

Civil

El ejercicio del derecho de propiedad sobre el suelo urbano. Su sentido social

Iris Cabanes Espino, Martha Fernández Martínez, María Elena Prado Sifontes

Sumario: Introducción. 1. Consideraciones generales acerca de la función social del derecho de propiedad. 2. Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo. 2.1. Los derechos o facultades urbanísticas. 2.1.1. Derecho a urbanizar. 2.1.2. El derecho a edificar y a lo edificado. 2.2. Los deberes urbanísticos. 2.2.1. Deberes de uso, conservación y rehabilitación. 2.2.2. Cumplir con las regulaciones sobre protección al medio ambiente y a los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos. 2.2.3. Cumplir con las regulaciones sobre protección al medio ambiente y a los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.-Conclusiones.

INTRODUCCIÓN.

En la actualidad la propiedad desempeña una función social que se ha convertido en fundamento jurídico-doctrinal de todas sus restricciones, es esa una cuestión que sin lugar a dudas encuentra eco en el ordenamiento jurídico cubano, en el que la Constitución proclama el predominio de la propiedad Estatal,[1] resulta asimismo el sustento de la aparición de estatutos especiales para la regulación de algunas propiedades como la urbana, en las que se le impone a los titulares la obligación de asumir una actividad determinada.

El Código Civil cubano, también refleja ese carácter limitado del ejercicio del derecho de propiedad, entre otras razones, porque al exponerse de forma muy sintetizada el contenido de este derecho real expresado en un haz de facultades, se deja establecido que éstas se ejercerán conforme al destino socioeconómico de los bienes.[2]

El suelo, bien inmueble por naturaleza, es un recurso natural que amerita una especial consideración, por el rol insustituible que desempeña, desde el punto de vista económico, social, y en la actual problemática urbana, constituye un elemento esencial, al ser el soporte físico del proceso urbanizador y consecuentemente las disposiciones legales que regulan su uso, clasificación y valoración deben de tener un carácter integrador, conforme a la función social del derecho de propiedad, pero que a su vez faciliten una adecuada ordenación del territorio, con la debida atención a los problemas del medio ambiente.

En Cuba la cuestión se facilita si tenemos en cuenta que la urbanización es una función pública, y el suelo que puede ser utilizado a esos fines y al de la edificación es fundamentalmente propiedad del Estado máximo responsable de este proceso, sin embargo, se precisa, por una parte, de la perfección de los instrumentos legales que lo regulen, y por otra, de la creación de una legislación más uniforme en cuanto al uso y aprovechamiento de este bien como un elemento clave del proceso urbanizador.

Téngase en cuenta que en Cuba, no existe una Ley de Suelo, de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, y la necesidad de que el país se dote de esa normativa viene dada, en lo fundamental por:

-Las insuficiencias presentes en la normativa jurídica que rige el ordenamiento territorial y el urbanismo, en especial la creciente dispersión legislativa sobre la temática de la regulación y el control del suelo, el limitado alcance del Decreto 21/78 "Reglamento Sobre la Planificación Física" y la necesidad de articular y compatibilizar los contenidos con la legislación promulgada más recientemente o que se encuentre en estudio.

-Las actuales insuficiencias de los instrumentos de planeamiento, los vacíos en la gestión del suelo y la urbanización y los problemas en el control y la disciplina territorial.

-La necesidad de adecuación de los instrumentos normativos a las nuevas realidades emergentes en el país.[3]

Incluso ya desde el año 1993, al aprobarse el Programa Nacional de Medio Ambiente y Desarrollo, en el que se dedica el Capítulo tres a la planificación y ordenación del recurso tierra, dentro de las acciones que se proponen, para lograr los objetivos[4] que se persiguen en tal sentido, se encuentra, la de revisar y perfeccionar el marco legal y reglamentario establecido y en estudio.

Por estas razones, se precisa en el ordenamiento jurídico cubano, de un adecuado régimen jurídico del suelo,[5] que integre y supedite el uso y destino de este bien, a las disposiciones del planeamiento, en relación con las prescripciones urbanísticas, y el sentido social del ejercicio del derecho de propiedad urbana, cuestión que se pretende argumentar con el presente trabajo.

1. Consideraciones generales acerca de la función social del derecho de propiedad.

Desde cualquier perspectiva profundizar en el contenido del derecho de propiedad, obliga a adentrarnos en la función social que en la actualidad este derecho está llamado a desempeñar, téngase en cuenta que la importancia de la propiedad, como institución, trasciende el ámbito jurídico, siendo expresión de las ideas sociales, políticas y económicas de un momento determinado de la historia.[6]

Por ello, ha perdido vigencia la definición que de este derecho realizó el Código Civil Francés de 1804, al conceptualizarlo como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de ellos un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.

No obstante es la propiedad el paradigma de los derechos reales[7] y por tanto en el que con más marcado énfasis se ponen de manifiesto los atributos de exclusividad, oponibilidad *erga omnes*, reipersecutoriedad y carácter fundante (en este caso exclusivo de la propiedad) propio de estos derechos.

Es también la propiedad un derecho subjetivo, al concederle a su titular un ámbito de poder jurídico traducible en un conjunto de facultades legalmente reconocidas para satisfacer sus intereses; facultades que como veremos no son del todo absolutas, ni ilimitadas.

Resulta difícil dar un concepto unitario del derecho de propiedad,[8] debido a la multiplicidad y diversidad de situaciones que con relación a esta institución pueden presentarse en la sociedad actual, pero lo cierto es que la mayoría de los Códigos Civiles modernos,[9] la definen como un poder que le confiere a su titular facultades de goce y disposición, con las limitaciones que para el caso estén establecidas.

En esa línea el Código Civil cubano en su artículo 129.1, conceptualiza a la propiedad como el derecho que le confiere a su titular la posesión, uso, disfrute y disposición de los bienes, conforme a su destino socioeconómico.

No obstante a que en la definición que del derecho de propiedad establece el Código Civil cubano, se le concibe como un derecho limitado, es de subrayar que las restricciones que recaen sobre la propiedad no están solo determinadas por el destino socioeconómico de los bienes, sino también por la Ley[10] y por el sentido social que este derecho está llamado a desempeñar, y si bien el sentido social del derecho de propiedad inspira la regulación que del mismo realiza el ordenamiento jurídico cubano, es ésta, como veremos, una cuestión de mayor profundidad y alcance que utilizar los bienes conforme a su destino socioeconómico, y consecuentemente el precepto que desde nuestro derecho positivo da una definición del más pleno e importante de los derechos reales, así lo debe preceptuar, a fin de estar a tono con una más depurada técnica jurídica y con las propias restricciones que el Derecho cubano le impone a la propiedad sobre todo en las leyes especiales.

De tal modo, se trata de que en la actualidad las facultades de goce y disposición garantizadas como derechos absolutos del propietario, entraron en crisis y es vista la propiedad como un concepto que obliga al cumplimiento de determinados deberes sociales, en otras palabras, la propiedad está llamada a desempeñar una función social, que es delimitadora de su contenido.

Para López y López: "El cambio de rumbo resplandece especialmente en el terreno del derecho de propiedad, cuando en el interior de aquella idealmente omnipotente posición del propietario se inserta la idea de deber (*eigentum verpflichtet*). A partir de este momento, el universo propietario en un tiempo lleno de las certidumbres que indicaba el compacto modelo codificado de sello romanístico (*dominium est plena in re potestas*), se colma de resquebrajaduras".[11]

De ahí que como afirma Puig Peña,[12] el momento actual de la propiedad es el de la superación de la concepción individualista y liberal -que partiendo de un plano estrictamente *iusprivativista*, se fija principalmente en la idea de poder- por otra concepción social que contempla la propiedad no solo como institución jurídica, sino también como institución económica, destacando en ella la idea de función.

Desde esa óptica, cuando se hace referencia a la función social del derecho de propiedad, no se alude a simples restricciones externas a un derecho de por sí, absoluto en su contenido, sino como apunta Parejo Alfonso: "La clave de la transformación radica en que el nuevo fin (ahora social) legitimador de la propiedad no actúa sobre ésta desde fuera, sino conformando el propio contenido del derecho. No es que éste tenga unos límites derivados de necesidades sociales, sino que éstos le confieren -desde dentro- sus perfiles propios".[13]

En ese mismo sentido Doehring,[14] acota que la institución de la propiedad solo puede realizarse a través de su función social, que por ello mismo tiene efecto constitutivo, y es ésta el fundamento de la capacidad dispositiva que es elemento integrante de la propiedad privada, al punto de erigirse en "limitación social" que evita la destrucción misma del poder dominical en cuanto éste no reconociera unas barreras, precisamente las que levanta su función social.

Es así, como la función social del derecho de propiedad está incorporada expresamente en los textos constitucionales de varios países.[15] En Europa, el primer país capitalista que la planteó fue Alemania, al expresar la Constitución de Weimar en su artículo 153 que: "La propiedad obliga. El suelo debe estar igualmente en interés general", mientras que en América, la Constitución mexicana de 1917, en precepto que se mantiene dispone: "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de la vida de la población rural y urbana",[16] en Cuba la Constitución de 1940 expresaba en su artículo 87: "El Estado cubano reconoce la existencia y legitimidad de la propiedad privada en su más amplio concepto de función social y sin más limitaciones que aquellas que por motivos de necesidad pública o interés social establezca la Ley"; y en la actual Constitución cubana aunque de forma expresa no se haga mención a la función social del derecho de propiedad, es ésta una cuestión que

está implícita en los Fundamentos Políticos, Sociales y Económicos del Estado, recogidos en el Capítulo I, del Texto Constitucional y fundamentalmente de la formulación de los artículos del 14 al 27, dedicados a las relaciones de propiedad.

Para Montes[17] la función social como delimitadora del contenido del derecho de propiedad, se ha de traducir en uno de estos tres supuestos:

- Falta de atribución de determinadas facultades.
- Complejo de condicionamientos para el ejercicio de las facultades atribuidas.
- Obligación -o deber- de ejercicio de determinadas facultades.

