

Título: Residente de inmobiliaria categoría migratoria en Cuba.

Title: Immobiliary Resident Migration Category In Cuba.

Autoras:

Norys Ochoa Montero
Liliam Rosa Trespalacios Rodríguez
Asesora Jurídica, Dirección de Identificación, Inmigración y Extranjería.
Ciudad de la Habana.

Para consultas, contactar con: isnel.martinez@umcc.cu

RESUMEN:

La investigación aborda desde el punto de vista jurídico la nueva categoría migratoria, denominada Residente de Inmobiliaria, que no solo tiene su origen en los lineamientos trazados por el país a este efecto, sino también a raíz de la puesta en marcha el perfeccionamiento de la política turística. La categoría está prevista para que un extranjero autorizado por el Ministerio del Turismo, adquiera dicha condición partiendo de tres posibles accesos: que un extranjero se convierta en propietario de una vivienda dentro de un complejo inmobiliario; que se convierta en arrendatario; y por la condición de familia del extranjero que compra o arrienda; quienes sin límite o restricción de acuerdo a los tipos de parientes, adquieren la condición por el hecho de residir en el inmueble.

PALABRAS CLAVES: Migración, Residente de Inmobiliaria

ABSTRACT:

This paper has been directed to the new migration category since the judicial point of view, named as Inmobiliary Resident, which origin is based not only in the delineators in the country, but too on entering the full blast the improvement of the touristic politics. The category has been for the foreign authorized the Tourism's Ministry, this condition has been obtain for three possible: that a foreign in the housing's proprietary inside of the inmobiliary complex to converted, in lessee, and for the condition the foreign family that to shop or lesseed, theirs without limit or restriction in agreement to the parents, the conditions to obtain as a matter of fact to reside in the property.

KEY WORDS: Migration, Inmobiliary Resident.

INTRODUCCIÓN:

En el año 2012, a fin de los resultados alcanzados para la actualización del modelo económico, político y social, la Ley No. 1312 Ley de Migración de 20 de septiembre de 1976, fue modificada y

adicionada por el Decreto Ley No. 302, normativa que agregó una novedosa clasificación migratoria, denominada Residentes de Inmobiliaria. Clasificación no solo nueva en el ordenamiento jurídico cubano, sino que en muchos países no es definida ni regulada en sus leyes migratorias o de extranjería.

La inexistencia de esta clasificación en otros países, puede considerarse como un fundamento del carácter netamente enunciativo del citado Decreto Ley, al limitarse única y exclusivamente a su concepción legal, dejando un espacio abierto al Ministerio del Turismo para que luego de su puesta en vigor (14 de enero de 2013), frente a los funcionarios designadas del mismo, se formulen la solicitud de admisión de estos extranjeros Residentes de Inmobiliaria, y para que a su vez, sea el organismo encargado de comunicarle a la Dirección de Inmigración y Extranjería¹, el cese de las causas que motivaron el otorgamiento a un extranjero, de la visa de Residente de Inmobiliaria y que determinó su admisión en Cuba bajo esa clasificación.

Clasificación Migratoria Residentes de Inmobiliaria

La Ley de Migración establece las categorías migratorias a las que se afilia Cuba, así como sus términos y posibles actividades a realizar, denominado ello condiciones de estancia. En su artículo 3 están previstas las mismas, entre ellas, la de los Residentes de Inmobiliaria, definiéndola de la forma siguiente: Aquellas personas naturales extranjeras propietaria o arrendataria de viviendas en complejos inmobiliarios en el territorio nacional, y sus familiares extranjeros residentes en esos inmuebles. Los que podrán ser admitidos en Cuba por un año, prorrogable sucesivamente por igual término, bajo la tutela del Ministerio del Turismo.

De este concepto legal se puede apreciar elementos esenciales que lo particularizan, tales como:

Su centro es una persona natural extranjera. Este componente deja claro que la clasificación solo se les puede otorgar a las personas físicas y que además, no pueden las mismas ser nacionales del Estado receptor de ellas.

