



PROYECTO

LEY DE LA EXPROPIACIÓN POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Noviembre de 2022

FUNDAMENTACIÓN

“LEY DE LA EXPROPIACIÓN POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL”

I. INTRODUCCIÓN

La Constitución de la República de Cuba, de 10 de abril de 2019, expresa en su artículo 58: ... *“La expropiación de bienes se autoriza únicamente atendiendo a razones de utilidad pública o interés social y con la debida indemnización.... La ley establece las bases para determinar su utilidad y necesidad, las garantías debidas, el procedimiento para la expropiación y la forma de indemnización”*.

El mandato constitucional anteriormente citado, plantea la necesidad de actualizar el régimen jurídico de la expropiación forzosa en Cuba, en tanto constituye una de las formas de adquisición de bienes y derechos en favor del patrimonio del Estado, con el carácter propiedad socialista de todo el pueblo.

De ahí que se requiere perfeccionar el actual régimen jurídico de la expropiación forzosa en Cuba, a partir de una disposición normativa que, sobre la base de los postulados constitucionales, articule adecuadamente su ejecución con las garantías correspondientes, en armonía con otras disposiciones normativas que contienen otras cuestiones al efecto en relación con la expropiación.

II. ANTECEDENTES

En el tracto histórico de esta institución destacan, como disposiciones normativas fundamentales:

- La Ley española de 17 de julio de 1836, de enajenación forzosa, cuya aplicación se extendió a las provincias de ultramar (entre ellas Cuba) por Decreto del Regente de 15 de diciembre de 1841 y su Reglamento, el Real Decreto de 27 de julio de 1853;
- La Ley española de 10 de enero de 1879, de Expropiación forzosa, hecha extensiva a Cuba por Real Orden de junio de 1881;

- La Orden Militar No. 34, de 7 de febrero de 1902, sobre ferrocarriles; y la Orden Militar No. 78 de 1902, que extendió el procedimiento expropiatorio de la Orden No. 34 sobre ferrocarriles a la minería;
- La Constitución de 1901, que reguló en su artículo 32 la expropiación forzosa;
- El Decreto No. 595 de mayo de 1907 del Gobernador Militar norteamericano, por el que se extendió la aplicación del procedimiento previsto en la Orden Militar No. 34 a los casos de expropiación iniciados por el Estado;
- La Constitución de 1940 reguló la expropiación forzosa en el artículo 24 y 87, disponiendo la potestad expropiatoria en manos de los tribunales.

Luego de 1959, la expropiación forzosa ha operado en la historia de la Revolución cubana, especialmente en la primera década de vida revolucionaria, como instrumento del Estado para la transformación socio-económica y política, y para asegurar la satisfacción de determinados objetivos y fines de interés general.

- La Ley Fundamental de 1959 mantuvo la regulación de la expropiación forzosa en los artículos 24 y 87.
- Las distintas y numerosas leyes de expropiación y nacionalización que se dictaron en la década de 1960, especialmente la Ley No. 1090 de 1963.
- La Ley 1261, del 4 de enero de 1974, la que reguló el conocimiento de los tribunales sobre la expropiación forzosa, pero limitada a los litigios en torno a la cuantía de la indemnización.
- La Constitución socialista de 1976, incluso con la reforma de 1992, mantuvo la regulación constitucional de la expropiación en el artículo 25.
- La Ley No. 7, Ley de Procedimiento Civil, Administrativo y Laboral (hoy LPCALE), de 19 de agosto de 1977, reguló el conocimiento de los tribunales sobre la expropiación forzosa, pero limitada a los litigios en torno a la cuantía de la indemnización.

- La Ley No. 59, Código Civil, que dispuso sobre la expropiación forzosa en los artículos 134 y 152.
- La Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, en la que se incluyeron algunas cuestiones sobre expropiación de vivienda.
- El Decreto-Ley No. 125, Régimen de la posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios, de 30 de enero de 1991, que refrendó cuestiones sobre expropiación forzosa en ese ámbito en los artículos 10, 11 y 29.
- La Ley No. 77, De la Inversión Extranjera, de 5 de septiembre de 1995 se refirió a la expropiación forzosa para ese ámbito en particular en el artículo 3.
- La Ley No. 118, De la Inversión Extranjera, de 29 de marzo de 2014, siguiendo el precedente de su antecesora, se pronunció sobre la expropiación forzosa en ese ámbito particular en el artículo 4.
- La Constitución de 2019 autoriza la expropiación de bienes en su artículo 58.
- La Ley del Proceso Administrativo, discutida y aprobada en octubre de 2021 por la ANPP, regula el proceso expropiatorio en manos de los tribunales de justicia, otorgándoles a dichos órganos la potestad expropiatoria.

III. DIAGNÓSTICO

El régimen jurídico de la expropiación forzosa por razones de utilidad pública o interés social se rige por lo establecido en la Constitución de la República de 2019, en su artículo 58, cuyo párrafo tercero mandata a que *la ley establece las bases para determinar su utilidad y necesidad, las garantías debidas, el procedimiento para la expropiación y la forma de indemnización.*

Esa ley no se ha dictado aún hoy en el ordenamiento jurídico cubano.

La recientemente aprobada Ley No. 142, Ley del Proceso Administrativo, introduce importantes regulaciones en relación con quiénes son los órganos facultados a expropiar (los tribunales) así como el proceso judicial para disponer la expropiación; pero su letra no entra a regular las demás cuestiones que mandata la Constitución respecto a la expropiación, por la naturaleza procesal de esa disposición normativa y por no corresponderle entonces dentro de su objeto. Las disposiciones sobre la expropiación forzosa en la Ley del Proceso Administrativo son parciales e insuficientes para completar el régimen jurídico de la expropiación forzosa en nuestro país.

