministro de la Agricultura.

Resolución No.301, de fecha 25 de noviembre de 1991, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.4, de fecha 14 de enero de 1991, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.50, de fecha 23 de febrero de 2009, del Instituto Nacional de la Vivienda..

RIVERO VALDES, ORLANDO (coordinador). *Temas de Derechos Reales*. Editorial Félix Varela. La Habana, 2001.

ROCA SASTRE, RAMÓN M. Y ROCA SASTRE MURCUNILL, LUÍS. *Derecho Hipotecario. Dinámica Registral*. Octava edición. T-V. Editorial Bosch. S.A. Barcelona, España, 1997.

ROGINA VILLEGAS, R. *Compendio de Derecho Civil*. T-II. Vigésima edición. Concordada con la legislación vigente por Adriana Rojina Garcia. Editorial Porrúa, S.A. México, 1994.

TRIA Y LEON, ANDRÉS. *Curso de Propiedad y Derechos Reales*. Conferencias de Cátedra. Versión taquigráfica de Armando Pérez Gattitini. Imprenta Sabin. La Habana, 1942.

VALDES DIAZ, CARIDAD DEL CARMEN (coordinadora). *Derecho Civil Parte General*. Editorial Félix Varela, La Habana, 2002.

VEGA VEGA, JUAN. *Comentarios a la ley de la vivienda*. Ciencias Sociales. La Habana. 1985.

VEGA VEGA. JUAN. *La Reforma Urbana en Cuba*. Colección de publicaciones jurídicas, Primera edición. Cuba, Octubre del 2000.