Dentro de este elemento, se debe tener en deferencia los sistemas o principios en los que se fundan los regímenes de extranjería de los diferentes Estados. Ello como persona, el extranjero es sujeto de derecho, y por lo tanto, titular de derechos, deberes y obligaciones. Sucede que coexisten diversos sistemas de trato que marcan el alcance que han de tener los derechos y obligaciones reconocidos a los extranjeros en esos territorios. Estos principios representan una amplia gama de opciones tales como: *mínimum standart* internacional, el sistema del trato preferencial, de igualdad de trato, de nación más favorecida, de reciprocidad, hasta el de equidad (Dávalos Fernández, Peña, Santibañes; 2003).

¹Actualmente, Dirección de Identificación, Inmigración y Extranjería.

En la actualidad, el más difundido es el de equiparación del extranjero al nacional (Dávalos Fernández, Peña, Santibañes; 2003). Se plantea equiparación y no igualdad porque, en aquellas esferas en que el interés público estatal se exagera, o donde podrían acarrear efectos desfavorables en el orden social, tal asimilación es inoperante o inaceptable; así ocurre mayormente con las relaciones que giran alrededor de los derechos políticos, aunque en ocasiones también actúa sobre supuestos comerciales destinados a esferas y/o coyunturas especiales para el régimen económico nacional.

Significar que, en el mismo Estado, no todos los extranjeros gozan de un trato similar, ya que existen categorías especiales dentro de las categorías migratorias generales, a las que se les dota de tratos diferenciados a partir de su condición. Entre estos supuestos están los referidos a los miembros y jefes de misiones diplomáticas y oficinas consulares, los jefes de Estado, y otros. Ello se debe a lo que se establece en diferentes acuerdos, que le otorgan un carácter preferencial en cuanto al trato que dichas personas han de recibir, entre los que se encuentran los Convenios de Viena de 1961 y 1963 sobre Relaciones Diplomáticas y Consulares (Estefano; 1975). De igual forma sucede entre las diversas clasificaciones o tipos de residentes en un Estado, pues no existe igualdad de condiciones entre los residentes temporales, los permanentes, y la hoy novedosa categoría de residente de inmobiliarias.

Extranjero propietario o arrendatario de vivienda en Complejo Inmobiliario:

En este aspecto se debe tener en reparo que en nuestra doctrina no se define que se puede entender por un complejo inmobiliario, aunque a nuestra consideración, por sus características se puede asociar a la institución del condominio o a la Propiedad Horizontal.

Entre las numerosas formas actuales de la propiedad es muy importante la que recae sobre casas divididas por pisos o apartamentos; que a su vez es susceptible de diversas modalidades y origina relaciones jurídicas muy complejas (Rapa Álvarez; 1990). En muchos países, incluido el nuestro, la Propiedad de tipo Horizontal surgió en la práctica, pues no existía una regulación legal especial al respecto. Por ello, para dar respuesta a la situación de hecho, se enmarcó la institución en el esquema regulado por el Código Civil vigente en la época, en relación a la comunidad (Fernández Martínez; 2009), hasta que el Decreto Presidencial No. 2890 del 28 de agosto de 1950, reguló la propiedad por pisos o apartamentos pertenecientes a más de un titular haciendo énfasis en la inscripción en los Registros de Propiedad, derogada posteriormente por la Ley No. 407 del 16 de septiembre de 1952 denominada Ley de Propiedad Horizontal, mediante la cual se ordenó que sus disposiciones se aplicaran a los edificios o casas apartamentos cuyos titulares declarasen expresamente su voluntad de someterlos al régimen, haciéndolo constar en Escritura Pública (Rapa Álvarez; 1990). Regulación que, con la puesta en vigor de la Ley General de la Vivienda, no se deroga, pero no obstante, nace la institución denominada Edificios Multifamiliares, y que puede ser perfectamente asimilada o aplicada al régimen de Propiedad Horizontal, dado que en ellos existen cuotas, de conjunto con elemento comunes indivisibles e inseparables y sobre los cuales todos los

propietarios o arrendatarios tienen derechos comunes de uso, disfrute y conservación, más allá del derecho exclusivo que tienen sobre su bien inmueble (apartamento o piso).