Atendiendo a la situación apuntada en los párrafos precedentes, falta homogeneización al tratamiento jurídico de esa figura dentro de la normativa cubana.

Se requiere establecer, por no estar establecidas, jurídicamente: las bases para determinar su utilidad y necesidad y las garantías debidas en materia procedimental.

El procedimiento para la expropiación sólo se regula, con la Ley del Proceso Administrativo, para lo que atañe a los tribunales, pero no a la etapa que corresponde a los órganos que determinan la utilidad y necesidad de la expropiación; se requieren mayores y mejores precisiones para la determinación de la forma de indemnización y los criterios para esa determinación; el marco regulador de los derechos de las personas frente a la expropiación forzosa no está fortalecido y precisado en correspondencia con los derechos y garantías que establece la Constitución.

El marco jurídico de actuación del Estado cubano en el ámbito de la expropiación forzosa requiere fortalecerse y actualizarse al nuevo marco constitucional.

Por la insuficiencia normativa que tiene la expropiación forzosa en Cuba se vulnera el reconocimiento y garantía del derecho, acogido en el párrafo primero del artículo 58 constitucional, de las personas al disfrute de los bienes de su propiedad; así como el cumplimiento, por parte del Estado, del deber, que se le impone a este último – también por el primer párrafo del artículo 58 constitucional – de garantizar a las personas el uso, disfrute y libre disposición de los bienes de su propiedad, de conformidad con lo establecido en la ley.

IV- PROPUESTAS

Objetivos:

1. Regular, en una ley, la expropiación forzosa por razones de utilidad pública o interés social, según lo estipulado en la Constitución de la República de Cuba, de 10 de abril de 2019, en su artículo 58.
2. Establecer en esa ley, de conformidad con el mandato del artículo 58, tercer párrafo constitucional, las bases para determinar la utilidad y necesidad de la expropiación forzosa, las garantías debidas, el procedimiento para la expropiación, en lo que no corresponde a los tribunales, y la forma de indemnización.
3. Fortalecer y perfeccionar el marco jurídico de actuación del Estado cubano, el cumplimiento de su deber de garantizar a las personas el uso, disfrute y libre disposición de los bienes de su propiedad, de conformidad con lo establecido en la ley; así como garantizar, en lo que a esta ley corresponde, el derecho constitucional de las personas al disfrute de los bienes de su propiedad.

Preceptos de política:

Definir el concepto de expropiación forzosa como: la privación de la titularidad de un bien que no sea de propiedad socialista de todo el pueblo, únicamente atendiendo a razones de utilidad pública o interés social y con la debida indemnización.

Mantener en esta Ley, en lo esencial, lo establecido en la Ley de Inversión Extranjera, Ley No. 118, sobre la expropiación forzosa para el ámbito de esa inversión y fortalecer el régimen de garantías de los inversionistas a partir del régimen general que esta norma regula y que resulta también de aplicación a ellos.

Determinar que la potestad expropiatoria corresponde a los tribunales populares (en consonancia con lo dispuesto en la Ley del Proceso Administrativo).

La expropiación forzosa se dirige contra el titular del bien o el derecho objeto de la expropiación.

Establecer la competencia para la declaración de utilidad pública o interés social con fines expropiatorios y promover el proceso ante el tribunal y los beneficiarios, correspondiendo, a:

- a) El Consejo de Ministros y su Comité Ejecutivo;
- b) los jefes de Organismos de la Administración Central del Estado;
- c) el Gobernador provincial;
- d) el Consejo de la Administración Municipal;
- e) los directores de las Oficinas de las Zonas Especiales de Desarrollo.

4.1 Determinar el requerimiento de aprobación previa de la declaración de utilidad pública o interés social, en los siguientes casos:

- a) Los jefes de Organismos de la Administración Central del Estado, requieren la aprobación del Consejo de Ministros.
- b) El Gobernador, requiere la aprobación previa del Consejo Provincial correspondiente.
- c) El Consejo de la Administración Municipal, requiere la aprobación previa de la Asamblea Municipal del Poder Popular correspondiente.
- d) Los directores de las Oficinas de las Zonas Especiales de Desarrollo, requieren la aprobación del Consejo de Ministros.

Identificar la utilidad pública o interés social basadas en las razones siguientes:

- a) El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;
- b) el aprovechamiento y la conservación de los recursos naturales y el manejo sostenible del ambiente;
- c) la construcción de centros educativos, de salud, deportivos, culturales, de recreación u otras obras o infraestructuras destinadas al bienestar colectivo o el desarrollo urbano o rural;
- d) la construcción, ampliación o alineamiento de las vías públicas;

- e) la ejecución de programas agropecuarios;
- f) la urbanización de zonas o lugares o construcción de viviendas con fines sociales o de desarrollo económico;
- g) el embellecimiento, ampliación saneamiento y conservación de los centros poblacionales o espacios públicos;
- h) la creación de reservas territoriales que satisfagan las necesidades del suelo urbano para la fundación, conservación y crecimiento de los centros de población,
- i) el establecimiento o ampliación de zonas especiales de desarrollo económico o zonas de interés turístico;
- j) construcciones de oficinas o establecimientos públicos destinados a prestar servicios de beneficio colectivo.
- k) la conservación del patrimonio natural, histórico y cultural, nacional o local.
- l) la conservación de lugares u objetos por su valor natural, histórico, artístico, cultural, turístico, ambiental, arqueológico, económico o patrimonial.
- m) la satisfacción de necesidades colectivas durante situaciones excepcionales;
- n) el abastecimiento de las poblaciones de artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, catástrofes u otras calamidades públicas;
- o) el paso a dominio público o a titularidad exclusiva del Estado de la patente o certificado de registro de modelo de utilidad;
- p) el aseguramiento del orden interior o el interés de garantizar la defensa y seguridad nacional;
- q) el incumplimiento o desviación de la función social o finalidad específica que la ley haya asignado a los bienes;

r) otras declaradas expresamente por el Consejo de Ministros.

