



**CENTRO UNIVERSITARIO DE SANCTI-SPIRITUS
“JOSE MARTI PEREZ”**

**“EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA Y DEMÁS BIENES
INMUEBLES EN CUBA”**

MENCION: DERECHO

AUTOR: Gustavo Enrique Rodríguez Montero

PENSAMIENTOS

“Estudiar las transformaciones de la vivienda, implica estudiar las transformaciones de la sociedad y la familia. Es imposible cambiar la vivienda de forma duradera sin cambiar la sociedad y la familia”

P.H. Chombart de Lauwe

“... el mérito no está en el éxito del acometimiento [...] sino en el valor del acometer”

José Martí

“Los hombres no pueden ser más perfectos que el sol. El sol quema con la misma luz con que calienta. El sol tiene manchas. Los desagradecidos no hablan más que de las manchas.

Los agradecidos hablan de la luz”.

José Martí

AGRADECIMIENTOS

*A mis amigos,
A todos aquellos que me han apoyado en el empeño,*

DEDICATORIA

A: Mis hijos, Dianita y Andy:

A ella,

Por todo lo que la vida le negó y por el valor de su presencia,

A Andy,

Por todo lo que representa y alienta para continuar

A: Mis padres

A: Iliana, autora intelectual

SINTESIS

El “El Régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba”, contiene un estudio teórico-doctrinal y análisis práctico sobre este tema en Cuba.

La investigación esta integrada por ocho capítulos, en ellos se profundiza en las principales normas que rigen o han regulado este sistema de derecho, constituyendo una sistematización de las disposiciones que ha promulgado el gobierno cubano a través del Instituto Nacional de la Vivienda y otros organismos de la Administración Central del Estado, con relación al régimen jurídico de la vivienda en Cuba y demás bienes inmuebles

En el texto se utiliza la bibliografía y las fuentes doctrinales de carácter nacional, se acude oportunamente al derecho comparado de países de nuestro sistema de derecho romano francés, se concurre también a la revisión de tesis y documentos en soporte digital y consulta de artículos y publicaciones en Internet.

El material resultante de la investigación consigue ser un texto de inestimable valor para estudiantes, profesores y operadores de esta rama del Derecho, es además un libro de consulta y una herramienta de trabajo para estudiantes y juristas. Finalmente aportamos las conclusiones a que llegamos y las recomendaciones que hacemos para complementar la bibliografía vigente en cuanto al tema

TABLA DE CONTENIDOS

CONTENIDOS	Página
INTRODUCCIÓN	1
FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DEL TEXTO EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA Y DEMÁS BIENES INMUEBLES EN CUBA	11
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS	19
CAPITULO I: EDIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES	22
1.1 Edificación de viviendas.	22
1.2 Adquisición de derechos reales sobre solares yermos de propiedad personal para edificar viviendas: compraventa, permuta y donación. Derecho estatal de adquisición preferente y facultad administrativa de autorización.	25
1.3 Adquisición de solares yermos de propiedad estatal.	27
1.4 Adquisición de derechos reales sobre otros inmuebles edificados: edificación en azoteas.	30
1.5 Transformación de inmuebles destinados a usos no habitacionales en viviendas.	33
1.6 Transformación de cuartos y habitaciones en viviendas de ocupación permanente.	34
1.7 Las infracciones administrativas en la construcción por esfuerzo propio.	35
CAPITULO II: ADQUISICIÓN Y TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD ESTATAL	39
2.1 Los inmuebles de propiedad estatal.	39
2.2 Diferenciación de la nacionalización, la expropiación y la confiscación como medios de adquirir bienes integrantes del patrimonio estatal.	43
2.2.1 La nacionalización.	43
2.2.2 La expropiación forzosa.	45
2.2.3 La confiscación.	46

2.3	El fondo de viviendas del Estado: administración y disposición de las viviendas estatales. Transmisión de la propiedad de viviendas estatales	48
2.3.1	La asignación.	49
2.3.2	El contrato de compraventa.	51
2.3.3	El contrato de arrendamiento con opción de compra.	54
2.4	Las disposiciones del sistema de Reforma Urbana.	57
2.5	Usufructuarios onerosos, usufructuarios gratuitos y ocupantes legítimos ante el derecho de optar por la transmisión de la propiedad. Caducidad del derecho de opción.	59
CAPITULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROPIEDAD ESTATAL		62
3.1	El arrendamiento de viviendas de propiedad estatal.	62
3.2	Las viviendas vinculadas y medios básicos.	66
3.2.1	Características comunes a las viviendas vinculadas y medios básicos.	67
3.2.2	Permutas de viviendas vinculadas y medios básicos.	69
3.2.3	La vivienda vinculada: peculiaridades del régimen jurídico.	71
3.2.4	Particularidades de las viviendas medios básicos.	73
3.3	El usufructo de cuartos y habitaciones.	76
CAPITULO IV: RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROPIEDAD PERSONAL		79
4.1	Principios legales sobre los bienes inmuebles urbanos de propiedad personal.	79
4.2	Principios legales sobre los inmuebles urbanos de propiedad personal.	81
4.3	Adquisición de viviendas no estatales por personas naturales.	83
4.4	Compraventa de viviendas: autorización administrativa y derecho de adquisición preferente para el Estado. Otros elementos para esta compraventa. La forma escrita del contrato.	84

4.4.1	Compraventa ilegal.	86
4.5	Donación de viviendas: autorización administrativa, requisitos subjetivos de los transmitentes y adquirentes. Otros elementos para esta donación. La forma escrita del contrato.	87
4.6	Permuta entre personas naturales.	91
4.6.1	Clasificación de las permutas.	96
4.6.2	Permuta obligatoria, requisitos formales.	97
4.6.3	Permutas desproporcionadas.	99
4.6.4	Permutas forzosas: razones de interés estatal. Casos y requisitos. La autorización administrativa.	100
4.7	Facultades del titular del derecho real de propiedad sobre la vivienda.	101
4.7.1	Derecho a recibir otra vivienda.	101
4.7.2	Unificación y división de viviendas.	103
4.7.3	La facultad de determinar los convivientes y dar por terminada la convivencia.	105
4.8	La adjudicación de la vivienda en caso de divorcio.	106
4.9	La ocupación: Nociones.	107
4.9.1	Diferencias entre el ocupante ilegal del conviviente indeseado.	109
4.10	La adquisición de viviendas propiedad personal por transmisión hereditaria.	110
4.10.1	Transmisión de la propiedad de la vivienda por testamento.	112
4.10.2	Transmisión de la propiedad de la vivienda por herencia intestada.	115
4.11	La transmisión de la propiedad de la vivienda por ausencia definitiva del propietario.	117
4.12	La facultad discrecional del Consejo de la Administración Municipal.	117
4.13	Arrendamiento de Viviendas, Habitaciones o Espacios.	118

CAPITULO V: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES	126
5.1 Régimen de la Propiedad Horizontal.	126
5.2 Las modalidades de constitución del régimen de Propiedad Horizontal.	127
5.3 Derechos del titular sobre los elementos comunes.	127
5.4 Obligaciones de los propietarios.	128
5.5 Extinción de la Propiedad Horizontal.	129
5.6 La organización colectiva de la Propiedad Horizontal.	129
5.7 Ventajas de la Propiedad Horizontal. Su Importancia.	133
5.8 La Propiedad Horizontal en Cuba.	134
5.9 Los Edificios Multifamiliares.	135
5.10 Diferencias y semejanzas entre el Régimen de Edificios Multifamiliares y la Propiedad Horizontal.	138
5.11 Clasificación de los Edificios Multifamiliares.	140
5.12 Atribuciones de la Junta de Administración y de su ejecutivo.	141
5.13 Constitución y Extinción del Régimen de Edificios Multifamiliares.	142
5.14 Publicidad Registral.	142
5.15 Procedimiento para la inscripción de Edificios Multifamiliares.	143
CAPITULO VI: BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A REGÍMENES ESPECIALES	146
6.1 Las viviendas en zonas rurales.	146
6.1.2 Viviendas ubicadas en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuaria y Cooperativas de Créditos y Servicios.	148
6.1.3 Las viviendas de los Agricultores Pequeños.	151
6.1.4 Posibilidad de inscripción en el Registro de Tenencia de la Tierra.	155

6.1.5	Aplicación de la legislación vigente a las viviendas situadas en tierras estatales en usufructo.	155
6.1.6	Las Viviendas económicas y de montaña.	156
6.1.7	Inscripción de los títulos emitidos en zonas rurales en el Registro de la Propiedad.	158
6.2	Las viviendas, edificaciones y solares yermos ubicados en zonas turísticas.	158
6.3	Las viviendas en Zonas Especiales.	161
6.4	El régimen de protección al Patrimonio cultural de la nación.	162
CAPITULO VII: SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO. PUBLICIDAD REGISTRAL. PRINCIPIOS HIPOTECARIOS. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO EN CUBA		164
7.1	La publicidad de las situaciones jurídicas inherentes a bienes inmuebles: perspectivas económicas y jurídicas.	164
7.2	Sistemas registrales típicos en el derecho comparado.	166
7.3	Sistema registral inmobiliario en Cuba. Antecedentes Legislativos.	169
7.3.1	Reformas registrales inmobiliarias después de 1959.	170
7.4	La constitución de hipotecas inmobiliarias en Cuba.	175
7.5	Los principios hipotecarios en el sistema registral inmobiliario en Cuba.	176
7.6	La Publicidad Registral.	181
7.7	Principales características del sistema registral inmobiliario cubano.	184
7.8	El registrador como profesional del derecho y fedatario público: nombramiento y funciones.	185
7.9	La oficina registral. Instrumentos de la publicidad registral inmobiliaria.	186
7.9.1	El procedimiento registral.	188

CAPITULO VIII: LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS EN EL RÉGIMEN DE INVERSIONES EXTRANJERAS	195
8.1 El bien inmueble como objeto de las inversiones extranjeras. Adquisición y transmisión de Derechos Reales en la inversión extranjera.	195
8.2 Usufructo de bienes inmuebles de propiedad estatal en las inversiones extranjeras.	198
8.3 El derecho de superficie en las inversiones extranjeras.	199
8.4 Posibilidad de arrendamiento a entidades extranjeras.	200
8.5 La cuestión de la multipropiedad y el llamado tiempo compartido.	201
8.6 La Propiedad Horizontal instaurada en el régimen de Inversión Extranjera.	203
RESUMEN DE CRITERIOS QUE AVALAN LA PERTINENCIA DE LA INVESTIGACION	205
CONCLUSIONES	207
RECOMENDACIONES	208
BIBLIOGRAFIA	209
ANEXOS	-

INTRODUCCION

La Nueva Universidad Cubana (NUC) de la que hablamos hoy, tiene sus antecedentes, en la Real y Pontificia Universidad de San Gerónimo de La Habana, fundada por la Orden de los Padres Dominicos, el 5 de enero de 1728, verdadera Alma Mater de todos los centros de educación superior que existen hoy en el país y que respondía a las exigencias del dominio colonial español sobre Cuba.

Educadores como el Padre Félix Varela, comienzan a fines del siglo XVIII, a luchar por reformar y modernizar los estudios universitarios en Cuba, se inicia una corriente de relaciones profundas entre el ideario cultural del país y su quehacer político y revolucionario que se mantiene hasta nuestros días, los seguidores de Varela comprendieron que la enseñanza universitaria que se ofrecía no podía dar respuesta a las transformaciones que necesitaba el país.

A inicios del siglo XIX comienzan las llamadas *Reformas de Varona*, advirtiendo que la Universidad se había enclaustrado en un círculo demasiado estrecho para las exigencias de la vida moderna, reafirma la necesidad de que los estudios universitarios estuvieran más a tono con los requerimientos de la nación.

Ya en los años 20 del propio siglo, era imprescindible la transformación de la educación superior y los ecos de la Reforma de Córdoba (Argentina, 1918) encuentran rápida y efectiva respuesta en los universitarios cubanos, entre ellos en Julio Antonio Mella, cuya aguda visión le hizo comprender que no era posible la revolución universitaria si no se hacía primero la revolución social.

Pocos cambios tiene la Universidad en las décadas siguientes en el plano académico, aunque desempeña un importante papel en las luchas sociales y políticas de esos años.

La creación de la Universidad de Oriente en 1947 y de la Universidad Central de Las Villas en 1952, añaden nueva tónica a la vida universitaria del país. Caracterizaban a estas tres universidades estatales su matrícula, su estructura de carreras, en las que predominaban las de humanidades y el contenido obsoleto y las formas de enseñanza

pasiva y memorística que practicaba una parte del claustro y de los que estaba ausente, salvo aislados casos excepcionales, el trabajo de investigación científica de profesores y estudiantes.

José Martí, el más importante intelectual y revolucionario cubano del siglo XIX y uno de los más preclaros hombres de América Latina, advirtió que era necesario ajustar "*un programa nuevo de educación, que empiece en la escuela de primeras letras y acabe en una universidad brillante, útil, de acuerdo con los tiempos, estado y aspiraciones de los países en que enseña*"¹. El sueño martiano comenzó a hacerse realidad para el pueblo cubano a partir del año 1959.

A la creación de una nueva universidad se han encaminado los esfuerzos de la Revolución como parte de su política priorizada en el campo de la Educación. En enero de 1962, el Gobierno revolucionario realiza la Reforma Universitaria, importante momento histórico que permite determinar las tendencias en el desarrollo de la educación superior en Cuba en estos años y que aún no se ha detenido, se inició el desarrollo de la investigación científica y se crearon nuevas carreras.

La creación en el año 1976 de la Filial Universitaria de Sancti Spíritus, como campus de la Universidad Central "Marta Abreu" de Las Villas marcó un momento importante en el desarrollo de los estudios universitarios en la joven provincia espirituana, en 1994, se constituye Sede Universitaria, transformándose a partir del 6 de junio del 2003, en el Centro Universitario de Sancti-Spíritus "José Martí Pérez" (CUSS).

El objetivo primordial de la educación superior cubana es consolidar la interrelación entre la formación de profesionales y la vida económica, política y social del país, a partir del concepto de integración de la docencia con la producción y la investigación en su concepción más amplia y más rica, que es aquella que revela que sus productos finales son competitivos.

¹Martí, J. Obras completas. (Citado en línea). Historia Universitaria
http://www.mes.edu.cu/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=27(consultado el 1 de agosto de 2009)

Actualmente, uno de los problemas que tienen mayor incidencia en las instituciones de la Educación Superior donde se forman Licenciados en Derecho radica en la carencia de textos y material bibliográfico para el desarrollo del proceso docente-educativo y que resultan causas de la insuficiente preparación y dominio de los contenidos lo cual repercute negativamente en el desarrollo de su formación y en su desempeño profesional.

Partiendo del principio de que no hay desarrollo de la educación superior sin investigación, desde la segunda mitad de la década del 60 se trabaja para lograr una adecuada interrelación docencia-investigación-producción y por emplear del modo más eficiente posible el potencial científico de profesores y estudiantes universitarios, con el doble objetivo de elevar el nivel y la calidad de la propia docencia universitaria y de contribuir directamente a mejorar las condiciones económicas y sociales del país.

Desde el curso 1992-1993, se desarrollan un conjunto de acciones para garantizar que la ciencia y la tecnología se constituyan en objetivo central del trabajo de la educación superior, para obtener resultados de importancia y de incidencia económica y social en los plazos más breves posibles y que posibilite convertir a las universidades en centros de investigación científica.

A los planes de estudio de la carrera de Derecho se les ha brindado atención especial y han mantenido un sistemático y continuo perfeccionamiento, desarrollándose en estos momentos los modelos pedagógicos de tercera generación, que se basan en el perfil ocupacional amplio, apoyados en el desarrollo de habilidades profesionales de los estudiantes; sin descuidar su formación teórica fundamental, caracterizada por la actualización científico-técnica y la vinculación de profesores y estudiantes con la práctica productiva y de servicios

Durante varios años el contenido académico de la carrera de Derecho estuvo inamovible. A partir de 1976 con la promulgación de la Constitución de la República se comienzan a adecuar los programas a los nuevos intereses del proceso revolucionario, surge así en ese propio año el Plan "A" que respondía a los intereses del proceso de institucionalización con grandes anhelos pedagógicos y científicos a pesar de ser muy elemental. Dicho plan rige la educación superior en la carrera de Derecho hasta 1983.

Al año siguiente sale a la luz el Plan “B” que luego de un exhaustivo diseño resuelve alguno de los vacíos del plan anterior, estando en uso hasta el año 1990.

En el año 1991, comienza el Plan “C”, programa que aún hoy está vigente pero en su versión perfeccionada desde 1997 y que se aplica en todos los modelos de enseñanza del Derecho, o sea, en el curso regular diurno, la educación a distancia asistida y el curso por encuentros o lo que llamamos también la modalidad presencial, semipresencial que incluye la distancia asistida. El ya mencionado Plan “C”, constituyó el resumen de la voluntad académica encaminada a brindar un alto contenido científico a los estudios de Derecho, desligándolos de los lastres normativistas y positivistas que pesaron sobre la formación y el ejercicio profesional durante varias décadas.

En el curso académico 2008-2009, comienza el Plan “D”, ajustado a los intereses de la NUC y que se va introduciendo paulatinamente en las diferentes modalidades de estudios, su fin es coadyuvar al objetivo de la formación del jurista como humanista, más que como un técnico del Derecho, de manera que el estudiante adquiera las habilidades de la práctica, no como instrumentos o herramientas prácticas en sí mismas, sino vinculándolas en todo caso con los fundamentos teóricos, científicos y doctrinales en que se deben sustentar, siendo la única manera de asegurar que el jurista no será un simple repetidor pragmático de lo que se hace, sino un corrector de lo que se hace mal y un proyectista de lo que es necesario hacer mejor principalmente en los momentos actuales en los que los avances científicos y técnicos hacen que la legislación se vaya adecuando a las nuevas realidades que vive el país.

Con el inicio del curso académico 2000-2001, se inicia el proceso de universalización en el país y en nuestra provincia comienza un año después, o sea, en el curso 2001-2002; quizás con la premura del inicio de esta modalidad no se crearon todas las condiciones ni se logró contar con los textos adecuados para el desarrollo e impartición del mapa curricular de la carrera. Es así que varios cursos después no se cuenta aún con un libro de texto de la asignatura Derecho sobre Bienes que abarque todos los temas o contenidos que aglomera su plan temático, pues el existente, solo recoge los primeros temas del programa de la materia, lo que no solo es válido para el proceso de

universalización sino para los cursos regular diurno (CRD), continuidad de estudios y distancia asistida, es decir, las modalidades presencial y semipresencial.

El Derecho sobre Bienes, pertenece a la disciplina Derecho Civil y Familia, tiene sus antecedentes en el llamado Derecho de Propiedad que figuraba en el programa de la carrera hasta el surgimiento del Plan de Estudios "C" y la asignatura recibe la nueva denominación pero con una mayor amplitud en sus contenidos, puesto que el Derecho de Propiedad se considera parte integrante del Derecho sobre Bienes.

El Plan "D", que hoy se introduce paulatinamente tiene un enfoque mayor al derecho inmobiliario y registral cubano, con más énfasis en el Derecho sobre la Vivienda, constituye también núcleo fundamental del Derecho Civil Patrimonial y de Familia, ocupando un destacado lugar en el estudio de toda la disciplina. Su importancia radica además en que explica los fundamentos políticos y económicos de la propiedad como apropiación de la riqueza social, determinados por un alto contenido clasista a partir de diferentes enfoques jurídicos, significando la definición socialista del ordenamiento jurídico cubano. Por otra parte, analiza críticamente los principios, instituciones y relaciones jurídicas vinculadas al derecho de propiedad, a partir del tratamiento doctrinal, histórico y normativo del asunto dentro de nuestro sistema jurídico, incluyendo referencias al derecho comparado.

El Derecho sobre Bienes en Cuba, tiene su precedente en el viejo derecho civil español y sus vertientes de la propiedad inmobiliaria. Con el triunfo de la revolución cubana y la promulgación de la Ley de Reforma Urbana, nuestro país se aparta en materia de propiedad de viviendas de esos conceptos retrógrados. Aún cuando hoy no se habla abiertamente de un derecho inmobiliario cubano propiamente dicho, sino de legislación en materia de viviendas, con relativa independencia del resto del ordenamiento jurídico civil.

La Ley General de la Vivienda, con aciertos y desaciertos, es quien rige el régimen jurídico sobre la construcción, conservación y transferencia de la vivienda en Cuba, se divide en el régimen jurídico de la vivienda de propiedad personal y de propiedad estatal, y por tanto la construcción de viviendas, por las personas naturales o jurídicas autorizadas en la propia ley para ello. De esta Ley emanan una indudable cantidad de

cuerpos legales de diferentes rangos y denominaciones, que en definitivas, entorpecen la aplicación del derecho, por su dispersión y en muchos casos ambigua redacción, lo cual hace difícil un cabal conocimiento e interpretación adecuada de las normas legales.

Estos elementos justifican la necesidad de contar con un texto complementario que auxilie a estudiantes, profesores y profesionales del derecho, que trabajan las normas en materia de viviendas a interpretarlas y aplicarlas correctamente, además de constituir una compilación de la legislación vigente

Los Doctores Juan Vega Vega y Rodolfo Dávalos Fernández, son los catedráticos que más han comentado de forma abarcadora y acertada la Ley General de la Vivienda y sus normas complementarias. Vega Vega, cumpliendo expresas indicaciones de Fidel Castro, fue quien redactó la Ley de Reforma Urbana y ambos fueron miembros de la Comisión que tuvo a su cargo la redacción de la nueva Ley General de la Vivienda. En cuanto al régimen jurídico de la vivienda en Cuba, no se han encontrado evidencias de que profesionales de otros países hayan incursionado en el tema.