Este es un elemento que evidencia la clara necesidad de reglamentar una norma que regule los complejos inmobiliarios en los cuales los residentes de inmobiliarias convivirán, ante la aplicación de una u otra institución tratada. Igualmente, es necesario que en el momento de la constitución se contemple un equilibrio entre el régimen de Propiedad Horizontal en el cual el título de carácter formal tiene su fuente en la voluntad de los adquirentes del dominio mediante la formalización de un documento público; y del régimen de Edificios Multifamiliares en el que la fuente está establecida en Ley.

- Admitido el propietario o arrendatario, como sus familiares, por un año prorrogable sucesivamente por igual período.

Este elemento da a entender que la prórroga da la posibilidad de que el residente de inmobiliaria se convierta a corto o largo plazo en un residente temporal o permanente, al no estar sujeto a una restricción en el límite de las posibles solicitudes de prórroga.

- Los familiares del propietario o arrendatario del inmueble que residen en él, también son considerados como Residentes de Inmobiliaria.

Dentro del concepto legal se reconoce una tercera vía para adquirir la condición, no tratándose ya de ser propietario o arrendatario de un inmueble en un complejo inmobiliario. Sobre este elemento, llamamos la atención al hecho de que no se limita a la familia de ese propietario o arrendatario, pues de la norma se entiende que puede ser hasta los primos o bisnietos, en fin, no se dice hasta qué grado de consanguinidad, o incluso de afinidad, se permite residir junto al propietario o arrendatario.

Consideramos que este elemento tiene su límite en el hecho fáctico de que los familiares, sin preferencia en grado residan en el inmueble. Aunque es cuestionable que tal referencia debió haber regulado con mayor exactitud el número de familiares, ya que el concepto familiar en nuestro ordenamiento, incluye tanto a parientes por consanguinidad, legal o por afinidad.

Formas de adquisición y extinción de la clasificación.

Del concepto legal se desprende que la condición migratoria se adquiere en primera instancia, cuando un extranjero se convierta en propietario de un inmueble en un complejo inmobiliario; segundo, porque se convierta en arrendatario de dicho inmueble; y en tercera instancia, tal como expusimos anteriormente, se refiere a sus familiares, quienes adquieren la categoría migratoria por razón de residir en ese mismo inmueble.

En relación con las formas y medios para la adquisición o extinción de tal condición migratoria, aún queda mucho por resolver, aclarar y por desarrollar. No obstante, colegimos precedente que el procedimiento aplicable sea acorde a un sistema de trato equitativo con respecto al aplicable a los nacionales, aunque el precio sea pagadero en moneda foránea, e incluso, más elevado a partir de los niveles de adquisición.

Recomendaciones que realizamos a favor del Ministerio de Turismo (MINTUR), ya que en virtud del artículo 1 del Decreto No. 305 del 2012, el cual modifica el artículo 119 del Decreto No. 26 “Reglamento de la Ley de Migración”, le compete a dicho organismo formular la solicitud de admisión de quienes serían los residentes de inmobiliaria. A tenor de dicha regulación, y una vez que al respecto no se ha normado nada más, entendemos que aprobada la solicitud del MINTUR, se iniciarían los trámites en nuestro país para que los extranjeros que ingresen a nuestro territorio puedan obtener la categoría migratoria, la cual le otorgará los derechos y deberes de los que sería titular en Cuba.

En lo que respecta a la extinción de la condición, existe la misma laguna legal que actualmente caracteriza a la adquisición de la categoría. No obstante, podría colegirse del artículo 1 del Decreto No. 35, modificativo del artículo 93 del Decreto No. 26, que una de las posibles causas de pérdida o extinción, sería que el extranjero, ya considerado residente de inmobiliaria, no prorrogara su estancia en el país. Al menos ella sería una de las causales en el caso de que se tratara de un arrendatario, puesto que si deja de pagar la renta por ese inmueble, se extinguiría el contrato en virtud del cual adquiere su status jurídico. De igual forma, debemos traer a colisión que en nuestra norma civil cuando se regula el contrato de arrendamiento, se da la posibilidad de la existencia de una tácita reconducción, a la que la norma migratoria tampoco hace referencia.