Como se deduce de las ideas expuestas, en toda delimitación del contenido del derecho de propiedad, hay que recurrir a sus restricciones.[18] teniendo en cuenta la realidad jurídica, económica, política, y social, en que el mismo se desarrolla, y para lo cual el establecimiento de un modelo único aplicable a las diferentes situaciones que puedan presentarse no resulta viable desde el punto de vista práctico.

De lo anterior, se deriva una consecuencia, y es que en los momentos actuales, el estatuto propietario, es regido por las características jurídicas de cada bien o categoría de bienes, formuladas, sobre todo, por su importancia para toda la sociedad, lo que desde el punto de vista técnico significa fragmentación de la regulación, y la obligada remisión al mundo de las leyes especiales.[19]

Cuando nos adentramos en el tema de la función social del derecho de propiedad, y de las restricciones que recaen sobre el mismo, es igualmente insoslayable, lo referente al contenido esencial de este derecho, como límite de la intervención legislativa, lo que de forma expresa no se trata en el ordenamiento jurídico cubano.

Al respecto en el artículo 53.1 de la Constitución española[20] se establece que solo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de determinados derechos y libertades reconocidos en esa suprema ley, dentro de los que se encuentra el derecho de propiedad.

La cuestión se centra entonces en determinar cuál es el contenido esencial del derecho de propiedad, tópicamente no definido por el legislador, y consecuentemente, tarea que le corresponde al intérprete de la ley, y de una importancia que trasciende el ámbito jurídico.[21]

En esa línea comparto el criterio de Montes[22] cuando argumenta que en la determinación del contenido esencial del derecho de propiedad, habrá que acudir a criterios hermenéuticos y heurísticos basados en la conciencia social y en la realidad del tiempo, ya que este contenido esencial, se ha de poner forzosamente en relación con la idea de finalidad objetiva del derecho, con la idea de causa en el sentido de función económico-social del derecho mismo.

El sentido social que en la actualidad desempeña el derecho de propiedad se hace notar con marcado énfasis en el ejercicio de este derecho en relación con el suelo, al punto que al reflexionar sobre el tema Díez-Picazo y Gullón, en ideas que en gran medida deben ser de aplicación a la realidad cubana, han afirmado: "La propiedad del suelo es en la actualidad objeto de una minuciosa atención del legislador, hasta el punto de que puede afirmarse, sin asomo de duda, que no le es aplicable en grandísima medida la definición que del derecho de propiedad da el artículo 348 del Código civil. Efectivamente, es una propiedad respecto a la que el propietario es sujeto de deberes que no se concretan exclusivamente en un no hacer sino en una actitud positiva (edificar un suelo urbano; mejorar y cultivar un suelo rústico, etc.). No se circunscribe, pues, la actitud del legislador al establecimiento de límites al derecho de gozar y disponer del propietario, sino que marca las líneas a través de las cuales han de ejercitarse o no sus facultades dominicales". [23] Sin embargo, es esa una cuestión que en toda su magnitud no encuentra eco en el ordenamiento jurídico cubano, ya que la normativa de corte urbanístico ha priorizado las cuestiones relacionadas con el planeamiento, la atribución de competencias, la disciplina urbanística, entre otras, sin detenerse en la regulación del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, el que como se verá, amerita una consideración especial.

2. Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo.

En el acápite precedente se expuso como en la actualidad resulta difícil establecer una unificación conceptual del derecho de propiedad que abarque la diversidad de estatutos y regímenes sobre el que puede recaer este derecho, por lo que se hace necesario regular en específico la propiedad agraria, la propiedad del espacio urbano, o las llamadas propiedades especiales[24] por solo citar algunos ejemplos.

Precisamente, en el centro de los orígenes y desarrollo histórico del Derecho urbanístico siempre ha estado como una cuestión esencial la regulación de los aspectos más sustanciales de la propiedad inmobiliaria, el derecho o no de urbanizar, la potestad de expropiar y las valoraciones de las propiedades para la realización de las obras públicas.[25]

De esa forma, las modernas legislaciones reguladoras del uso del suelo desde una perspectiva urbanística, formulan dentro de sus principales objetivos, la definición del contenido básico del derecho de propiedad del suelo acorde con su función social, dedicándole especial atención a los derechos y deberes de los propietarios.

Se impone recordar que las condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad urbana y consecuentemente el hecho de que una determinada propiedad pueda ser afectada por un destino que domina todo su tráfico jurídico posterior, viene determinado no solo por la Ley, sino también por el planeamiento, en esa línea afirman Pons González y Del Arco Torres que: "El núcleo central de la ordenación urbanística (legislación y planeamiento) lo constituye la regulación de los derechos y deberes de los propietarios de suelo afectados por el proceso de urbanización y edificación; es decir, que si bien la ley debe definir el contenido esencial de la propiedad privada, nada impide que la misma Ley se remita a los instrumentos normativos planificadores para establecer el régimen de la utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación.[26]

Es así como el uso del suelo requiere instrumentos técnicos y jurídicos precisos, capaces de regular de una forma efectiva el ejercicio del derecho de propiedad sobre este bien, no obstante en Cuba, esta normativa se encuentra muy dispersa, y no cuenta con un enfoque urbanístico; el contenido del derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico cubano lo encontramos delimitado fundamentalmente en la Constitución de la República, y el Código Civil, y en un conjunto de cuerpos legales que los complementan dentro de los que amerita destacar la Ley General de la Vivienda, la Ley Hipotecaria, la Ley de la Inversión Extranjera en Cuba, el Código de Vialidad y Tránsito, la Ley del Medio Ambiente, la Ley de Protección al Patrimonio Cultural, la Ley de los Monumentos Nacionales y Locales, el Decreto-Ley 227/02, "Del Patrimonio Estatal", el Decreto-Ley 125/91 "Régimen de Posesión, Propiedad y Herencia de la Tierra y Bienes Agropecuarios", esos por solo citar algunos de los más significativos, por ello comparto el criterio de García Pleyán al afirmar que: "La legislación sobre el Ordenamiento Territorial debe adaptar y completar este derecho especificando cuestiones como la subordinación jurídica del destino del suelo al plan y no al propietario o poseedor, los deberes y derechos de los promotores inmobiliarios, la recuperación social de los beneficios y plusvalías derivados de la operación sobre el suelo con ánimo de lucro el marco jurídico de la valoración del suelo la legitimación de la expropiación con finalidades urbanísticas, etc".[27]

Se trata de valorar que el proceso urbanizador se va desarrollando a través del cumplimiento de una serie de derechos y deberes urbanísticos íntimamente ligados entre sí, que al decir de Ramos Medrano: "Constituyen las dos caras de la misma moneda, de suerte que el cumplimiento de cada uno de los deberes produce la adquisición de cada uno de los derechos o facultades que constituyen el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria", [28] y el hecho de que en Cuba la mayor parte del suelo sea propiedad del estado, no justifica que no exista una efectiva regulación jurídica al respecto.

2.1. Los derechos o facultades urbanísticas.

Tanto los derechos como las facultades, integran poderes jurídicos que tiene la persona en el marco de una relación jurídica determinada, desde un punto de vista estrictamente técnico, no son conceptos plenamente identificables, al ser las facultades posibilidades de actuación que se atribuyen a una persona como contenido de un derecho subjetivo más amplio, aunque en el lenguaje jurídico se utilice indistintamente la palabra derecho para referirse a todos ellos, al resultar esta la categoría más general y abarcadora,[29] así sucede en el ámbito del Derecho urbanístico.

En ese contexto, los derechos o facultades urbanísticas, forman parte del contenido esencial de la propiedad sobre el suelo, se ejercerán de conformidad con lo establecido en la Ley y en los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, teniendo en cuenta el sentido social del derecho de propiedad.

Los derechos o facultades urbanísticas en los cuales se profundizará desde la realidad cubana son los de urbanizar, de edificar, y a lo edificado.

2.1.1. Derecho a urbanizar.

Desde una perspectiva jurídica urbanizar consiste en la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras necesarios a fin de que esté apto para ser edificado, es el proceso intermedio entre la planificación del territorio y la edificación, por tanto es una facultad que habilita para la implantación del equipamiento urbano o dicho de otra forma, para convertir el suelo de que se trate, en un terreno listo para la edificación.

El Anteproyecto cubano de Ley del Suelo, El Ordenamiento Territorial y el Urbanismo; en su artículo dos, define a la Urbanización como: "1. Proceso de concentración de la población rural en asentamientos urbanos; 2. Provisión de la organización espacial y la infraestructura técnica (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones) adecuada para el desarrollo de las edificaciones. Por su parte el Proyecto de "Reglamento de la Planificación Física", en su versión del año 2002, da una definición muy próxima a la anterior pero que prescinde del enfoque sociológico[30] de esta, al establecer en el artículo dos, inciso p) que urbanización es: "proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones que comprende la red vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otras".

En Cuba las disposiciones legales existentes relacionadas con la actividad urbanística no delimitan el contenido de este derecho, de modo que los instrumentos planificadores, deben de contar con la precisión suficiente a tal fin, ya que en definitiva es un derecho que se adquiere con la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento a partir de la clasificación del suelo, y los presupuestos de Ley.

Es de señalar que en Cuba, debido al carácter prioritario y preponderante de la propiedad estatal, este derecho, se ejerce de hecho esencialmente por el Estado, tiene un carácter planificado, y se tipifica, en consecuencia como una auténtica función pública, lo que ratifica García de Enterría al afirmar que: "urbanizar, en primer término, ha dejado de ser un contenido de la propiedad para convertirse en una verdadera función pública".[31]

Lo anterior significa que en este derecho se pone de manifiesto la responsabilidad del Estado, a través de la cual se organiza el suelo y se crea la infraestructura técnica requerida para el desarrollo de las edificaciones.

Todo lo anterior evidencia que el derecho a urbanizar, constituye un derecho complejo, cuyo ejercicio requiere del cumplimiento de innumerables requisitos de carácter técnicos y jurídicos, dentro de los cuales la autorización para el uso del suelo ocupa un lugar primordial.

