

GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

Información en este número

Gaceta Oficial No. 58 Extraordinaria de 23 de octubre de 2020

CONSEJO DE ESTADO

Decreto Ley No. 14/2020 “De la prenda y la hipoteca”
(GOC-2020-669-EX58)

Decreto Ley No. 15/2020 “Del fideicomiso de garantía”
(GOC-2020-670-EX58)

GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA LA HABANA, VIERNES 23 DE OCTUBRE DE 2020 AÑO CXVIII

Sitio Web: <http://www.gacetaoficial.gob.cu/>—Calle Zanja No. 352 esquina a Escobar, Centro Habana

Teléfonos: 7878-4435 y 7870-0576

Número 58

Página 471

CONSEJO DE ESTADO

GOC-2020-669-EX58

JUAN ESTEBAN LAZO HERNÁNDEZ, Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular.

HAGO SABER: Que el Consejo de Estado ha considerado lo siguiente:

POR CUANTO: La hipoteca y la prenda son derechos reales de garantía para asegurar el cumplimiento de obligaciones principales, en virtud de créditos financieros.

POR CUANTO: La Ley No. 59 “Código Civil”, de 16 de julio de 1987, en el capítulo III, título I, libro Tercero, regula lo relativo a la prenda y a la hipoteca naval, aérea o inmobiliaria como formas para el cumplimiento de las obligaciones.

POR CUANTO: El Decreto-Ley No. 214 “Constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles”, de 24 de noviembre de 2000, regula la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles propiedad de empresas y entidades económicas con personalidad jurídica propia existentes en Cuba, cuyas actividades económicas estén dedicadas al desarrollo inmobiliario.

POR CUANTO: El Decreto-Ley No. 226 “Del Registro Mercantil”, de 6 de diciembre de 2001, establece en su artículo 20 los asientos registrales susceptibles de inscripción por las sociedades mercantiles.

POR CUANTO: La experiencia en la aplicación de las disposiciones señaladas en los Por Cuantos anteriores, y con el objetivo de propiciar la utilización de la prenda por las personas naturales y jurídicas en el ámbito de sus relaciones económicas, extenderla a los derechos, así como posibilitar la prenda de acciones y ampliar el uso de la hipoteca inmobiliaria, como garantía real, a otros sectores y actividades, resulta necesario modificar las regulaciones antes mencionadas, al igual que la Ley No. 7 “Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico”, de 19 de agosto de 1977, para incorporar un nuevo título de crédito que genera ejecución y derogar el Decreto-Ley No. 214 “Constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles”, de 24 de noviembre de 2000.

POR TANTO: El Consejo de Estado, en el uso de la atribución que le confiere el inciso c), del artículo 122 de la Constitución de la República, acuerda dictar el siguiente:

DECRETO LEY No. 14
“DE LA PRENDA Y LA HIPOTECA”

Artículo 1. Modificar los artículos desde el 270 al 277 y el 288 de la Ley No. 59 “Código Civil”, de 16 de julio de 1987, los que quedan redactados de la manera siguiente:

“Artículo 270.1. El derecho de prenda faculta al acreedor a satisfacer su crédito, preferentemente a cualquier otro acreedor, con cargo al valor del bien mueble o derecho prendado del deudor.

2. Puede constituirse prenda con desposesión o sin desposesión del bien o derecho.

3. La garantía de la prenda se extiende a los gastos, los intereses y la indemnización o sanción pecuniaria.

4. La constitución de la prenda requiere siempre la forma escrita y no puede ser oponible a terceros, si no consta en instrumento público o privado de fecha cierta, cualquiera que sea el valor del crédito.

5. Si el bien o derecho prendado genera frutos o intereses, el acreedor debe percibirlos e imputarlos al pago de la deuda, primero a gastos e intereses y, posteriormente, al capital; es válido el pacto en contrario.

Artículo 271. La prenda, además, puede constituirse sobre bienes y derechos propiedad de un tercero si este lo consiente.