En el caso de ser propietario de ese inmueble, no consideramos que de no haber prorrogado, pierda la condición de la que es titular, pues una persona puede ser propietario de una vivienda aun cuando no la viva. En este supuesto, lo que sucedería es que el extranjero no podría permanecer legalmente en el país, pero no pierde la titularidad sobre el inmueble, al menos que posteriormente, se regule lo contrario. De regularse que el extranjero al no prorrogar, pierda la condición, en el contrato a tenor del cual se hace titular del inmueble, consideramos pertinente la existencia de una cláusula reguladora del tanteo y retracto, con derecho preferente a favor del Estado, para así limitar que el propietario le ceda su derecho a una o varias personas, e incluso extranjera, que puedan afectar el Orden Público interior.

En el caso de los familiares, el propio concepto legal deja claro que adquiere la categoría si residen en ese inmueble, por lo que de dejar de hacerlo, perderían tal condición, al no ser estos ni propietarios ni arrendatarios de ese inmueble. Por ello, si no prorrogaran su estancia, ello podría ser causal de extinción. Nótese que los familiares no adquieren la condición derivada del propietario o arrendatario, por lo que la pérdida por este de su condición migratoria, no conllevaría a que sus

familiares también la pierdan, puesto que la norma no condiciona la categoría migratoria de los familiares a la del propietario o arrendatario. Pero, ¿con ello no perdería sentido u objetividad dicha categoría?

Posibles derechos aplicables al residente de inmobiliaria a la luz del Ordenamiento Jurídico cubano.

La Constitución de la República, a partir de su doble carácter, dado por su supremacía jerárquica dentro del ordenamiento jurídico y por constituir a la vez la base del mismo, es el obligado punto de partida para el análisis del sistema de Extranjería cubano. No obstante, es dable aclarar que por haberse promulgado la misma el 24 de febrero de 1976, no fue hasta la Reforma introducida en 1992 que contó con postulados ceñidos a la temática de la extranjería, y dentro del cual se incluye un único precepto, totalmente nuevo, que es el artículo 34, que prescribe el principio de equiparación entre los extranjeros residentes en el territorio nacional y los cubanos en cuanto a una serie de cuestiones que enumera taxativamente.

Asimismo, este propio artículo establece una reserva de ley para el establecimiento de los casos, la forma y la designación de las autoridades competentes para que opere la expulsión de los extranjeros de nuestro territorio. Sin embargo, es importante señalar que en el mismo no se deja definido o sentado, a qué tipo de residencia se refiere dentro de las categorías migratorias, de lo cual se infiere que se le aplique tal principio a todas las existentes al momento de su reforma, y a todas las nuevas categorías que en materia de residencia queden reguladas, tal como resulta el caso de la nueva categoría "Residente de Inmobiliaria". Además que al utilizarse el término de residentes, también se deja en suspenso cuál sería la situación que enfrentarían los extranjeros que se encontrasen en el territorio y no detenten tal condición, ejemplo de ello los turistas, transeúntes o personal de vuelo, por solo citar alguno de ellos.

La Constitución de la República de Cuba reconoce a todos los residentes en materia civil, derechos tales como: el derecho a la propiedad personal sobre ingresos y ahorros procedentes del trabajo propio, sobre la vivienda que posea con justo título de dominio y de los demás bienes y objetos que sirven para la satisfacción de las necesidades materiales y culturales, y que incluye a su vez la facultad de venderlos o arrendarlos; el derecho a la herencia sobre la vivienda de dominio propio y demás bienes, lo cual se registrará según las disposiciones que en ésta materia precisa el Código Civil, aunque para la vivienda se debe tener en cuenta la Ley General de la Vivienda con su correspondiente modificación por el nuevo Decreto Ley 288 del 2011; el derecho a la igualdad ante la Ley; el derecho de hacer un uso óptimo de los servicios hoteleros en los que se hospede; el derecho a la intimidad; el derecho a la vida, la integridad corporal y a la salud en general; el derecho al reconocimiento de la paternidad, así como el derecho a la igualdad de los hijos habidos fuera o dentro del matrimonio, a partir de que la familia constituye el centro de vida privada de los miembros de una sociedad socialista y que de ella depende el futuro de los niños; entre otros reconocidos a lo largo de la normativa constitucional, aunque bajo las limitaciones que la ley fija para ellos.