2.1.1.2. El derecho a edificar y a lo edificado.

En sentido gramatical edificar significa construir o fabricar algún edificio obra o fábrica, definición que no difiere en esencia de su significado desde el punto de vista urbanístico, sobre todo, si nos atenemos a lo que en términos generales puede entenderse por edificio.[32]

En la actualidad si se tiene en cuenta el sentido social del ejercicio del derecho de propiedad urbana, el derecho a edificar o *ius aedificandi*, no puede ser visto como un derecho absoluto o como una facultad necesariamente implícita en el derecho de propiedad sobre el suelo, sino que se configura un derecho-deber que se adquiere porque así se ha previsto en la correspondiente ordenación urbanística en correspondencia con la Ley, la Planificación Urbanística y otras normas que la complementan como las Ordenanzas de Construcción, y cuyo ejercicio es posible a través de la correspondiente autorización administrativa, en este caso el otorgamiento de la Licencia de Construcción o de Obra que se convierte en el Derecho cubano en el título que autoriza el ejercicio de esta facultad.[33]

Para Ramón Parada[34] el otorgamiento de la licencia es un acto reglado, no discrecional, al que la administración está obligada cuando el proyecto se ajusta al planeamiento aplicable y demás requisitos previstos en la legislación. Por ello la administración deberá responder de los daños y perjuicios ocasionados en los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, salvo que sea por causas imputables al perjudicado.

Para el otorgamiento de la Licencia de Construcción tanto a las personas naturales como a las jurídicas, se convierte en un requisito imprescindible la justificación del uso del suelo de que se trate a fin de avalar que sobre este, es factible la realización de actividades urbanísticas que no quedan al libre arbitrio de la persona que ostenta alguna titularidad sobre el mismo, sino a lo que esté determinado en las disposiciones legales y en los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.[35]

A los fines de un uso racional y adecuado del suelo como soporte del proceso urbanizador y edificatorio, es imprescindible que se realice una adecuada localización de la inversión que se pretende realizar como paso previo a la edificación, precisamente por esa razón como uno de los requisitos para el otorgamiento de la Licencia de Construcción se encuentra el de una adecuada microlocalización de esa inversión, realizada por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física,[36] certificado oficial que acredite la liberación del terreno microlocalizado y su asignación legal a la persona natural o jurídica y en el supuesto de que éste pertenezca al Ministerio de la Agricultura o del Azúcar, los documentos establecidos por esos organismos, como son la desafectación y el pago al Estado cubano de las tierras. De esta forma el derecho a edificar queda condicionado en el ordenamiento jurídico cubano al cumplimiento de una serie de requisitos de carácter *sine qua non*, dispersos en varias disposiciones, en las cuales la autorización para el uso del suelo es un paso no solo necesario, sino imprescindible, cuya omisión puede llevar aparejada la nulidad de lo actuado e incluso, la demolición de lo construido.

El ejercicio del derecho a edificar da nacimiento a un nuevo derecho que es el que se adquiere sobre la edificación, la que de esta forma se incorpora al patrimonio de su titular, ya sea en concepto de propiedad u otro derecho sobre bienes, y para el ejercicio de éste se debe cumplir un requisito imprescindible que es el otorgamiento por la autoridad facultada del Certificado de Habitabilidad,[37] el que se convierte en un documento técnico administrativo imprescindible para el reconocimiento del derecho sobre lo edificado, y de esa forma se emite el correspondiente título de dominio, previo al cumplimiento de los requisitos de carácter urbanístico y arquitectónicos previstos a los fines de conceder la autorización para construir.

La adquisición del derecho sobre lo edificado una vez materializada la construcción, le concede a su titular el derecho a su formalización mediante el otorgamiento por el funcionario competente del título correspondiente de carácter administrativo o notarial, así la obra incorporada a su patrimonio, puede ser inscrita a su nombre en el Registro de la propiedad con independencia del derecho que se pueda tener sobre el suelo donde ha sido edificada, y se completa de esa forma la última fase de las llamadas facultades urbanísticas.

2.1.2. Los deberes urbanísticos.

Los deberes urbanísticos pueden definirse como obligaciones[38] impuestas a los propietarios de terrenos y por extensión dado el caso a los que ejerzan otros derechos sobre este bien, a tenor de la legislación y el planeamiento urbanístico, y constituyen una demostración evidente del sentido social del derecho de propiedad urbana.

Se configuran en la actualidad como verdaderas obligaciones *propter rem*, [39] lo que ha llevado a Pons González y Del Arco Torres a afirmar que: "Según una dominante dirección doctrinal, deben configurarse como supuestos de obligaciones *propter rem*: es decir, de aquellas que se tienen por razón de la cosa, por la relación en que el obligado está con ella. Se trataría, por tanto, de obligaciones reales o bien obligaciones ambulatorias, que tienen por objeto una prestación generalmente de hacer impuesta al propietario como consecuencia de la función social del dominio".[40]

En mi opinión, es acertado considerar como *propter rem* a los deberes urbanísticos, porque la obligación que los mismos imponen en una relación jurídica determinada, se individualiza por la posición del titular con respecto al bien de que se trate (en este caso el suelo), y quien ostente en cada momento esa posición como regla general con carácter de propietario, pero pudiera serlo, de superficiario, de usufructuario, o de arrendatario de viviendas propiedad del Estado, según la relación de que se trate, es el obligado al cumplimiento del deber.

Sin embargo, es esta una cuestión que no aborda el Derecho cubano, y como mismo sucede con los derechos urbanísticos, los deberes, se encuentran dispersos en nuestro ordenamiento jurídico, y es en ocasiones una tarea difícil su concreción, más si tenemos en cuenta que el proceso urbanístico es de una naturaleza compleja, en el mismo suelen participar una pluralidad de sujetos, y el nacimiento de los deberes puede tener no solo un origen legal, sino también contractual; de modo que se hará objeto de este análisis solo a algunos deberes como los de uso, conservación y rehabilitación; y el de cumplir con las regulaciones sobre protección al medio ambiente y a los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos;

2.1.2.1. Deberes de uso, conservación y rehabilitación.

El uso del suelo a los efectos urbanísticos, no tiene idéntica connotación que para el Derecho civil, al apreciarlo este último como una de las facultades esenciales del propietario, con este enfoque, uso es, según Carbonnier citado por Rivero Valdés, "una suerte de goce que consiste en retirar personalmente... la utilidad (o la satisfacción) que puede procurar por sí misma una cosa no productiva o no explotada (habitar una casa, portar joyas, esto es usar)", [41] aunque me inclino por el concepto dado por el último de los autores citados al exponer que usar es darle a los bienes su destino o función de acuerdo con su naturaleza, con la voluntad de su titular, o con las reglas legales y sociales vinculantes.[42] Para el Derecho urbanístico se entiende por uso de suelo la realización de actividades sobre ese suelo o sobre las construcciones (edificaciones, infraestructuras e instalaciones) que estén incorporadas solidariamente al mismo, y están determinadas las mismas por el planeamiento, no dependen por tanto de la voluntad del titular del suelo; en ese sentido el Proyecto cubano de "Reglamento de la Planificación Física", versión del 2002, en su artículo dos, inciso n), conceptualiza el uso del suelo como: "utilización específica que puede dársele a un territorio determinado en el marco de su destino general (por ejemplo, el agrícola en diferentes cultivos, el urbano en usos residencial, industrial, comercial y otros), y en el inciso d) define por cambio de uso: "modificación de la función a que se destina un terreno o una edificación". Si se parte de tales presupuestos los usos del suelo pueden ser variados, pero en todos los casos se impone para su materialización el cumplimiento por parte de los propietarios del suelo de los pertinentes derechos y deberes urbanísticos, y en específico su utilización en correspondencia con su clasificación y calificación, de las formas previstas por el planeamiento para las diferentes zonas; desde una perspectiva urbanística, es un derecho-deber que necesita ser perfilado por el Derecho cubano.

Por su parte el deber de conservación, es otro de los deberes estrictamente urbanístico que evidencia el sentido social del ejercicio del derecho de propiedad inmobiliaria.

En sentido gramatical conservar significa; mantener una cosa o cuidar de su permanencia;[43] lo que equivale a evitar la degradación física de un bien determinado, manteniéndolo en buen estado.

Desde el punto de vista urbanístico el significado del término conservar no difiere en esencia del gramatical, por cuanto implica, mantener los edificios en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, a costa de los propietarios o de la administración, de esa forma el "Procedimiento para otorgar Licencia de Construcción y Certificado de Habitabilidad", Resolución once del dos mil seis del Instituto Nacional de la Vivienda, en su Apartado primero, inciso g) conceptualiza a la conservación como: "Conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil".

En el Derecho español, el deber de conservación de la propiedad que establece la legislación urbanística, tiene su límite en el deber de demolición de la obra ruinoso previsto en el artículo 389 del Código Civil español[44] de forma tal que donde empieza el uno termina el otro;[45] el citado precepto es el sustento material o sustantivo para el establecimiento del llamado interdicto de obra ruinoso, por medio del cual se faculta a quienes tengan alguna propiedad contigua e inmediata a la obra ruinoso o a quienes tengan necesidad de pasar por las inmediaciones a interesar la adopción de medidas urgentes de precaución, a fin de evitar los riesgos o bien la demolición parcial o total de la obra ruinoso.

El Código Civil cubano no cuenta con un precepto similar al antes enunciado en su homólogo español, no obstante, considero que en ciertas circunstancias, el fundamento jurídico de las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad previsto en el artículo 170 del mencionado cuerpo legal pudiera utilizarse como fundamento jurídico para el establecimiento de una acción similar al interdicto de obra ruinoso, siempre que no se trate de una vivienda, u otro inmueble similar para lo cual habrá que recurrir a la administración, a fin de que proceda en consecuencia, a los efectos de su reparación o demolición,[46] no obstante a mi modo de ver lo expuesto no justifica que nuestro Código Civil, no posea una norma que con carácter general, refrende sustantivamente el derecho de una persona legitimada a pedir la demolición de una obra que amenaza derrumbe, y es por tanto, atentatoria a las personas, a los bienes y al medio ambiente.