Contar con este texto facilita cumplir el objetivo principal descrito en el nuevo Plan de Estudios "D", que es lograr un enfoque mayor al Derecho inmobiliario y registral cubano con más énfasis en el Derecho sobre la Vivienda, redactado de forma tal que puede ser actualizado constantemente con las modificaciones que surjan a la ley.

El estudio de la asignatura Derecho sobre Bienes presenta serias limitaciones para la consulta de bibliografía especializada en materia de viviendas, ya que la existente se encuentra dispersa y poco comentada lo que dificulta el estudio individual de los estudiantes y la autopreparación de los profesores. Existen temas del Plan de Estudio de la asignatura del que no existe libro de texto, por lo que la formación de los futuros profesionales resulta incompleta.

En su libro *Temas de Derechos Reales*, texto que sirve de bibliografía para el estudio de la asignatura, su autor, Orlando Rivero Valdés, reconoce que... "no es una obra terminada, incluso sus postulados requieren mayor complementación y profundidad..."², comentario con el que se concuerda plenamente.

²Rivero Valdés, Orlando, *Temas de Derechos Reales*, Editorial, Félix Varela. La Habana, 2003, pág.7

Los resultados de las observaciones realizadas permiten concluir que los estudiantes y profesores de la asignatura Derecho sobre Bienes no tienen la bibliografía necesaria para el estudio, orientación y autopreparación, no disponer de este material provoca que los alumnos no puedan vencer todos los contenidos del plan de estudio y que finalmente se gradúan sin contar con los conocimientos sobre el régimen jurídico de la vivienda en Cuba. Se ha observado además que los profesores que imparten la asignatura en las diferentes modalidades de la enseñanza del derecho, si no están estrechamente vinculados a la materia, dirigen su actuar a la primera parte del programa, o sea, la parte doctrinal del Derecho de Propiedad, relegando a un plano posterior la legislación de la vivienda, enumerando entre otras causas:

- Débil preparación técnica y profesional de profesores, motivada por la carencia del texto adecuado.
- Insuficiente tiempo de autopreparación para la docencia.
- Dispersión legislativa con relación a las normas que rigen el derecho sobre la vivienda.

En consecuencia se plantea el siguiente:

PROBLEMA CIENTIFICO: ¿Cómo contribuir a la preparación profesional del profesor y el estudiante en la asignatura de Derecho sobre Bienes en todas las modalidades de enseñanza de la carrera de Derecho?

OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN: El proceso de formación de los Licenciados en Derecho

CAMPO DE ACCION: El proceso de enseñanza-aprendizaje de la asignatura Derechos sobre Bienes

OBJETIVO GENERAL: Elaborar un texto complementario de la asignatura Derecho sobre Bienes que contribuya a mejorar la preparación del profesor y del estudiante de la carrera de derecho

Se formularon las siguientes **preguntas científicas**:

- ¿Qué fundamentos teóricos-doctrinales sustentan el proceso de enseñanza-aprendizaje del Derecho sobre Bienes?
- ¿Cuál es el estado actual de la bibliografía para el estudio de la asignatura por los alumnos y la autopreparación de los profesores?
- ¿Qué concepciones teóricas se tienen en cuenta en la preparación de los profesores y alumnos dirigida al estudio de la asignatura Derecho sobre Bienes?
- ¿Cómo validar la pertinencia del texto que se propone?
- ¿Qué texto complementario proponer para que contribuya al estudio de la asignatura Derecho sobre Bienes?

Durante la actividad investigativa se desarrollan las siguientes **tareas de investigación**:

- Determinación de los fundamentos teóricos-doctrinales que sustentan el proceso de enseñanza-aprendizaje del Derecho sobre Bienes
- Diagnóstico de las dificultades fundamentales relacionadas con la bibliografía y la dispersión legislativa del Derecho sobre Bienes en Cuba.
- Elaboración de un texto que incida en la preparación de los profesores y el estudio de los alumnos de la asignatura Derecho sobre Bienes
- Validación del trabajo acometido y su significación teórica y práctica

Como variable independiente el texto complementario dirigido a estudiantes y profesores que imparten la asignatura Derecho sobre Bienes, como **variable dependiente** la preparación técnico-profesional de los profesores y futuros Licenciados en Derecho.

De las **unidades de estudio** que son los estudiantes y profesores de la carrera de Derecho, se tomó como población a todos los estudiantes de la carrera de Derecho y profesores que imparten los contenidos de Derecho sobre Bienes, siendo la muestra intencional y no probabilística tomada en los modelos pedagógicos que existen hoy, presenciales y semipresenciales, de la población conformada por los estudiantes del

CRD y CPT del CUSS y los CUM y profesores que han impartido la asignatura en los centros ya citados.

Las fuentes de información utilizadas consistieron en el estudio de la doctrina científica y las legislaciones sobre el tema, tanto nacionales como extranjeras, así como una profunda búsqueda en Internet, evidenciándose la poca existencia de publicaciones al respecto en el Derecho comparado.

Para el desarrollo de estas tareas se utilizaron diferentes métodos, procedimientos y técnicas de investigación, del nivel teórico, cuyo empleo posibilita fundamentar el trabajo con relación al sistema conceptual que en el mismo se expresa, el marco teórico referencial y la fundamentación de la propuesta que se hace, se emplearon: el histórico y lógico, el análisis y la síntesis, la inducción y la deducción fundamentalmente. Por su parte, del nivel empírico se utilizaron la observación, la encuesta y la validación por criterio de experto. Se elaboraron además un grupo de instrumentos que se emplean para diagnosticar la situación existente del tema que se investiga, en los controles a clases, en la revisión de los planes de clases, en el análisis de los documentos normativos empleados así como en la validación de la propuesta.

La novedad científica de esta investigación consiste en ofrecer un texto complementario e inexistente hasta ahora, dirigido a elevar el nivel de preparación de estudiantes y profesores en relación al estudio de la asignatura Derecho sobre Bienes.

Los resultados obtenidos luego de concluida la investigación son:

- Sustentar los argumentos que justifiquen la necesidad de introducir un texto complementario que posibilite el estudio de la legislación sobre la vivienda en Cuba.
- Validar la pertinencia de que los egresados de Licenciatura en Derecho cuenten con los conocimientos teóricos y prácticos del régimen jurídico de la vivienda en Cuba, a fin de que su posterior desempeño profesional sea el más adecuado.

La significación práctica se concreta en ofrecer un texto complementario dirigido a elevar el nivel de preparación de los profesores y estudiantes de la carrera de Derecho, específicamente en la asignatura de Derecho sobre Bienes

La investigación se estructura en ocho capítulos con sus correspondientes epígrafes, consta además de conclusiones, recomendaciones, bibliografía y anexos. En el primero describe todo el proceso de adquisición de derechos y edificación de bienes inmuebles, el segundo capítulo, refiere la adquisición y transmisión de bienes inmuebles de propiedad estatal, el capítulo tercero, trata sobre el régimen jurídico de las viviendas de propiedad estatal, y el cuarto detalla todo el régimen jurídico de la viviendas de propiedad personal, el capítulo cinco relata los regímenes de propiedad horizontal y de edificios multifamiliares, seguidamente el capítulo seis, muestra el tratamiento de los bienes inmuebles sometidos a regímenes especiales, en el capítulo siete, se hace un pormenorizado análisis del sistema registral inmobiliario cubano, y por último el capítulo ocho, que debate el derecho inmobiliario en el régimen de inversión extranjera.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DEL TEXTO “EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA Y DEMÁS BIENES INMUEBLES EN CUBA”

El Derecho es el orden normativo e institucional de la conducta humana en sociedad inspirado en postulados de justicia, cuya base son las relaciones sociales existentes que determinan su contenido y carácter. En otras palabras, es el sistema de normas coercibles que regulan la convivencia social y permiten resolver los conflictos interpersonales³.

A los investigadores en Cuba, les resulta obligada la remisión a la doctrina jurídica española; por la filiación del ordenamiento positivo cubano con la legislación española, vigente todavía en algunos casos en el país y en otros hasta fecha muy recientes, por solo mencionar dos ejemplos, el Código Civil Español estuvo vigente hasta 1987 y aún perdura hoy la vigencia del Código de Comercio, el cuál se extiende desde el primero de mayo de 1886.

La independencia tardía de Cuba y Puerto Rico condicionó que ambos países, a diferencia del resto del continente, fueran tributarios de la codificación española de fin de siglo. En Cuba rigió con poco tiempo de diferencia, casi toda la legislación fundamental que fuera promulgada por las Cortes en la última mitad del siglo XIX.

La larga vigencia temporal de estos cuerpos normativos en la realidad cubana, ha condicionado una forma de hacer, pensar, escribir y enseñar el Derecho muy vinculada a sus fuentes españolas, lo cual no se modificó, contrario a lo que muchos pudieran estimar, por los cambios socioeconómicos ocurridos en el país, ni por los años en que el Derecho cubano, al igual que otras áreas del conocimiento, miraron fijamente hacia la evolución del denominado derecho socialista.

La palabra bienes se deriva del latín *bearse*, que significa causar felicidad. Los bienes son todas aquellas cosas y derechos que pueden ser objeto de comercio y prestar

³Wikipedia:Portales de ciencias sociales, <http://www.es.wikipedia.org/wiki/>, consultado el 29 de agosto de 2009.

alguna utilidad al hombre, y más comúnmente, lo que constituye el caudal de una persona determinada.

Desde el punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo lo que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles para el hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico.

Desde la época de oro de la antigua jurisprudencia romana se decía que el jurista realizaba tres grandes actividades: *cavere*, la redacción de las fórmulas correspondientes a los actos jurídicos en que intervenían; *ogere*, o la acción directa, oral y como letrado, cuando abogaba en los juicios y *responderé*, cuando evacuaba consultas que se le sometían, es decir, cuando emitía dictámenes jurídicos. Esta generalización contiene aún parte importante de actualidad, pues los futuros juristas operadores del régimen jurídico de la vivienda en Cuba, deben estar provistos del conocimiento y las habilidades correspondientes a la ejecución técnica adecuada de los escritos y actos procesales convenientes, que se adquieren con el estudio de la asignatura Derecho sobre Bienes.

El texto esta dirigido a los estudiantes y profesionales del Derecho que tengan un genuino interés en el conocimiento de la legislación de la vivienda en Cuba, proporcionando los fundamentos primordiales y la legislación necesaria para adentrarlos en el tema, contiene además los principios básicos aceptados en la mayoría de las disciplinas de la carrera de Derecho.

El texto ha sido escrito con el espíritu y la intención de encaminar a los lectores de la manera más amena y provechosa hacia el conocimiento de las disposiciones legales que regulan la vivienda en Cuba. A ese fin se ha procurado integrar los aspectos teóricos y metodológicos básicos del estudio de la asignatura Derecho sobre Bienes. Asimismo, se optó por usar un lenguaje lo más sencillo posible, sin caer, por ello, en la simplificación de los problemas que le son inherentes a la investigación realizada.

En el curso académico 1996-1997 se inició en las Facultades de Derecho de las Universidades del país el proceso de perfeccionamiento de los Planes de Estudio

vigentes, esto significó en algunas asignaturas un cambio fundamental, dirigido sobre todo, a lograr el desarrollo del pensamiento creador en el estudiante y de las capacidades de análisis e integración, que le permitan incidir en el perfeccionamiento de las instituciones jurídicas y la trasmisión de su conocimiento.

En específico, la asignatura Derechos sobre Bienes, tuvo su reforma, dejó de llamarse Derecho de Propiedad, con el objetivo primordial de reforzar el estudio del derecho inmobiliario y registral cubano, así como el régimen jurídico de la vivienda en Cuba, concibiéndose la asignatura a partir del estudio del derecho comparado, los postulados del derecho romano-francés, las instituciones de esta rama del Derecho en Cuba y sus regulaciones. Por tal motivo, es imprescindible que el estudiante cuente con la bibliografía y las disposiciones normativas fundamentales para que pueda analizarlas y valorar en ellas el desarrollo de los núcleos básicos de la asignatura en el momento en que se suscitan y para los profesores constituye pues una sistematización de la legislación vigente.

La Disciplina de Derecho Civil y de Familia por su naturaleza, por su contenido científico y su alcance es fundamental en la formación integral del jurista, constituyendo base dogmática, doctrinal y teórica indispensable para el ejercicio y la comprensión exitosa de cualquier otra rama del Derecho, dentro de ella la asignatura Derecho sobre Bienes es núcleo esencial.

Es preciso barrer del contenido de la asignatura y en la metodología de su enseñanza de todo normativismo, que ha padecido la práctica y la enseñanza del Derecho, desde la república burguesa y aún en nuestros días. Lo anterior requiere, no dominar memorísticamente el contenido de la legislación positiva, - lo cual es un lastre positivista y normativista-, sino dominar los principios técnicos informadores de cada rama e institución jurídica.

La recopilación que se presenta no es una selección exhaustiva, pero está dirigida como se ha planteado, a estudiantes y profesores, para satisfacer los objetivos del programa de estudio de la asignatura y complementar las clases y textos básicos con que ya se cuenta, facilitará además la autopreparación de los docentes y el estudio independiente de los estudiantes; se ha elaborado deseando evitar repeticiones

innecesarias para de esta forma tratar las cuestiones legales esenciales del Derecho sobre Bienes, sin tecnicismos y formas académicas, para de manera clara y sencilla llegar a los lectores.

El país ha iniciado un proceso de reorganización de la administración del que no está exento el Instituto Nacional de la Vivienda, como organismo rector de la política sobre la vivienda en nuestro país, que conllevará a cambios de estructuras, funciones y originará modificaciones cuantitativas y cualitativas en su régimen jurídico. Este proceso que aún no ha culminado conlleva a analizar constantemente las instituciones legales e ir adecuándolas a las transformaciones que se produzcan.

Estar a la altura que hoy se impone significa que la educación debe jugar un papel fundamental en todos sus niveles; sin embargo, la educación superior ha tenido cierta lentitud para aceptar y aplicar todos estos preceptos y transformaciones en correspondencia con los resultados de las ciencias.

Actualmente, uno de los problemas que tienen mayor incidencia en las instituciones de la Educación Superior donde se forman los futuros profesionales, es la literatura actualizada que satisfaga los objetivos de la disciplina y la asignatura en cuestión. No siempre viajan paralelos los cambios con la bibliografía que respalda estos hechos. La insuficiente preparación y dominio de las temáticas, tienen su base en la carencia de textos actualizados y contar con la legislación vigente oportunamente.

La Carrera de Derecho tiene el objetivo de brindar la formación profesional básica e integral del jurista que deberá desempeñarse en los grandes campos de acción que se explicitan en el Modelo del Profesional. Ese jurista debe adquirir una formación científica y orgánica. En tanto el Derecho no es una simple sumatoria de normas jurídicas, sino un sistema normativo orgánico y coherente, que obedece a principios, regulaciones y conexiones que le brindan su carácter científico y técnico, el jurista no puede formarse, como lo fue durante muchos años y todavía sucede en gran parte del mundo, como un simple conocedor e intérprete más o menos agudo del ordenamiento jurídico positivo, lo cual hace de él un simple practicón o un normatólogo, para ello debe ser dotado de las herramientas necesarias.

El texto que se ofrece hoy tiene la flexibilidad suficiente para que pueda usarse de diferentes formas, para el aprendizaje de la enseñanza de acuerdo a los distintos contextos, condiciones y momentos de ejecución, así como para poder priorizar en situaciones concretas o casos excepcionales los distintos componentes (teórico, investigativo y práctico), la incorporación de contenidos relacionados con los modos de actuación profesional para posibilitar una combinación más efectiva de los componentes teóricos y habilidades.

La Ley General de la Vivienda, Decretos-Leyes, Decretos, Resoluciones, Instrucciones y Circulares que desarrollan contenidos relacionados con el régimen jurídico de la vivienda y la propiedad en Cuba, así como otras disposiciones normativas relacionadas directamente con las fuentes del Derecho sobre Bienes son objeto de análisis en el texto, profundizando en las disposiciones que regulan estructuras, funciones y procedimientos.

La relación entre la teoría y la práctica, viejo nudo conceptual de la formación profesional a escala mundial, se resuelve considera el autor, con el propio texto, pues examina cada una de los cuerpos legales vigentes que se relacionan con los contenidos del programa de la asignatura vinculándolos con la doctrina.

El texto en función de la formación científica y no simplemente normativista, del estudiante, permite orientar las actividades docentes en el empleo de los métodos activos de enseñanza, que eviten el dogmatismo y memorismo.

Sin embargo, ello no puede quedar únicamente a la excelencia pedagógica personal de cada profesor, sino que debe instrumentarse en el programa de la asignatura, en las formas de evaluación y en la articulación del proceso docente que se apoya en formas de docencia activa, disminuyendo en lo posible las tradicionales conferencias, en favor de clases activas como seminarios, clases prácticas, consultas, etc., en las que se desplieguen necesariamente, esas formas activas de enseñar y aprender. Al mismo tiempo, en la confección del texto se cuida de disminuir los tecnicismos, en favor del interés del estudiante.

Esta investigación contribuye también al objetivo declarado y perseguido de obtener un jurista con irreprochable capacidad de comunicación profesional, tanto oral como escrita, que pueda manejar la información científico-técnica actualizada.

En pos de iguales objetivos se aporta todo lo relacionado con la bibliografía docente, sin abandonar el uso indispensable aún de manuales, textos básicos y jurisprudencia esenciales en el estudio de la asignatura, se intenta que los mismos sean los imperativos y necesarios de la literatura científica y elevar la cultura jurídica con artículos, ensayos, ponencias y en general, en el manantial constante y fluido del trabajo jurídico científico contemporáneo.

El sistema de actividades docentes de la asignatura comprende la utilización de conferencias para presentar los contenidos básicos, así como las doctrinas y soluciones jurídicas más importantes de cada tema de estudio, orientar la bibliografía y legislación a consultar e identificar las tareas del estudiante para clases prácticas o seminarios

El contenido se ha elaborado con absoluta precaución de que el mismo no rebase los límites de exigencia de la formación básica profesional, es decir, en el nivel universitario, cuidando que no se introduzcan elementos de especialización que corresponden al nivel de postgrado aunque indudablemente puede ser utilizado en la vida profesional del licenciado.

La creación de tal profesional supone la culminación de un proceso educacional que involucra la formación de conocimientos amplios y para ello los objetivos educativos no son forzados en el proceso docente de forma tediosa o machacante, sino que constituyen paradigmas conductuales que se insertan naturalmente en la misma esencia científica de la formación profesional y se integran pues, a los más esenciales objetivos instructivos y de conocimiento.

En términos generales, se plantea que el objeto de trabajo de la profesión, está encaminado a laborar sobre el sistema jurídico y político del país, en la dirección de integrarlo, aplicarlo, desarrollarlo y perfeccionarlo, por ello es imperativo el estudio del régimen jurídico de la vivienda en Cuba, para lo cual se deben facilitar los instrumentos necesarios a los estudiantes y juristas con la coherencia y transparencia necesaria.

La literatura jurídica actual enfatiza la existencia de bloques de nexos-conexiones del sistema de Derecho ya que éste no existe de por sí, ni en forma aislada, sino en conexión con el sistema social íntegro, se habla de los nexos o conexiones inversas, que son aquellos que "ponen de relieve las posibilidades organizadoras y reguladoras del sistema jurídico". Estos nexos son los que permiten corroborar la eficacia social del Derecho en su conjunto y de cada uno de sus componentes normativos, que se corresponden a premisas científico-técnicas que van a tener su materialización en el perfeccionamiento permanente del ordenamiento jurídico de su proyección teórica y por ello, de su enseñanza en la Educación Superior.

El texto persigue crear habilidades generales y esenciales que deben tener los egresados lo que permite afirmar que disponen de una formación básica e integral del régimen jurídico de la vivienda en Cuba. En este sentido se ha examinado tanto la legislación vigente, así como las normas aplicadas en años anteriores y ofrecer un marco científico–metodológico actualizado para la investigación y el logro de resultados científicos correctamente avalados.

La presente investigación puede y debe ser de altísima utilidad también para los juristas en la práctica cotidiana, porque les brindará una perspectiva actual y científicamente fundada acerca del régimen jurídico de la vivienda en Cuba, particularmente en las singulares condiciones económicas del país y permite además profundizar, analizar y debatir con los futuros graduados, las principales problemáticas que afectan a la concepción y aplicación del Derecho sobre Bienes.

Resumir una materia tan amplia, recogiendo además las nuevas disposiciones que norman la parte adjetiva del régimen jurídico de la vivienda en Cuba y demás bienes inmuebles, que sean aplicables a la asignatura Derecho sobre Bienes no ha sido nada fácil, pero si con este modesto material se cumple su principal objetivo: servir de instrumento de estudio y trabajo, de guía o de consulta para los que estudian y enseñan el Derecho sobre Bienes, tanto en pregrado como postgrado, para los que así lo consideren, la obra tendrá su valor.