Artículo 272. Los bienes y derechos inembargables no pueden ser objeto de prenda.

Artículo 273. En el documento constitutivo de la prenda se debe consignar:

- a) El nombre y domicilio de las partes y, en su caso, del tercero dueño del bien o derecho pignorado;
- b) la descripción de dicho bien o derecho;
- c) la estimación de su valor, expresada en dinero;
- d) el lugar donde se encuentra;
- e) la obligación garantizada con la prenda; y
- f) el término de su vencimiento.

Artículo 274.1. El acreedor no puede usar los bienes y derechos que recibió en prenda y está obligado a conservarlos en forma adecuada y a responder por su pérdida o deterioro frente al deudor, si no prueba que ocurrió por culpa de este.

2. Si se trata de prenda sin desposesión, el deudor puede usar los bienes y derechos según su destino o cambiarlos de lugar con el consentimiento del acreedor.

3. El incumplimiento a que se contraen los apartados anteriores da derecho al deudor a:

- a) Dar por extinguida la garantía y exigir que el bien o derecho le sea restituido;
- b) pedir que el bien se ponga en depósito a costa del acreedor; y
- c) reclamar daños y perjuicios.

Artículo 275.1. El acreedor a quien no se le haya pagado su crédito puede enajenar el bien o derecho en subasta pública.

2. Si en la subasta no se presenta comprador, o el precio ofrecido no cubre el valor del bien o derecho dado en prenda, este se adjudica al acreedor, quien está obligado a dar al deudor un recibo del pago de la totalidad del crédito.

3. Enajenado el bien o derecho, se entrega al deudor el producto de la venta, descontándole el importe de su deuda y el de los gastos causados.

Artículo 276.1. El derecho de prenda se hace efectivo mediante la venta de los bienes o derechos, por el valor que tengan en ese momento, por cualquiera de las vías legales.

2. Efectuada la venta, el acreedor debe rendir cuenta al deudor, quien puede impugnarla, sin que ello afecte la validez de la enajenación.

Artículo 277. En la obligación garantizada con prenda el acreedor solo puede satisfacer su crédito con el bien o derecho gravado.

Artículo 288.1. Las hipotecas aérea, naval e inmobiliaria se rigen por disposiciones especiales.

2. El derecho sobre la hipoteca inmobiliaria faculta al acreedor hipotecario a ejercer crédito preferente a cualquier otro acreedor, con cargo al valor del bien recibido del deudor”.

Artículo 2. Modificar el inciso e), del artículo 20.2, del Decreto-Ley No. 226 “Del Registro Mercantil”, de 6 de diciembre de 2001, el que queda redactado como sigue:

“e) las emisiones de acciones, expresando la serie y número de los títulos de cada emisión, su interés, rédito, amortización y prima; y cuando así lo requieran, la cantidad total de la emisión y los bienes, obras, derechos y obligaciones que se afecten a su pago, incluida la constitución de prenda de acciones autorizadas;”

Artículo 3. Modificar el artículo 486 de la Ley No. 7 “Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico”, de 19 de agosto de 1977, en el sentido de adicionar un apartado, que será el 7), con el texto siguiente:

“7. Las garantías derivadas de los contratos.”

Artículo 4. Las organizaciones superiores de dirección empresarial, las empresas estatales, las sociedades mercantiles de capital totalmente cubano y las modalidades de inversión extranjera pueden preñar sus bienes y derechos, previa autorización del Consejo de Ministros.

Artículo 5.1. Las organizaciones superiores de dirección empresarial, las empresas estatales, sociedades mercantiles de capital totalmente cubano y las modalidades de inversión extranjera pueden constituir hipotecas sobre bienes inmuebles u otros derechos reales con que cuenten, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales crediticias contraídas.