De igual forma les reconoce determinados derechos políticos aunque la Ley Electoral no prevé la posibilidad de que dichos extranjeros ejerzan el derecho al sufragio. Empero, consideramos que en el caso de los residentes permanentes, que cuentan con un tiempo de permanencia en el territorio nacional de más de dos años, así como que, para alcanzar su condición su principal objetivo fue el de domiciliarse en el territorio nacional, sí tendrían todo el derecho a elegir y ratificar un representante de sus derechos ante el Estado.

Por su parte, la Ley de Migración, tal como se mencionó, regula las categorías migratorias que pueden ser aplicadas a los extranjeros que ingresen a Cuba. De estas clasificaciones se derivan los derechos y deberes que le asisten a las personas que en cada una se incluya. Mientras que, la Ley de Extranjería regula básicamente cual ha de ser el régimen que ha de aplicarse a los extranjeros que se encuentren en el territorio nacional; define qué ha de entenderse por extranjero y por persona sin ciudadanía. De ese modo entiende por extranjeros a quienes no siendo ciudadanos cubanos, acrediten ser ciudadanos de otro Estado mediante un pasaporte vigente o documento equivalente emitido a su nombre (artículo 1); por tanto a efectos legales en Cuba es extranjero quien, no siendo ciudadano cubano, sí lo sea de otro Estado y pueda demostrarlo. Las personas sin ciudadanía son entonces quienes no sean ciudadanos cubanos, ni puedan demostrar ser ciudadanos de otro Estado, comprendiéndose a tales sujetos bajo la denominación de Apátridas.

Del mismo modo, el país cuenta con un sistema de extranjería muy disperso que está dotado de la articulación óptima que las circunstancias actuales puedan exhortar. Un ejemplo de ello es la inexistencia de disposición referida a la nueva categoría migratoria de residentes inmobiliarios, dejando la puerta abierta a causas discriminatorias de sus derechos al estar al margen de normas que establezcan cuáles son los mismos. No obstante, existen normativas ordinarias que reconocen determinados derechos no recogidos en estos textos, y que serán traídos posteriormente a colación.

Como señalábamos anteriormente además de los derechos civiles y políticos reconocidos por nuestra Constitución, existe una diversidad de derechos que transitan desde los económicos, los sociales y los culturales, y que también serán tratados por su importancia para el fundamento de cualquier régimen jurídico.

El otro instrumento legal que nuestro ordenamiento posee y que aborda qué principios han de regir el sistema de extranjería estatal es el Código de Bustamante que data de 1928. En su primer artículo instaura una mixtura entre los principios de igualdad de trato y el de reciprocidad, debiendo regir el primero respecto a los derechos civiles y el segundo se reserva para las cuestiones de orden público o interés estatal. Luego, en el artículo 2 se acoge una posición más tendente a la equiparación de derechos entre nacionales y extranjeros en tanto se reconoce igualdad de garantías individuales, sin sobrepasar los límites que constitucional o legalmente se establezcan, pero con la nota aclaratoria de que tales garantías no se hacen extensivas a derechos políticos, a menos que el Derecho interno de cada Estado prescriba lo contrario.

Por su parte el Código Civil Cubano, vigente desde 1987, consagra el principio de igualdad en su artículo 11, sólo que éste queda constreñido a derechos y deberes civiles, y sus destinatarios son sólo los extranjeros residentes permanentes, razón por la cual quedan suspenso a nuestro criterio toda situación jurídica que pudiese ocurrir con los demás extranjeros, que incluso detenten una residencia temporal o de inmobiliaria en nuestro país, como aspecto contradictorio con lo normado en nuestra Carta Magna y que es muestra evidente de una norma jurídica mucho más restrictiva.