El ordenamiento jurídico cubano, no tiene delimitado el contenido del deber de conservación desde una perspectiva urbanística, no obstante la obligación de conservar los bienes por parte de sus titulares la podemos encontrar expresamente tipificada en algunos cuerpos jurídicos como la Ley General de la Vivienda,[47] la Ley de Monumentos Nacionales y Locales,[48] o el Decreto-Ley 143/93, sobre La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana.[49]

Muy próximo al deber de conservación, se encuentra el de rehabilitación que puede ser considerado como el conjunto de acciones realizadas sobre edificios, monumentos, barrios o ciudades, destinadas a recuperar su inicial estado y uso.

Es un deber que desde una perspectiva urbanística, tampoco aparece delimitado en el ordenamiento jurídico cubano, la Ley General de la Vivienda en su artículo seis, no lo define, pero sí lo hace la Resolución 11/2006, del Instituto Nacional de la Vivienda, "Reglamento para Otorgar Licencia de Construcción y Certificado de Habitabilidad", que en su Apartado primero, inciso i) lo conceptualiza como: "Acción constructiva que se ejerce a una vivienda o edificio multifamiliar con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo útil de viviendas".

No obstante, comparto el criterio de Porto Rey[50] al afirmar que no debe tomarse la rehabilitación en la acepción vulgar que se da al término, como habilitar de nuevo, restituir una cosa a su antiguo estado lo que induciría a pensar que con la rehabilitación se trata de volver a su primitivo estado el continente y al contenido de la ciudad antigua, cuando de lo que se trata <<es de adecuarla a la sociedad de cada época sin perder los caracteres básicos de su generación>>. Se trata, pues de reequipar y adecuar la ciudad con la finalidad de elevar la calidad de vida de la población residente en la misma mediante medidas para la mejora de las condiciones del soporte físico existente.

2.1.2.2. Cumplir con las regulaciones sobre protección al medio ambiente y a los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

Aunque la protección al medio ambiente, no se encuentre expresamente regulado en el ordenamiento jurídico cubano, como un deber urbanístico, resulta indiscutible que este es un tema al que se le ha prestado una especial atención en el Derecho cubano, sobre todo a partir de la década del 80, y la promulgación de la ya derogada ley 33/81, Ley del Medio Ambiente y Uso Racional de los Recursos Naturales en Cuba.

Desde entonces, el marco jurídico relacionado con la protección del medio ambiente en el país se ha ampliado considerablemente, lo que constituye un imperativo de nuestros días y una condición indispensable para un desarrollo sostenible.

El análisis de la protección al medio ambiente como un deber urbanístico, necesariamente implica considerar que la ordenación del territorio, el urbanismo y la planificación territorial y urbana, engloban a la planificación ambiental, y por lo tanto no son solo instrumentos del Derecho urbanístico, sino también del Derecho ambiental, lo que encuentra eco en el ordenamiento jurídico cubano.[51]

Resulta imposible abarcar en pocas líneas todas las disposiciones jurídicas que vinculan al proceso urbanizador con el deber de conservar al medio ambiente, pero a mi modo de ver el análisis debe partir de valorar que ésta es una obligación preceptuada en el artículo 27 de la Constitución de la República de Cuba,[52] por su parte la Ley 81/97, Ley del Medio Ambiente, dedica el Título Sexto, Capítulo V, a los Ecosistemas Terrestres, y dentro de éste la Sección Primera a los Suelos, que establece en su artículo 106,[53] cuáles son las prescripciones a las que deben ajustarse las personas naturales o jurídicas que tienen a su cargo el uso o explotación de los suelos.

En correspondencia con lo expuesto, la protección del medio ambiente y la obtención de la Licencia Ambiental, [54] es un requerimiento indispensable para el inicio de la ejecución de las inversiones [55] en toda actividad susceptible de producir efectos significativos sobre el medio ambiente o que requiera de un debido control a los efectos del cumplimiento de lo establecido por la legislación ambiental vigente. [56]

No obstante a lo referido, debe señalarse que desde la perspectiva urbana se carece de un cuerpo jurídico que de una forma integrada trate lo concerniente al uso y conservación de los suelos como lo hace el Decreto 179 de dos de febrero de 1993, sobre "Protección, Uso y Conservación de los Suelos y sus Contravenciones", con respecto a los que tienen un destino agropecuario o forestal, de lo que se precisa en el ordenamiento jurídico.

Al deber de protección al medio ambiente, se une el de protección a los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, cuya delimitación como deber urbanístico se relaciona indisolublemente con las propias disposiciones que rigen para la protección al medio ambiente, las contenidas en la leyes uno y dos, sobre "Protección al Patrimonio Cultural" y a "Los Monumentos Nacionales y Locales", respectivamente, así como todas las regulaciones en materia de ordenamiento territorial y urbano, y en las zonas priorizadas para la conservación.

Por último, se precisa reiterar, que los derechos y deberes urbanísticos que integran el contenido del derecho de propiedad urbana, deben ejercitarse de acuerdo a lo establecido en la Ley y en los planes de ordenamiento territorial y urbano, en correspondencia con la clasificación y calificación urbanística del suelo.

CONCLUSIONES

1. En la actualidad la propiedad desempeña una función social que se ha convertido en fundamento jurídico-doctrinal de todas sus restricciones, cuestión que adquiere una marcada connotación en el ejercicio de este derecho sobre bienes que como el suelo, son de gran trascendencia para la vida del hombre, por lo que se impone que la legislación urbanística cubana configure el contenido básico del derecho de propiedad del suelo acorde con su función social, lo que conlleva a la determinación de los derechos y deberes de los propietarios sobre este bien.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad que debe regular el ordenamiento jurídico cubano, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes, y en los planes de ordenamiento territorial y urbanismo con arreglo a la clasificación urbanística del suelo, y deben ser facultades tales como las de urbanizar, edificar, a lo edificado, y al aprovechamiento urbanístico.
3. Los deberes urbanísticos pueden definirse como obligaciones impuestas a los propietarios de terrenos, y por extensión dado el caso a los que ejerzan otros derechos sobre este bien, a tenor de la legislación, y el planeamiento, configurándose en la actualidad como verdaderas obligaciones *propter rem*, debe regular el ordenamiento jurídico cubano deberes tales como el de uso, conservación y rehabilitación; cumplir con las regulaciones sobre protección al medio ambiente y a los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos; ceder de forma obligatoria, con o sin indemnización, el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas, y servicios generales que sean beneficiosos a la colectividad, los que se ejercerán con arreglo a la clasificación urbanística del suelo.
4. Teniendo en cuenta que la legislación urbanística cubana, debe regular el deber de conservación, el que se encuentra disperso en el ordenamiento jurídico cubano, resulta conveniente que el Código Civil cubano, refrende desde el punto de vista sustantivo el derecho de una persona legitimada a pedir la demolición de una obra que amanece derrumbe, y que es por tanto atentatoria a las personas, a los bienes y al medio ambiente.

Bibliografía.