Finalmente se debe declarar que cada tema analizado se sometió al criterio profesional de juristas de vasta experiencia en la materia, a fin de validar si está o no normado

jurídicamente dentro del sistema de Derecho y constatar las normas jurídicas que regulan el asunto y las autoridades competentes para su tramitación y solución.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS:

ABREVIATURAS:

- BPA, Banco Popular de Ahorro
- CAM, Consejo de la Administración Municipal
- CAP, Consejo de la Administración Provincial
- CC, Código Civil de Cuba
- CCE, Código de Comercio Español
- CECM, Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros
- CEF, Comité Estatal de Finanzas
- CN, Código Napoleónico
- CRC, Constitución de la República de Cuba
- DMV, Dirección Municipal de la Vivienda
- DPS, Derecho Perpetuo de Superficie
- DPV, Dirección Provincial de la Vivienda
- INV, Instituto Nacional de la Vivienda
- IPF, Instituto de Planificación Física
- La Ley, se refiere a la LGV
- LGV, Ley No.65/88, Ley General de la Vivienda
- LHE, Ley Hipotecaria Española
- LPCALE, Ley de Procedimiento Administrativo, Laboral y Económico
- LRU, Ley de Reforma Urbana,
- MEP, Ministerio de Economía y Planificación
- MES, Ministerio de Educación Superior

- MFP, Ministerio de Finanzas y Precios.
- MINFAR, Ministerio de las Fuerzas Armadas
- MINAG, Ministerio de la Agricultura
- MININT, Ministerio del Interior
- MINAZ, Ministerio del Azúcar
- MINSAP, Ministerio de Salud Pública
- NUC, Nueva Universidad Cubana
- TIC, Tecnologías de la Informática y las Comunicaciones
- UMIV, Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda
- UPIV, Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda

TÉRMINOS:

- Bien inmueble: Cuerpo físico, estático, fijo a la tierra, inamovible.
- Carpoch: Área techada de columnas y cubierta ligera, que puede ser utilizada como garaje.
- Cesión de uso de azotea: Término creado en la Primera LGV, en el que un propietario autoriza a otro a construir una vivienda en su azotea
- Compraventa: Acto traslativo de dominio en el que media precio.
- Donación: Acto traslativo de dominio en el que no media precio, se realiza gratuitamente, en este caso de solar yermo, azotea o vivienda.
- Esfuerzo propio: Acciones constructivas acometidas por los propietarios o interesados.
- *Numerus clausus*: solo se reconocen como derechos reales las figuras previstas en el ordenamiento legal.
- *Numerus apertus*: las personas crearan libremente los derechos reales

- Permuta: Acto traslativo de dominio en el que se cambia un bien por otro.
- Restricciones urbanísticas: Limitaciones de interés público, que establecen el ordenamiento territorial y urbanístico.
- Solar yermo: Terreno inhabitado y libre de construcción.
- Superficie: Extensión de tierra, que en materia de viviendas se destina a la construcción de ellas y que esta debidamente delimitada.
- Titular: En el lenguaje jurídico se llama titular de un derecho a quien lo ostenta o ejercita por tenerlo declarado o reconocido a su favor
- Titularidad: Cualidad o condición de titular.
- Título lucrativo: Que produce utilidad y ganancia, que proviene de un acto de liberalidad, como la donación o el legado, sin conmutación recíproca.
- Título gratuito: Sin pago o contraprestación alguna.
- Título oneroso: El que supone recíprocas prestaciones entre los que adquieren y transmiten.
- Traditio: Trasmisión o entrega del bien.
- Usufructo: Derecho a disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservarlos, salvo que la ley autorice otra cosa.
- Usufructuario: Persona natural o jurídica que posee derecho real de usufructo sobre alguna cosa de ajena propiedad.
- Derecho comparado: Es una disciplina o método de estudio del Derecho que se basa en la comparación de las distintas soluciones que ofrecen los diversos ordenamientos jurídicos para los mismos casos planteados. No es propiamente una rama del Derecho.

CAPITULO I: EDIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES

1.1 Edificación de viviendas.

La construcción de viviendas en Cuba se propicia, fundamentalmente, por esfuerzo propio de la población y por la acción estatal, todo lo cual queda definido en el artículo 1 de la Ley General de la Vivienda⁴(LGV). Las diferencias entre los requisitos de cada una de estas formas de realización de las acciones constructivas se evidencian al examinar el procedimiento técnico-constructivo y legal que está regulado en la citada Ley y complementado en las Resoluciones Nos.10 y 11, dictadas el 6 de enero del año 2006, por el Instituto Nacional de la Vivienda(INV), las cuales constituyen el “Reglamento para la nueva construcción y rehabilitación de viviendas por esfuerzo propio de la población” y el “Procedimiento para otorgar licencias o autorizaciones de construcción y certificados de habitable”, respectivamente.

Como antecedentes obligados se debe destacar que el artículo 15 de la mencionada Ley General de la Vivienda, fue modificado por el Decreto-Ley No.211⁵, del 19 de julio del 2000, que faculta a las Direcciones Municipales de la Vivienda para la expedición de licencias de construcción por esfuerzo propio y al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para emitir las regulaciones necesarias para su implementación.

A tales efectos se promulgó la Resolución No.330, de 19 de junio del 2001, anterior “Reglamento para la construcción y conservación de viviendas por esfuerzo propio de la población”, que fue derogado al resultar conveniente establecer nuevas regulaciones para las acciones constructivas por esfuerzo propio de la población, relativas al régimen jurídico, derechos y obligaciones para la ejecución de dichas acciones, así como las

⁴Con posterioridad al triunfo de la Revolución la materia de vivienda en Cuba se ha regido por distintas disposiciones normativas: rectora fue la Ley de Reforma Urbana, dictada el 14 de Octubre de 1960, derogada por la Ley No.48, de fecha 27 de Diciembre de 1984, primera Ley General de la Vivienda, la que a su vez quedó sin efecto con la promulgación de la vigente Ley No.65, de 23 de Diciembre de 1988, segunda Ley General de la Vivienda. que en su artículo 1 establece que sus regulaciones se fundamentan en el principio de que el Estado socialista trabaja por lograr que no haya familia sin una vivienda confortable y a dichos efectos planifica, organiza y promueve la construcción y reparación de viviendas por: las microbrigadas; las empresas y otras entidades estatales; las cooperativas de producción agropecuarias y esfuerzo propio de la población.

⁵El citado Decreto-Ley No.211 del 2000, fue publicado en la Gaceta Oficial, Extraordinaria, No.5, de 24 de Julio del 2000.

atribuciones y funciones de las distintas entidades del Sistema de la Vivienda implicadas en esta actividad, adaptadas a las nuevas condiciones del país⁶.

Algunas de las principales acciones constructivas reguladas se definen en las citadas normas, donde aparecen conceptualizados términos tales como la conservación, construcción, reconstrucción, remodelación, ampliación, unificación, división, reposición, rehabilitación, edificio multifamiliar, esfuerzo propio, solares yermos, intervención a escala urbana, licencia de construcción, autorización de construcción, certificado de habitable, obra nueva, superficie útil, superficie habitable y superficie auxiliar.

La construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población responde a un derecho patrimonial: el derecho a edificar. Para llevar a cabo construcciones de viviendas el terreno puede adquirirse, asignarse o transmitirse, ya sea de propiedad personal o propiedad estatal; no obstante para legitimar cualquier acción constructiva con independencia de su origen o destino, siempre será indispensable la obtención de la licencia de construcción o autorización de construcción, así como la acreditación de su habitabilidad.

A los efectos pertinentes la Resolución No.11/06 del INV especifica en su apartado primero qué se entiende por licencia o autorización de construcción y certificado de habitable.

- a) *Licencia de Construcción: Documento técnico-administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística o arquitectónica, para la construcción de nuevas viviendas, ampliaciones y para la realización de acciones constructivas de remodelación, rehabilitación, división, unificación y acciones emergentes, siempre que impliquen cambios de carácter estructural o incrementen cargas a los elementos estructurales, así como los garajes cuya construcción sea sólida.*
- b) *Autorización de Construcción: Documento emitido por un especialista con el visto bueno del jefe inmediato, pertenecientes a las entidades facultadas*

⁶El INV promulgó en marzo de 1988, la Resolución No.15, *Reglamento de Construcción y Conservación de Viviendas por Esfuerzo Propio*, ésta fue derogada por la Resolución No.500/00, de muy corta duración, derogada también por la Resolución No.330/01 y ésta a su vez, por las actuales Resoluciones Nros.10 y 11 del año 2006.

para ello, que se otorga a los trabajos de: instalación de tanques en azoteas, carpoch, cisternas, fosas, cercas, rehabilitación de fachadas, reparación de cubiertas ligeras, así como pintura exterior, siempre que estén en zonas de interés determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano y sus regulaciones, y en todos los casos cuando se trate edificios multifamiliares.

- c) *Certificado de Habitable: es el 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 final de residuales.*

Una vez que se ha definido debidamente que la obra constructiva acometida cumple con todos los requisitos de terminación exigidos para su posterior utilización (requisitos mínimos de habitabilidad) se procederá a su legalización de forma tal que permita la obtención de la correspondiente titularidad, cuyo régimen jurídico también es detallado por las normas enunciadas⁷.

- a) *acceso independiente ;*
- b) *al menos tres locales: habitación, baño y cocina;*
- c) *superficie útil mínima de 25 metros cuadrados; y*
- d) *demás requisitos de habitabilidad que están establecidos.*

En estos casos, se da por terminada la vivienda y queda vigente la Licencia. En la misma se plasma la fecha de entrega del Certificado de Habitable y que la obra continúa como una ampliación de lo considerado en el habitable otorgado. Cuando concluya totalmente la obra el Certificado de Habitable acredita la terminación de dicha ampliación.

La escritura pública de descripción de obra otorgada ante notario como funcionario facultado en cumplimiento del Decreto-Ley No.185/98, resultará el título de propiedad

⁷Resolución No.11/2006, del INV

de las personas que hayan construido por esfuerzo propio en terreno propiedad personal o estatal adquirido por Derecho Perpetuo de Superficie, pues en definitivas la vivienda es propiedad de quien la construya⁸.

1.2 Adquisición de derechos reales sobre solares yermos de propiedad personal para edificar viviendas: compraventa, permuta y donación. Derecho estatal de adquisición preferente y facultad administrativa de autorización.

El solar yermo es un bien inmueble, siendo oportuno recordar que dentro de la clasificación que acoge el ordenamiento jurídico civil⁹ pueden considerarse las fincas urbanas o solares yermos como bienes inmuebles por naturaleza.

Puede precisarse además que la adquisición de los solares yermos de propiedad personal en Cuba se realiza a través de actos jurídicos traslativos de dominio, específicamente: la donación, la permuta y la compraventa, los cuales en materia inmobiliaria tienen sus particularidades, debiendo regirse por lo regulado en la normativa especial.

En esencia, las cesiones de solares de propiedad personal se encuentran establecidas en los artículos 21 y 22 de la Ley General de la Vivienda, que fueron modificados por el Decreto-Ley No.233¹⁰, de 2 de julio del 2003; así como en la Resolución No.14/06 de fecha 13 de enero del 2006, dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda, “Reglamento complementario al Decreto-Ley No.233”, que modifica artículos de la Ley General de la Vivienda y dedica a estos trámites los artículos del 14 al 25.

Del análisis de lo preceptuado respecto a la transferencia de los solares de propiedad personal se pueden resumir las siguientes particularidades:

⁸El artículo 118 de la LGV, tal y como quedó modificado por el Decreto-Ley No.185, de 28 de mayo del 1998, publicado en la Gaceta Oficial, Extraordinaria, No.2, de 6 de julio de 1998, establece que las descripciones de obra nueva, las ampliaciones u otras variaciones constructivas sustanciales de los inmuebles deberán ser declaradas mediante escritura pública, la que se presentará para su inscripción en el Registro correspondiente.

⁹Precisar el artículo 136 del Código Civil cubano.

¹⁰El Decreto-Ley No.233/03, fue publicado en la Gaceta Oficial, Extraordinaria, No.12, de 15 de julio del 2003.

- Las personas naturales pueden ceder los solares yermos de su propiedad sin que exista entre cedente y cesionario vínculo de parentesco alguno; también pueden donarlo o venderlo a favor del Estado.
- Los solares yermos de propiedad personal se podrán transferir a título oneroso o gratuito.
- En el caso de que se interese la compraventa el precio es el pactado libremente por las partes.
- La Dirección Provincial de la Vivienda es competente para conocer de las donaciones o compraventas de solares yermos de propiedad personal. Por su parte, la Dirección Municipal de la Vivienda es el órgano administrativo encargado de la autorización de las permutas de solares yermos particulares.
- Se autoriza el trámite siempre que se justifique que la cesión se produce a favor de las personas que necesiten el terreno para construir sus viviendas, en detrimento de la facultad de disposición del propietario (la legislación complementaria obliga que el cesionario haya sido seleccionado para construir por el procedimiento vigente).
- Deberá acreditarse que no existen restricciones urbanísticas que impidan la construcción y se realizarán las comprobaciones necesarias para determinar que el área de terreno está libre de edificaciones.
- Se requiere autorización administrativa y después las partes concurrirán ante notario para la formalización del acto.
- Las Direcciones de la Vivienda, en representación del Estado, podrán ejercer el derecho de tanteo como derecho de adquisición preferente. Si se hace uso del mismo imposibilita el criterio favorable de la Administración para la cesión pretendida, proponiéndose la posibilidad de vender al Estado el bien, por el precio legal del terreno. No es posible el derecho de retracto.
- En cuanto a la permuta de solares yermos de propiedad personal nunca se produce directamente entre particulares, sino que solo es posible entre el Estado y la persona natural como permutantes, cuando existen restricciones urbanísticas

que impiden su cesión. De no existir otro disponible se puede autorizar también el pago de su precio legal.

- Si la cesión es a favor de personas jurídicas, la Dirección Provincial de la Vivienda deberá someterla a la consideración del Instituto Nacional de la Vivienda.
- Procede la transmisión hereditaria de los solares yermos tanto por vía testada como intestada, rigiéndose por la legislación sucesoria común.
- La cesión estará gravada por el impuesto sobre transmisión de bienes inmuebles.

1.3 Adquisición de solares yermos de propiedad estatal.

La Ley General de la Vivienda¹¹ autoriza la entrega a la población de solares yermos urbanos para la construcción de viviendas, cesión que se realiza en concepto de derecho real de superficie¹² o Derecho Perpetuo de Superficie (DPS), que difiere de aquel en cuanto a su sentido y alcance, siendo una modalidad especial.

Las diferencias entre tales derechos están dirigidas fundamentalmente a la temporalidad: el Código Civil limita el otorgamiento de dicho derecho real a un término de 50 años, prorrogables 25 años más; mientras que el DPS es vitalicio, con posibilidades de transmisión a los herederos y respecto a su finalidad: el derecho de superficie puede ser concedido para cualquier fin y el DPS, solo para construir viviendas.

Una definición muy sucinta del derecho de superficie, que lo aproxima a la utilización de este derecho real como Derecho Perpetuo de Superficie, la ofrece DIEZ PICAZO al conceptualizarlo de la manera siguiente: “el derecho de superficie, en su variedad urbana, es el derecho real que confiere a su titular el poder de edificar en suelo ajeno, haciendo suya la propiedad de lo construido”¹³.

¹¹La entrega de solares yermos por DPS está regulada en los artículos del 17 al 20 de la Ley General de la Vivienda.

¹²Ver artículos del 218 al 225 del Código Civil cubano.

¹³Diez Picazo, Luis. *Sistema de Derecho Civil, Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*, Volumen III, Sexta Edición, Pág. 484.

El DPS tiene determinadas singularidades y está regulado en la Resolución No.2 de fecha 14 de enero de 1991, dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda, que además de definirlo regula los deberes y derechos del superficiario¹⁴, contempla casos que deben ser llamados al pago del derecho perpetuo de superficie y precisa otros que pueden ser exceptuados de la obligación de ese pago. Con tal posición se asemeja al derecho de superficie contemplado en la legislación civil que lo admite a título oneroso o gratuito.

La Resolución No.3, de fecha 14 de enero de 1991, del Instituto Nacional de la Vivienda establece la posibilidad de rebaja de hasta un 50 % del importe del precio legal de los terrenos entregados por el Estado cuando por lo accidentado del terreno hubiere sido necesario que el superficiario realice obras para su acondicionamiento.

La transmisión de los solares yermos se realiza por parte del Estado, a través de las DMV, a particulares que deben igualmente poseer el requisito de ser de los seleccionados para construir, existiendo la posibilidad de que en un mismo solar construya más de una familia, concediéndose así a favor de varias personas el DPS, las que devienen posteriormente como propietarias de las viviendas construidas.

En tal sentido se realizará un acta en la cual se dejará constancia de que las personas a las cuales les fue concedido tal derecho han acordado quién o quiénes se obligan al pago del derecho perpetuo de superficie; la ubicación de los ocupantes de las plantas bajas y de las plantas restantes; quién o quiénes obtendrán la condición de superficiario del terreno y de la servidumbre de paso a través de jardines, pasillos y portales; así como cualquier otra circunstancias que contribuya a facilitar la reclamaciones entre los futuros propietarios o relacionados con el uso común del terreno.

A aquellas personas que se les entregue un solar de propiedad estatal por parte de las Direcciones Municipales de las Viviendas, se les expedirá una Certificación donde conste el importe del precio del DPS para que en los 60 días siguientes concurren a la Agencia del Banco Popular de Ahorro y efectúen el pago en efectivo o mediante la obtención de un crédito, momento en el cual con el modelo de ingreso al presupuesto del Estado se produce el acto jurídico administrativo a través de la Resolución de la Dirección Municipal

¹⁴Bermúdez Lorenzo, Isidoro, “*El Derecho perpetuo de superficie una modalidad del Derecho real de Superficie*”. Tesis de Especialidad, UCLV, 2004, (CD-ROM).

de la Vivienda correspondiente; que también se pronunciará de igual forma, mediante Resolución, si dispone la pérdida de tal derecho.

El superficiario está obligado a iniciar la construcción de su vivienda en el término de un año, de no cumplir con tal obligación será causa suficiente para la extinción del derecho concedido.

No es posible que quienes adquieran un terreno por DPS posteriormente realicen otra cesión, venta o segregación a favor de persona distinta, prohibiéndose su transferencia ulterior, salvo al Estado¹⁵. Para el caso de fallecimiento de los superficiarios sus herederos se subrogaran en cuanto a sus derechos y obligaciones.

Resulta válido aclarar que actualmente el precio del DPS todavía es calculado según las bases que fijó el Acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de fecha 25 de junio de 1985, No. de Inscripción 1810, con la modificación contenida en el Acuerdo del propio órgano administrativo, de 16 de noviembre de 1987. Por su parte, la Instrucción No.9, de 30 de julio de 1985, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, regula el cálculo del precio legal de las viviendas por el sistema de pago por metros cuadrados de superficie útil.

Dicho Acuerdo aprueba las bases para el precio de transferencia de las viviendas por grupos, la depreciación, recargo por ubicación geográfica y precio de transferencia del Derecho Perpetuo de Superficie.

Para incrementar la construcción de viviendas se entregan terrenos y materiales por el Estado a personas seleccionadas por el procedimiento establecido para que con su esfuerzo propio obtengan sus viviendas, no resultando justo que se exija el pago total a los ocupantes que las han construido y no es posible otorgárselas sin pago alguno por la aportación estatal.

¹⁵La Resolución No.14/06, del INV en su Artículo 65, dispone que en los supuestos que el titular del derecho perpetuo de superficie ceda ilegalmente viviendas terminadas pero sin legalizar que fueron edificadas legalmente, las direcciones municipales de la Vivienda radican expediente y previa la investigación de rigor, dispone la pérdida de lo edificado al amparo de la Disposición Especial Séptima. En los supuestos de viviendas en construcción, ejecutadas cumpliendo todos los requisitos legales y cedidas ilegalmente, las direcciones municipales de la Vivienda actúan de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) del artículo 16 del Reglamento de Construcción por Esfuerzo Propio vigente.

Para resolver esta situación se calculó el valor de la mano de obra, representando alrededor del 30% del costo de producción de una vivienda individual. Alegando tal fundamento el Instituto Nacional de la Vivienda dictó la Resolución No.61, de 14 de octubre de 1986, cuyos apartados primero al tercero fueron modificados por la Resolución No.222, de fecha 21 de julio de 1999, del propio INV.

Dichas normas posibilitan una rebaja del 30% del importe del precio legal para las viviendas de asignación estatal que hayan sido construidas íntegras o parcialmente por los particulares con materiales y terrenos entregados, total o parte de ellos, por el Estado, teniendo en cuenta la certificación emitida por la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda.

1.4 Adquisición de derechos reales sobre otros inmuebles edificados: edificación en azoteas.

DIEZ PICAZO¹⁶ refiere la posibilidad de que las personas construyan, en base a su derecho, sobre el subsuelo (derecho de subedificación) o vuelo ajeno (derecho de sobreelevación). Así ocurrirá, en este último caso, cuando el dueño de un edificio conceda a un tercero el poder de elevar sobre él, una o varias plantas.

Según el propio autor este derecho, a pesar de su tipicidad social por su uso en el tráfico jurídico de las transmisiones de vuelo, no posee muchas normas que lo disciplinen¹⁷.

La azotea es una superficie que sirve de techo a la vivienda y se considera parte integrante del bien inmueble¹⁸. Sin embargo ello no impide que proceda realizar actos traslativos de este bien, solo que no de la propiedad sino de su uso y disfrute. Este derecho de elevar una o más plantas sobre una edificación es el conocido derecho de sobreelevación, que en Cuba se denomina “derecho de uso de azotea” según se

¹⁶Ob. Cit., pág. 489.

¹⁷Diez Picazo expresa que el derecho de sobreelevación no está recogido en el Reglamento Hipotecario de manera directa, sino que fue contenido en la reforma del mismo, llevada a cabo por Decreto de 17 de marzo de 1959.