Si nos referimos a la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, como norma que permite a todos los ciudadanos la realización o protección de sus derechos subjetivos dispuestos en nuestras normas sustantivas, en la misma se establece que son competentes nuestros Tribunales de Justicia para conocer cualquier litigio que se suscite entre personas naturales cubanas o extranjeras. Al igual que el CCC restringe su conocimiento sobre la *litis* entre extranjeros domiciliados en Cuba, aspecto que solo reúne la condición de residentes permanentes.

Por tanto, no se hace posible el ejercicio de la acción como derecho fundamental de otro extranjero con una categoría distinta a la antes mentada. No obstante, el residente de inmobiliaria, al ser propietario o arrendatario de un inmueble en el territorio cubano, tendrá derecho a accionar ante los foros cubanos siempre que el litigio verse sobre el bien situado en Cuba o porque el conflicto se genere con una persona cubana, sea natural o jurídica.

De lo antes analizado, se puede apreciar que hasta el momento el residente de inmobiliaria no cuenta con todo el conjunto de derechos posibles a reconocer. Ello se debe a que las propias categorías migratorias, restringen o delimitan los derechos que el Estado le reconocerá a tenor de las motivaciones del migrante en dichos status.

En la falta de distinción que caracteriza a la Constitución cubana, es que a estos extranjeros se les puede tratar tal como lo regula el artículo nro. 34 de dicha norma. Sin acogerse la doctrina cubana a la restricción del Código Civil puesto que es una ley inferior a la Constitución y que evidentemente la contradice al enmarcar una restricción no prevista por la Carta Magna. La postura actual del autor está dada a la interpretación amplia de las normas cubanas y no a una posible crítica de lo normado.

Viabilidad de la categoría migratoria: efectos positivos y negativos

De todo lo expuesto y según los componentes que confluyen con la categoría migratoria analizada, se puede referir la posible pertinencia que tiene la misma a los efectos del turismo en Cuba, puesto que fue creada a tales fines, y como categoría migratoria en sí.

En Cuba la industria turística no puede ser vista como un sistema que opera de manera autónoma e independiente de los poderes políticos establecidos en el país. El papel del Estado en relación a la planificación y al desarrollo del turismo está determinado no sólo por la tarea de definir una política

de turismo, sino también por la de manejar temas tan relevantes como la promoción de los productos en el mercado extranjero, la elaboración de planes generales que contribuyan a mejorar la cantidad y calidad de la oferta, la coordinación y el financiamiento (a través de recursos propios o de otros agentes estatales) de un sin número de áreas como infraestructura vial, telecomunicaciones, transporte, entre otras. Además, el Estado debe generar las bases para el desarrollo y la regulación del turismo en las respectivas escalas nacionales, regionales y locales.

Con la puesta en vigor del Decreto Ley nro. 147 sobre la modificación de los Organismos de la Administración Central del Estado el 21 de abril de 1994, fue creado el Ministerio de Turismo como el organismo rector encargado de la dirección política, regulación y control de la actividad empresarial para el turismo. Organismo que no deja de estar inmerso en la actualización de nuestro modelo económico político y social, entrando por consiguiente en un proceso de perfeccionamiento de su política, encaminados principalmente a crear, diversificar y consolidar de forma acelerada, servicios y ofertas complementarias al alojamiento que distingan al país, priorizando el desarrollo de diferentes modalidades dentro de la cuales se encuentra la de inmobiliaria. Al mismo tiempo, lograr una gestión más eficiente y eficaz de las oficinas y empresas en el exterior, con el objetivo de captar e incrementar nuevas modalidades de turismo y segmentos de mercados de altos ingresos, siendo fruto de ello la creación de la categoría migratoria de Residente de Inmobiliarias.