Establecer el procedimiento de declaración de utilidad pública o interés social que la justifica, sus requisitos y sus efectos.

Establecer que la indemnización comprende el valor real del bien en el comercio según su destino cierto o posible en uso económico normal, a la fecha de la declaración de utilidad pública o interés social. Además, establecer el procedimiento y otros criterios necesarios para determinar los tipos y cuantía de la indemnización.

Regular la expropiación forzosa en caso de urgencia cuando el interés de la expropiación derive directamente de una calamidad pública o por motivos de aseguramiento del orden interior o por interés de garantizar la defensa y seguridad nacional, y exista necesidad apremiante de ocupación de los bienes.

Regular el derecho de reversión en favor de los expropiados, en consonancia con lo dispuesto al respecto en la Ley del Proceso Administrativo.

Regular las ocupaciones temporales por las autoridades competentes, de los terrenos que no sean de propiedad socialista de todo el pueblo.

V-COMUNICACIÓN

Realizar acciones de comunicación relacionadas con el contenido de la Política y sus normas jurídicas, de forma ampliada hasta los órganos del Estado, las estructuras de los OACE, entidades nacionales, órganos locales del Poder Popular, otros actores económicos del país y la población en general.

VI- INSTRUMENTACIÓN JURÍDICA

Emitir:

- La “Ley de Expropiación Forzosa por razones de utilidad pública o interés social”, sobre la base de la Constitución de la República de Cuba y lo legislado en la materia.

Derogar o modificar:

- Modificar los artículos 134 y 152 de la Ley No. 59, Código Civil, para colocarlos, en lo correspondiente, en consonancia con lo dispuesto en este proyecto de Ley.
- Derogar o modificar las cuestiones sobre expropiación de vivienda reguladas en la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988.
- Derogar los artículos 10, 11 y 29 del Decreto-Ley No. 125, Régimen de la posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios, de 30 de enero de 1991.

Actualizar:

1. Resoluciones emitidas por los ministerios de Justicia, Finanzas y Precios, la Agricultura, Economía y Planificación, la Construcción y el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.



PROYECTO

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

HAGO SABER: Que la Asamblea Nacional del Poder Popular, en la sesión del día ____ de ____ de 2022, correspondiente al Séptimo Período Ordinario de Sesiones de la IX Legislatura, ha aprobado lo siguiente:

POR CUANTO: La Constitución de la República, en sus artículos 1, 22 y 58, párrafo primero, respectivamente, define que Cuba es un Estado socialista de derecho y justicia social, reconoce otras formas de propiedad distintas a la socialista de todo el pueblo, declara que todas las personas tienen derecho al disfrute de los bienes de su propiedad y que el Estado garantiza su uso, disfrute y libre disposición, de conformidad con lo establecido en la ley.

POR CUANTO: La Constitución de la República, por los párrafos segundo y tercero del Artículo 58, autoriza la expropiación de bienes únicamente atendiendo a razones de utilidad pública o interés social y con la debida indemnización; y mandata a que la ley establece las bases para determinar su utilidad y necesidad, las garantías debidas, el procedimiento para la expropiación y la forma de indemnización.

POR CUANTO: La Ley No. 118, Ley de la Inversión Extranjera, de 29 de marzo de 2014, dispone sobre lo relativo a la expropiación en ese ámbito; y la Ley No. 142, Del Proceso Administrativo, de 28 de octubre de 2021, regula el proceso de expropiación forzosa como vía para su ejecución.

POR CUANTO: Se hace necesario completar el régimen jurídico de la expropiación por razones de utilidad pública o interés social, estableciendo por ley las bases para determinar su utilidad y necesidad, las garantías



PROYECTO

debidas, la forma de indemnización y demás cuestiones que resulten procedentes en razón del mandato constitucional al efecto.

POR TANTO: La Asamblea Nacional del Poder Popular, en el ejercicio de la facultad que le confiere el Artículo 108, inciso c), de la Constitución de la República, aprueba la siguiente:

LEY _____

DE LA EXPROPIACIÓN POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. La presente ley tiene por objeto regular la expropiación por razones de utilidad pública o interés social.

2. Las disposiciones establecidas en esta ley se aplican, en lo pertinente, a las ocupaciones temporales.

Artículo 2. El régimen jurídico de la expropiación por razones de utilidad pública o interés social se rige por lo dispuesto en la Constitución, esta ley, la Ley del Proceso Administrativo en lo correspondiente al proceso de expropiación, otras leyes y disposiciones normativas que le sean de aplicación.

Artículo 3.1. Todas las personas gozan de plena protección y seguridad jurídicas en el derecho al disfrute de los bienes de su propiedad, garantizado por el Estado, de conformidad con lo establecido en la ley.



PROYECTO

2. Ninguna persona, por razones de utilidad pública o interés social, puede ser privada, en todo o en parte, de su propiedad, si no es de conformidad con lo dispuesto en la Constitución y en las leyes.

Artículo 4.1. Las inversiones extranjeras dentro del territorio nacional gozan de plena protección y seguridad jurídica y no pueden ser expropiadas, salvo que esa acción se ejecute en concordancia con lo dispuesto en la Constitución, los tratados internacionales suscritos por la República de Cuba en materia de inversiones y la legislación vigente.

2. Para iniciar cualquier actuación que tenga como finalidad la expropiación de inversiones extranjeras se requiere la aprobación previa del Consejo de Ministros.