¹⁸El artículo 130 del Código Civil cubano regula que el propietario de un bien lo es también de todo lo que sea parte integrante del mismo, considerando como parte integrante de un bien los elementos que no pueden ser separados de él sin destruirlo, deteriorarlo o alterarlo.

concibe en la Ley General de la Vivienda. Por su parte la Resolución No.14/06 del INV también regula el procedimiento para la aprobación de la cesión de uso de azoteas.¹⁹

Peculiaridades del derecho de uso de azotea:

- No constituye una cesión de dominio sino de uso. De tal forma ante el desistimiento del cesionario de edificar en altos, el titular de los bajos puede recuperar su uso, sin que sea posible la transmisión ulterior sin su consentimiento, es decir, el propietario reserva a su favor la transmisión del derecho ante la enajenación a un tercero, por lo que ambos deben concurrir nuevamente ante notario a revocar la escritura, por la cual se había cedido el uso de la azotea.
- El derecho de uso de azotea es aplicable a viviendas de propiedad personal, nunca a inmuebles de propiedad estatal.
- Los propietarios de viviendas individuales o de edificios multifamiliares podrán ceder de común acuerdo, el derecho a construir nuevas viviendas en su azotea, sin exigir entre las partes vínculo consanguíneo alguno.
- Para formalizar tal solicitud, también deberá estar comprendido el cesionario dentro de las personas seleccionadas para construir, según el procedimiento establecido.
- La azotea a ceder debe poseer los requisitos técnico-constructivos necesarios para soportar la ejecución de la nueva vivienda.
- Deberá acreditarse no existen restricciones urbanísticas que impidan acometer la nueva construcción.
- Puede cederse a título oneroso o gratuito. El precio será libremente convenido por las partes.
- La cesión de la azotea puede ser total o parcial. Los propietarios de la parte no cedida mantendrán su titularidad, de conjunto con la azotea resultante de la nueva edificación, que tiene el carácter de elemento común del inmueble.

¹⁹La LGV regula la construcción de viviendas en azoteas de los artículos 24 al 32. Por su parte la Resolución No.14/06, del INV, contempla la cesión de uso de azoteas en sus Artículos del 26 al 30.

- Se considerará vivienda edificada en la azotea la nueva construida en la cubierta, que será propiedad de quien la construya, pudiendo permutarla o transferirla en cualquiera de las formas previstas en la Ley, sin necesidad de autorización del titular de los bajos.
- Al igual que la cesión de solares yermos de propiedad personal, se requiere de autorización administrativa, mediante resolución dictada por la Dirección Provincial de la Vivienda y se formalizará ante Notario Público.
- Se trata de una cesión de uso donde la construcción debe ajustarse a las características descritas en la Escritura Pública.

DÁVALOS FERNÁNDEZ hace referencia al profesor JUAN VEGA VEGA aseverando que “el término azotea no tenía connotación jurídica, era inútil buscarlo en los diccionarios jurídicos. La primera Ley General de la Vivienda inaugura el uso de ese término, puesto que crea un nuevo derecho: el derecho de uso de azotea”, es un derecho de naturaleza real que constituye exclusivamente la prerrogativa de construir una vivienda²⁰.

En el caso de los solares yermos de propiedad personal no ocurre lo mismo. Se trata de un bien inmueble, que al transmitirlo entra en el patrimonio de quien lo recibe; no es un simple derecho a hacer algo como en la azotea. El solar yermo puede ser permutado, donado, vendido y transmitido por herencia. Puede también el propietario darle el uso que estime conveniente, si acaso no se le otorga el derecho de construir una vivienda.

El derecho de uso de azotea no comprende la posibilidad de venderla, donarla ni permutarla, el objeto de la cesión es construir en ella una vivienda ajustada a las características especificadas en la escritura de cesión de azotea, contrario al derecho sobre una parcela de terreno donde las limitaciones están dadas por las restricciones urbanísticas del lugar.

En la azotea no se traspasa todo el dominio al cesionario puesto que la nueva azotea que surge por la construcción realizada pasa a ser un elemento común de ambos propietarios. Puede afirmarse entonces que se crea una propiedad horizontal donde el

²⁰Dávalos Fernández, Rodolfo. *La nueva Ley General de la Vivienda*, pág. 72.

titular del vuelo participa en la propiedad resultante, que es componente común necesario para el uso y disfrute de su derecho.

La Resolución No.315/03²¹ del INV, contiene pronunciamientos que permiten legalizar en concepto de propiedad viviendas construidas en azoteas de inmuebles propiedad personal, terminadas con anterioridad a su promulgación, que cuenten con la autorización del propietario, expidiéndose la correspondiente Resolución-Título de Propiedad por las Direcciones Municipales de las Viviendas. Si el propietario negare su autorización, las DMV podrán comprobar mediante pruebas documentales, testificales o cualquier otra que se aportare, que demuestren que las obras de construcción para obtener la vivienda edificada en azotea, fueron consentidas por el titular y realizadas por esfuerzo propio de quien interesa la legalización.

1.5 Transformación de inmuebles destinados a usos no habitacionales en viviendas.

Existen numerosos locales que han sido utilizados por particulares o dependencias estatales y han quedado desocupados, sin utilización alguna; muchos de los cuales han permanecido cerrados o abandonados, los que representan una posibilidad más de ser recuperados como viviendas para resolver las necesidades de la población.

El artículo 49 de la Ley General de la Vivienda establece que el Estado, a través de las Direcciones Municipales de la Vivienda, podrá ceder en arrendamiento, viviendas y locales de su propiedad. Ante esta situación el Instituto Nacional de la Vivienda dictó la Resolución No.63/92 de fecha 24 de abril de 1992 “Reglamento de los locales estatales dados en arrendamiento” que fijó los principios y reglas por las cuales se regirán dichos locales, así como los derechos y obligaciones de los arrendatarios, el precio del arrendamiento, la forma del pago y los casos de terminación de ese contrato.

Los inmuebles que se pueden legalizar por esta vía son:

²¹La Resolución No.315, de 15 de julio de 2003, del INV, *Procedimiento para la convalidación y legalización de viviendas construidas ilegalmente*, derogó la Resolución No.375, de 17 de julio de 2001, y específicamente en su Resuelto Decimosegundo, que transcribe lo dispuesto por la derogada Resolución No.160, de 27 de junio de 1991, del INV.

- a) las viviendas y los locales propiamente dichos, destinados al ejercicio de una actividad profesional o utilizado por organizaciones, asociaciones o entidades privadas para el desenvolvimiento de sus fines;
- b) los locales destinados a garajes y que no se encuentren ubicados en edificios multifamiliares.

Los arrendatarios están en la obligación de mantener el destino de dichos inmuebles, o sea, que no podrán transformarlos o usarlos de forma distinta. Cuando la actividad para la cual fue entregado, haya cesado, o no habiendo terminado la misma, no mantenga el uso de la vivienda o local, se tendrá por resuelto el contrato de arrendamiento, por tanto, los arrendatarios vienen obligados a la devolución inmediata del inmueble; de no hacerlo, la Dirección Municipal de la Vivienda, de oficio, puede proceder a la declaración de ilegal, al amparo de lo dispuesto en el artículo 115, inciso f), de la Ley General de la Vivienda.

La Dirección Municipal de la Vivienda podrá reconocer el derecho a transferir la propiedad sin pago alguno, a los ocupantes de locales destinados a actividades profesionales que mediante obras de ampliación los hubieren transformado en vivienda adecuada.

1.6 Transformación de cuartos y habitaciones en viviendas de ocupación permanente.

Los cuartos y habitaciones son inmuebles de ocupación permanente que por no reunir las condiciones de vivienda mínima adecuada se conceden en concepto de usufructo gratuito a sus ocupantes, quedando excluidos del régimen jurídico dispuesto en la Ley General de la Vivienda, estableciéndose normas que regulan las situaciones de uso, legalización, traspasos, permuta y ocupación ilegal, contenidas en la Resolución No. 38/98, dictada el 6 de octubre por el INV, "Reglamento de los Cuartos, Habitaciones o Accesorias".

Existen diversas formas para que estos cuartos, habitaciones o accesorias se conviertan en una vivienda adecuada, cuya acreditación de titularidad corresponderá a

la instancia administrativa, es decir, el título de propiedad de la vivienda resultante será una resolución fundada de la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente.

Una de estas formas es la asignación por colindancia que procederá cuando el núcleo que la solicita exceda de tres personas, sean ocupantes legales y existan condiciones graves de convivencia, por enfermedad u otras consideraciones sociales.

También los titulares del usufructo pueden realizar acciones constructivas de remodelación, rehabilitación y ampliación, contando para ello con la correspondiente licencia de construcción para que conviertan el cuarto o habitación en vivienda adecuada²².

Asimismo se otorgará la Resolución Título de las viviendas terminadas por sus ocupantes, cuando previamente han sido declaradas inhabitables y se reconstruyan totalmente con esfuerzo propio.

1.7 Las infracciones administrativas en la construcción por esfuerzo propio.

Numerosas han sido las normas dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, como organismo rector de las construcciones de viviendas, en el empeño de solucionar determinadas situaciones detectadas en la fase inicial del enfrentamiento a las irregularidades en la actividad constructiva, teniendo en cuenta que aunque se ha incrementado la construcción de nuevas viviendas, aun estamos lejos de resolver las necesidades acumuladas, lo que trae consigo que dicha construcción se realice al margen de las regulaciones establecidas, en terrenos adquiridos de forma ilegal, obviando cuestiones que tienen que ver con un adecuado diseño y utilizando materiales adquiridos también de forma ilegal.

Con la finalidad de exigir el cumplimiento de las normas jurídicas relacionadas con la vivienda, en aras de lograr una mayor disciplina y legalidad, el Instituto Nacional de la

²²La Resolución No.38/98, del INV dispone en su artículo 16 que cuando por motivo de la asignación por colindancia de uno o mas cuartos a habitaciones o accesorias, el titular lo haya convertido por esfuerzo propio en una vivienda adecuada, la titularidad del derecho de usufructo gratuito será cancelada disponiéndose al propia tiempo la expedición de Resolución Título de Propiedad, sin obligación de pago; en el caso que la conversión se haya realizado con cargo al presupuesto estatal provincial o municipal se dispondrá la transferencia de la propiedad con obligación de pago de su precio legal conforme a lo establecido por la Ley General de la Vivienda.

Vivienda dictó la Resolución No.355, de fecha 24 de julio de 1997, por la cual se creó el cuerpo de inspección con el objetivo de verificar el acatamiento de las disposiciones vigentes en esta materia e imponer las medidas correspondientes por las violaciones detectadas. Los inspectores juegan un papel muy importante para detectar y enfrentar las construcciones ilegales

Por su parte el Decreto No.272²³ del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 20 de febrero del 2001, fijó las “Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo”, ante la necesidad de un mayor control y exigencia de las regulaciones para el debido uso y destino del suelo urbano, así como la observancia de las normas urbanísticas y ante la dispersión de disposiciones que tipificaban infracciones o que señalaban las obligaciones y prohibiciones en esta materia, estableciendo las conductas violatorias y las medidas aplicables tanto para las personas naturales como para las jurídicas, nacionales y extranjeras, además el procedimiento para resolver los recursos procedentes.

Este Decreto contiene un sistema contravencional para sancionar a las personas que cometen ilegalidades relacionadas con las viviendas, además prevé la demolición de lo edificado, el decomiso de medios y recursos utilizados, la pérdida de lo construido, el resarcimiento de daños y el retiro de la licencia o autorización concedida.

Dicho Decreto no imposibilita la aplicación del Decreto-Ley No.99, de 25 de diciembre de 1987, “De las contravenciones personales”, ante conductas infractoras no previstas de forma específica y en particular en lo referido al procedimiento para la imposición y cobro de las multas.

La Resolución No.375, de 17 de julio del año 2000, del INV, estableció la convalidación de aquellas viviendas construidas o que estuvieren en construcción sin cumplir con los requerimientos legales establecidos para ello, antes del 23 de junio del 2001; norma legal que después fue perfeccionada por la Resolución No.315, de 18 de junio del 2003 del INV, Procedimiento sobre la convalidación y legalización de viviendas, que a su vez fue modificada por la Resolución No.412, de 23 de noviembre del 2004, del propio

²³El Decreto No.272, establece las contravenciones ante las conductas violatorias de las regulaciones urbanísticas, las licencias o autorizaciones de construcción o de obra, o que realicen acciones sin cumplir las formalidades legales establecidas, a partir del artículo 5 y hasta el artículo 16.

Instituto, ampliando el término hasta el 28 de Febrero del 2005, para la inscripción de las viviendas terminadas o en ejecución y las acciones constructivas realizadas con esfuerzo propio de la población sin cumplir formalidades legales a partir del 1ro de Enero de 1985.

En tales condiciones se presentan las siguientes interrogantes, ¿qué solución jurídica tendrán los casos de construcciones ilegales ejecutadas entre el 1ro de Enero de 1985 y el 28 de Febrero del 2005 que no acudieron a inscribirse en el proceso de convalidación a la UMIV? y ¿cómo definir que las remodelaciones internas de una vivienda, necesitadas de autorización legal, fueron realizadas antes o después de ese lapso de tiempo?

Vale destacar que todas las ilegalidades cometidas a partir del citado mes de Febrero del 2005 en cuanto a la realización de acciones constructivas de cualquier índole, han quedado fuera del proceso de convalidación y no tienen respaldo legal alguno para su legalización, aplicándoseles el sistema sancionador vigente.

El citado Decreto No.272 faculta a los inspectores del Sistema de la vivienda para la aplicación de las multas y demás medidas administrativas por las violaciones relacionadas con el otorgamiento y control de las licencias y autorizaciones de obras con excepción del decomiso y la pérdida de lo construido, autorizando al Presidente del INV para regular tal procedimiento, por lo cual se dicta la Resolución No.370, de fecha 17 de julio del 2001 que dispone que el Director Municipal de la Vivienda es la autoridad facultada para imponer tales medidas y en casos excepcionales, los expedientes también podrán ser resueltos por el Director Provincial.

La Resolución No.256, de 7 de septiembre del 2009, dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda, deroga la Resolución No.370/01, del propio INV, en tal sentido faculta al Director Municipal de la Vivienda como jefe del Sistema, de coordinar las acciones y garantizar la ejecución de las demoliciones, obligaciones de hacer y otras medidas complementarias. Asimismo establece un nuevo procedimiento para hacer efectivas tales sanciones, resultando novedoso el hecho de que cuando la infracción requiera de demolición o restitución, el plazo concedido para la autodemolición o autorestitución, no

debe exceder los 15 días naturales. De no cumplirse con la autoejecución, se realizará la ejecución por vía estatal, en un término no mayor de 30 días.

Las infracciones administrativas en materia de viviendas se encuentran también previstas en otros cuerpos legales, por ejemplo, pudiera mencionarse que la propia Resolución No.10/06 del Instituto Nacional de la Vivienda, en sus artículos 16 y 17, incisos a), dispone la cancelación del DPS si existe cesión indebida del terreno o de lo edificado, por la cual se transfiere al Estado mediante Resolución fundada de la Dirección Municipal de la Vivienda.

Muchas otras normas de inferior jerarquía referidas al enfrentamiento a las ilegalidades podrían enunciarse, entre las que se encuentran: la Circular Conjunta No.01/02 del MINAG-MINAZ-IPF-INV que contiene los indicadores para la solución y control de las ilegalidades en viviendas construidas en áreas agrícolas, la Circular No.7/04 del Director Jurídico del INV contentiva de aclaraciones sobre aspectos esenciales para la aplicación del proceso de convalidación y del Decreto No.272, así como la Circular No. 2/05, también del Director Jurídico del INV sobre el tratamiento a las construcciones ilegales y otros actos ilícitos ejecutados por instituciones religiosas o por personas naturales en función de la actividad de éstas, reconocidas en Cuba.

CAPITULO II: ADQUISICIÓN Y TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD ESTATAL

2.1 Los inmuebles de propiedad estatal.

En Cuba los bienes inmuebles de propiedad estatal están regulados fundamentalmente en las disposiciones contenidas en la Constitución²⁴, el Código Civil²⁵, el Decreto-Ley No.227/2002 de 8 de enero, “Del patrimonio estatal”²⁶ y como normas especiales, en el Decreto-Ley No.125/1991 de 30 de enero, sobre “Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y demás bienes agropecuarios”²⁷ y la Ley General de la Vivienda. Estos textos legales definen qué bienes conforman el patrimonio estatal y establecen todo lo referido a su adquisición y transmisión.

Por su trascendencia para el tema resulta importante comentar algunos de los preceptos del citado Decreto-Ley No.227/02 que se inicia detallando que el patrimonio estatal es el conjunto de bienes y derechos sujetos al régimen de propiedad estatal socialista de todo el pueblo y los adquiridos, construidos o creados por el Estado, así como los que no son propiedad de alguna otra persona, definiendo los tipos de bienes

²⁴La Constitución en su artículo 15 define que son de propiedad estatal socialista de todo el pueblo: a) las tierras que no pertenecen a los agricultores pequeños o a cooperativas integradas por éstos, el subsuelo, las minas, los recursos naturales tanto vivos como no vivos dentro de la zona económica marítima de la República, los bosques, las aguas y las vías de comunicación;

b) los centrales azucareros, las fábricas, los medios fundamentales de transporte, y cuantas empresas, bancos e instalaciones han sido nacionalizados y expropiados a los imperialistas, latifundistas y burgueses, así como las fábricas, empresas e instalaciones económicas, centros científicos, sociales, culturales y deportivos construidos, fomentados o adquiridos por el Estado y las que en el futuro construya, fomenta o adquiera.

Estos bienes no pueden transmitirse en propiedad a personas naturales o jurídicas, salvo los casos excepcionales en que la transmisión parcial o total de algún objetivo económico se destine a los fines del desarrollo del país y no afecten los fundamentos políticos, sociales y económicos del Estado, previa aprobación del Consejo de Ministros o su Comité Ejecutivo. En cuanto a la transmisión de otros derechos sobre estos bienes a empresas estatales u otras entidades autorizadas, para el cumplimiento de sus fines, se actuará conforme a lo previsto en la ley.

²⁵El Código Civil cubano en el artículo 136 ratifica que los bienes definidos constitucionalmente son de propiedad estatal. Por su parte el artículo 137 dispone que son igualmente de propiedad estatal todos los bienes que existen en el territorio de la República que no son propiedad de alguna otra persona natural o jurídica.

²⁶El Decreto-Ley No.227/2002 de 8 de enero, *Del patrimonio estatal*, fue publicado en la Gaceta Oficial de la República de Cuba, Ordinaria, No.2, de 10 de enero del 2002.

²⁷El Decreto-Ley No.125/1991 de 30 de enero sobre *Régimen de posesión, propiedad y herencia de la tierra y demás bienes agropecuarios*, fue publicado en la Gaceta Oficial de la República de Cuba, Extraordinaria, No.1, de 30 de enero de 1991.

muebles e inmuebles que integran el patrimonio del Estado, dividiéndolos en bienes de uso público o bienes de servicio público en dependencia de si por su naturaleza o fines se permite el libre acceso y disfrute de todas las personas en el territorio nacional o sirven al desempeño de las funciones del Estado.

Asimismo, el Decreto-Ley especifica en su Disposición Especial Segunda que los metales preciosos, monedas, joyas y otros objetos de valor que estén abandonados en el mar territorial, las aguas territoriales y la zona económica marítima pertenecen al patrimonio estatal²⁸.

La Disposición Final Primera del Decreto-Ley No.227/02 introdujo una importante modificación al Código Civil en cuanto a que los bienes del patrimonio estatal no pueden transmitirse en propiedad a personas naturales o jurídicas salvo los casos excepcionales en que la transmisión parcial o total de algún objetivo económico se destine al desarrollo del país y no afecten los fundamentos políticos, sociales y económicos del Estado, previa aprobación de los órganos competentes o que así se disponga expresamente en la legislación especial²⁹.

Los actos de transmisión de dominio o de otros derechos sobre bienes del patrimonio estatal a personas autorizadas por la legislación vigente se formalizan mediante documento público.

Existen bienes sobre los cuales el Estado no ejerce el dominio directo, porque por determinados motivos transfiere el uso de estos. Tal es el caso en que se constituye el derecho de usufructo, el derecho perpetuo de superficie y el arrendamiento de viviendas sin definición temporal, sobre los cuales se mantiene el dominio eminente del Estado, titular conocido pero que no ejercita las facultades inherentes al dominio.

Particular importancia tienen las regulaciones previstas en el artículo 140 del Código Civil cubano en cuanto establece que el Estado puede conceder derechos de usufructo o superficie sobre tierras de propiedad estatal. También puede conceder en usufructo o

²⁸El citado Código Civil en su artículo 195.1 dispone que el dinero, alhajas u otros bienes de valor, ocultos en la tierra, en el mar o en otros lugares y cuya legítima pertenencia no conste, son propiedad del Estado.

²⁹Ver Artículos del 49 al 63 de la Ley General de la Vivienda

arrendamiento medios de producción, terrenos, edificaciones, instalaciones industriales, turísticas o de cualquier tipo, de conformidad con lo dispuesto en la ley³⁰.

Las regulaciones agrarias³¹ establecen que la tierra propiedad del Estado será permutable con cooperativas o agricultores pequeños, cuando el fin sea lograr una integración física racional. Además podrá ser entregada en usufructo, trámites que deberán ser aprobadas por el Ministerio de la Agricultura, oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños y del Ministerio del Azúcar cuando corresponda.

Las asignaciones de tierra a entidades estatales para su parcelación, urbanización y otros usos no agropecuarios, requerirá igualmente la aprobación previa del Ministerio de la Agricultura.

Esta modalidad ha propiciado la promulgación del Decreto-Ley No.259, de 10 de julio de 2008, "Sobre la entrega de tierras en usufructo", que autoriza la entrega en este concepto de tierras estatales ociosas a personas naturales o jurídicas con fines agropecuarios y el Decreto No.282, de 27 de agosto de 2008, que constituye el Reglamento para la implementación de la entrega de tierras ociosas en usufructo.