A pesar de que la misma como concepto y por sus propias características no se encuentra entre las tipologías reguladas por el turismo a nivel internacional, por mandato de nuestra norma migratoria es facultad del MINTUR todas las regulaciones pertinentes sobre el tema, así como su autorización y denegación. Mandato que consideramos inapropiado en primer lugar, dado que la regulación de todas las categorías migratorias es competencia y determinación también por disposición de la norma, de la Dirección de Emigración y Extranjería. En segundo lugar también se puede tener en cuenta que el residente de inmobiliaria puede solicitar la prórroga de su estancia excediéndose del año que la OMT establece para la condición de turista, por lo que al MINTUR se le estaría extendiendo su facultades a un sujeto que en principio no le corresponde regular. Y en tercer lugar, la persona titular de la condición puede optar por solicitar al organismo competente un cambio de categoría a partir de que ello lo posibilita la Ley 1313 "Ley de Extranjería" en su artículo 42.

La misma no fue actualizada de conjunto con el resto de las normativas que sobre el tema versan, quedando por consiguiente rezagada en la actualización y con ello en la armonización con el resto del ordenamiento jurídico nacional. Por ello, si un turista bajo la tutela de los dispuesto por la Ley de Extranjería optara por modificar su status migratorio a temporal o permanente podría siempre que los órganos de Emigración y Extranjería resolvieran positivamente la solicitud formulada por el extranjero, pero nada lo imposibilitaría de solicitar dicho cambio a residente de inmobiliaria (regulada por la Ley Migratoria en su artículo nro. 3 inc. e), como en su día sucedió ante la apertura de la Inversión Extranjera.

El funcionamiento de la nueva categoría, podría traer consigo efectos positivos, al señalarse que con la misma se obtendría en el orden demográfico un aumento *per cápita* de la población, proporcionando una mayor valoración del entorno y productos autóctonos y naturales del país, con apertura a nuevas infraestructuras y servicios, tales como los complejos inmobiliarios. Desde el punto de vista económico, los beneficios alcanzarían un incremento de puestos de trabajo, niveles de vida de las poblaciones locales y municipales del territorio en donde se encuentren los complejos inmobiliarios.

No se puede estar alejado de una realidad objetiva que se consigue valorar teniendo en cuenta con acertada razón, la producción de efectos negativos y hasta devastadores que a corto o largo plazo con la puesta en marcha de esta categoría se obtendrían en los precios del suelo, y de los inmuebles cedidos, los cuales se elevarían a niveles de cierta forma impagables, por el propio cambio o traspaso de propiedad de unos a otros, más aún cuando la cesión de dominio se realiza por medio de contratos de compraventa, donde el Estado titular hoy de los inmuebles proclives a ser adquiridos, pierde la totalidad de facultades sobre los mismos, teniendo por consiguiente que ser limitado los derechos de propiedad en las normas que se establezcan al respecto.

Una salvaguarda de este efecto podría ser el mentado derecho de tanteo y retracto a favor del Estado para así, en caso que un extranjero ya titular del inmueble decida transmitir la titularidad, no ceda su derecho a un tercero con quien el Estado por medio de sus organismos no concertó directamente el contrato o el negocio traslativo de dominio. Otra posibilidad más viable sería contemplar solo el arrendamiento, para que de esa forma el Estado no pierda la titularidad sobre los inmuebles e incluso puedan contar con una fuente de ingreso de forma periódica.

Los residentes de inmobiliaria, como categoría relacionada con el turismo y las políticas del MINTUR, necesitan alojamientos de alta calidad; seguridad física; seguridad sanitaria; sentir la hospitalidad de la población local; belleza del paisaje y del entorno urbano y rural; con ofertas de precios menores que en el país de origen; facilidades para divertirse diurnas y nocturnas; disponer de equipamiento náutico en playas; que existan muchos lugares interesantes para visitar; que le hablen en su idioma; posibilidades para hacer compras; equipamiento para hacer deportes. Todo lo cual, necesita el apoyo de grandes inversiones de capital en servicios y en infraestructuras.