2. También pueden constituir hipotecas a esos fines los propietarios en desarrollos inmobiliarios.

Artículo 6. El régimen legal de la hipoteca inmobiliaria es el establecido en la Ley Hipotecaria, de 14 de julio de 1893 y su Reglamento, sus normas legales complementarias y este Decreto-Ley.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: La constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles y otros derechos reales, con los fines dispuestos en este Decreto-Ley, está dirigida a negocios de especial interés económico y requiere la autorización previa y expresa del Consejo de Ministros.

SEGUNDA: El Estado tiene derecho preferente para la adquisición de títulos hipotecarios, mediante el pago de su valor, para lo que los sujetos interesados lo informan de forma previa y oportuna al Consejo de Ministros.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA: Derogar el Decreto-Ley No. 214 “Constitución de Hipotecas sobre Bienes Inmuebles”, de 24 de noviembre de 2000, y cuantas otras disposiciones se opongan al cumplimiento de lo que por este se establece.

SEGUNDA: El presente Decreto-Ley entra en vigor a los treinta días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADO en La Habana, a los 24 días del mes de septiembre de 2020.

Juan Esteban Lazo Hernández

GOC-2020-670-EX58

JUAN ESTEBAN LAZO HERNÁNDEZ, Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular.

HAGO SABER: Que el Consejo de Estado ha considerado lo siguiente:

POR CUANTO: El Decreto-Ley No. 361 “Del Banco Central de Cuba”, de 14 de septiembre de 2018, faculta al Banco Central de Cuba para autorizar, mediante el otorgamiento de licencias, la creación de instituciones financieras y el establecimiento de oficinas de representación de instituciones financieras extranjeras y, en correspondencia con ello, fijar el alcance y las operaciones que pueden realizar, que incluye al fideicomiso como actividad de intermediación financiera.

POR CUANTO: Resulta necesario regular el uso del fideicomiso de garantía como herramienta financiera que permita captar financiamiento, con el fin de impulsar el desarrollo económico y social del país.

POR TANTO: El Consejo de Estado, en uso de la atribución que le confiere el inciso c), del artículo 122, de la Constitución de la República, acuerda dictar el siguiente:

DECRETO-LEY No. 15 “DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA”

Artículo 1. El fideicomiso de garantía es una operación de intermediación financiera formalizada mediante contrato escrito, en virtud del cual una persona natural o jurídica denominada fideicomitente, transfiere la custodia de bienes y derechos a una entidad, que actúa como fiduciario, para asegurar el cumplimiento de una obligación en su provecho o el de un tercero, denominado beneficiario o fideicomisario.

Artículo 2.1. El fideicomiso se constituye sobre bienes y derechos del fideicomitente, presentes o futuros, que están dentro del comercio y son de lícita procedencia.

2. En el contrato de fideicomiso se designa, de ser necesario, a la persona natural o jurídica beneficiaria y se define el acreedor de la deuda garantizada con los bienes o derechos fideicomitados.

Artículo 3.1. Actúan como fiduciarios las entidades que hayan sido expresamente autorizadas, mediante licencia expedida por el Banco Central de Cuba.

2. Los fiduciarios solo pueden aceptar la constitución de un fideicomiso, una vez efectuada la debida diligencia para determinar el origen y el beneficiario de los fondos, así como la valoración de los riesgos asociados, en particular los correspondientes al lavado de activos, el financiamiento al terrorismo, la proliferación de armas y el movimiento de capitales ilícitos.

3. De conocerse por alguna de las partes una nueva información durante la vigencia del fideicomiso sobre la realización de las actividades citadas en el apartado anterior, el contrato es nulo.

Artículo 4.1. Los bienes y derechos fideicomitados conforman un patrimonio de afectación, separado e independiente de los patrimonios del fideicomitente, del fiduciario y del beneficiario.

2. Los bienes y derechos en fideicomiso solo son afectados al fin consignado en el contrato por el cual fueron transmitidos.

3. El fiduciario en ningún caso responde por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que solo son satisfechas con los bienes y derechos fideicomitados.

Artículo 5. La custodia sobre el patrimonio en fideicomiso se traslada al fiduciario, quien actúa diligentemente con vistas al cumplimiento de lo establecido en el contrato, ejerciendo las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto ante terceros como frente el beneficiario.