Doctrina

- Álvarez-Tabío Albo, A. M. : <<La expropiación forzosa>>, en Boletín de ONBC, N.º 10/ septiembre-diciembre 2002, Ed. CIABO, La Habana, 2002.
- Antón Oliva, A.: *Derecho Urbanístico*, Ed. Centro de Estudios Financieros, Madrid, 1996.
- Bandrés Sánchez-Cruzat, J.M. : *Estudios Jurídicos Sobre Urbanismo. Una reflexión prospectiva*, Ed. Cedecs, Barcelona, 1998.
- Borges, Milo. A.: *Compilación Ordenada y Completa de la Legislación Cubana 1899-1950*, V.I, Ed. Lex, La Habana, 1952.
- _____. *Compilación Ordenada y Completa de la Legislación Cubana 1889-1950*, V.II, 1899-1950, Ed. Lex, La Habana, 1952.
- Breese, G. : *La Ciudad en los países en vías de desarrollo*, Ed. Tecnos, 1974.
- Burguet Rodríguez, R.: *Ley de la Inversión Extranjera. Texto de la Ley y Comentarios*, Ed. Sangova, S. A. Madrid, España, 1996.
- Cabanes Espino, I. : <<La extensión objetiva del Derecho de Hipoteca>>, CD ROM Producción Científica II, ISBN: 959-16-0195-6.
- _____. <<Consideraciones generales acerca de la función social del derecho de propiedad>>, CD ROM Producción Científica II, ISBN: 959-16-0195-6.
- _____. <<Los actos jurídicos como modos de adquirir la propiedad en Cuba>>, Ponencia presentada en el III Encuentro Nacional de la Sociedad Cubana de Derecho Civil y de Familia, Ciudad de la Habana, 2001.
- _____. <<Consideraciones jurídico-doctrinales sobre los bienes inmuebles>>, CD ROM Producción Científica II, ISBN: 959-16-0195-6.
- _____. <<La clasificación urbanística del suelo. Una visión desde Cuba>>, disponible en el Sitio Web de la Facultad de Derecho de la Universidad de Camagüey, www.der.reduc.edu.cu.
- Carceller Fernández, A. : *Instituciones de Derecho Urbanístico*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1977.
- Carrasco Perrerá, A y otros. : *Derecho de la Construcción y la Vivienda*, Ed. Diles, S. L, Madrid, 1998.
- Carrera, J. A. : *Historia del Estado y el Derecho en Cuba*, Ed. Pueblo y Educación, La Habana, 1989.
- Carrera Cuevas, D, Fernández Bulté, J y Yáñez, R. M. : *Manual de Derecho Romano*, Ed. Pueblo y Educación, La Habana, 1982.
- Castell, m. : *La cuestión urbana*, Ed. Félix Varela, La Habana, 2000.
- Clemente Díaz, T.: *Derecho Civil. Parte General*, tomo II, primera parte, ENPES, La Habana, 1984.
- Dávalos Fernández, R. : "La Nueva Ley General de la Vivienda", Ed. Ciencias Sociales, La Habana, 1990.
- Del Arco Torres, M. y Pons Gonzáles, M.: *Diccionario de Derecho Urbanístico*, Ed. Comares, Granada, 1998.
- Diez-Picazo, L y Gullón, A. : *Sistema de Derecho Civil*, vol. 1 5.ª ed. Ed. Tecnos, Madrid, 1984.
- _____. *Sistema de Derecho Civil*, vol. 3, .5.ª, Ed. Tecnos, S. A; Madrid, 1990.
- Diccionario de Derecho Civil*, Ed. Comares, Granada, 1999.
- Diccionario Ilustrado de la Lengua Española* Aristos, Ed. Científico-Técnica, Ministerio de Cultura, Cuba, 1980
- Doering, J: *Estado Social, Estado de Derecho y Orden Democrático, en el Estado Social*, (AA.UX), Ed. Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1986.
- Fernández Bulté, J.: *Teoría del Estado y del Derecho*, Ed. Félix Varela, La Habana, 2001.
- Fernández Martínez, M. : *La propiedad horizontal en Cuba. Título constitutivo e inscripción registral*. Tesis defendida en opción al grado científico de Doctor en Ciencias Jurídicas, La Habana, 2003.
- _____. <<Regímenes Jurídicos del Derecho de Superficie en Cuba>> en Rivero Valdés, O y otros. : *Temas de Derechos Reales*, Ed. Félix Varela, La Habana, 2001.
- _____. *Regímenes Jurídicos del Derecho de Superficie en Cuba*, Tesina de Investigación Doctoral, defendida ante la Facultad de Derecho de la Universidad de Valencia, España, 1999.
- Fernández Martínez, M, Pérez Gallardo, L. B, Rodríguez Reina, Z. : *Ley General de la Vivienda*, Ed. Ciencias Sociales, La Habana, 2004.
- Ferrater Mora, J. : *Diccionario de Filosofía*. Tomo II. Ed. Ariel, S.A. Barcelona, 2001.
- Fernández Núñez, J. A. : <<Derecho urbanístico y ordenamiento urbano en Cuba>>, Revista Cubana de Derecho, Núm. 12, La Habana, 1997.
- García Álvarez, A.: <<La ordenación del territorio en el estado de las autonomías>>. Estudios Territoriales, N.º 1, Madrid, 1981.
- García de Enterría, E y Parejo Alfonso, L. : *Lecciones de Derecho Urbanístico*, Ed. Civitas, 2.ª, ed. Madrid, 1981.
- García de Enterría, E. : <<Actuación Pública y actuación privada en el Derecho urbanístico>>, Revista Española de Derecho Administrativo N.º 1, Madrid, 1974.
- García Pleyán, C. : *Fundamentos y Comentarios al Proyecto de Ley del Suelo, el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo*, Instituto de Planificación Física, La Habana, 1996.
- González-Varas Ibáñez, S.J. : <<La Jurisprudencia Constitucional en materia de Ordenación del Territorio>>, Publicación Repertorio Aranzadi del Tribunal Constitucional, N.º 5/2000.
- González Pérez, J. : *Los planes urbanísticos*, Ed. Abella, Madrid, 1974.
- Guerra, R. : *Manual de Historia de Cuba*, Ed. Pueblo y Educación, 1985.
- Harvey, d.: *Urbanismo y desigualdad social, Siglo XIX*, Madrid, I EAL, 1979.
- Historia del Ordenamiento Territorial en Cuba, tomado de Internet sitio: <http://reliot.ine.gov.mx/cuba/historia.html>, mayo del 2005.
- Instituto de Planificación Física. : *25 años de Planificación Física*, Ed. Científico-Técnica. La Habana, 1986.
- Jung, J. : *La ordenación del espacio rural*, Madrid, I EAL, 1971.
- Lacruz Berdejo, J. L. : *Manual de Derecho Civil*. Ed. Bosch, Barcelona, 1984.
- _____. *Elementos del Derecho Civil. Parte I*, Ed. Bosch, Barcelona, 1974.
- Larrodera López, E.: <<Urbanismo y Ordenación Territorial>>, En *Curso de Ordenación del Territorio*, Madrid, COAM, 1982.
- Lezcano Calcines, J. R. y otros. : *Temas de Derecho Administrativo cubano*, T. I, Ed. Félix Varela, La Habana, 2004.
- _____. *Temas de Derecho Administrativo cubano*, T. II, Ed. Félix Varela, La Habana, 2004.
- López Ramón, F.: <<Planificación Territorial>>, RAP, N.º, 114, Madrid, 1987.
- López y López, A. M: El derecho de propiedad. Una relectio. Estudios Monográficos, Madrid, 1998.
- Magaz Cáceres, N. : *La legislación del ordenamiento territorial en Cuba. Su relación actual con los Órganos Locales del Poder Popular*, Tesis presentada para optar por la especialidad de Asesoría Jurídica, La Habana, 2002.
- Montes, V. L. : *La Propiedad Privada en el Sistema del Derecho Civil Contemporáneo*, Ed. Civitas, S. A, 1980.
- Montoro Chiner, M. J.: <<El urbanismo del desarrollo sostenible>>, Revista de Estudios Jurídicos sobre urbanismo. Ed. Cedecs, 1998.
- Muñoz Alfonso, Y. : *La tutela civil frente a las inmisiones al ambiente*. Tesis defendida en opción al grado científico de Doctor en Ciencias Jurídicas, Santa Clara, 2004.
- Núñez Ruiz, M. A. : *Derecho urbanístico Español*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1997.
- Ojeda Rodríguez, N. y Delgado Vergara, T.: *Teoría general de las obligaciones. Comentarios al Código Civil cubano*, 1ª ed., Ed. Félix Varela, La Habana, 2001.
- Ojeda Rodríguez, N.C. : <<Los Límites a la Autonomía de la Voluntad en Materia Contractual>> en Pérez Gallardo, L. B y otros. : *Lecturas de Derecho de Obligaciones y Delitos*, Ed. Félix Varela, La Habana, 2000.
- Parada, R. : *Derecho Administrativo III Bienes públicos. Derecho urbanístico*, 6.ª ed. Ed. Marcial Pons, Madrid, 1997.
- Pardo, M. : *La Ordenación territorial y del medio ambiente: Notas sobre la problemática de su formación curricular desde la sociología*, tomado de Internet, sitio <http://www.ingeba.euskalnet.net/lurralde/lurranet/lur21/21asca/21aska.htm>.3 de mayo de 2005.
- Parejo Alfonso, L. : *Derecho Urbanístico. Instituciones Básicas*, Ed. Ciudad Argentina, 1986.
- Parejo, L, Jiménez-Blanco, A y Ortega, L. : *Manual de Derecho Administrativo*, Vol. 2, Ed. Ariel, Barcelona, 1996.
- Perdomo, A. : *Espacio urbano y vivienda. Perspectiva histórica y análisis comparado*. Ed. Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Valencia, 2000.
- Pérez Gallardo, L. B.: <<De La Codificación Civil>>, en Valdés Díaz, C. Del C. Coord.) *Derecho Civil, Parte General*, Ed. Félix Varela, La Habana, 2002.
- Plataforma Programática del PCC, Ed. Política, La Habana, 1978.
- Ponce Solé, J. : *Discrecionalidad Urbanística y Autonomía Municipal*, Ed. Civitas, Madrid, 1996.
- Porto Rey, E. : <<De la conservación individualizada del patrimonio inmobiliario a su rehabilitación integrada en el planeamiento urbano>>, Rev. DU, núm. 109, Madrid, 1988.
- Puig Ferriol, I. : *Manual de Derecho Civil I. Introducción y derecho de la persona*. Ed. Marcial Pons, Madrid, 1997.
- Puig Peña, F.: *Compendio de Derecho Civil Español*, Tomo II. Ed. Pirámides, Madrid, 1976.

Quadri de la Torre, G. : «Políticas ambientales para una ciudad sustentable», Revista de Comercio Exterior, Vol. 51, # 7, México, julio, 2001.

Ramos Medrano, J. A. : *Los Deberes Urbanísticos de Los Propietarios de Suelo*, Ed. Dykinson, Madrid, 1996.

Rapa Álvarez, V. : *Propiedad Y otros derechos sobre bienes*, 1ª ed., La Habana, 1990.

República de Cuba: Programa Nacional de Medio Ambiente y Desarrollo, tomado de Internet, sitio <http://www.medioambiente.cu>, en mayo del 2005.

Rivero Valdés, O y otros : *Temas de Derechos Reales*, Ed. Félix Varela, La Habana, 2001.

Rojas Ávalos, A. V: *Introducción al Urbanismo*, Ed. Pueblo y Educación, La Habana, 1987.

Rodríguez , S y Martínez, F. : *Guía para la elaboración del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo del Municipio- Instrucción complementaria de Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo*, Editado por el Departamento de Planeamiento Municipal del Instituto de Planificación Física, La Habana, 1998.

Rodríguez Saif, M. J. : *Las relaciones de vecindad en el derecho civil cubano*, Tesis doctoral en opción al grado científico de doctora en ciencias jurídicas, Santiago de Cuba, 2002.

Segre, R. : *Arquitectura y Urbanismo de la Revolución Cubana*, Ed. Pueblo y Educación, 1990.

Serrano Moreno. J. L y Peña Freire, A. M. : «Siete claves metodológicas para leer el derecho urbanístico», Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Granada, Núm. 1, Granada, 1998.

Signorelli, a: *Antropología Urbana*, Ed. Anthropos Rubí, Barcelona, 1999.

Trayter Jiménez, J. M. : *El Control del Planeamiento Urbanístico*, Ed. Civitas, S. A, Madrid, 1996.

Tudurí Laboa, P.: «La constitución y ordenación física del territorio», Boletín Aranzadi Administrativo núm. 8/1998, Ed. Aranzadi, S.A, Madrid, 1998.

Valdés Díaz, C del C. : *Derecho Civil. Parte General*, Ed. Felix Varela, La Habana, 2002.

Vega Vega, J. : *Comentarios a la ley General de la Vivienda*, Ed. Ciencias Sociales, La Habana, 1986.