Características de los bienes que integran el patrimonio estatal

1. En correspondencia con los preceptos civiles³² no prescriben las acciones del Estado para reivindicar sus bienes y derechos. Esta acción reivindicatoria será ejercitada por el Ministerio de Justicia.
2. Los bienes no pueden ser ofrecidos en garantía ni embargados³³.
3. No pueden adquirirse por usucapión: Son bienes sobre los cuales nunca se pierde la posesión por el Estado aunque sea solo ánimo.

³⁰Revisar Artículos 208, 211 al 213, 218 al 225 del Código Civil que también guardan relación con el tema.

³¹Regulaciones contenidas en el Decreto-Ley No.125/1991, artículos 3 y 4.

³²El propio Código Civil en su Artículo 124, inciso a), preceptúa que no prescriben las acciones del Estado y de las entidades estatales para reivindicar sus bienes.

³³El Decreto-Ley No.227/02 adecuándolo a lo dispuesto modificó el ordinal 1) del Artículo 463 de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, el que quedó redactado como sigue: podrán ser objeto de embargo, medida cautelar o asegurativa, toda clase de bienes y derechos, con excepción de los bienes del patrimonio estatal administrados directamente por el Estado y los administrados por empresas y entidades estatales, con excepción de los recursos financieros de éstas y los que así se autorice en la legislación especial.

4. Se reconoce en cuanto a los mismos el ejercicio de la potestad sancionadora de la administración, cuando han sido afectados.
5. Se tienen en concepto de posesión y administración, solo se transfieren algunas de las facultades o se gravan con derechos reales en cosa ajena otras, como el usufructo o la superficie.
6. El sistema de los Registros de Inmuebles que forman parte del patrimonio estatal está compuesto por: Registro de la tenencia de la tierra (MINAG), Registro de viviendas vinculadas y medios básicos (INV), Registro de zonas especiales (Consejo de Estado), Registro de inmuebles que integran el patrimonio estatal (DPJ) y cualquier otro de similar naturaleza que en el futuro se cree previa autorización del MINJUS³⁴.

Se suele establecer una distinción entre los modos de adquirir, que los diversifica en modos originarios y modos derivativos, también conocidos como derivados o secundarios, esta cuestión tiene significación práctica en tanto los originarios son aquellos modos mediante los cuales el derecho surge por primera vez o independientemente de la voluntad de su propietario anterior y los derivativos, son aquellos a través de los cuales el derecho surge en virtud del paso de este derecho de su anterior propietario, habitualmente con voluntad de este último.

Dice CASTAN TOBEÑAS que son originarios, aquellos que hacen adquirir la propiedad independientemente de cualquier otra persona y, por tanto, necesariamente libre de toda carga (la ocupación) y derivativos: los que hacen adquirir una propiedad fundada en un precedente derecho que tenía otra persona y por consiguiente, sujeta a las mismas características, facultades, cargas, etc., que presentaba para el dueño precedente (la tradición)³⁵.

Los modos de adquirir están expresamente establecidos en el artículo 178 del Código Civil cubano, que recoge desde los acontecimientos naturales, los actos jurídicos, la accesión, la usucapión y la ley (incluye la expropiación y la confiscación). Debe recordarse

³⁴La Instrucción 2/00, del MINJUS, sobre la *Metodología para la inscripción de bienes que integran el Patrimonio estatal*.

³⁵Ob. cit. Pág.62

que la ocupación y el hallazgo no son admitidos por nuestro ordenamiento jurídico civil como modos de adquirir la propiedad y demás derechos sobre bienes.

Pueden además ser universales y particulares según recaigan sobre todo el patrimonio o una parte alícuota, intervivos o mortis causa y onerosos o gratuitos.

El artículo 3.1 del Decreto-Ley No.227/02 relaciona taxativamente las formas de adquisición de los bienes de propiedad estatal:

- a) título oneroso o gratuito a favor del Estado cubano;
- b) comiso y decomiso;
- c) nacionalización;
- d) expropiación;
- e) confiscación;
- f) usucapión; y
- g) cualquier otro concepto dispuesto por ley.

En el segundo apartado del propio artículo se prohíbe a toda persona adquirir por usucapión bienes del patrimonio estatal.

2.2 Diferenciación de la nacionalización, la expropiación y la confiscación como modos de adquirir bienes integrantes del patrimonio estatal.

2.2.1 La Nacionalización.

La nacionalización es el paso forzoso del derecho de propiedad de un bien de particulares al Estado, en virtud de una disposición de un órgano estatal competente; muchas veces, en la legislación, a la nacionalización se le denomina expropiación.

Se considera que la nacionalización deberá realizarse en interés de la sociedad y mediante pago de determinada compensación al propietario del bien nacionalizado. Su legalidad se debe reconocer en las constituciones de los países, que determinará en sus leyes las condiciones y el procedimiento para llevarla a cabo.

Como bien fuera definido por la DRA. OLGA MIRANDA BRAVO “el proceso de nacionalización es un acto reivindicatorio económico social, por causas de interés nacional, de beneficio popular y lleva aparejada, como establece la Constitución, una apropiada indemnización”³⁶.

La nacionalización de gran parte de la propiedad privada existente en Cuba antes de 1959 posibilitó el surgimiento de la propiedad estatal socialista y de las demás formas reguladas constitucionalmente. Dicha nacionalización, se realizó fundamentalmente mediante expropiación forzosa, por vía judicial o administrativa. Cuando la nacionalización realizada a inicios de la Revolución era la norma quien establecía los bienes objetos de expropiación.

No obstante, también es posible que la nacionalización se realice a través de la confiscación, como medida sancionadora, lo que no implicaría la debida indemnización. Por ejemplo, la Ley No.989, de 1961, aun vigente para los casos de abandono definitivo del país, en su texto legal establece la *nacionalización mediante confiscación a favor del Estado cubano* de todos los bienes inmuebles, muebles, derechos, acciones y valores que incluye viviendas, propiedades agrícolas, cuentas bancarias, vehículos automotores entre otros. A estos casos les será aplicable la Resolución Conjunta INV-MININT-MINJUS, de fecha 22 de agosto de 1995, “Sobre la ejecución de las diligencias para el cumplimiento de la Ley No.989”, de 5 de diciembre de 1961, que establece el procedimiento para las salidas legales definitivas del país, así como para las personas que son autorizadas para su estancia en el exterior por determinado período de tiempo, transcurrido el cual no regresan, lo que se denomina en la práctica jurídica “negativas de regreso” y también norma el proceder contra aquellas personas que abandonan el territorio cubano de forma ilegal. A todas estos emigrantes se les son confiscan a favor del Estado todos los bienes que integren su patrimonio, una vez declarados o inventariados, según corresponda.

Esta Resolución Conjunta es la que contiene la advertencia legal de que en los cuatro años anteriores a la salida del país de su propietario, no podrá realizar ningún acto

³⁶Definición brindada por la Dra. en Ciencias Jurídicas Olga Miranda Bravo en el Prólogo del *Compendio de Disposiciones Legales sobre Nacionalización y Confiscación*, editado por el MINJUS, La Habana, 2004.

traslativo de dominio, con la intención de evadir la acción confiscatoria del Estado, pues de hacerlo el acto no tendrá valor ni efecto legal alguno. Incluso en los casos de donaciones y permutas, se exige de los interesados la declaración jurada administrativa de que no tienen el propósito de emigrar del país durante ese tiempo. Por su parte las direcciones especializadas que integran el sistema de la vivienda condicionarán la aprobación de dichos trámites, con un apartado resolutivo en este sentido³⁷.

La Instrucción No.4/1995, de 4 de diciembre, de la Directora de Registros y Notarías del Ministerio de Justicia también contiene lo relativo a la advertencia que debe consignar el notario en las escrituras de donación o permuta de bienes inmuebles sobre la posibilidad de que los actos contenidos en ellas puedan ser impugnados si el adquirente del inmueble abandona el país con carácter definitivo en el término de cuatro años a partir del otorgamiento de dichas escrituras.

En estudio para modificaciones se encuentran actualmente la Resolución No.328, de 17 de junio de 1998, "Reglamento sobre el control y destino de bienes muebles confiscados" y la Circular No.2, de 9 de marzo de 1998, "Sobre la asignación y pago de los bienes muebles de los que emigran", ambas normas dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda.

La proyección pretende mantener todas las medidas para combatir y realizar acciones fraudulentas que impidan el cumplimiento de lo dispuesto sobre el derecho del Estado cubano referido a la confiscación, en aras de recuperar dichos bienes para que pasen a integrar su patrimonio. La gran necesidad habitacional justifica la posibilidad legal de que otras familias residentes en el país puedan adquirir las viviendas de los emigrantes. Los cambios están dirigidos a lograr la celeridad y eficacia necesaria para cumplir el fin propuesto.

2.2.2 La Expropiación Forzosa.

La expropiación forzosa es un acto jurídico-administrativo que definitivamente e imperativamente, transmite al dominio del Estado bienes de titularidad real privada por

³⁷Revisar Apartados Vigésimo Segundo y Vigésimo Tercero, de la Resolución Conjunta INV-MININT-MINJUS, de 22 de agosto de 1995.

motivos de utilidad pública o interés social a cambio de una contraprestación económica equivalente³⁸.

Implica indemnización al expropiado, está basada en la necesidad real y concreta: para fomentar un servicio público, una utilidad pública o un interés social: inherente al mejoramiento de servicios para la comunidad, con un destino público o social: encaminado a fines públicos o sociales.

Con anterioridad el propio Instituto nacional de la Vivienda había definido conceptos tales como: utilidad pública o necesidad social, refiriéndose a los que entrañan un interés colectivo, de toda la sociedad, al extremo que por estas causas puede llegarse a expropiar el bien, caso de que el propietario se negare a entregarla para tal fin³⁹

En las disposiciones sobre la tierra establecidas por el Decreto-Ley No.125/91, se prevé la expropiación forzosa como mecanismo fundamental para ingresar al patrimonio estatal terrenos que los agricultores pequeños hayan utilizado negligentemente de forma reiterada, alegando el interés social y la utilidad pública como motivos fundamentales para la adquisición estatal⁴⁰.

2.2.3 La Confiscación.

La confiscación es un acto sancionador por el cual se produce la transmisión forzosa definitiva del dominio privado sobre una cosa y su adquisición por el Estado sin contraprestación económica alguna.

³⁸Está prevista constitucionalmente en el artículo 25, así como en la Disposición Especial Primera y Cuarta de la Ley General de la Vivienda y en el Decreto-Ley No.125/91, *Sobre el régimen de propiedad, posesión y herencia de la tierra.*

³⁹Vid. Circular 6/86, de 30 de Diciembre de 1986, del Instituto Nacional de la Vivienda.

⁴⁰El Decreto-Ley No.125/91, en su artículo 10. dispone que la comisión de la infracción de la obligación a que se refieren los incisos a) al d), ambos inclusive, del Artículo 9, cuando fuere de carácter grave o de forma reiterada sin causa justificada, o la del inciso e) será considerada como causa para iniciar el proceso judicial de expropiación forzosa de la tierra y demás bienes agropecuarios propiedad del agricultor pequeño, ya que se considerará de utilidad pública e interés social su adquisición por el Estado, debiéndose dictar por el Ministerio de la Agricultura, oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, y del Ministerio del Azúcar, cuando proceda, la correspondiente Resolución fundada. Iniciada la expropiación forzosa, el tribunal procederá de inmediato a dar posesión de la tierra y demás bienes agropecuarios a la entidad que señale el Ministerio de la Agricultura. La utilidad y necesidad de la expropiación forzosa no podrá ser impugnada por la parte demandada.

En materia de viviendas y en el régimen de la tierra esta medida sancionadora es un proceder muy utilizado, por lo que se particularizarán algunas de sus características:

-La Ley General de la Vivienda en su Disposición Especial Séptima⁴¹, tal y como quedó redactada por la modificación hecha por el Decreto-Ley No.233/03, dispone que ante la comisión de subterfugios o cesiones ilegales de la propiedad de las viviendas podrán ser sancionados sus autores con la pérdida de la vivienda, cuyo procedimiento aparece regulado en la Resolución No.14/06 del INV⁴² en cuanto establece la obligación de las direcciones de la vivienda de radicar de inmediato el expediente correspondiente, practicando cuantas diligencias, investigaciones y pruebas sean necesarias hasta disponer mediante Resolución fundada la confiscación de las viviendas que hayan sido objeto de cesiones o permutas ilegales, declaran ilegales a sus ocupantes y, en los casos que proceda, la pérdida de los fondos monetarios obtenidos en la cesión o permuta. Iguales pronunciamientos se realizarán para los casos en que las viviendas han sido adquiridas mediante engaño, fraude o falsificación; o si se trata de viviendas construidas, ampliadas o rehabilitadas ilegalmente.

Cuando en la tramitación se conozca que no es posible la aplicación de la Disposición Especial Séptima porque los infractores no son propietarios, sino arrendatarios de viviendas estatales, o no poseen status legal, podrán entonces declarar la pérdida del derecho concedido o la ocupación ilegal por resultar clandestina aplicando los preceptos correspondientes⁴³.

⁴¹La Ley General de la Vivienda en su Disposición Especial Séptima, establece que las cesiones de la propiedad de la vivienda y las permutas en las que medió propósito de lucro, enriquecimiento o explotación, o violación de los requisitos y trámites dispuestos en la presente Ley son ilegales, y sus autores serán sancionados con la pérdida de las viviendas que fueron objeto de especulación y en los casos que proceda, de los fondos obtenidos en la cesión o permuta mediante Resolución fundada de las direcciones municipales de la Vivienda. Igualmente podrá disponerse la pérdida de las viviendas, o de los derechos otorgados sobre ellas, si han sido adquiridas mediante engaño, fraude o falsificación; o si se trata de viviendas construidas, ampliadas o rehabilitadas ilegalmente. En la propia Resolución, que es de ejecución inmediata, se dispondrá, además, la declaración de ilegales de los ocupantes del inmueble.

⁴²Ver en la Resolución No.14/06, del INV los artículos 58-67.

⁴³Consultar los artículos 58, inciso ch) y el 53, inciso a), así como el 115, inciso a), todos de la Ley General de la Vivienda.

-El Decreto-Ley No.232 de 2003⁴⁴ dispone la confiscación y consecuente adjudicación al Estado cubano para los hechos relacionados con drogas, corrupción u otros actos ilícitos que implican viviendas o locales, así como la confiscación de tierras y otros bienes agropecuarios, por igual razón.

En tal sentido, se dictó por el Instituto Nacional de la Vivienda la Resolución No.1, de fecha 24 de enero del 2003, “Reglamento para la confiscación de viviendas y locales por hechos relacionados con las drogas, actos de corrupción o con otros comportamientos ilícitos”, que dispone un procedimiento similar al explicado en los casos de la aplicación de la Disposición Especial Séptima de la Ley, pero con términos mas abreviados. La resolución dictada en estos procesos por la Dirección Provincial de la Vivienda podrá recurrirse en revisión ante el INV.

-El Decreto-Ley No.171/97, “Sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios”, también establece posibilidades de acciones confiscatorias de viviendas a favor del Estado en su Disposición Final Primera⁴⁵.

2.3 El fondo de viviendas del Estado: administración y disposición de las viviendas estatales. Transmisión de la propiedad de viviendas estatales.

Las viviendas de propiedad estatal se entiende que conforman el fondo de viviendas del Estado, abarca las que se construyan por el Estado, las que quedaron desocupadas (fallecimiento, abandono definitivo del país), las que se adquieren por actos traslativos de dominio (donaciones y compraventas a favor del Estado), las obtenidas por la vía de expropiación forzosa o confiscación, también incluye los cuartos y habitaciones. Este fondo lo controlan las Direcciones Municipales de las Viviendas, de ahí se deriva la posterior transmisibilidad a la población ya sea en arrendamiento, usufructo o propiedad personal.

⁴⁴Se refiere al Decreto-Ley No.232, de fecha 21 de enero del 2003, del Consejo de Estado, *Sobre confiscación por hechos relacionados con las drogas, actos de corrupción o con otros comportamientos ilícitos*.

⁴⁵La Disposición Final Primera del Decreto-Ley No.171/97 expresa que a los propietarios que incurrieren reiteradamente en las contravenciones de este Decreto-Ley, además de la aplicación de la multa correspondiente, podrá serle confiscada la vivienda mediante Resolución fundada del Director Provincial de la Vivienda en que se encuentre ubicada la vivienda, habitación o espacio.

2.3.1 La Asignación.

Es el acto mediante el cual se otorga a una o varias personas el derecho a ocupar una vivienda mediante decisión de la autoridad competente o funcionario autorizado para ello. El concepto legal de esa ocupación puede variar según el fin o función a que esté destinada la vivienda. La facultad de asignar una vivienda corresponde a los órganos locales del Poder Popular⁴⁶.

Las viviendas a asignar se obtienen por las siguientes vías:

1. Las que el Estado construye para la reposición de viviendas afectadas y las nuevas edificaciones que el se destinen al fondo estatal de viviendas.
2. Las que queden a disposición del Estado por estar deshabitadas, bien porque sus ocupantes fallecieron sin que existan personas con derecho o que existiendo no muestren interés por su adquisición; porque sus ocupantes abandonaron el territorio nacional y fueron confiscadas; así como las que por otras causas se hayan incorporado al fondo estatal.

Las viviendas siempre van a ser entregadas con el fin de resolver necesidades habitacionales de la población, es decir, para que sean debidamente ocupadas, variando el régimen jurídico de asignación ya sea para residencia permanente transferidas en propiedad, en arrendamiento propiamente dicho o arrendamiento con opción de compra para quienes no tienen ingresos fijos y como medio básico o vivienda vinculada: ya sea para garantizar la fuerza de trabajo estable y permanente de determinadas entidades o destinadas a cumplir una función de aseguramiento del país. Corresponde al Estado decidir si la vivienda se entrega en propiedad o en arrendamiento⁴⁷.

La facultad de asignar la ejerce el Consejo de Administración Municipal o la Comisión de Vivienda creada por este.

No existir legislaciones respecto al orden de prioridades para la asignación de viviendas ha traído como consecuencia la imposibilidad de una práctica uniforme en esta materia, resolviéndose el problema de la irregularidades en cuanto a los mecanismos a utilizar

⁴⁶Dávalos Fernández, Rodolfo: *La nueva Ley General de la Vivienda*, pág. 86

⁴⁷Precisar artículo 37 de la Ley General de la Vivienda.

para su distribución en los territorios, mediante acuerdos de los Consejos de la Administración municipales y provinciales de los órganos del Poder Popular, teniendo en cuenta los preceptos establecidos en la Instrucción No.1/94, del Instituto Nacional de la Vivienda, incluidos con posterioridad en la Resolución No.14/06, del propio Instituto⁴⁸.

Estas reglas para la asignación de viviendas no comprenden las llamadas viviendas vinculadas o medios básicos que de acuerdo con las regulaciones del Instituto Nacional de la Vivienda se vinculen a determinada entidad estatal o a organizaciones políticas, sociales o de masas o aquellas que se construyen por decisión de entidades estatales para asegurar sus propias actividades.

Con respecto a asignaciones de viviendas vacías e incorporadas al fondo estatal que hayan pertenecido a trabajadores, funcionarios, dirigentes o cuadros vinculados laboralmente al MINFAR; MININT y MINSAP, deben ser ingresadas al fondo habitacional de dichas instituciones para ser asignadas por estas en el régimen legal que las mismas decidan con arreglo a sus intereses y prioridades, lo que coadyuvará a la estabilización de la fuerza laboral de dichos organismos⁴⁹.

⁴⁸Cuando se produzca la incorporación al fondo estatal de viviendas de propiedad personal, las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda, para hacer efectiva la medida de traspaso al fondo estatal de las viviendas objeto de confiscación procederán de la forma siguiente:

1. si se trata de viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el turismo, se ejecuta su inventario y sellaje, se asigna a la zona si es interés de esta.
2. si se trata de una vivienda de ocupación permanente se procede a:
 - a) reubicar para su lugar de origen al declarado ilegal y su núcleo conviviente;
 - b) cuando no fuere posible la ejecución de esta medida por que no existiere lugar de origen, o caso de existir fuera imposible dicha reubicación, el núcleo declarado ilegal es reubicado de inmediato en locales, albergues, habitaciones o viviendas disponibles del fondo estatal o resultantes de cambios con viviendas pertenecientes a casos sociales priorizados;
 - c) si la vivienda resulta adecuada a las características del núcleo familiar que la ocupa se puede asignar, excepcionalmente, en concepto de arrendamiento al núcleo declarado ilegal; y
 - d) si la vivienda es inhabitable, sin que tenga reparación posible; o no es adecuada por carecer de la superficie útil mínima requerida; y a su vez no sea interés del Estado, los declarados ocupantes ilegales continúan residiendo en ellas gratuitamente hasta que se adopte otra decisión al caso.

En todos los casos se acogerán decisiones colegiadas en el Consejo de Dirección de las direcciones provinciales o municipales de la vivienda, las que deben ser explicadas a las organizaciones de la comunidad.

Siempre que conlleve extracción de la vivienda se solicita previamente el parecer del Consejo de la Administración del Órgano Local del Poder Popular que corresponda y se auxilian de la Policía Nacional Revolucionaria para hacer efectivas las medidas dispuestas.

⁴⁹Indicaciones emitidas por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, en fecha 4 de junio del 2003.