Artículo 6.1. El fideicomiso es remunerado mediante una comisión, cuyo monto y forma de pago la determinan las partes.

2. Salvo estipulación en contrario, el fiduciario tiene derecho al reembolso de los gastos incurridos en beneficio del patrimonio que integra su dominio fiduciario y al pago de una comisión por sus servicios.

Artículo 7.1. El fiduciario desarrolla sus cometidos y cumple con prudencia y diligencia las obligaciones pactadas por el negocio de fideicomiso, sobre la base de la confianza depositada en la institución.

2. Responde por el incumplimiento de sus obligaciones ante el fideicomitente y el beneficiario por los daños y perjuicios que resulten de su acción u omisión.

3. El fiduciario rinde cuenta al beneficiario sobre el estado de los bienes o derechos fideicomitados y del cumplimiento de sus deberes con una periodicidad no mayor a un (1) año, sin perjuicio de lo dispuesto en el contrato.

Artículo 8.1. El contrato de fideicomiso recoge expresamente la declaración del fideicomitente que garantiza al fiduciario la inexistencia de situaciones tales como:

- a) Quebrantamiento de otras relaciones contractuales que tenga el fideicomitente al momento de constituirse el fideicomiso;
- b) separación de fondos en fraude de terceros; y
- c) encubrimiento de problemas contables del fideicomitente.

2. En caso de incumplimiento el fideicomitente responde por los daños y perjuicios ocasionados al fiduciario.

Artículo 9.1. El fideicomiso es considerado válido, siempre que su fin sea lícito, posible y determinado; a falta de estipulación expresa o en el caso de faltar el fideicomisario designado, se tiene como beneficiario al fideicomitente.

2. Concluido el fideicomiso, los bienes y derechos fideicomitados que queden en custodia del fiduciario se entregan a quien corresponda, según lo pactado en el contrato.

Artículo 10.1. Son causas de extinción del fideicomiso:

- a) El cumplimiento total de sus fines o la imposibilidad absoluta de cumplirlos;
- b) el cumplimiento del plazo o condición resolutoria a que se hubiese sometido; si no se dispuso plazo alguno, el máximo legal es de un (1) año;
- c) el acuerdo entre fideicomitente y beneficiario, sin perjuicio de los derechos del fiduciario;
- d) la revocación del fideicomitente, si se hubiere reservado expresamente esa facultad en el negocio de fideicomiso;
- e) la muerte o incapacidad judicialmente declarada del fideicomitente o del fideicomisario o beneficiario, excepto que en el contrato de fideicomiso se haya designado sustituto;

- f) la extinción de la entidad fiduciaria, salvo que en el contrato de constitución del fideicomiso se haya designado fiduciario sustituto;
- g) el cambio en las condiciones pactadas en el instrumento de constitución del fideicomiso por parte del fideicomitente; y
- h) cualquier otra causa establecida expresamente en el instrumento de fideicomiso.

2. Extinguido el fideicomiso, el fiduciario está obligado a entregar los bienes o derechos fideicomitados al fideicomitente o a sus sucesores, salvo que otra cosa se hubiera establecido en el contrato.

3. En el supuesto regulado en el inciso f) del apartado Primero del presente artículo, de no ser designado sustituto, la entrega opera de pleno derecho.

4. El fiduciario no puede adjudicarse los bienes o derechos recibidos en fideicomiso.

DISPOSICIÓN ESPECIAL

ÚNICA: En los casos en que se pretenda constituir en fideicomiso bienes o derechos que conformen el patrimonio de un negocio instituido al amparo de la inversión extranjera, se requiere la aprobación previa del Consejo de Estado o del Consejo de Ministros, según lo dispuesto en la legislación vigente.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: El presente Decreto-Ley entra en vigor a los treinta días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADO en La Habana, a los 24 días del mes de septiembre de 2020.

Juan Esteban Lazo Hernández