CAPÍTULO II DE LA DEFINICIÓN DE EXPROPIACIÓN

Artículo 5. La expropiación consiste en la privación, por la autoridad competente, de la titularidad de un bien o derecho que no sea de propiedad socialista de todo el pueblo, únicamente atendiendo a razones de utilidad pública o interés social y con la debida indemnización.

Artículo 6. Las operaciones expropiatorias pueden consistir en:

- a) Adquisición y transferencia de la propiedad al patrimonio del Estado.
- b) privación de algunas facultades inherentes al derecho de propiedad que afecten significativamente su contenido esencial;
- c) la destrucción pura y simple de la cosa.

CAPÍTULO III DE LOS SUJETOS DE LA EXPROPIACIÓN



Artículo 7. La potestad expropiatoria corresponde a los tribunales de justicia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Proceso Administrativo y la Ley de los Tribunales de Justicia.

Artículo 8.1. La expropiación se dirige contra el titular del bien o el derecho objeto de esta.

2. A este efecto, se entiende por titular a quien ostente el título correspondiente o conste con tal carácter en los registros públicos o, en su defecto, lo sea pública y notoriamente.

3. La expropiación se dirige también contra los titulares de derechos o intereses económicos directos sobre el bien expropiado, y contra los poseedores y ocupantes legítimos.

4. Si existe litigio pendiente sobre la titularidad del bien o derecho objeto de la expropiación o títulos contradictorios sobre este, los litigantes que aleguen los derechos contradictorios también son partes del procedimiento hasta tanto se resuelva el litigio.

Artículo 9.1. La tramitación se la expropiación forzosa en vía administrativa se entiende con el Fiscal, en los casos en que los titulares contra los que se dirige sean personas menores de edad o en situación de discapacidad intelectual o psicosocial, sin representantes, o declaradas judicialmente ausentes.

2. El proceso de expropiación en vía judicial se entiende con el Fiscal de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 106 de la Ley del Proceso Administrativo.



PROYECTO

Artículo 10.1. Corresponde la declaración de utilidad pública o interés social con fines expropiatorios y promover el proceso de expropiación forzosa ante el tribunal competente, a:

- a) El Consejo de Ministros o su Comité Ejecutivo;
- b) los jefes de organismos de la Administración Central del Estado;
- c) el Gobernador provincial;
- d) el Consejo de la Administración Municipal; y
- e) los directores de las oficinas de las zonas especiales de desarrollo.

2. Corresponde al Consejo de Ministros la previa declaración de utilidad pública o interés social para la expropiación de las inversiones extranjeras dentro del territorio nacional

Artículo 11.1. Para que los sujetos mencionados en los incisos b, c, d y e, del artículo anterior puedan iniciar el procedimiento para la declaración de utilidad pública o interés social se requiere:

- a) En el caso de los jefes de organismos de la Administración Central del Estado, la aprobación previa del Consejo de Ministros;
- b) en el caso del Gobernador, la aprobación previa del Consejo Provincial correspondiente;
- c) en el caso del Consejo de la Administración Municipal, la aprobación previa de la Asamblea Municipal del Poder Popular correspondiente;
- d) en el caso de los directores de las oficinas de las zonas especiales de desarrollo, la aprobación del Consejo de Ministros.

2. En el caso que regula el inciso b) anterior, cuando el bien o bienes a expropiar sean inmuebles, se requiere, además, antes de que el Gobernador interese la aprobación previa del Consejo Provincial



PROYECTO

correspondiente, oír el parecer de la Asamblea Municipal del Poder Popular donde está ubicado el bien o bienes objeto de la expropiación.

Artículo 12. Cuando la declaración de utilidad pública o interés social sea emitida por el Consejo de Ministros, puede designar al jefe del organismo de la Administración Central del Estado relacionado directamente con el fin al que se afectará lo expropiado, para que actúe como promovente del proceso de expropiación forzosa ante el tribunal competente.

Artículo 13. El beneficiario de la expropiación es la entidad del Estado en sus diferentes niveles de organización territorial o la persona natural o jurídica a quien corresponde realizar la utilidad pública o el interés social determinante de la expropiación y en cuya virtud adquiere lo expropiado.

Artículo 14. Cuando se trate de beneficiarios distintos del Estado en sus diferentes niveles de organización territorial, el acuerdo que termine el procedimiento expropiatorio o la sentencia que ponga fin al proceso de expropiación incluye las disposiciones que sean necesarias sobre las obligaciones específicas del beneficiario en relación con el uso o destino de los bienes y respecto de la persona expropiada, incluyendo el pago o consignación, en su caso, de la cantidad fijada como indemnización.

Artículo 15. A los efectos de la determinación de las obligaciones a que se refiere el artículo anterior, el beneficiario es parte del procedimiento expropiatorio.

CAPÍTULO IV DE LA CAUSA DE LA EXPROPIACIÓN

Artículo 16. La utilidad pública o interés social conforman el interés público expropiatorio en razón del cual se decide la expropiación.



PROYECTO

Artículo 17. Se consideran de utilidad pública o interés social, a los fines de la expropiación:

- a) El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;
- b) el aprovechamiento y la conservación de los recursos naturales y el manejo sostenible del ambiente;
- c) la construcción de centros educativos, de salud, deportivos, culturales, de recreación, turísticos u otras obras o infraestructuras destinadas al bienestar colectivo o el desarrollo urbano o rural;
- d) la construcción, ampliación o alineamiento de las vías públicas;
- e) la ejecución de programas agropecuarios;
- f) la urbanización de zonas o lugares o construcción de viviendas con fines sociales o de desarrollo económico;
- g) el embellecimiento, ampliación saneamiento y conservación de los centros poblacionales o espacios públicos;
- h) la creación de reservas territoriales que satisfagan las necesidades del suelo urbano para la fundación, conservación y crecimiento de los centros de población,
- i) el establecimiento o ampliación de zonas especiales de desarrollo económico o zonas de interés turístico;
- j) construcciones de oficinas o establecimientos públicos destinados a prestar servicios de beneficio colectivo.
- k) la protección del patrimonio cultural y natural, nacional o local.
- l) la conservación de lugares u objetos por su valor natural, histórico, artístico, cultural, turístico, ambiental, arqueológico, geológico, paleontológico, económico o patrimonial;
- m) la satisfacción de necesidades colectivas durante situaciones excepcionales;
- n) el abastecimiento de las poblaciones de artículos de consumo necesario;