Viamontes Guilbeaux, E y otros. : *Derecho Ambiental Cubano*, Ed. Félix Varela, La Habana , 2000.

Villar Palasi, J. L. : «La actividad industrial del Estado en el Derecho Administrativo», Revista de Derecho Urbanístico, No. 7, Madrid, 1968.

Fuentes legales

Ley Fundamental de la República Federal Alemana de 23 de mayo de 1949, en Sitio Web de la Facultad de Derecho de la Universidad de Camagüey, www.der.reduc.edu.cu.

Constitución de la Nación Argentina de 22 de agosto de 1994, en Selección de Constituciones Iberoamericanas, Ed. Félix Varela, La Habana, 2002.

Constitución Política de la República de Chile de 21 de octubre de 1980, en Selección de Constituciones Iberoamericanas, Ed. Félix Varela, La Habana, 2002.

Constitución de la República de Cuba de 1940, en Documentos para el Estudio de la Historia Constitucional Cubana, Facultad de Derecho de la Universidad de Camagüey, 1986.

Constitución de la República de Cuba de 24 de febrero de 1976, reformada en 1992 y en el 2002, Impresa en el Combinado del Periódico Granma, La Habana, 2004.

Constitución Española de 27 de diciembre de 1978, en Ed. Tecnos, S. A., 1999.

Constitución Política de la República de Guatemala, de 31 de mayo de 1985, en Selección de Constituciones Iberoamericanas, Ed. Félix Varela, La Habana, 2002.

Constitución de la República Italiana, de 22 de diciembre de 1947, en Sitio Web de la Facultad de Derecho de la Universidad de Camagüey, www.der.reduc.edu.cu.

Constitución Política de la República de México, de 31 de enero de 1917, en Selección de Constituciones Iberoamericanas, Ed. Félix Varela, La Habana, 2002.

Constitución Política de la República del Perú, de 29 de diciembre de 1993, en Selección de Constituciones Iberoamericanas, Ed. Félix Varela, La Habana, 2002.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, de 15 de diciembre de 1999, en Selección de Constituciones Iberoamericanas, Ed. Félix Varela, La Habana, 2002.

Código Civil de la República de Argentina de 25 de septiembre de 1869, en edición al cuidado del Dr. Ricardo de Zavalía, Buenos Aires, 1996.

Código Civil de la República de Chile de 14 de diciembre de 1855, en edición oficial al 31 de agosto de 1976, aprobada por Decreto N.º 1937, de 29 de noviembre de 1976 del Ministerio de Justicia, Editorial Jurídica de Chile.

Código Civil de la República de Cuba, Ley N.º 59 de 16 de julio de 1987, en Gaceta Oficial Extraordinaria, No 9 de 1987

Código Civil del Reino de España de 6 de octubre de 1888, en Ed. Segura. 1996.

Código Civil de la República de Francia de 21 de marzo de 1804, 66.ª edición, Petit Codes, Dalloz 1976-1977.

Código Civil de la República de Italia de 16 de marzo de 1942, en Casa Editrice La Tribuna, Piacenza, 1993.

Código Civil de los Estados Unidos Mexicanos para el Distrito y Territorio Federales en materia común y para toda la República en materia federal, de 30 de agosto de 1928, en Leyes y Códigos de México, Ed. Porrúa, México, 2001.

Código Civil de Puerto Rico de 1930, edición a cargo de Ramón Antonio Guzmán, Santafé de Bogotá, Septiembre, 1993.

Código Civil de la República de Venezuela, reformado en julio de 1982, en Editorial, Panapo, 1986.

Ley de Protección al Patrimonio Cultural. Ley N.º 1 de 6 de agosto de 1977, en <http://www.medioambiente.cu/legislacion/leyes/L-2.htm>.

Ley de los Monumentos Nacionales y Locales. Ley N.º 2 de 6 de agosto de 1977, en <http://www.medioambiente.cu/legislacion/leyes/L-2.htm>.

Ley de Protección del Medio Ambiente y del Uso Racional de los Recursos Naturales. Ley 33 del 10 de enero de 1981, en <http://www.medioambiente.cu/legislacion/leyes/L-2.htm>.

Ley Orgánica de Ordenación de Territorio de la República de Venezuela de 1983. Tomada de Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona. issn: 1138-9788. Depósito legal: b. 21.741-98, vol. vi, núm. 125, 1 de octubre de 2002.

Primera Ley General de la Vivienda. Ley 48 de 1984, Ediciones Jurídicas. Ed. Ciencias Sociales, La Habana, 1986.

Ley Orgánica de Ordenación Urbanística de la República de Venezuela de 16 de diciembre de 1987, en Gaceta Oficial N.º 33.868 de fecha 16 de diciembre de 1987.

Ley General de la Vivienda. Ley N.º 65 de 23 de diciembre de 1988, Ed. Ministerio de Justicia, La Habana, 2000.

Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Ley 1, de 11 de enero, de 1994, en <http://www.mviv.es/vivienda/urbanismo/indice2.html>

Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen Jurídico del Suelo y Ordenación Urbana de España, aprobado por real Decreto Legislativo 1, de 26 de junio de 1992, en Legislación Estatal de Suelo, Ed. Civitas, Madrid, 2000.

Ley de la Inversión Extranjera. Ley N.º 77 de 5 de septiembre de 1995, en Ed. Sangova, S. A, Madrid, España, 1996.

Ley del Medio Ambiente. Ley N.º 81 de 7 de julio de 1997, en Gaceta Oficial Extraordinaria N.º 8 de 11-7-97.

Ley de Desarrollo Territorial de Colombia de 1997, Tomada de Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona. issn: 1138-9788. Depósito legal: b. 21.741-98, vol. vi, núm. 125, 1 de octubre de 2002.

Ley Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones de España, Ley 6 de 13 de abril de 1998, en Legislación Estatal de Suelo, Ed. Civitas, Madrid, 2000.

Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9 de 17 de julio del 2001, en <http://www.mviv.es/vivienda/urbanismo/indice2.html>.

Ley de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, España. Ley 15 de 14 de diciembre del 2001, en <http://www.mviv.es/vivienda/urbanismo/indice2.html>.

Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Ley 7 de 17 de diciembre del 2002, en <http://www.mviv.es/vivienda/urbanismo/indice2.html>

Decreto-Ley 125, Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y bienes agropecuarios, de 30 de enero de 1991, en Gaceta Oficial Extraordinaria N.º 1 de 30 de enero de 1991.

Decreto-Ley 143 , Sobre la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, de 30 de octubre de 1993, en <http://www.medioambiente.cu/legislacion/leyes/L-2.htm>.

Decreto-Ley 211, Modificativo de la Ley N.º 65/88, Ley General de la Vivienda, del 19 de julio del 2000, en GO extraordinaria N.º 5 del 24 de julio del 2000.

Decreto-Ley 227, Del Patrimonio Estatal, de 8 de enero del 2002, en Sitio Web de la Facultad de Derecho de la Universidad de Camagüey, www.der.reduc.edu.cu.

Decreto-Ley 272, De las Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, de 20 de febrero del 2001, en Sitio Web de la Facultad de Derecho de la Universidad de Camagüey, www.der.reduc.edu.cu.

Decreto-Ley 233, Que Modifica Artículos de la Ley N.º 65, Ley General de la Vivienda, del 2 de julio del 2003, en GO extraordinaria N.º 12 de 15 de julio de 2003.

Decreto 179, Protección, Uso y Conservación de los Suelos y sus Contravenciones”, de 2 de febrero de 1993, en <http://www.medioambiente.cu/legislacion/leyes/L-2.htm>.

Decreto 213. Sobre la Oficina del Historiador de la Ciudad de Camagüey, de 24 de enero de 1997, en <http://www.medioambiente.cu/legislacion/leyes/L-2.htm>.

Resolución 1, del Instituto Nacional de la Vivienda, sobre el Derecho Perpetuo de Superficie, del 1987.

Resolución 2, del Instituto Nacional de la Vivienda, sobre La Concesión del Derecho Perpetuo de Superficie, del 1991, en Sitio Web de la Facultad de Derecho de la Universidad de Camagüey, www.der.reduc.edu.cu.

Resolución 77, del CITMA, Reglamento del proceso de evaluación de impacto ambiental, de 28 de julio de 1999, en <http://www.medioambiente.cu/legislacion/leyes/L-2.htm>

Resolución 11 del 2005, del Instituto Nacional de la Vivienda. “Procedimiento para otorgar Licencia de Construcción y Certificado de Habitable”

Resolución Conjunta 1, Instituto de Planificación Física-Instituto Nacional de la Vivienda, de 27 de mayo del 2004, en GO extraordinaria N.º 7 de 20 de junio del 2004.

Instrucción 2, del Instituto de Planificación Física, del 2002, en Departamento Jurídico del Instituto de Planificación Física.

Instrucción 8, del Instituto de Planificación Física, del 2000, en Departamento Jurídico del Instituto de Planificación Física.

Anteproyecto Cubano de Ley del Suelo, el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo de 1996, Instituto de Planificación Física, La Habana, 1996..

Proyecto de Decreto de La Planificación Física del año 2002, en Departamento Jurídico del Instituto de Planificación Física.

Jurisprudencia citada

Sentencia del Tribunal Constitucional español número 11 de fecha 8 de abril de 1981.

Sentencia del Tribunal Supremo español, Sala 4ª de fecha 11 de diciembre de 1984,

Sentencia del Tribunal Supremo español de fecha 11 de julio de 1987.

Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de Andalucía, Sala de Sevilla, de fecha 29 de septiembre de 1995.

Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de Canarias, Sala de las Palmas de Gran Canarias, de 2 de julio de 1992.

Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de Cataluña, de fecha 12 de julio de 1996.

Las Sentencias fueron consultadas en: *Diccionario de Derecho Urbanístico*, Ed. Comares, 1998.