2.3.2 Contrato de compraventa.

Las viviendas que el Estado construya o queden disponibles a su favor pueden ser transferidas en propiedad a las personas seleccionadas mediante Contrato de Compraventa, en que comparece el Banco Popular de Ahorro, en representación del Estado por una parte y la persona a la cual se asigna la vivienda por la otra, por lo que pudiera decirse que procede este acto jurídico cuando la intención sea transferir la propiedad, que se obtiene desde el momento de la firma del contrato, con independencia de haberse extinguido la obligación de pago⁵⁰.

El contrato de compraventa que regula la Ley General de la Vivienda tiene características especiales, pues aunque se trata de una compraventa a plazos llamado "compraventa con reserva de dominio" o con pacto de dominio reservado, de triste recordación para nuestro pueblo, ya que fue utilizado en la compraventa de inmuebles y de bienes muebles y mediante el, aun después de haber pagado gran parte del precio el comprador se veía desposeído del bien por falta del pago de algunas mensualidades. En el caso del contrato de compraventa de una vivienda la propiedad se trasmite al comprador y este asume una deuda de carácter personal con el BPA por el importe del precio legal más los intereses bancarios⁵¹.

En estos casos para concurrir a las Agencias del BPA los interesados deben haber acreditado debidamente su estado civil ante la DMV, que determinará quiénes son las personas que están dentro de los casos previstos para realizar la transferencia de la propiedad ya sea por nueva asignación o por otras causas establecidas legalmente, en cuyo caso dictará Resolución fundada, apercibiéndolas de la obligación de acudir a la entidad bancaria a suscribir el contrato.

Dicho contrato de compraventa debe reunir todos los elementos necesarios para que surta los efectos de un título de propiedad ya que, en definitiva, constituye el título traslativo de dominio y resulta inscribible en el Registro de la Propiedad. Para ello, debe describirse adecuadamente la vivienda, con expresión de sus límites o linderos. Igualmente en el contrato se hace constar el precio, la forma de pago; o sea, la cantidad

⁵⁰Consultar Artículos 41-48 de La Ley General de la Vivienda.

⁵¹Dávalos Fernández, Rodolfo. *La nueva Ley General de la Vivienda*, pág. 91

que se abona al inicio cuando el comprador prefiera adelantar parte del precio, y el importe de las mensualidades, así como el número de plazos en el cual se amortizará la deuda.

Las personas que sean beneficiadas por este concepto, desde el momento que firmen el contrato con el Banco, podrán disponer libremente del inmueble con independencia de la deuda personal que contraen.

Según lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley General de la Vivienda, corresponde a la Dirección Municipal de la Vivienda la determinación del precio legal, cálculo que efectuará el Departamento de Control del Fondo mediante Certificado. También el Programa de Arquitectos de la Comunidad realiza la tasación a través de los correspondientes Dictámenes, facultad concedida por la ya derogada Resolución No.747, de 13 de diciembre del 2002, dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda⁵².

La Instrucción No.9, de 30 de julio de 1985, del Instituto Nacional de la Vivienda, regula el procedimiento y la forma de calcular el precio legal de las viviendas, que se determina también sobre las bases del Acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de fecha 16 de noviembre de 1987.

En relación con lo anterior se dictaron además Resoluciones Conjuntas INV-CEP-CEF, de fecha 1ro de julio de 1985, referida al descuento por depreciación a las viviendas del fondo actual e INV-CEF, de fecha 25 de diciembre de 1990, sobre el cálculo del precio legal teniendo en cuenta la depreciación por el estado técnico y los años de la vivienda, así como la No.11 del MEP-INV de 16 de julio del 2002, que modifica algunos apartados de las anteriores a fin de hacer extensiva a las viviendas la determinación de su estado técnico constructivo para el cálculo del precio legal para ser consecuente con el límite máximo de depreciación por años de construcción de una vivienda en buen estado técnico con el límite mínimo de regular o mal estado.

La mayoría de las personas no abonan el precio de una sola vez, sino que lo hacen a plazos, razón por la cual al precio legal, que representa el valor de la vivienda, hay que sumarle los intereses bancarios, de lo que resulta el llamado "precio de transferencia",

⁵²La Resolución No.747/2002, fue derogada por la Resolución No.50, de fecha 23 de febrero de 2009, dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda.

que es el que paga finalmente el propietario por la adquisición de la vivienda.

El artículo 43 de la Ley General de la Vivienda expresa con claridad la forma de pago del precio convenido con el BPA y en tal sentido establece que el descuento se efectúa en salarios, sueldos, haberes, pensiones o cualquier otra retribución periódica que perciba el comprador, cuando el comprador no tuviere ingresos o resultare imposible en algún momento efectuar los descuentos podrá practicarse sobre cualquiera de los descuentos de los codeudores solidarios, si resulta imposible el BPA podrá pactar otra forma de garantizar el pago y si resulta esa imposibilidad de la reducción de ingresos puede reducirse el importe de la mensualidad y extenderse los plazos, o sea, el término de pago hasta la completa liquidación del precio.

La Circular Conjunta INV-BPA, de fecha 25 de junio de 1990, contiene aclaraciones sobre la interpretación del texto del Artículo 43 de la LGV y en tal sentido estipula:

-Cuando el comprador ha visto reducidos sus ingresos pero el centro de pago al cual este vinculado laboralmente no le resulte posible efectuar las retenciones mensuales el órgano facultado para analizar jurídicamente el caso y determinar si procede rebajar el importe de las mensualidades y extender los plazos, es la Dirección Municipal de la Vivienda la que aplicará al caso los beneficios dispuestos, por la Instrucción No.1/89, de fecha 16 de marzo de 1989, y si no obstante la aplicación de la rebaja resulta que a la persona todavía le fuere prácticamente imposible pagar su obligación, podrá elevar el caso al órgano provincial del Poder Popular, con el objetivo de solicitar del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda se aplique la facultad discrecional que se establece en la Disposición Especial Segunda de la Ley.

-El Banco Popular de Ahorro podrá disminuir el importe de las mensualidades pactadas en el Contrato de Compraventa sólo en aquellos casos en que la reducción de los ingresos del comprador impida al centro de pago al cual está vinculado laboralmente efectuar las retenciones previstas por la Ley.

-También el BPA, a través de sus agencias de población, viene obligado a agotar la gestión administrativa para hacer efectivo el pago de los adeudos pendientes de liquidar, así como orientar adecuadamente al comprador cuando la causa del impago sea la reducción de sus ingresos con posterioridad a la formalización del contrato de

compraventa.

Con respecto a la gestión de cobro del BPA para la recuperación de las amortizaciones de la Ley General de la Vivienda ante diferentes causales que pueden generar incobros debemos particularizar algunos aspectos⁵³:

- La reducción de la mensualidad por solicitud del deudor será autorizada por el Director de la oficina donde se encuentre registrada la deuda, solamente cuando fuere imposible mediante retenciones al deudor o a los codeudores solidarios, que produzca inmovilización del cobro del adeudo. Ejemplo, deudores desvinculados laboralmente con posterioridad a la suscripción del contrato o deudores que poseen ingresos que no posibilitan al centro de trabajo efectuar las retenciones de acuerdo a lo que establece la Ley
- En los casos que el solicitante plantee una reducción de la mensualidad sobre la base de una disminución de sus ingresos, a pesar de la cual no resulte imposible el cobro mediante las retenciones, no se aceptará la solicitud.
- Cuando se hace imposible el pago y el deudor concurre a pactar otra forma de pago, se analiza su situación y de considerarla justa, se propondrá otra mensualidad a pagar de acuerdo a sus posibilidades, conveniando una nueva forma de pago.
- Cuando el deudor deje de pagar una mensualidad se requerirá por el BPA, de no responder se visitará por un trabajador bancario designado. De prolongarse los incobros por cuatro meses se somete el caso a la Dirección Municipal de la Vivienda para que actúe de conformidad con el procedimiento administrativo ante la existencia del crédito inmovilizado.

2.3.3 Contrato de arrendamiento con opción de compra.

Cuando al momento de suscribir el contrato resulta que el comprador no tiene ingresos fijos a los que se le pueda practicar las retenciones ni codeudores solidarios que

⁵³Estos aspectos aparecen detallados en el Manual Comercial del BPA referido a la gestión de cobro de los créditos personales y las amortizaciones de la Ley General de la Vivienda, Noviembre 2000.

puedan asumir la obligación de pago, el BPA otorga otro contrato diferente que le da la condición al titular de *arrendatario adquirente de la propiedad de la vivienda*, categoría jurídica aceptada en el artículo 44 de la Ley General de la Vivienda, pero que tiene sus orígenes desde la extinta Reforma Urbana, cuyo Consejo Superior emitió el Acuerdo No.149, de fecha 20 de marzo de 1966, que establece alguna regulación jurídica relacionada con el tema estableciendo algunos supuestos en los que el solicitante del traspaso de la propiedad de viviendas quedaría en concepto de “adquirente”

Con la Ley General de la Vivienda se mantiene la condición del adquirente y según las consideraciones de DÁVALOS FERNÁNDEZ el contrato de arrendamiento con opción de compra surge debido a la imposibilidad de muchas personas de suscribir contratos de compraventas, por no poseer capacidad de pago, al no tener ingresos fijos ni codeudores solidarios⁵⁴.

Lo cierto es que la categoría jurídica de *arrendatario adquirente* es una condición transitoria concedida al beneficiario que cumple los requerimientos legales para ser titular de la vivienda en concepto de propietario pero tiene un impedimento económico, por lo que suscribe un contrato con el BPA a largo plazo, al no poder demostrar su solvencia, que no lo imposibilita para que liquidada su obligación de pago adquiera la debida titularidad.

Para VEGA VEGA “es un contrato de compraventa con reserva de dominio y con arrendamiento”⁵⁵. En tal sentido se considera un contrato mixto, compatible con la legislación civil⁵⁶, integrándose la compraventa y el arrendamiento.

En definitivas, al margen de criterios doctrinales, en la práctica se asemejan los arrendatarios y los arrendatarios adquirentes en cuanto a que las viviendas son propiedad estatal hasta tanto los adquirentes no abonen la totalidad de su precio legal, a pesar de que estos últimos constituyen propietarios en potencia, por ejemplo, siempre requieren autorización administrativa para realizar cualquier trámite, los adquirentes no pueden acudir directamente ante notario, cuestión en la que difieren también de los

⁵⁴Dávalos Fernández, Rodolfo. *La nueva Ley General de la Vivienda*, pág. 110

⁵⁵Vega Vega, Juan. *Comentarios a la Ley General de la Vivienda*. Editorial Ciencias Sociales, La Habana, pág.121

⁵⁶Ver artículo 315 del Código Civil cubano.

propietarios, a pesar de que la ley los equipara el disponer que una vez firmado el contrato los titulares tendrán la obligación de conservar la vivienda a sus expensas. En todos los supuestos los titulares están en la obligación de acreditar encontrarse al día en el pago de la deuda para poder realizar cualquier trámite autorizado legalmente⁵⁷.

No obstante, entre los arrendatarios adquirentes y los arrendatarios de vivienda estatal existen marcadas diferencias entre las que se señalan el hecho de que el segundo está obligado a mantener la ocupación de la vivienda y de no hacerlo puede perder su condición⁵⁸, lo que no ocurre con los adquirentes. Las viviendas de los arrendatarios estatales son controladas por las Direcciones de la Vivienda, en representación del Estado; para el caso de los arrendatarios adquirentes dicho órgano administrativo ni siquiera tiene el control de las personas que ostentan ese concepto.

En estos casos de arrendamientos con opción de compra, el BPA no realiza gestión de cobro alguna, sino que al tercer mes de no realizar el pago correspondiente serán remitidos a la DMV correspondiente para que proceda en consecuencia.

En resumen, con respecto a los impagos de deudas contraídas con el BPA, por razón de Ley General de la Vivienda, está definido un tratamiento diferenciado en atención a que se trate de un Contrato de compraventa, propiamente dicho, o que sean Contratos de compraventa con opción de compra y por ende, arrendatarios adquirentes⁵⁹.

⁵⁷La Sentencia No.709, de fecha 31 de Agosto del 2006, de la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Supremo Popular, refiere que el concepto de arrendatario adquirente de la propiedad tiene regulación especial propia.

⁵⁸La Ley General de la Vivienda en el artículo 53, inciso a), establece la obligación del arrendatario de mantener la ocupación del inmueble y en el artículo 58, inciso ch), dispone como causa de extinción del contrato la no ocupación injustificada de la vivienda durante más de seis meses.

⁵⁹El artículo 44 de la Ley General de la Vivienda, segundo párrafo, estipula que de no efectuar los pagos correspondientes a más de tres meses por causa que le sea imputable, el ocupante perderá el derecho de adquirir la propiedad de la vivienda y quedará en la misma en concepto de arrendatario. A juicio de la autoridad competente también podrá ser declarado ocupante ilegal. Por su parte, la Disposición Especial Sexta de la propia ley preceptúa que los pagos que por concepto de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie sobre el terreno debieran efectuarse voluntariamente y no se hicieran dentro del mes siguiente incurrirán en un (10%) de recargo sobre la cantidad que debió pagarse. El importe del recargo no amortizará el pago del precio de la vivienda o del terreno. Si el impago de la vivienda se prolongase por más de tres meses, la Dirección Municipal de la Vivienda podrá disponer el descuento de las cantidades adeudadas en los ingresos de cualquiera de los ocupantes de la vivienda de que se trate. Caso que los ocupantes no tuvieran ingresos fijos donde efectuar los descuentos, se procederá por la Dirección municipal de la vivienda a embargar los bienes muebles del deudor o de la comunidad matrimonial de bienes que tuviere constituida si fuere casado, en cantidad suficiente a cubrir el importe adeudado, de conformidad con el procedimiento administrativo para el cobro de las contravenciones personales.

La Circular No.1, de fecha 1ro de febrero de 1990, del Director Jurídico del INV, contiene los documentos que pueden acreditar la condición de adquirente:

-Al amparo de la Ley de Reforma Urbana:

a) Autorización para ocupar el inmueble en concepto de adquirente, del extinto Consejo Superior de la Reforma Urbana, de fecha anterior al 1ro de mayo de 1961.

b) Contrato de compraventa con reserva de dominio, suscrito con el Instituto Nacional de Ahorro y Viviendas.

c) Resolución donde se reconozca el concepto de adquirente, dictada por autoridad competente de la Reforma Urbana sobre: traspaso de derecho, reconocimiento de derecho o permuta.

- Al amparo de la LGV

a) Contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito con el BPA que demuestra la condición de arrendatario adquirente de la propiedad.

2.4 Las disposiciones del sistema de Reforma Urbana.

Entre las leyes revolucionarias que serían proclamadas inmediatamente después de la toma del triunfo de la Revolución cubana y que fueron esgrimidas por el Comandante en Jefe Fidel Castro en 1953, cuando asumió su defensa al ser juzgado por ser autor del asalto al Cuartel Moncada, las que formaron parte del programa del Moncada, se encontraba la cuestión de la vivienda.

Este programa del Moncada contemplado en *La Historia me Absolverá*, tuvo su culminación, con respecto al problema de la vivienda, con la aprobación y promulgación de la Ley de Reforma Urbana el 14 de octubre de 1960, que entre sus preceptos fundamentales contenía el derecho de toda familia a tener una vivienda decorosa, considerando este derecho imprescriptible e inalienable del ser humano.

Entre las disposiciones relevantes de la citada Ley debemos destacar las siguientes:

- Declaró la nulidad de los contratos sobre cesión de uso de inmuebles urbanos y dispuso el traspaso de las propiedades de esos inmuebles a sus ocupantes.
- Al disponer el traspaso de la propiedad de los inmuebles se crearon los Consejos de Reforma Urbana en las diferentes instancias.
- Estableció el precio de compraventa a favor de los ocupantes de las viviendas en dependencia de su fecha de construcción.
- Se declararon nulos todos los contratos de arrendamientos sobre fincas urbanas existentes, así como los subarrendamientos sobre inmuebles urbanos, fundamento esencial de la ley ya que hacía cesar el negocio del arrendamiento.
- Se extinguieron los gravámenes sobre las fincas urbanas. Los inmuebles urbanos destinados a viviendas son inembargables. Proscribió la hipoteca.
- Se crearon pensiones vitalicias como indemnización a los afectados por esta Ley.
- Los inmuebles urbanos desocupados serían transferidos a las personas que señalaren los Consejos de Reforma Urbana.
- Reconoce el derecho a una sola vivienda en propiedad, a excepción de la de tener otra de descanso o veraneo.
- Se considera la Ley con jerarquía constitucional. En su disposición final se declara parte integrante de la Ley Fundamental de la República de 1959, adicionándola, lo que salva cualquier contradicción existente entre ambos textos legales.

Según acotó JUAN VEGA VEGA, “esta Ley puso fin en Cuba a siglos de explotación de los trabajadores, mediante el mecanismo de los alquileres, que contribuye a despojarlos totalmente de la plusvalía que producen. Esta Ley no tiene precedente alguno en los países del socialismo, tuvo gran impacto en la población cubana y fue objeto de

admiración en otros países donde aparecieron proyectos legislativos similares sin posibilidad alguna porque para ello se requeriría de una revolución social. Es por ello que esta Ley con rango constitucional merece ser estudiada⁶⁰.

2.5 Usufructuarios onerosos, usufructuarios gratuitos y ocupantes legítimos ante el derecho de optar por la transmisión de la propiedad. Caducidad del derecho de opción.

La Ley No.48, de 27 de diciembre de 1984, primera Ley General de la Vivienda, con el fin de que en Cuba existiera como título único de tenencia de las viviendas el concepto de propietario, dispuso la transferencia de la propiedad, con el pago de su precio legal mediante un contrato de compraventa con el BPA, a favor de aquellas personas que las ocuparan en concepto de usufructuarios onerosos u ocupantes legítimos al momento de su promulgación. Este propósito constituía uno de sus objetivos básicos⁶¹.

DÁVALOS FERNÁNDEZ⁶² conceptualizó las categorías jurídicas de usufructuarios, onerosos y ocupantes legítimos en breve síntesis, de la forma siguiente:

-Usufructuarios onerosos: Aquellas personas que ocupaban una vivienda en fecha anterior al 1ro de Enero de 1985 mediante contrato de usufructo y pagaran una mensualidad por esa ocupación. A los titulares de este derechos se unieron por imperativo de la propia Ley, los que quedaron ocupando la vivienda luego de la mudanza del titular; su fallecimiento o salida definitiva del territorio nacional, siendo equiparados al titular.

En resumen, los usufructuarios onerosos son los que ocupaban legalmente una vivienda o quedaron en ella con los requisitos de parentesco o término de convivencia establecido por la Ley.

⁶⁰Vega Vega, Juan, *La Reforma Urbana de Cuba*, colección de publicaciones jurídicas, primera edición, Cuba, Octubre, 2000

⁶¹La primera Ley General de la Vivienda, en sus artículos 5 al 21, reguló la transferencia de la propiedad de los usufructuarios onerosos y los ocupantes legítimos. Dichos artículos fueron transcritos a la vigente LGV en sus disposiciones transitorias séptima a la decimoctava

⁶²Dávalos Fernández, Rodolfo. *La nueva Ley General de la Vivienda*, pág.119

- *Ocupantes legítimos*: En la mayoría de los casos eran ocupantes ilegales anteriores, cuya ocupación fue legitimada por Ley, adquiriendo el derecho a la propiedad de la vivienda que ocupan, en unos casos sin pago alguno y en otros, mediante contrato de compraventa con el BPA, luego de la obtención de dicha declaración mediante Resolución de la DMV.

La Circular No.1/90, del Director Jurídico del INV, establece los documentos que permiten acreditar el concepto de usufructuarios onerosos o gratuitos y ocupantes legítimos:

- a) Contrato de usufructo, suscrito con la CTC revolucionaria, con Control de Viviendas o con Zona Miramar-Siboney
- b) Resolución donde se reconoce el usufructo oneroso o gratuito, dictada por autoridad competente de la Reforma Urbana.
- c) Resolución de la DMV donde se declare usufructuario oneroso o gratuito, así como ocupante legítimo con obligación de pago

Al terminarse el proceso de transferencia de la propiedad se cumplió con este objetivo básico propuesto, razón por la cual la vigente Ley mediante un precepto de carácter transitorio⁶³ concedió el término de dos años a partir de su promulgación para que los usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos pudieran optar por adquirir la propiedad de la vivienda que ocupaban. De no acudir en el plazo señalado, antes de Febrero de 1991, por imperio de la propia Ley quedaban en concepto de arrendatarios. Esta regulación fue modificada por el Decreto-Ley No.233/2003⁶⁴ que en su Disposición

⁶³Véase la LGV en su Disposición Transitoria Séptima.

⁶⁴El Decreto-Ley No.233/03, dispuso en la disposición transitoria primera que las personas que estén ocupando viviendas en concepto de usufructuarios onerosos u ocupantes legítimos al momento de promulgarse el presente Decreto-Ley podrán, en cualquier momento, solicitar ante las direcciones municipales de la Vivienda que les sea transferida su propiedad, para lo que será requisito indispensable encontrarse al día en el pago de dicho inmueble. Igualmente podrán optar por la propiedad todas las personas o sus herederos que fueron declarados arrendatarios de las viviendas que ocupan por acudir a las direcciones municipales de la vivienda con posterioridad al mes de febrero del año mil novecientos noventa y uno. En el caso de los herederos deberán cumplir los requisitos establecidos en los Artículos 76 y 79 de la presente Ley. Se exceptúan aquellos casos cuya declaración de arrendatario se produjo por la aplicación de una medida administrativa o penal, como consecuencia de la violación de algunos de los preceptos establecidos en la Ley General de la Vivienda u otras disposiciones legales, y los que se encuentran comprendidos en las limitaciones establecidas para las viviendas ubicadas en zonas especiales o declaradas como de alta significación para el turismo.