PROYECTO

- o) los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, catástrofes u otras calamidades públicas;
- p) el paso a dominio público o a titularidad exclusiva del Estado de la patente o certificado de registro de modelo de utilidad;
- q) el aseguramiento del orden interior o el interés de garantizar la defensa y seguridad nacional;
- r) el incumplimiento o la desviación de la función social o finalidad específica que la ley haya asignado a los bienes o derechos;
- s) otras declaradas expresamente por el Consejo de Ministros.

CAPÍTULO V DE LA DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL Y SUS EFECTOS

Artículo 18. Para interesar la expropiación es requisito indispensable que la autoridad competente dicte, previamente, la declaración de utilidad pública o interés social que la justifique.

Artículo 19.1. La declaración de utilidad pública o interés social con fin expropiatorio se realiza mediante acuerdo o resolución, según proceda, de la autoridad competente.

2. En esa declaración se indican, de forma motivada, las razones de utilidad pública o interés social invocadas y la necesidad concreta de adquisición u ocupación, en lo procedente, del bien o derecho señalados y los fines a los que se destinarán.

3. También se describen detalladamente todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes o derechos objeto de la declaración.



PROYECTO

Artículo 20. Cualquier persona puede aportar los datos necesarios para rectificar posibles errores en relación con los bienes o derechos objeto de expropiación.

Artículo 21.1. La expropiación se limita a los bienes o derechos que son estrictamente indispensables para la consecución de la utilidad pública o interés social declarados.

2. Cuando la expropiación se refiera sólo a una parte del bien, de forma tal que la parte restante pierda su valor o utilidad económica para el propietario, sea por la extensión o el precio, este puede exigir que la expropiación incluya a la totalidad del bien.

Artículo 22.1. La declaración de la utilidad pública o interés social expropiatorios, o de necesidad de ocupación temporal de los bienes, se notifica, con la debida celeridad, por la autoridad que la emitió, al propietario o titular del bien o derecho en cuestión, acompañando copia certificada de esa declaración.

2. Esa declaración también se pone en conocimiento de otros interesados o de quienes se considere deben conocerla.

3. En los casos que no sea posible la notificación, la declaración se publica en la Gaceta Oficial de la República.

Artículo 23. A partir de la notificación de la declaración de utilidad pública o interés social, no se generan sobre el bien tributos o cualquier otra prestación de carácter patrimonial relacionada con el registro, asiento o protocolización de los actos jurídicos que se produzcan.



PROYECTO

Artículo 24.1. La declaración de utilidad pública o interés social de un bien inmueble se asienta en el registro de la propiedad.

2. Desde ese momento, el registrador de la propiedad se abstiene de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen sobre el bien en cuestión, salvo que sea a favor de la entidad pública que requiere la declaración de utilidad pública o interés social.

3. La declaración de utilidad pública o interés social de un bien inmueble se asienta también, si procede, en los demás registros oficiales que corresponda.

4. La declaración de utilidad pública o interés social de otros bienes se asienta, si procede, en el registro oficial o en los registros oficiales que corresponda.

Artículo 25.1. El propietario o titular del bien o derecho, o cualquier persona que demuestre tener un interés legítimo, puede oponerse, por razones de fondo o forma, a la expropiación, ya sea objetando la declaración concreta de utilidad pública o interés social o la necesidad de adquisición del bien o derecho.

2. En el caso de esa última necesidad, la oposición incluye la indicación de las razones por las que debe considerarse preferente la adquisición de otros bienes o derechos distintos como más conveniente al fin que se persigue.

Artículo 26. Si la declaración de utilidad pública o interés social tiene como fundamento la ejecución de planes de obras públicas, la construcción de viviendas de interés social o la ejecución de programas dirigidos al desarrollo económico, social y cultural del país o al manejo sostenible del



PROYECTO

ambiente, el aseguramiento del orden interior, el interés de garantizar la defensa y seguridad nacional, la oposición de fondo puede realizarse sólo respecto a la necesidad de adquisición de los bienes o derechos objeto de la expropiación, sobre la base de la conveniencia, para los fines perseguidos, de la adquisición preferente de otros bienes o derechos distintos.

CAPÍTULO VI DE LA INDEMNIZACIÓN

Artículo 27.1. La indemnización comprende el valor comercial del bien o derecho, según su destino cierto o posible, en uso económico normal, a la fecha de la declaración de utilidad pública o interés social, teniendo en cuenta todos los factores y circunstancias objetivas, existentes en esa fecha, que concurren en la situación económica y jurídica del bien o derecho.

2. En el caso de la expropiación en el ámbito de la inversión extranjera, la indemnización se fija por su valor comercial establecido de mutuo acuerdo.

Artículo 28.1. La indemnización cubre, además, los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación, incluyendo, pero no limitados, a:

- a) La disminución del valor de la parte no expropiada, en caso de expropiaciones parciales;
- b) los gastos de traslado; y
- c) los perjuicios provocados por la interrupción temporal de la actividad comercial.



PROYECTO

2. Para fijar la indemnización no se toman en cuenta circunstancias personales, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra o el servicio a ejecutarse, ni el lucro cesante.