Notas:

- [1] En el artículo 14 de la Constitución de la República de Cuba, se establece: “En la República de Cuba, rige el sistema de economía basado en la propiedad socialista de todo el pueblo sobre los medios fundamentales de producción...”
- [2] El Código Civil cubano dispone en su artículo 129.1: “La propiedad confiere a su titular la posesión, uso, disfrute y disposición de los bienes, conforme a su destino socioeconómico”.
- [3] Así lo expone García Pleyán en el folleto *Fundamentos y Comentarios al Proyecto de Ley del Suelo, el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo*, La Habana, 1996, págs. 2 y 3.
- [4] Estos objetivos son: Estudiar y perfeccionar políticas para lograr el aprovechamiento óptimo y la ordenación sostenida de la tierra y sus recursos, mejorando y reforzando los sistemas de evaluación, planificación y control integral del uso, así como las instituciones y mecanismos de coordinación. Y, propiciar que se compatibilicen los diversos intereses económicos y sociales que concurren en la explotación y ocupación de la tierra, con la adopción de decisiones para su protección.
- [5] Se entiende por régimen jurídico del suelo el conjunto de derechos y deberes que configuran los procesos de urbanización y edificación sobre las propiedades inmobiliarias. Así lo define Parada, R, en: *Derecho Administrativo III Bienes públicos. Derecho urbanístico* Sexta edición, Ed. Marcial Pons. Ediciones jurídicas y sociales, S. A, Madrid, 1997, pág. 390.
- [6] Valórese que la propiedad no es solamente una institución jurídica, sino que es objeto de estudio por diversas ramas: la economía, la sociología, la política, la filosofía jurídica, etc. La propiedad y su regulación jurídica en gran medida no es más que una superestructura de las ideas sociales, políticas y económicas que en un período determinado sacuden a las naciones. Así lo exponen Diez-Picazo, L y Gullón, A, en. : *Sistema de Derecho Civil, Volumen III*, Ed. Tecnos, S. A; 1990, pág. 161.
- [7] La propiedad es el derecho real por excelencia, su prototipo. Es el que significa el máximo grado de poder sobre una cosa que se reconoce a su titular, así lo afirman Diez-Picazo, L y Gullón, A, en. : *op. cit.*, pág. 51
- [8] Para López y López, A. M; tal dificultad resulta multiplicada por el propio concepto tradicional de la propiedad, que la sitúa en el corazón del derecho subjetivo (el derecho subjetivo por excelencia), como ámbito soberano de las prerrogativas del individuo sobre las cosas, una suerte de agujero negro en la confusa galaxia de las normas, que dotado de una especial intensidad gravitatoria arrastra al vórtice del poder libérrimo del sujeto toda potencial utilidad de las cosas; y como se tendrá ocasión de apreciar desde el punto de vista de la posición sustancial del propietario, y es cosa sabida que tal visión es empíricamente inexacta: el titular del dominio no lo puede todo, porque la realidad del derecho pone de manifiesto que siempre hay normas limitativas, además de que sería imposible que un poder jurídico no tuviera normas

delimitadoras, que lógica e institucionalmente lo diferencian de otros poderes. Así lo expuso el citado autor en: *El derecho de propiedad. Una relectio*. Estudios Monográficos. 1998, pág. 1640.

[9] Por ejemplo el Código Civil de México para el Distrito Federal, nos dice en su artículo 830 que: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes"; el Código Civil de la República Bolivariana de Venezuela, en el artículo 545 establece: "La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley"; el Código Civil español en su artículo 348 dispone: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes...", el Código Civil de la República Italiana, la define en su artículo 832 Contenido del diritto, como: "Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico; el Código Civil de Puerto Rico, en su artículo 280, preceptúa: "La propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra. La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes...", y por último el Código Civil de Chile, en el artículo 582 define a este derecho como: "El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno..."

[10] No obstante es de tener en cuenta que en el artículo 127 del Código Civil cubano, se establece que todo el que ejerza un derecho sobre bienes, lo hará de acuerdo con lo establecido en la ley.

[11] López y López, A. M. : *op. cit.* pág. 1642.

[12] Puig Peña, F. : *Compendio de Derecho Civil Español*, Tomo II. Ed. Pirámides, Madrid, 1976, pág. 59.

[13] Parejo Alfonso, L.: *Derecho Urbanístico. Instituciones Básicas*, Ed. Ciudad Argentina, 1986, pág. 76.

[14] Doering, J. *Estado Social, Estado de Derecho y Orden Democrático, en el Estado Social*, (AA.UX), Ed. Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1986, pág. 145.

[15] Por ejemplo en el artículo 42.de la Constitución de la República Italiana, se establece: "La propiedad será pública o privada. Los bienes económicos pertenecerán al Estado, a entidades o a particulares. La propiedad privada será reconocida y garantizada por la ley, la cual determinará sus modalidades de adquisición y de goce y los límites de la misma, con el fin de asegurar su función social y de hacerla accesible a todos..."; la Constitución española resulta aun más explícita al exponer en su artículo 33 que: "1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes..."; la actual Ley Fundamental para la República Federal Alemana, de 23 de mayo de 1949, dispone en su artículo 14 que: "1.La propiedad y el derecho de herencia están garantizados. Su naturaleza y sus límites serán determinados por las leyes. 2.La propiedad tiene sus cargas. Su uso debe servir a sí mismo al bienestar general..." por último en el artículo 115 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, se dice: "Se garantizará el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general..."

[16] Así se establece en el artículo 27 de la Constitución mexicana.

[17] Montes, V. L.: *La Propiedad Privada en el Sistema del Derecho Civil Contemporáneo*, Ed. Civitas, S. A, 1980, pág.185.

[18] A pesar de su importancia en el orden práctico, el tema de las restricciones a la propiedad ha sido poco tratado por la doctrina cubana, pero al respecto pueden consultarse a Rivero Valdés, O. : *Temas de Derechos Reales*, Ed. Félix Varela, La Habana, 2001, págs. 71-90; Ojeda Rodríguez, N.C. : <<Los Límites a la Autonomía de la Voluntad en Materia Contractual>> en Pérez Gallardo, L. B y otros. : *Lecturas de Derecho de Obligaciones y Contratos*, Ed, Félix Varela, La Habana, 2000; Rodríguez Saif, M. J. : *Las relaciones de vecindad en el derecho civil cubano*, Tesis doctoral en opción al grado científico de doctora en ciencias jurídicas, Santiago de Cuba, 2002.

[19] En ese sentido Parejo Alfonso, argumenta: "La especificidad de la transformación del concepto jurídico de propiedad inmobiliaria, refleja un dato de primer orden, que importa resaltar. La variabilidad y multiplicidad de los usos o utilidades con contenido patrimonial o económico de que son susceptibles las diferentes cosas, cada una según su naturaleza y propiedades, en la compleja y dinámica sociedad industrial y casi posindustrial, acaban concluyendo en una diversificación de su régimen jurídico, es decir, en la ruptura de la institución dominical en diversas propiedades", en *op. cit.*, pág. 77.

[20] En este artículo se establece: "Los derechos y libertades reconocidos en el Capítulo segundo del presente título vinculan a todos los poderes públicos. Sólo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial , podrá regularse el ejercicio de tales derechos y libertades, que se regularán de acuerdo con lo previsto en el artículo 161.1.a).

[21] La Sentencia del Tribunal Constitucional español número 11 de fecha 8 de abril de 1981, lo define de la siguiente forma: <<El contenido esencial del derecho subjetivo, al que se refiere el artículo 53 de la Constitución Española, puede determinarse a partir del tipo abstracto conceptualmente previo al momento legislativo, que resulta de las ideas generalizadas o convicciones generalmente admitidas entre los juristas, los jueces, y en general los especialistas en Derecho, de modo que constituyen el contenido esencial de un derecho subjetivo aquellas facultades o posibilidades de actuación necesarias para que el derecho sea reconocible como pertinente al tipo descrito (...). El contenido esencial puede determinarse también complementariamente a partir de lo que se llama los intereses jurídicamente protegidos, de modo que se rebasa o se desconoce el contenido esencial cuando el derecho queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección->>.

[22] Montes, V. L.: *op. cit.*, pág.226.

[23] Diez-Picazo, L y Gullón, A. : *op. cit.*, pág. 51.

[24] Bajo el nombre de propiedades especiales se denomina el ejercicio de este derecho sobre determinados bienes que ameritan una normativa específica como las aguas o los minerales, el Código Civil cubano no las regula expresamente, sí el Código Civil español que les dedica dentro de su Libro II, el Título IV, artículos del 407 al 429. Al respecto puede consultarse a Diez-Picazo, L y Gullón, A. : *op. cit.*, págs. 226-249.

[25] Así lo afirma Parada, R.: *op. cit.*, pág. 357.

[26] Pons gonzales, M. y Del Arco Torre, M. A.: *Diccionario de Derecho Urbanístico*, Ed.Comares, Granada, 1998, págs. 125 y 126.

[27] García Pleyan, C. : *op. cit.*, pág. 4.

[28] Ramos Medrano, J. A.: *Los Deberes Urbanísticos de Los Propietarios de Suelo*, Ed. Dykinson, Madrid, 1996, pág. 14.

[29] Así lo afirma Valdés Díaz, C. C. : <<La relación jurídica civil>>, en Valdés Díaz, C del C (coord.), *Derecho Civil. Parte General*, Ed. Felix Varela, La Habana, 2002..., págs. 85 y 97.

[30] Desde una perspectiva sociológica el término urbanización centra su atención en las formas de vida características de la ciudad.

[31] García de Enterría, E. : <<Actuación Pública y actuación privada en el derecho urbanístico>>, Revista Española de Derecho Administrativo N.º 1, Madrid, 1974, págs. 79 y ss.

[32] <<Etimológicamente, edificio procede del latín *aedificium*, palabra derivada del *aedificare*, edificar, y significa obra o fábrica de casa, palacio, templo, etc., empleándose como nombre genérico de toda obra arquitectónica o de albañilería que sirve para morada del hombre, para reuniones, espectáculos o cualquiera de las necesidades inherentes a la sociedad->>. Así se conceptualiza por Pons gonzález, M. y Del Arco Torres, M. A. : *op. cit.*, pág. 145.