Transitoria Primera dispone para estas personas la posibilidad de legalizar en cualquier momento, solicitud que formularán en la instancia municipal; dicha facilidad excluye a todos los que poseen la vivienda en arrendamiento debido a la imposición de una sanción administrativa, por ejemplo, cuando las personas han sido declaradas ocupantes ilegales por alguna de las razones que prevé la LGV y como forma de ejecución posible, luego del ingreso al fondo estatal del inmueble en cuestión, se determinó que no era posible la extracción ni la reubicación, sino dejarlas en el propio lugar en concepto de arrendatarios.

El Instituto Nacional de la Vivienda estableció el procedimiento que aplicarán las Direcciones Municipales de la Vivienda para el reconocimiento de la propiedad a estas personas a través de la Resolución No.14/06⁶⁵. Además de los requisitos de las solicitudes, de las investigaciones a realizar y del reconocimiento del derecho, especial énfasis merece la resolución fundada a dictar por las Direcciones Municipales de la Vivienda en cuanto a la necesidad de disponer la obligación de los titulares de concurrir al Banco en el término de treinta días a partir de su notificación a suscribir el contrato de compraventa y la advertencia que de no cumplir esta obligación pueden ser declarados arrendatarios.

Esta advertencia se hace extensiva, asimismo, a todos los demás casos de transferencia por el Banco que regula la Ley General de la Vivienda vigente.

⁶⁵La Resolución No.14/06, estableció el procedimiento para el traspaso de la propiedad de la vivienda, comentado en sus artículos 31 al 43.

CAPITULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROPIEDAD ESTATAL

Las viviendas que pertenecen en propiedad al Estado se agrupan bajo dos titularidades fundamentales: *arrendamiento*, en sus modalidades fundamentales de arrendatario permanente o arrendatario de viviendas vinculadas y medios básicos y *usufructo* de cuartos, habitaciones y accesorias, por no tener la condición de vivienda adecuada. En estos casos merece significación especial la ocupación permanente de los inmuebles por personas naturales, con fines habitacionales.

3.1 El arrendamiento de viviendas de propiedad estatal.

El arrendamiento de viviendas del Estado se define en el artículo 49 de la Ley General de la Vivienda donde se establece quiénes pueden ser los sujetos beneficiados para ser titulares por este concepto⁶⁶.

De este artículo fue suprimido el segundo párrafo referido a los usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos que no acudieron a la transferencia de la propiedad, como ya fue detallado. Esta modificación se realizó por el citado Decreto-Ley No.233/03.

La figura del contrato de arrendamiento recogida por la normativa administrativa no tiene grandes diferencias con la prevista en la legislación civil vigente⁶⁷. En tal sentido, el arrendador siempre será el Estado, representado por la Dirección Municipal de la Vivienda y cuestionable pudiera ser lo referido a la temporalidad del derecho concedido, pero en la práctica el contrato se considera renovado, sin que las partes tengan que hacerlo expresamente.

⁶⁶La LGV en su artículo 49 establece: El Estado, a través de las direcciones municipales de la Vivienda podrá ceder en arrendamiento los inmuebles urbanos de su propiedad bajo las condiciones y estipulaciones que por la presente se establecen, en los casos siguientes: las viviendas destinadas al ejercicio de una actividad profesional o asignadas a órganos, organismos, organizaciones, sociedades, asociaciones o cualquier otra entidad para el desenvolvimiento de su actividad; las viviendas que construya el Estado o queden disponibles a su favor en zonas declaradas de alta significación para el turismo; los locales de propiedad estatal no asignados a entidades; y las viviendas que por otras causas se considere conveniente o necesario no asignarlas en propiedad.

⁶⁷El Código Civil cubano en sus artículos 389 al 395 recoge el contrato de arrendamiento.

La ocupación legal de viviendas en concepto de arrendamiento solo es posible acreditarlo mediante Contrato de arrendamiento de viviendas, suscrito por funcionarios de la DMV, tal y como dispone la Circular N0.1/90 del INV.

Una de las causales del citado artículo 49 de la Ley General de la Vivienda expresa que el Estado, a través de las Direcciones Municipales de la Vivienda podrán ceder en arrendamiento los inmuebles urbanos de su propiedad, cuando por otras causas se considere conveniente o necesario no asignarlas en propiedad, dejando así la posibilidad de que se entregue en este concepto, que hoy se convierte en necesidad, para un racional uso y disfrute de las viviendas estatales.

Esta justificación legal permitió que el Instituto Nacional de la Vivienda dictara la Resolución No.339, de 26 de octubre del 2005, por la cual las viviendas que construya el Estado o por cualquier razón queden disponibles son asignadas, en concepto de arrendamiento a las personas que sean seleccionadas para ocuparlas. Luego de su entrada en vigor, el Estado solo entregará viviendas en propiedad para casos excepcionales.

Excepciones de lo dispuesto por la mencionada Resolución son las viviendas que:

- a) se asignen a las entidades para ser empleadas como medios básicos;
- b) se asignen a microbrigadistas cuya solución de viviendas esté pendiente a la entrada en vigor de la presente Resolución;
- c) financien en divisas los trabajadores internacionalistas de la salud; y
- d) se asignen a personas que son propietarios de sus viviendas, a cambio de la que poseen.

Resulta válida la aclaración de este precepto contenida en la Circular No.1, de fecha 23 de junio de 2006 del Director Jurídico del INV, en cuanto especifica que tampoco se consideran dentro de los supuestos a los cuales de les entregará la vivienda en arrendamiento los casos que por convenios de entidades estatales competentes con los destinatarios de estas o por mandato de la Ley, las personas que deben ocuparlas devienen propietarios de las mismas, tales como:

- a) las viviendas que se construyen por el movimiento popular y así conste en el contrato correspondiente, se transfieren en propiedad una vez terminadas.
- b) aquellas que hayan sido construidas o se construyan según el apartado primero de la Resolución No.61/86, tal como quedó modificado por la Resolución No.222/99.
- c) las viviendas que están o sean declaradas vinculadas según la legislación vigente. En tales casos prevalece el derecho a la transferencia surgido con el contrato de arrendamiento de vivienda vinculada.
- d) los supuestos regulados en la Ley General de la Vivienda en los que se reconoce el derecho a la transferencia de la propiedad en cumplimiento del mandato de la Ley por fallecimiento o abandono definitivo del país de sus titulares.

El precio a pagar por concepto de arrendamiento se calcula de acuerdo a los metros cuadrados de superficie útil menos la depreciación, sin tomar en consideración la ubicación geográfica ni los intereses bancarios.

Se hará efectivo el pago mensualmente, a solicitud de la Dirección Municipal de la Vivienda, mediante retenciones en los salarios, sueldos o haberes, pensiones o cualquier otra retribución periódica u otros ingresos que perciba el arrendatario y si no fuera posible en algún momento realizar dichos descuentos, mediante retenciones en los ingresos de cualquiera de los ocupantes de la vivienda.

De no existir ocupantes con ingresos fijos sobre los cuales practicar las retenciones, el pago de las mensualidades deberá hacerse en la agencia de población del Banco Popular de Ahorro correspondiente al domicilio del arrendatario.

En los casos de núcleos de bajos ingresos, si la mensualidad a pagar es muy superior al 10% de los ingresos del núcleo familiar, la Dirección Provincial de la Vivienda, haciendo uso de su facultad discrecional, podrá rebajarla, adecuándola a ese límite en correspondencia con los beneficios que estipula el artículo 50 de la Ley General de la Vivienda.

La condición de arrendatario permanente de una vivienda tiene un tratamiento similar al régimen jurídico reconocido para los propietarios:

- Los arrendatarios pueden permutar las viviendas sobre las cuales ejercen su titularidad, sin que puedan oponerse a ello los ocupantes que no ostenten igual condición legal.
- Entre sus derechos, los arrendatarios pueden determinar los convivientes que ocuparán conjuntamente con él la vivienda y dar por terminada la convivencia de igual forma que se establece legalmente para el propietario.
- Existen reconocimientos de derechos a favor de los convivientes del arrendatario para el caso de fallecimiento del titular o abandono definitivo del país.

Un derecho-obligación muy importante de los arrendatarios es el de mantener la ocupación del inmueble, lo que puede conllevar a la terminación del contrato si se demuestra la no ocupación injustificada de la vivienda durante más de seis meses. No obstante, se posibilita el reconocimiento de derechos a favor del cónyuge, ex-cónyuge, ascendiente o descendiente que hubiera residido conjunta y permanentemente con el titular en la vivienda, durante un año antes de la fecha de la mudada, declaración que podrá hacerse después de los seis meses de abandono o mudada del inmueble del titular del derecho de arrendamiento mediante resolución de la Dirección Municipal de la Vivienda.

Los reconocimientos de derechos de arrendamiento son facultad de la Dirección Municipal de la Vivienda. En caso de que faltare alguno de los requisitos previstos legalmente para la concesión del derecho de arrendamiento podrá ser completado por el Consejo de la Administración de los órganos locales del Poder Popular. Lo anterior explica por qué en ningún caso ni siquiera con el fallecimiento existe libre disponibilidad del derecho por el arrendatario, diferencia sustancial con el régimen jurídico de los propietarios.

3.2 Las viviendas vinculadas y medios básicos.

Las viviendas vinculadas y medios básicos son inmuebles con fines habitacionales, que estarán asignados y pertenecen a empresas, unidades presupuestadas, cooperativas de producción agropecuaria, unidades militares, en interés de asegurar su fuerza de trabajo o la actividad de la entidad de que se trate⁶⁸.

La Ley No.65, tal como quedó modificada por el Decreto-Ley No.233/2003, establece las bases fundamentales para el régimen de las viviendas vinculadas y medios básicos, disponiendo que su declaración se formule a través de resolución de la Dirección Provincial de la Vivienda y la desvinculación es facultad del Instituto Nacional de la Vivienda.

Este último aspecto resultó modificado por la Resolución No.71, de 10 de marzo del 2008⁶⁹, que estableció el procedimiento para la desvinculación de las viviendas vinculadas que arriban al término establecido para ello. En su apartado segundo dispone que se delegue en los Directores Provinciales de la Vivienda y el Director Municipal de la Vivienda del municipio especial Isla de la Juventud, la facultad de declarar la desvinculación de las viviendas vinculadas a entidades estatales o el cese como medios básicos de las mismas.

La Resolución No.58, de 17 de abril de 1987, constituye el “Reglamento de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos”. Este cuerpo legal fue modificado por la Resolución No.421, de 26 de septiembre de 1989, ambas dictadas por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda. Las indicadas normativas regulan el procedimiento para la declaración de dichas viviendas y su correspondiente desvinculación al arribar al término establecido por Ley, que otorga el derecho a la transferencia a favor de sus arrendatarios y también señalan lo referido al cese de la condición de medios básicos.

La Resolución No.619, de fecha 21 de octubre del año 2003, igualmente dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda, regula el “Procedimiento para las viviendas vinculadas y medios básicos”, complementando el mencionado Reglamento en cuanto a las

⁶⁸Las viviendas vinculadas y medios básicos se reconocen en la LGV en los artículos 61, 62 y 63.

⁶⁹La Resolución No.71/08, fue publicada en la Gaceta Oficial de la República de Cuba No.013, Extraordinaria, de 14 de marzo de 2008.

especificidades del procedimiento para la declaración y cese de las viviendas sometidas a este concepto.

Asimismo, la citada Resolución No.71/08 deroga el Artículo 17 de la Resolución No.58/87 y los apartados vigésimo noveno y trigésimo de la Resolución No.619/03 en aras de lograr su finalidad de implantar el nuevo procedimiento de desvinculación.

Para lograr un mayor control y garantizar el reordenamiento de los inmuebles estatales, en el país se ha orientado realizar una revisión de todas las viviendas vinculadas y medios básicos que poseen las entidades en sus fondos, a nivel de municipio y provincia, precisando los casos en que no exista interés en mantener la vivienda en tales conceptos, proponiéndose las medidas para su posterior valoración.

Las indicaciones emitidas precisan que las propuestas de medidas deberán tomar en consideración lo siguiente:

- Que las viviendas declaradas medios básicos, en virtud de la Resolución No.330/05, para resolver problemas habitacionales, pueden transferirse como vinculadas.
- Las viviendas medios básicos que hayan perdido sus características de viviendas y se utilicen con otros fines pasarán al patrimonio de Justicia.
- Aquellas viviendas donde los arrendatarios hayan cometido ilegalidades, se propondrán como arrendatarios permanentes.
- Las viviendas medios básicos que han mantenido el status sin ilegalidad se propongan, luego del cese, pasar al régimen de propiedad.
- Los grandes inmuebles medios básicos no podrán cambiar ese concepto.

3.2.1 Características comunes a las viviendas vinculadas y medios básicos.

-Es preciso que exista vínculo laboral con la entidad que asignará la vivienda.

-Las solicitudes de viviendas vinculadas y medios básicos se formulan a las Direcciones Provinciales de la Vivienda por los organismos interesados, quien declara tal condición al amparo de la Ley.

- Se constituyen por medio de contrato de arrendamiento.
- Su finalidad es asegurar la fuerza de trabajo, los intereses de la defensa, las actividades estatales o de una organización.
- Su ocupación tiene carácter temporal y depende su subsistencia del vínculo laboral a la entidad.
- La declaración de viviendas vinculadas o medios básicos y la desvinculación de viviendas vinculadas o el cese como viviendas medios básicos, será dispuesta por las Direcciones Provinciales de la Vivienda, mediante resolución que contendrá todos los requisitos establecidos para su inscripción en los Registros correspondientes.
- Su adquisición no es incompatible con otras viviendas en propiedad que tenga el titular.
- Las Direcciones Municipales de la Vivienda pueden proponer la desvinculación o la declaración del cese como viviendas vinculadas o medios básicos en los casos en que los organismos que las tienen asignadas, incurran en las siguientes situaciones:
 - a) cuando después de terminada o asignada una vivienda a una entidad, ésta no efectuara la solicitud de declaración de vivienda vinculada o medio básico por un período mayor de 6 meses;
 - b) mantenga la vivienda vacía por más de seis meses;
 - c) no suscriban con los ocupantes el contrato correspondiente en un término superior a seis meses;
 - d) si la entidad a que pertenece dicha vivienda no se ocupa de que el arrendatario se mantenga al día en el pago y se reitere dicho impago por un término mayor de seis meses;
 - e) permitir o efectuar modificaciones o ampliaciones, sin la previa autorización y documentación establecida;
 - f) no se mantenga por la entidad el control de los arrendatarios que pierden el vínculo laboral con la misma y no asegure que los ocupantes abandonen el inmueble a los treinta días naturales de la pérdida del vínculo laboral;

g) no ejecuten acciones legales posterior al conocimiento de una ilegalidad o una irregularidad con un término mayor de seis meses ; o

h) incumplan reiteradamente medidas encaminadas al restablecimiento de la legalidad en el inmueble objeto de la propuesta.

-La ocupación legal de viviendas vinculadas y medios básicos, en virtud de lo esclarecido por la Circular No.1/90 del INV, se podrá acreditar con alguno de los documentos siguientes:

a) Contratos de arrendamiento de viviendas vinculadas o de viviendas medios básicos, suscrito por funcionario de una entidad u organismo estatal.

b) Contratos de arrendamiento de vivienda vinculada o medio básico con ocupante sin vínculo laboral, suscrito por funcionario de un organismo estatal.

Otras normas que regulan las viviendas vinculadas y medios básicos son la Resolución No.422/89 que establece el precio de las viviendas vinculadas situadas en zonas de montañas o de difícil acceso y la Resolución No.423/89 referidas a las atribuciones y funciones de las entidades que posean estos tipos de viviendas, ambas dictadas por el INV y modificadas parcialmente por el Decreto-Ley No.233, del 2003 y por la Resolución No.619, del 2003 ambas del INV. También la Resolución No.469, dictada el 13 de diciembre de 1990, por el propio organo, regula las viviendas vinculadas para actividades agropecuarias y forestales; la Resolución No.48, de fecha 20 de Febrero de 1992, del INV, aun vigente, se refiere a viviendas medios básicos en centros de investigación en Santiago de Cuba. Por su parte, la Resolución No.194, del día 24 de Junio de 1999, regula el destino de las viviendas que construyan las entidades, que será como viviendas vinculadas y medios básicos.

3.2.2 Permutas de viviendas vinculadas y medios básicos.

Excepcionalmente se autorizarán permutas entre viviendas vinculadas y medios básicos con una de propiedad personal, manteniendo cada uno su status legal, para ello es necesario que los organismos, entidades y las Direcciones Provinciales de la Vivienda presenten los expedientes de solicitud al Instituto Nacional de la Vivienda.

Los mencionados expedientes de permutas deberán estar organizados y foliados con la carta de solicitud de la firma autorizada y amplia argumentación de los motivos por los cuales se efectúa y como quedaría esta; escrito de solicitud de los permutantes, certificado del BPA del pago actualizado y hoja de cálculo del precio legal actual de ambas viviendas con descripción o croquis, contrato de arrendamiento de la vivienda estatal y título de propiedad personal, entre otros documentos⁷⁰.

Por su parte, la Resolución No.12, de fecha 6 de enero del año 2006, "Reglamento de Permutas", puntualiza todo el procedimiento para la formalización de permutas donde intervenga una vivienda vinculada o medio básico, detallando lo siguiente:

- Las permutas entre arrendatarios de viviendas vinculadas pertenecientes a una misma entidad no se formalizan ante las Direcciones Municipales de la Vivienda y sólo requieren de la aprobación de la entidad.
- Las permutas entre arrendatarios de viviendas vinculadas o medios básicos se formalizan ante la Dirección de Administración de la Vivienda del Instituto Nacional de la Vivienda y se rige por las reglas siguientes:
 - a) si se trata de viviendas pertenecientes a distintas entidades de un mismo organismo, se requiere la aprobación previa de la entidad y la autoriza el jefe del órgano, organismo u organización política, social o de masa, o el dirigente en quien este haya delegado esa facultad;
 - b) si se trata de viviendas pertenecientes a distintas entidades de subordinación local, se requiere la aprobación de la entidad y la autorización del Director Provincial de la Vivienda; y
 - c) si se trata de viviendas pertenecientes a distintos organismos de la administración central del Estado, o entre estos y viviendas de subordinación local, se requiere además de la aprobación previa de las entidades y órganos señalados anteriormente.

Una vez aprobadas dichas permutas, las entidades que intervienen proceden a

⁷⁰La Resolución No.620/03, del INV establece dichas regulaciones para las permutas en el apartado Trigésimo Octavo.

concertar nuevos contratos de arrendamiento de las viviendas que ocupan las partes que participan, teniendo en cuenta los años de ocupación de cada parte y la mensualidad que corresponde a la vivienda.

- Si en la permuta intervienen viviendas que van a ser ocupadas por arrendatarios de viviendas vinculadas o por ocupantes de habitaciones, o accesorias o de propiedad estatal, el documento legal que ampara a las personas que permutan es la Resolución que aprobó la misma. En el caso de viviendas vinculadas, la entidad que tenga a su cargo la vivienda, procede a suscribir el contrato correspondiente.
- El propietario, arrendatario o usufructuario que por motivo de una permuta pase a ocupar una vivienda vinculada, adquiere el concepto de arrendatario de vivienda vinculada, subrogándose en el lugar y grado del anterior ocupante y acreditándose a su favor las cantidades que éste hubiere abonado hasta el momento de la permuta, y se le reconocen también los años de ocupación.
- El arrendatario de una vivienda vinculada al permutar mantiene en la vivienda que recibe el mismo concepto y obligación de pago que ostentaba la persona con la cual permuta.
- En las permutas obligatorias no pueden intervenir viviendas vinculadas o medios básicos.

3.2.3 La vivienda vinculada: peculiaridades del régimen jurídico.

Se constituye su régimen jurídico mediante contrato de arrendamiento por el término de 20 años, pasado el cual se puede producir la adquisición de la propiedad por el titular, durante este término debe haber un vínculo estable con la entidad.

El artículo 26 del Reglamento de viviendas vinculadas y medios básicos define los derechos del ocupante-arrendatario de la vivienda vinculada, entre los que se encuentran:

- a) Determinar los convivientes que ocuparán conjuntamente con él la vivienda y terminar esa convivencia, de igual forma que los arrendatarios permanentes.
- b) Ocupar la vivienda durante todo el término del contrato.
- c) Solicitar la transferencia de la propiedad de la vivienda en la oportunidad fijada en el contrato.
- d) Recibir en propiedad una vivienda de similares condiciones, características y precio, en los casos que luego de solicitar la transferencia de la propiedad, la entidad determinara que la vivienda declarada vinculada es indispensable para el aseguramiento de su actividad.
- e) Continuar ocupándola, una vez pensionado o retirado, siempre que haya permanecido durante 10 años vinculado laboralmente a la entidad, con independencia del tiempo que lleve la vivienda vinculada, considerándose dentro de este término los traslados que por requerimiento de trabajo haya tenido a otra actividad de la misma entidad, siempre que carezca de otra vivienda en concepto de propietario.
- f) Permutar o ceder los derechos sobre la vivienda a trabajadores vinculados a la entidad, previa aprobación de ésta.
- g) Poseer otra vivienda en propiedad.
- h) Que se le reconozca el importe pagado por el arrendamiento para la adquisición de otra vivienda.

El Artículo 27 del propio Reglamento define las obligaciones del arrendatario

- a) Mantener la ocupación de la vivienda.
- b) Realizar, a su costo, las reparaciones menores de la vivienda. En los edificios multifamiliares deben contribuir con la cuota correspondiente.
- c) Abandonar de inmediato la vivienda vinculada cuando cese en su derecho de ocupación, así como dejar libre de ocupantes la vivienda al momento de reintegrar ésta a la entidad.