Artículo 29. El monto de la indemnización se calcula con referencia a la fecha de la declaración de utilidad pública, actualizándose a la fecha en que se realice efectivamente el pago, teniendo en cuenta los valores por depreciación de la moneda.

Artículo 30. Para la fijación del valor de la indemnización del bien o derecho objeto de la expropiación, la autoridad que realiza la declaración de utilidad pública o interés social solicita un avalúo, que se ejecuta por peritos de entidades autorizadas por el Ministerio de Finanzas y Precios.

Artículo 31.1. En el caso de la expropiación en el ámbito de la inversión extranjera, de no llegarse a acuerdo sobre el valor comercial de los bienes o derechos a expropiar, la fijación del precio se efectúa por una organización de prestigio internacional en la valoración de negocios, autorizada por el Ministerio de Finanzas y Precios y contratada al efecto por acuerdo de las partes en el procedimiento de expropiación.

2. De no existir acuerdo entre ellos con respecto a la selección de la referida organización, a su elección, se realiza un sorteo para determinarla o se acude a la vía judicial.

Artículo 32. En todo caso, incluyendo el ámbito de la inversión extranjera, el resultado del avalúo se revisa y se certifica por el Ministerio de Finanzas y Precios.

Artículo 33.1. Las reglas técnicas para la valuación deben estar previamente determinadas en disposiciones de carácter general.



PROYECTO

2. Si se trata de viviendas, la valoración no debe ser inferior a la que resulte de la aplicación de las disposiciones normativas vigentes sobre la determinación del valor referencial para la aplicación del impuesto sobre transmisión de bienes.

Artículo 34. Si el bien expropiado ha sido adquirido mediante compraventa en los doce (12) meses anteriores al momento en que se inicia el procedimiento expropiatorio, se considera como valor del bien el precio declarado en la escritura pública, al que se añade el costo de las inversiones en las mejoras que se hubieren realizado a la fecha.

Artículo 35.1. En la valoración no se reconocen las obras realizadas por el propietario con posterioridad a la fecha de la declaración de utilidad pública o interés social, a no ser que se demuestre que resultan indispensables para la conservación del bien.

2. Igualmente, no se reconocen las obras efectuadas con anterioridad a la fecha de la declaración de utilidad pública o interés social, cuando hayan sido hechas sin autorización; ni aquellas que, a pesar de contar con los permisos respectivos, se hayan realizado de mala fe.

Artículo 36. En caso de expropiaciones parciales, del precio fijado se deduce el valor adicional que genera, en la parte del inmueble no afectado, la obra pública que causa la expropiación; pero se incluye en el precio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial.

Artículo 37. Para la formación de la indemnización, además del valor establecido en el avalúo, se puede abonar hasta un cinco por ciento adicional como precio de afección.



Artículo 38. Del valor a pagar, se descuentan los valores tributarios que el titular adeude por el inmueble expropiado.

Artículo 39. El valor a pagar como indemnización de la expropiación está exento de toda clase de gastos, de impuestos y gravámenes.

Artículo 40.1. La indemnización ordinaria en concepto de expropiación es en dinero.

2. De resultar más conveniente y el expropiado manifestar su aceptación previamente, puede realizarse el pago mediante la dación de bienes o mediante títulos de crédito.

Artículo 41. En el caso de la expropiación en el ámbito de la inversión extranjera, la indemnización se paga en moneda libremente convertible.

Artículo 42. En caso de que el inmueble expropiado sea la vivienda de residencia permanente del propietario o titular, la indemnización comprende el ofrecimiento de otra vivienda de condiciones similares a la expropiada o el valor necesario para su adquisición en correspondencia con el del inmueble mencionado.

Artículo 43. Las disposiciones sobre la indemnización también se aplican, si la expropiación afecta al contrato de arrendamiento de un inmueble, a los arrendatarios que deban cesar su ocupación a causa de esta.

Artículo 44. Una vez determinado el monto de la indemnización se debe establecer el plazo razonable para hacerla efectiva, considerándose la debida celeridad para su pago.



Artículo 45. En el supuesto del Artículo 42 de esta ley el monto de la indemnización debe pagarse en un plazo único, antes de que se tome posesión de la vivienda.

CAPÍTULO VII DEL PROCEDIMIENTO EN LA VÍA ADMINISTRATIVA

Artículo 46. La notificación, o en su caso la publicación, de la declaración de utilidad pública o interés social da inicio al procedimiento administrativo y a la conformación del respectivo expediente.

Artículo 47.1. El expediente es individual por cada uno de los propietarios de los bienes o derechos objeto de la expropiación, o cuando varios bienes constituyan una unidad económica.

2. En los casos en que un bien pertenezca en común a varias personas, se conforma un único expediente.

Artículo 48. El expediente contiene:

- a) La declaración de utilidad pública o interés social que justifique la expropiación;
- b) la copia certificada de la aprobación previa correspondiente y, en el caso del Artículo 11, inciso b, de esta ley, del parecer emitido por la Asamblea Municipal del Poder Popular;
- c) la relación de los bienes o derechos objeto de la expropiación, con sus respectivas descripciones físicas y su situación jurídica;



PROYECTO

- d) la explicación razonada de la necesidad concreta de adquirir y ocupar, según proceda, dichos bienes o derechos por ser indispensables para el fin de la expropiación;
- e) el precio a pagar, su forma de pago y, en su caso, la descripción y el avalúo de los bienes que se proponga entregar a cambio de los que sean objeto de la expropiación, con expresión de las condiciones y términos de la pretendida operación; y
- f) las actas de las negociaciones previas con el propietario y los detalles sobre la falta de acuerdo.