[33] Al respecto Parejo Alfonso opina: "La licencia es un acto de intervención de efectos meramente declarativos (de la concordancia o no del acto proyectado con la ordenación urbanística) y en ningún caso constitutivos. Por ello no otorga la licencia el derecho a realizar el acto cuya legitimidad controla, pues tal derecho ha sido ya atribuido por la ordenación urbanística; antes bien, se circunscribe a verificar que el ejercicio de dicho derecho, tal como se pretende llevar a efecto, está dentro de los límites (integridad del planeamiento requerido, observancia de las determinaciones de éste o, en su caso, de la Ley, en cuanto a parcela mínima, uso permitido, volumen, altura, etc.) y se produce con el cumplimiento de los deberes (previa o simultánea urbanización, cesiones obligatorias, etc.) que conjuntamente definen, según la ordenación urbanística, el contenido del derecho ejercitado". En *op. cit.*, págs. 489 y 490.

[34] Parada, R. : *op. cit.*, pág. 403.

[35] Así puede observarse en los Apartados Cuarto y Sexto, inciso a) del "Procedimiento para otorgar Licencia de Construcción y Certificado de Habitable", Resolución once del dos mil seis del Instituto Nacional de la Vivienda.

[36] Al respecto es imprescindible tener en cuenta lo dispuesto en la Resolución Conjunta N.º 1/2004, del Instituto de Planificación Física y el Instituto Nacional de la Vivienda, en la cual se responsabiliza a las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física, con la entrega a las Direcciones Municipales de la Vivienda de las Microlocalizaciones y regulaciones urbanísticas correspondientes.

[37] En el Apartado primero, inciso c) del "Procedimiento para otorgar Licencia de Construcción y Certificado de Habitable", Resolución once del dos mil seis del Instituto Nacional de la Vivienda, se define al Certificado de Habitable como: "Documento técnico administrativo que certifica que la obra amparada por una Licencia de Construcción ha sido terminada y cuenta con los servicios técnicos que garantizan la habitabilidad de las viviendas, tales como electricidad, suministro de agua, alcantarillado o disposición de residuales".

[38] Sobre la obligación y su distinción con los demás deberes jurídicos, puede consultarse a Ojeda Rodríguez, N y Delgado Vergara, T. : *Teoría general de las obligaciones. Comentarios al Código Civil cubano*, 1ª ed., Ed. Félix Varela, La Habana, 2001, págs. 51-53.

[39] En ese sentido es ilustrativa la Sentencia del Tribunal Supremo español de fecha 11 de julio de 1987, en la que se expone: <<los deberes, cargas y limitaciones que establece el ordenamiento urbanístico se definen <<propter rem>>, de suerte que acompañan a la cosa cualquiera que sea su titular...>>. Para un estudio de las obligaciones *propter rem*, pueden consultarse a Diez-Picazo, L y Gullón, A. : *op. cit.*, págs. 48 y ss ; De Los Mozos, J. L. : *Estudio sobre Derecho de los Bienes*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1991, pág. 227 y Ramos Medrano, J. L. : *op. cit.*, págs. 30 y ss; Ojeda Rodríguez, N y Delgado Vergara, T. : *op.cit.*, págs. 67 y 68.

[40] Pons gonzález, M. y Del Arco Torres, M. A. : *op. cit.*, pág. 113.

[41] Rivero Valdés, O. : *op. cit.* pág.30.

[42] Rivero Valdés, O. : *op. cit.* pág.30.

[43] Diccionario Ilustrado de la Lengua Española Aristos, Ed. Científico-Técnica, Ministerio de Cultura, Cuba, 1980.

[44] El artículo 389 del Código Civil español establece: "Si un edificio pared, columna o cualquier otra construcción amenazare ruina, el propietario estará obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída. Si no lo verificare el propietario de la obra ruinosa, la Autoridad podrá hacerla demoler a costa del mismo".

[45] En ese sentido en la Sentencia de fecha 12 de julio de 1996, Tribunal Supremo de Justicia de Cataluña, se expone: "Ha dicho el TS, en múltiples resoluciones, entre otras la de 21 ene. Y 24 jun. 1992, 8 jun. Y 27 jul. 1993 y 18, 19 y 25 abr. 1994, que dentro del contenido normal del derecho de propiedad inmobiliaria se integra un deber legal urbanístico de los propietarios de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, cuyo deber tiene su límite temporal o cesación cuando resulta procedente la demolición en virtud de la aparición de una situación de ruina. Con arreglo a tal doctrina resulta patente que el bien jurídico tutelado es la necesidad de conservación de los edificios en buen estado".

[46] Al respecto Artículo siete de la LGV, modificado por el D-L 233 del 2003 dispone : "En los casos en que por el mal estado técnico o por motivo de derrumbe la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda dictamine que existe peligro para la vida de los ocupantes de un inmueble, la Dirección Municipal de la Vivienda comunicará a dichos ocupantes la obligación en que están de abandonarla en el término que se disponga, a los efectos de la reparación o demolición del inmueble, según proceda, y de ser posible, ser reubicados en otra vivienda, si la hubiera, o ubicarlos provisionalmente en albergues habilitados a ese efecto...".

[47] Dentro de los objetivos básicos de la Ley General de la Vivienda dispuestos en su artículo 3, en el inciso b) se establece el de: "promover la conservación y recuperación del fondo de viviendas por el Estado, por la acción de la comunidad y de la población, tanto en forma individual como organizada en microbrigadas para la recuperación de viviendas y edificios multifamiliares", a fin de citar un ejemplo de la referida Ley, en su artículo 46, se establece: "A partir de la firma del contrato, el propietario tendrá la obligación de conservar la vivienda a sus expensas, bien se trate de una casa individual o que forme parte de un edificio multifamiliar. Igual obligación tendrá el que se mantenga como arrendatario adquirente, a que se refiere el artículo 44 de esta Ley. En el caso de edificios multifamiliares que exijan reparaciones costosas por su grado de deterioro, el Estado contribuirá alas reparaciones de los elementos comunes según las regulaciones que al respecto dicte el Instituto Nacional de la Vivienda".

[48] La expresada Ley en su artículo ocho, entre otras cuestiones expone: "Corresponden a las Comisiones Provinciales de Monumentos, las atribuciones y funciones siguientes: 1) adoptar las más estrictas medidas para la conservación de los Monumentos Nacionales y Locales de su territorio..."

[49] El artículo seis del citado cuerpo legal dispone: "La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana tendrá como funciones principales, las siguientes: "b) formular y ejecutar los planes de restauración de la zona priorizada y velar por la conservación y restauración de los valores históricos en el resto de la Ciudad de La Habana;"

[50] Porto Rey, E. : <<De la conservación individualizada del patrimonio inmobiliario a su rehabilitación integrada en el planeamiento urbano>>, Rev. DU, núm. 109, 1988, pág. 13.

[51] Es así como en el artículo 22 de la "Ley del Medio Ambiente", se establece que: "A fin de lograr el ordenamiento sostenible del territorio, el ordenamiento ambiental interactúa con el ordenamiento territorial, aportándole lineamientos, regulaciones y normas"

[52] El artículo 27 de la Constitución de la República de Cuba dispone: "El Estado protege el medio ambiente y los recursos naturales del país. Reconoce su estrecha vinculación con el desarrollo económico y social sostenible para hacer más racional la vida humana y asegurar la supervivencia, el bienestar y la seguridad de las

generaciones actuales y futuras. Corresponde a los órganos competentes aplicar esta política. Es deber de los ciudadanos contribuir a la protección del agua, la atmósfera, la conservación del suelo, la flora, la fauna y todo el rico potencial de la naturaleza”.

[53] El artículo 106 de la Ley del Medio Ambiente establece: “Las personas naturales o jurídicas que tienen a su cargo el uso o explotación de los suelos se ajustarán a las disposiciones siguientes: a) Hacer su actividad compatible con las condiciones naturales de estos y con la exigencia de mantener su integridad física y su capacidad productiva y no alterar el equilibrio de los ecosistemas; b) Adoptar las medidas que correspondan, tendientes a evitar y corregir las acciones que favorezcan la erosión, salinización y otras formas de degradación o modificación de sus características topográficas y geomorfológicas; c) Colaborar con las autoridades competentes en su conservación y manejo adecuados; d) Realizar las prácticas de conservación y rehabilitación que se determinen de acuerdo con las características de los suelos y sus usos actuales y perspectivas; e) Realizar acciones de regeneración de suelos en el desarrollo de las actividades que puedan, directa o indirectamente, provocar daños ambientales; f) Cumplir con las demás disposiciones establecidas en la legislación básica de suelo del país y otras que a su amparo dicten los organismos competentes.

[54] En el artículo 8 de la Ley 81/97, Ley del Medio Ambiente, se define a Licencia Ambiental como: documento oficial, que sin perjuicio de otras licencias, permisos y autorizaciones que de conformidad con la legislación vigente corresponda conceder a otros órganos y organismos estatales, es otorgado por Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente para ejercer el debido control al efecto del cumplimiento de lo establecido en la legislación ambiental vigente y que contiene la autorización que permite realizar una obra o actividad”.

[55] Así se establece en el apartado cuatro de la Resolución 157/98, del Ministerio de Economía y Planificación sobre “Perfeccionamiento del Proceso Inversionista”,

[56] En el artículo 24 de la Ley 81/97, se dispone: “Toda actividad susceptible de producir efectos significativos sobre el medio ambiente o que requiera de un debido control a los efectos del cumplimiento de lo establecido por la legislación ambiental vigente, estará sujeta al otorgamiento de una licencia ambiental por el Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente de conformidad con lo que al respecto estipule ese organismo, quien establecerá asimismo los tipos y modalidades de dicha licencia”.

Iris Cabanes Espino

Profesora de la Facultad de Derecho de la Universidad de Camagüey, Cuba. Master en Derecho

Martha Fernández Martínez

Profesora de la Universidad de la Habana

María Elena Prado Sifontes

Profesora de la Facultad de Derecho de la Universidad de Camagüey, Cuba. Master en Derecho