



COMAR S.A, LE INFORMA

Grupo de Gestión de Información, Tel. (537) 878-9541-43, comar.informa@comar.transnet.cu

A nuestros Clientes y Colaboradores:

En el empeño del Estado y el Gobierno cubanos; de adoptar medidas que redunden en un estímulo de la Inversión Extranjera en nuestro país, se han publicado en la edición Extraordinaria No. 58 de la Gaceta Oficial, de 23 de octubre de 2020, los Decretos Leyes No. 14 “De la prenda y la hipoteca” y No. 15, “Del fideicomiso de garantía”, ambos de 24 de septiembre de 2020, y entran en vigor a los treinta días, contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

Estos textos legales, regulan garantías mercantiles como respaldo, entre otros a la inversión extranjera; y se inscriben dentro del régimen de facilidades, garantías y seguridad jurídica al inversionista extranjero.

El Decreto Ley “**De la Prenda y la Hipoteca**”, se ha dictado con el objetivo de propiciar la utilización de la prenda por las personas naturales y jurídicas en el ámbito de sus relaciones económicas, extenderla a los derechos, así como posibilitar la prenda de acciones y ampliar el uso de la hipoteca inmobiliaria, como garantía real, a otros sectores y actividades.

A esos fines modifica los artículos desde el 270 al 277 y el 288 de la Ley No. 59 “Código Civil”, de 16 de julio de 1987.

Se modifica también el inciso e), del artículo 20.2, del Decreto-Ley No. 226 “Del Registro Mercantil”, de 6 de diciembre de 2001, incluyendo como parte de los asientos de inscripción de las sociedades mercantiles, “**la constitución de prenda de acciones autorizadas**”.

Asimismo se adiciona al artículo 486 de la Ley No. 7 “Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico”, de 19 de agosto de 1977, dentro de los títulos de créditos líquidos, vencidos y exigibles con fuerza ejecutiva “**las garantías derivadas de los contratos**”.

Por otra parte dispone que las organizaciones superiores de dirección empresarial, las empresas estatales, las sociedades mercantiles de capital totalmente cubano y las modalidades de inversión extranjera pueden preñar sus bienes y derechos, previa autorización del Consejo de Ministros; y de igual manera, pueden constituir hipotecas sobre bienes inmuebles u otros derechos reales con que cuenten, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales crediticias contraídas; esta última posibilidad la tienen además los propietarios en desarrollos inmobiliarios.

En sus disposiciones especiales preceptúa que “**La constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles y otros derechos reales, con los fines dispuestos en este Decreto-Ley, está dirigida a negocios de especial interés económico y requiere la autorización previa y expresa del Consejo de Ministros**” y que “**El Estado tiene derecho preferente para la adquisición de títulos hipotecarios, mediante el pago de su valor, para lo que los sujetos interesados lo informan de forma previa y oportuna al Consejo de Ministros**”.

En cuanto al Decreto Ley “**Del fideicomiso de garantía**”, llena un vacío de existente en nuestro ordenamiento legal, al regular y ordenar el uso del fideicomiso de garantía como herramienta financiera que permita captar financiamiento, con el fin de impulsar el desarrollo económico y social del país.



COMAR S.A, LE INFORMA

Grupo de Gestión de Información, Tel. (537) 878-9541-43, comar.informa@comar.transnet.cu

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

Dispone además que ***“se constituye sobre bienes y derechos del fideicomitente, presentes o futuros, que están dentro del comercio y son de lícita procedencia”***.

Fija aspectos tales como el contrato de fideicomiso, quiénes actúan como fiduciarios y las características que revisten los bienes y derechos objeto del fideicomiso.

Especialmente establece que ***“En los casos en que se pretenda constituir en fideicomiso bienes o derechos que conformen el patrimonio de un negocio instituido al amparo de la inversión extranjera, se requiere la aprobación previa del Consejo de Estado o del Consejo de Ministros”***.

Invitamos a todos a su estudio y análisis profundos; y estar atentos a las sesiones de capacitación que desarrollarán, los Organismos involucrados en la aplicación y control de estos novedosos cuerpos legales.

COMAR S.A.
OCTUBRE 23/2020