Artículo 49. Si la declaración de utilidad pública o interés social se realiza con la finalidad de ejecutar una obra pública, se añade al expediente:

- a) La descripción general de la obra, con los planos de ubicación correspondiente;
- b) el costo aproximado y forma de financiación; y
- c) la descripción general de los trabajos, con indicación de sus inicios y tiempo aproximado de duración;

Artículo 50.1. La autoridad correspondiente y aquel al que se dirija la expropiación pueden acordar la adquisición de los bienes o derechos objeto de aquélla, fijando el precio u otras formas de indemnización, así como los plazos en que se harán efectivos, para lo que puede acudir, de ser necesario, a la mediación.

2. En caso de acudir a la mediación las partes se ajustan a las reglas establecidas para esa materia en las disposiciones normativas.



3. En los casos referidos en primer apartado de este artículo, una vez concluida la negociación y fijados sus términos, se suscribe el acta con el acuerdo, el que se lleva a escritura pública y, con ello, se da por concluido el expediente administrativo.

4. La escritura pública a la que se refiere el apartado anterior constituye el título de dominio de los bienes traspasados y sirve como título ejecutivo de las obligaciones pendientes.

Artículo 51. Si en un plazo de noventa (90) días naturales, contados a partir del día que se inicie la negociación correspondiente, no se adopta ningún acuerdo, continúa el procedimiento administrativo, sin perjuicio de que en cualquier momento posterior las partes puedan llegar a dicho acuerdo.

Artículo 52.1. La autoridad correspondiente notifica al propietario o titular el dictamen con el monto o la forma de la indemnización fijada según las reglas anteriores.

2. El propietario o titular notificado puede oponerse a dicho dictamen, en un plazo de tres (3) días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación, pudiendo formular las alegaciones que estime pertinentes.

3. Cumplido lo dispuesto en apartado anterior, la autoridad competente fija un plazo razonable para que el interesado aporte las pruebas que considere oportunas en justificación de sus alegaciones, incluyendo su propia valuación según los métodos que juzgue más apropiados.



PROYECTO

4. De no alcanzarse acuerdo en el monto o la forma de la indemnización fijada, se declara culminado el procedimiento administrativo y queda expedita la vía judicial.

Artículo 53.1. Si una vez iniciado el procedimiento para la expropiación la autoridad correspondiente desiste del mismo, o no se presenta la demanda en el plazo legalmente previsto, se vuelve a las circunstancias en que se estaba antes de iniciarse el procedimiento y se indemniza al propietario o titular por los perjuicios causados.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no excluye que la autoridad competente pueda iniciar un nuevo expediente para la expropiación luego de ese desistimiento o la no presentación de la demanda.

CAPÍTULO VIII EXPROPIACIÓN EN CASO DE URGENCIA

Artículo 54. Cuando el interés de la expropiación derive directamente de una calamidad pública o por motivos de aseguramiento del orden interior o por interés de garantizar la defensa y seguridad nacional, y exista necesidad apremiante de ocupación de los bienes, la autoridad correspondiente puede tomar posesión inmediata de los necesarios para satisfacer esa finalidad, sin formalidad previa ni otra diligencia, con independencia de que se siga el proceso para determinar la indemnización.

CAPÍTULO IX DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 55. El proceso de expropiación forzosa por razones de utilidad pública o interés social se rige por lo dispuesto en la Ley del Proceso Administrativo.



PROYECTO

Artículo 56. La demanda en el proceso de expropiación forzosa se acompaña con el expediente administrativo correspondiente.

Artículo 57. En la demanda no se puede proponer un precio inferior al máximo ofrecido en la negociación previa con el propietario o titular.

Artículo 58. La sentencia firme que decide el proceso expropiatorio constituye, a todos los efectos procedentes, el título de adquisición de bienes y derechos por expropiación por razones de utilidad pública o interés social.

CAPÍTULO X DE LA REVERSIÓN

Artículo 59.1. En el caso de que la autoridad correspondiente no destine el bien expropiado a los fines expresados en la declaración de utilidad pública o interés social dentro del plazo de hasta tres (3) años, contados desde la fecha de la firmeza de la sentencia, o exista alguna parte sobrante de los bienes expropiados, el expropiado puede pedir la reversión al mismo tribunal que dispuso la expropiación y pagar su justo precio.

2. En el caso de que el expropiado hubiera fallecido, sus causahabientes pueden pedir la reversión de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 60.1. El ofrecimiento y tramitación de los derechos de reversión, cuando proceda, se efectúan, previa depuración de la situación física y jurídica de los bienes, por la autoridad que instó la expropiación, aunque el bien hubiera sido posteriormente afectado o adscrito a otro distinto.



PROYECTO

2. A estos efectos, la entidad a la que posteriormente se hubiesen afectado o adscrito los bienes comunica al que hubiese instado la expropiación el acaecimiento del supuesto que dé origen al derecho de reversión.

Artículo 61.1. El reconocimiento del derecho de reversión lleva implícita la desafectación del bien o derecho a que se refiera.

2. No obstante, hasta tanto se proceda a la ejecución del acuerdo, corresponde a la entidad a la que estuviese afectado o adscrito el bien o derecho objeto de la reversión proveer lo necesario para su defensa y conservación.

3. De no consumarse la reversión, verificada esa situación por la autoridad competente, el bien o derecho se entiende nuevamente afectado a la finalidad que tenía al momento de ser declarada aquella.

Artículo 62.1. El precio de la reversión se determina según el valor que tenga el bien en el momento en que se solicite su recuperación, fijado con arreglo a las bases establecidas anteriormente para la indemnización por expropiación.

2. Cuando entre la ocupación administrativa y la reversión hayan transcurrido no más de dos (2) años, se entiende que el precio debe ser el pagado inicialmente, salvo que en el bien expropiado se hubieren realizado mejoras o producido daños que afecten ese valor.