CONCLUSIONES:

El Decreto Ley nro. 302, como resultado de la actualización del modelo económico, político y social cubano, introdujo en la realidad cubana una nueva categoría migratoria, denominada Residente de Inmobiliaria, que no solo tiene su origen en los lineamientos trazados por el país a este efecto, sino también a raíz de la puesta en marcha el perfeccionamiento de la política turística. La categoría está prevista para que un extranjero autorizado por el Ministerio del Turismo, adquiera dicha condición partiendo de tres posibles vías: que un extranjero se convierta en propietario de una vivienda dentro

de un complejo inmobiliario; que se convierta en arrendatario; y por la condición de familia del extranjero que compra o arrienda; quienes sin límite o restricción de acuerdo a los tipos de parientes, adquieren la condición por el hecho de residir en el inmueble.

Esta nueva disposición establece que el status de residente de inmobiliaria tiene vigencia por una año, con la posibilidad de prorrogarlo sucesivamente, lo cual va en contra de la calidad de propietario, porque aun y cuando este no pierda la titularidad sobre el inmueble, se vería en la necesidad de tener que ceder o vender su propiedad, por no tener permiso de estancia en el territorio cubano. La norma no es totalmente clara en cuanto a lo que sucederá con el inmueble si el extranjero o sus familiares pierden la categoría migratoria de residente inmobiliario. Igualmente se debería incluir en el contrato por el cual adquiere dicho bien, una cláusula de tanteo y retracto a favor del Estado cubano.

De igual forma para el residente arrendatario, la existencia del requisito de prórroga, puede inducir a que éste pierda su condición en el contrato, más cuando tampoco se regula la aplicabilidad de una tácita reconducción. Por último en lo referente a la adquisición dentro de un complejo inmobiliario, en Cuba no existe ninguna norma que defina o regule a dichos complejos. Además, el analizado Decreto Ley, no deja constancia de si estos deberán estar enclavados en un espacio turístico, o pudiera encontrarse fuera de los mismos. Tampoco expresa si se implementará la categoría para complejos ya existentes, o si se crearán nuevas estructuras al efecto.

El Decreto Ley solo manifiesta que la condición se adquiere por la obtención de un inmueble dentro de un complejo inmobiliario, sin enunciado de los fines para los cuales se adquiere dicho inmueble.

El residente de inmobiliaria como sujeto de derecho, es titular de derechos, deberes y obligaciones, establecido a partir del sistema de trato que se afilie nuestra legislación. Como consecuencia de ello el artículo nro. 34 de la Constitución cubana, reconoce el principio de equiparación del extranjero residente (sin hacer distinción) al nacional, del cual es partidario el autor.

Se hace necesario conocer más a fondo esta tipología migratoria, comenzando por su conceptualización, hasta sus efectos, diferenciándolas en sus diferentes perspectivas con el resto de las categorías migratorias reguladas por nuestro ordenamiento jurídico. Igualmente sería conveniente desde múltiples puntos de vista la configuración de la misma como producto turístico específico, para su mejor control y mayor competitividad en los mercados que la regulen.

Es necesario someter específicamente a regulación jurídica dicha categoría general, y particularmente el espacio en que ella se va a desarrollar.

BIBLIOGRAFÍA:

CUBA. Gaceta Oficial de la República. Decreto No. 305 Reglamento de la Ley No. 1312 de Migración. La Habana, 2012.

CUBA. Gaceta Oficial de la República. Ley de Reforma Constitucional. La Habana, 1992.

CUBA. Gaceta Oficial de la República. Ley No. 7 de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico. La Habana, 2006.

CUBA. Gaceta Oficial de la República. Ley No.59, Código Civil. La Habana, 1987.

CUBA. Gaceta Oficial de la República. Ley No.1313 de Extranjería. La Habana, 1978.

Dávalos Fernández, R. [et al.] Derecho Internacional Privado: Parte General. La Habana: Ed. Félix Varela, 2003.

D'Estefano, M. A. Documentos del Derecho Internacional Público. La Habana: Ed. Pueblo y Educación, 1975.

Rapa Álvarez, V. Propiedad y otros Derechos sobre Bienes. La Habana: Ed. Félix Varela, 1990.

Fernández Martínez, Marta. La Propiedad Horizontal en Cuba. Intranet Facultad de Derecho. Disponible en: <http://www.fd.uh.cu>