Artículo 63. Si el bien inmueble expropiado se somete a trabajos de construcción para su utilización según los fines expresados en la declaración de utilidad pública o interés social, y estos se suspenden por un período superior a los tres (3) años, y no existe previsión a corto plazo



de su reanudación, comienza a correr nuevamente el plazo para solicitar la reversión.

CAPÍTULO XI DE LAS OCUPACIONES TEMPORALES

Artículo 64. Pueden ocuparse temporalmente los inmuebles o terrenos que no sean de propiedad socialista de todo el pueblo, cuando se requiera:

- a) Realizar estudios, exploraciones u operaciones de corta duración con el fin de obtener datos para la formación de un proyecto o una obra.
- b) construir las instalaciones provisionales necesarias para la construcción, reparación o conservación de las obras públicas;
- c) la extracción de materiales necesarios para la ejecución de las obras, o que deban ser objeto de una explotación formalmente organizada;
- d) por causa de interés social, realizar los trabajos para que la propiedad cumpla con la función social a la que está destinada; y
- e) asegurar el orden interior o por interés de garantizar la defensa y seguridad nacional.

Artículo 65.1. Las viviendas sólo pueden ser ocupadas temporalmente en situaciones excepcionales y de desastre, de conformidad con lo dispuesto en la ley para esas situaciones; sin perjuicio de que luego se promueva el proceso para determinar la indemnización correspondiente.

2. Cuando el interés de la ocupación temporal de una vivienda derive directamente de una calamidad pública o por interés de garantizar la



PROYECTO

defensa y seguridad nacional, y exista necesidad apremiante de ocupación del inmueble, la autoridad correspondiente puede tomar posesión inmediata para satisfacer esa finalidad, sin formalidad previa ni otra diligencia, con independencia de que se siga el proceso para determinar la indemnización.

Artículo 66.1. Las ocupaciones temporales requieren el consentimiento del propietario, ocupante o encargado del inmueble o terreno.

2. De éste negarlo, la autoridad correspondiente requiere la autorización judicial, que se tramita por el proceso cautelar urgente de conformidad con la Ley de Proceso Administrativo.

3. En la resolución judicial que autorice la ocupación, se determina la cuantía de la indemnización que debe abonarse por los perjuicios que se causen por las operaciones que se llevarán a cabo.

Artículo 67.1. Siempre que fuere posible determinar con anticipación el importe de la indemnización por los perjuicios que pudiera causarse con la ocupación temporal, se intenta un arreglo con el propietario aplicando el procedimiento previsto para la determinación de la indemnización.

2. En caso de no existir acuerdo, si este se refiriese sólo a la cuantía, el propietario puede acudir a la vía judicial

Artículo 68.1. En los casos en que no fuere posible señalar de antemano el importe y duración de la ocupación, se intenta un convenio con el propietario para fijar una cantidad alzada suficiente para responder del importe de aquélla.



PROYECTO

2. De no haber acuerdo, así como para determinar en su momento el importe definitivo, se procede en la forma indicada en el artículo anterior.

Artículo 69. Cuando, por motivos de aseguramiento del orden interior, interés de garantizar la defensa y seguridad nacional, epidemias, catástrofes u otras calamidades, se adopten, por las autoridades correspondientes, medidas que impliquen destrucción, menoscabo o pérdida de bienes o derechos de las personas, sin las formalidades que para la expropiación u ocupación temporal exige esta ley, el perjudicado tiene derecho a obtener indemnización de acuerdo con las disposiciones que se señalan en los preceptos relativos a los daños de la ocupación temporal de inmuebles y la indemnización de los muebles, debiendo iniciarse el expediente a instancia del interesado y según tales disposiciones.

DISPOSICIÓN ESPECIAL

ÚNICA: Los expropiados al amparo de la legislación anterior, tienen derecho a exigir la reversión de lo expropiado siempre que se cumplan las condiciones establecidas al efecto en esta ley y en la del proceso administrativo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las expropiaciones que se estén tramitando a la entrada en vigor de esta ley, se ajustan a lo que en ella se dispone.

SEGUNDA: En la expropiación decidida por sentencia firme en la que no se haya ejecutado el pago de la indemnización, el monto de ese pago debe actualizarse de conformidad con las reglas establecidas en esta ley.



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Se modifica el Artículo 134 de la Ley 59, “Código Civil”, de 16 de julio de 1987, el que queda redactado de la manera siguiente:

“**Artículo 134.1.** La expropiación de bienes puede efectuarse únicamente atendiendo a razones de utilidad pública o interés social y con la debida indemnización.

2. La expropiación de bienes por razones de utilidad pública o interés social se regula por la legislación de esa materia.”.

SEGUNDA: Se modifica el Artículo 152 de la Ley 59, “Código Civil”, de 16 de julio de 1987, el que queda redactado de la manera siguiente:

“**Artículo 152.** Los agricultores pequeños están obligados a mantener, explotar y utilizar adecuadamente la tierra y sus demás bienes relacionados con la producción agropecuaria y forestal.”

TERCERA: Se derogan:

1. La Disposición Final Cuarta de la Ley 65, “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988;
2. del Decreto-Ley 125, “Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes”, de 30 de enero de 1991, los artículos 10, 11 y 29; de la Disposición Especial Primera lo relativo a la expropiación forzosa contenido en el párrafo tercero; y la Disposición Especial Cuarta;
3. cualquier otra disposición normativa que se oponga a lo establecido en la presente ley.



República de Cuba
Asamblea Nacional del Poder Popular

PROYECTO

CUARTA: Esta ley entra en vigor el ____ de ____ de 2022.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADA en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional de Poder Popular, Palacio de Convenciones, en La Habana, a los ____ días del mes de ____ de 2022.

Juan Esteban Lazo Hernández

Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular

Miguel Mario Díaz-Canel Bermúdez

Presidente de la República