- d) Mantener el cuidado, conservación y destino de la vivienda, no realizando modificaciones, sin previa aprobación de la entidad.

En este caso a los arrendatarios no se les permiten que realicen modificaciones en la vivienda que ocupan y si fuere solicitado por el ocupante arrendatario, la aprobación corresponde a la Dirección Municipal de la Vivienda. No obstante, si ampliaron de forma ilegal, dentro del período que estableció la Resolución No.315/03 y siguieron el procedimiento de inscripción establecido, pudieron ser procesados al amparo de ésta. Si la obra resultaba convalidable, continuarían siendo arrendatarios, ajustándole la mensualidad a pagar al precio legal de la nueva vivienda resultante de dicha acción constructiva.

El Reglamento de viviendas vinculadas y medios básicos también establece todas las cuestiones referidas al traspaso del derecho en caso de fallecimiento y con motivo del divorcio de los titulares.

Son causales de extinción las siguientes:

- El arrendatario cesa en su condición laboral vinculada a la entidad.
- Incumplimiento, por parte del arrendatario, de las condiciones estipuladas en el contrato y de las disposiciones del Reglamento.
- La no ocupación permanente de la vivienda, sin autorización de la entidad sin causa justificada.

La rescisión del contrato de arrendamiento de la vivienda vinculada será declarada por la Dirección Municipal de la Vivienda, a solicitud de la entidad y conlleva la pérdida del derecho de ocupación de la vivienda, sin derecho a devolución alguna y la declaración de ocupación ilegal de la vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso d) del artículo 115 de la Ley General de la Vivienda.

3.2.4 Particularidades de las viviendas medios básicos.

Solamente la ocupación de una vivienda medio básico no es motivo suficiente para adquirir su propiedad con el transcurso de los años, lo que no excluye la posibilidad de

que en determinado momento, por interés de la dirección de la entidad a la cual pertenezca dicha vivienda, se interese el cese de tal condición. Posteriormente podrá pasarse al régimen general de propiedad para ser transferida a sus ocupantes.

La asignación y uso de la vivienda medio básico se realiza bajo las siguientes reglas:

- a) Es asignada, por la propia entidad que la detenta para su ocupación y uso por personal de dirección, técnicos y especialistas exclusivamente.
- b) Se entrega en arrendamiento, mediante contrato suscrito por la entidad como arrendador y el dirigente, técnico o especialista como arrendatario.
- c) El término del arrendamiento estará en dependencia de la función que corresponde al arrendatario y podrá ser durante un plazo fijo o sujeto al término de cumplimiento del cargo o función encomendada.
- d) Los ocupantes de viviendas medios básicos que cesen en el desempeño del cargo que originó la asignación de dicha vivienda, deberán abandonarla de inmediato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115, inciso d), de la Ley.
- e) En casos excepcionales, al cesar el derecho de ocupación de la vivienda medio básico, la entidad podrá solicitar a su dirección superior y ésta decidirá gestionar con la dirección del Organismo u Organización o el órgano provincial del Poder Popular, según corresponda, la permanencia en la vivienda de sus ocupantes o la reubicación de los mismos.

Las viviendas medio básico pueden entregarse amuebladas, siendo obligación del ocupante su cuidado y conservación.

Las viviendas utilizadas para oficinas, casas de visitas, almacén u otros usos afines, deberán tener adjunta a la Resolución de la Dirección Provincial de la Vivienda, la hoja de cálculo, descripción y linderos.

El pago del precio del arrendamiento de las viviendas medios básicos, se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Los ocupantes no pagarán precio alguno por su ocupación en caso de que posean otra vivienda en propiedad.

- b) En el caso de no poseer otra vivienda en propiedad, o no estar pagando aún precio alguno por otra vivienda a cuya propiedad tenga o se entienda con derecho como usufructuario oneroso u ocupante legítimo, deberá abonar, en concepto de arrendamiento, el 50% de la suma mensual que resulte de aplicar las reglas del sistema de pago por metro cuadrado de superficie útil, hasta un máximo del 10% de los ingresos del núcleo familiar conviviente.
- c) Los ocupantes de viviendas que en el momento de ser declaradas éstas medios básicos se encontraran abonando una mensualidad, seguirán pagando la misma cantidad que abonan en el momento de dicha declaración, salvo que posean otra en propiedad.

Al cesar el derecho de ocupación de la vivienda medio básico, la suma de lo pagado se le reconocerá para la adquisición de otra vivienda que se le asigne, hasta el límite del valor de ésta o a cuenta de la propia vivienda, como excepción se decide traspasar al régimen general de propiedad.

Los ocupantes de casas de tránsito pagarán por su ocupación, de acuerdo con las tarifas oficialmente establecidas por sus organismos competentes. Por la ocupación de los albergues temporales no se pagará renta alguna.

Las viviendas medios básicos que sean ocupadas por representaciones diplomáticas y técnicos extranjeros que no sean residentes permanentes, se procederá de acuerdo con lo pactado en cada caso.

La ocupación de la vivienda medio básico puede ser limitada por la entidad a determinados convivientes del arrendatario en aquellos casos en que así lo considere, de acuerdo con las características de la actividad que se trate, función o misión del ocupante o lugar donde se encuentre ubicada la vivienda y dimensiones del inmueble.

Pueden cesar en esta condición por los siguientes motivos:

- Concluya el término por el que su ocupante fue designado.
- Extinga el término por el que fue asignada o se modifiquen las relaciones laborales que la originaron.

- Cuando así se disponga por la Dirección Municipal de la Vivienda para los albergues temporales.

3.3 El usufructo de cuartos y habitaciones.

La Resolución No.21, de 10 de julio de 1986, puso en vigor el “Reglamento de los cuartos o habitaciones” y estableció normas que regulaban el uso, legalización, traspasos, permutas y ocupación ilegal de los referidos inmuebles, que por no constituir viviendas adecuadas quedaron excluidos del régimen jurídico que estableció la extinguida Ley No.48/84, según lo dispuesto en el artículo 8, inciso b) de dicha Ley y ratificado por lo establecido en la Disposición Transitoria Decimoctava, inciso b) de la vigente Ley No.65/89⁷¹.

La aplicación de la Resolución No.21/86, demostró la necesidad de introducir modificaciones en algunas de sus disposiciones, a fin de ajustarla a la Ley No.65, razón por la que fue derogada por la Resolución No.38, de 16 de marzo de 1998, “Reglamento de los cuartos, habitaciones o accesorias”.

Por no constituir viviendas adecuadas, la ocupación de los cuartos, habitaciones o accesorias se hace en concepto de usufructo gratuito, concepto que puede acreditarse mediante⁷²:

- Certificado de usufructo gratuito, emitido por las extintas oficinas regionales o seccionales de Reforma Urbana del MINJUS.
- Resolución reconociendo el usufructo gratuito, dictada por autoridad de Reforma Urbana por traspaso de derechos.
- Resolución donde se hace entrega de cuarto en concepto de usufructo gratuito, dictada por el Departamento de Control de Viviendas.

⁷¹La Disposición Transitoria Decimoctava, inciso b) de la vigente Ley No. 65 dispone que se exceptúan de la transferencia de la propiedad las viviendas constituidas por una sola habitación, simple o acrecida, que no tenga servicios propios completos y no se hayan transformado en una vivienda adecuada mediante obras de ampliación, estén ubicadas o no en cuarterías; los garajes u otros locales que estén en condiciones similares; las viviendas inhabitables que no tengan reparación posible; las construidas con desechos y las insalubres; todos cuyos ocupantes continuarán residiendo en ellas gratuitamente.

⁷²La antes citada Circular No.1/90, del Director Jurídico del INV, también detalla qué documentos permiten acreditar la condición de usufructuario de cuarto, habitación y accesoria.

- Resolución de reconocimiento dictada por la DMV por legalizaciones, traspasos o permutas.
- Acta de permuta entre cuartos y habitaciones, suscrita ante funcionario de la DMV.

Entre los derechos que poseen los usufructuarios se pueden señalar los que siguen:

- ◆ Derecho de ampliación para convertir el cuarto o habitación en vivienda adecuada
- ◆ Derecho a determinar libremente los convivientes, de igual forma que los propietarios y arrendatarios.
- ◆ Derecho de permuta: Cuando el propietario permute su vivienda por una habitación o accesoria, adquiere la condición de usufructuario en la habitación o accesoria que reciba, sin derecho al reintegro del precio legal de la vivienda que entrega y manteniendo la obligación de la deuda que tenga pendiente con el Banco por la transferencia de la propiedad. Asimismo, si la permuta del usufructuario es para una vivienda de propiedad personal, ocupa la misma en este concepto.

Los usufructuarios de habitaciones o accesorias, al permutar entre sí mantienen igual concepto legal de ocupación, resultando título idóneo para acreditar el usufructo, la Resolución emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda en el expediente de permuta.

El Capítulo VI de la citada Resolución No.38/98, del INV, referido a las Permutas, conformado por los artículos 17, 18, 19, 20, 21 y 22, fue derogado por la Resolución No.400/00 "Reglamento para las Permutas", en la sección quinta del Capítulo IV, al referirse al intercambio cuando intervengan usufructuarios de habitaciones o accesorias

73

⁷³La Resolución No.400/00, modificó artículos de la Resolución No.38/98, ambas del INV, quedaron redactados como siguen: artículo 41: Los usufructuarios de habitaciones o accesorias, al permutar entre sí mantendrán igual concepto legal de ocupación, resultando Título idóneo para acreditar el usufructo la resolución emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda en el expediente de permuta. Por su parte, el artículo 42 establece que en todo caso solo procederá la permuta de una habitación a otra, o a una accesoria, cuando en ésta el núcleo que va a ocuparla sea igual o menor del que la habitaba. Cuando la permuta tenga por objeto eliminar la copropiedad o para separarse de un conviviente y se produzca entre un propietario con ocupantes de habitaciones o accesorias, sólo se autorizarán cuando en ella intervengan solamente dos habitaciones o accesorias.

Las causales de extinción del usufructo son:

- No ocupar el inmueble por más de seis meses, traspasándose los derechos a favor del conviviente que reúna los requisitos. Puede solicitar su resguardo renovable por seis meses por causas justificadas cuando se traslade a otro lugar en el territorio nacional.
- Por cesión, permuta o cualquier otro acto ilícito con el propósito de lucro o por violación de los requisitos, se declaran los ocupantes ilegales y se reintegra al fondo estatal, sin obligación de reubicación.
- Por mal estado técnico, deterioro, peligro de derrumbe, se pueden reubicar y se declara la demolición.
- Queda prohibido el desglose de los cuartos, salvo que exista un grave conflicto de convivencia.

CAPITULO IV: RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROPIEDAD PERSONAL

4.1 Principios legales sobre los bienes inmuebles urbanos de propiedad personal.

La vivienda por sus características está estrechamente ligada con los valores de la sociedad. Desde que el hombre existe, ha tenido la necesidad de procurarse protección, por lo que en la medida en que se ha desarrollado como ente social, se han incrementado sus necesidades habitacionales. La vivienda como alojamiento adecuado es tema prioritario de todos. El problema habitacional sobre la permanencia de la familia forma parte esencial de cualquier sociedad.

En la familia cubana, la coexistencia de varias generaciones y por ello de más de un matrimonio bajo un mismo techo, genera conflictos de toda índole con gran impacto en los temas legales: eleva los índices de divorcio, provoca desavenencias familiares e incluso, condiciona innumerables litigios no solo con respecto a los derechos de convivencia, sino que dificulta sobremanera lo relativo a la transmisión sucesoria de las viviendas, máxime si tenemos en cuenta que tratando de evitar especulaciones, enriquecimientos y lucro, se legisla constantemente de forma tal que se limita la voluntad personal del titular, complicando desmedidamente todos los trámites que tienen que ver con los traspasos de esta propiedad, diligencias que están generalmente encaminadas a conservar la vivienda familiar.

Con anterioridad al triunfo de la Revolución, solo una minoría de los ocupantes de las viviendas eran propietarios de éstas, por lo que muchas familias se veían obligadas a abandonar sus viviendas con motivo de los altos alquileres que estaban obligados a pagar. Es por ello que entre las primeras leyes revolucionarias dictadas se destaca la Ley No.26, de 26 de enero de 1959, que suspendió los desalojos dispuestos por el juzgado en los juicios de desahucios pendientes de ejecución. Después la Ley No.135, promulgada en marzo del propio año 1959, dispuso las rebajas de los alquileres de las viviendas.

La Ley de Reforma Urbana, del 14 de Octubre de 1960, facilita la propiedad personal al establecer el derecho de los inquilinos a recibir la propiedad de la vivienda que

ocupaban mediante el pago mensual de la misma cantidad que abonaban en carácter de renta. La propia ley proscribió el arrendamiento de inmuebles urbanos, así como cualquier otro negocio o contrato que implicara la cesión total o parcial de los mismos y declaró nulos los negocios jurídicos que comprendieran dicha cesión.

El tratamiento de la propiedad personal en nuestro país está refrendado en el texto constitucional que entre sus principios básicos⁷⁴ deja taxativamente plasmado el interés de trabajar por lograr que no haya familia que no tenga una vivienda confortable, criterio patentizado en los artículos de la propia ley fundamental que describen nuestras formas de propiedad, explícitamente se refieren a la voluntad de garantizar la propiedad personal sobre la vivienda que se posea con justo título de dominio.

La Constitución reconoce la herencia sobre la vivienda de dominio propio; consagra el derecho de que los ciudadanos sin distinción alguna residan en cualquier barrio de la ciudad y reconoce la inviolabilidad de domicilio.

Posteriormente, la primera Ley General de la Vivienda estableció la transferencia de la propiedad de las viviendas a favor de las personas que las ocupaban al momento de promulgarse.

En materia de viviendas, el contenido de la propiedad personal no está directamente relacionado con su objeto, sino que está determinado por los fines y objetivos que persigue. La propiedad personal es el derecho de los ciudadanos de poseer, usar, disfrutar y disponer de los bienes destinados a satisfacer sus necesidades materiales y espirituales, lo que les permite accionar para reivindicarlos, delimitarlos, reconocer sus derechos por los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes e inscribirlos en el Registro correspondiente.

La propiedad personal sobre la vivienda tiene muchas limitaciones, entre las cuales podemos señalar que para actos dispositivos de sus propietarios, generalmente, se requiere previa autorización de la instancia administrativa; se limita la capacidad de disponer y la enajenación, que solo es permitida a favor del Estado, restringiéndose la facultad de disposición al no permitirse la compraventa de viviendas entre particulares,

⁷⁴Véase la Constitución de la República, artículo 9, inciso c), relacionados con los artículos 156 al 159 del Código Civil cubano.

que de realizarse puede reputarse de ilegal y sancionarse con la confiscación; de mantenerse el interés del titular en la cesión se puede ejercitar el derecho de tanteo si existiera interés estatal, posibilitando la incorporación del bien al fondo del Estado, en observancia de la función social que le viene dada a la vivienda en nuestro país, siendo utilizada “para vivir en ella y no para vivir de ella”.

Las disposiciones normativas en materia de vivienda establecen tratamiento diferenciado en cuanto a las viviendas de ocupación permanente y las de descanso o veraneo. No obstante la vigente Ley No.65 olvidó determinar qué se entiende por vivienda y definir qué elementos corroboran la mencionada distinción, lo cual también sucedió en su antecesora la Ley No.48.

Un poco más esclarecedora fue la Ley de Reforma Urbana en tanto estableció expresamente en su artículo 23, segundo párrafo, que “a los efectos pertinentes no se considerarían desocupados los inmuebles ubicados en playas, balnearios, lugares de veraneo, de turismo o de descanso, destinados a que sus propietarios los ocupen como vivienda temporal”. Difícil resulta además en la práctica determinar, por ejemplo, en el caso de una copropiedad si un inmueble en zona de recreo puede ser de ocupación permanente para un copropietario y de veraneo para el otro.

4.2 Principios legales sobre los inmuebles urbanos de propiedad personal.

Los principios que rigen para esta forma de propiedad son:

1. Limitación en cuanto al número de inmuebles:

El artículo 2 de la Ley General de la Vivienda considera que ninguna persona podrá poseer más de una vivienda. Será legítimo tener además de la propiedad de una vivienda de ocupación permanente, otra de descanso o veraneo u otra en concepto de vinculada o medio básico. El fundamento de esta norma radica en que nadie necesita para habitar más de una vivienda.

Esta prohibición en la vigente LGV, tiene sus antecedentes en la Ley de Reforma Urbana, que en su artículo 1 disponía que “*Toda persona tiene derecho a una vivienda*

decorosa”, como excepción establecía que se podía tener como propia adicionalmente a la de ocupación permanente, otra vivienda situada en lugar de descanso o veraneo.

La primera Ley General de la Vivienda introdujo otro caso de excepción referido a los agricultores pequeños, autorizándolos a poseer como residencia permanente una vivienda en la finca rústica o cooperativa y otra en el área urbana, considerando esta última, como su vivienda de descanso⁷⁵.

La organización definitiva del Registro de la Propiedad, con sus efectos publicitarios será determinante para conocer el estado de cada uno de los inmuebles, exigiendo la certificación acreditativa de la titularidad para realizar actos traslativos de viviendas, coadyuvará a evitar infracciones del citado artículo 2 de la LGV, por no existir mecanismo administrativo expreso establecido para sancionar las conductas violatorias de este principio.

No obstante, estimamos que pudieran atemperarse las medidas sancionadoras que prevé el propio texto legal (confiscación, declaración de ocupante ilegal, etc.), afianzando la redacción del cuestionado artículo 2 al disponer que: *el derecho a una vivienda se ejerce en la forma y bajo los requisitos que establece la Ley.*

El hecho de tener una vivienda en propiedad no limita al propietario del derecho de recibir otra, en cuyo caso la persona puede optar por una de las dos viviendas⁷⁶. En caso contrario, se aplica lo preceptuado en el artículo 115, inciso a), de la propia Ley declarándose ilegal en la última vivienda que se adjudicó y se procede a la impugnación por la vía civil.

2. Prohibición relativa del lucro en cuanto a la vivienda:

Uno de los principios que informa la vigente Ley General de la Vivienda es que el derecho de propiedad personal no puede convertirse en un mecanismo de enriquecimiento ni explotación, contenido de tal forma en sus POR CUANTOS.

⁷⁵La Ley No.48/84, estableció esta excepción en la Disposición Especial Cuarta.

⁷⁶Este precepto está contenido en el artículo 71 de la LGV, cuya aplicación está regulada en la Instrucción No.2/90, del INV, que se analizará en el Capítulo IV, referido al Régimen de viviendas propiedad personal.

La palabra lucro, proviene del latín *lucrum* y significa etimológicamente ganancia o provecho que se saca de algo. Siempre que las personas están incorporando bienes a su patrimonio, están obteniendo ganancias. La prohibición relativa del lucro está en correspondencia con la intencionalidad de violar las disposiciones legales, debido a que por ejemplo, cuando se dona un inmueble el donatario está lucrando, está obteniendo un beneficio económico. Lo mismo ocurre cuando el propietario de la vivienda decide arrendar habitaciones o espacios de ella.

Especial vigilancia ha mantenido la LGV y su legislación complementaria, con el propósito de que no se produzcan subterfugios ni acciones ilegales que desvirtúen el uso de la vivienda acorde con sus fines. La vivienda debe estar destinada a resolver las necesidades habitacionales de las personas que en ella residen y no dirigida a la especulación. La realización de actos ilícitos empleando la vivienda puede provocar la pérdida del título dominico y la declaración de ocupante ilegal.

3. Inembargabilidad de la vivienda de ocupación permanente:

Desde la promulgación de la Ley de Reforma Urbana se proscribieron en Cuba los embargos, así como las garantías, créditos y gravámenes hipotecarios. Esta Ley contiene una declaración de mucha importancia, taxativamente preceptúa en su artículo 29 que: *“los inmuebles urbanos que se destinen a vivienda son inembargables. Se prohíbe la constitución de gravámenes sobre fincas urbanas”*.

La Ley procesal establece que el inmueble que constituya la vivienda permanente del deudor no puede ser objeto de embargo, medida cautelar o asegurativa alguna. Lo anterior está en concordancia con este principio ya que la vivienda no puede servir de garantía del cumplimiento de una obligación⁷⁷.

4.3 Adquisición de viviendas no estatales por personas naturales.

Entre los modos de adquirir la propiedad contenidos en el artículo 178 del Código Civil cubano se encuentran los actos jurídicos, siendo estos los más utilizados para las transmisiones de la propiedad sobre la vivienda. De ahí, la importancia de particularizar

⁷⁷La LPCALE en su artículo 463, se refiere a la inembargabilidad de los derechos y acciones sobre la vivienda

en los actos traslativos de dominio referidos, especialmente, a compraventas, donaciones y permutas de viviendas.

4.4 Compraventa de viviendas: autorización administrativa y derecho de adquisición preferente para el Estado. Otros elementos para esta compraventa. La forma escrita del contrato.

La compraventa es un contrato traslativo de dominio, con los requisitos y reglas que se establecen en el ordenamiento jurídico civil⁷⁸. Las disposiciones normativas respecto a la compraventa de viviendas desde la Ley de Reforma Urbana estuvieron condicionadas a la autorización administrativa y la formalización ante notario público. La vigente Ley General de la Vivienda, en su artículo 70, adoptó similar redacción que la primera LGV, en tal sentido estipuló que las compraventas de viviendas entre particulares, podrían realizarse por el precio que acordaran las partes, con autorización de la Dirección Provincial de la Vivienda, que en representación del Estado podría ejercer el derecho de tanteo, subrogándose en lugar y grado del adquirente y adquiriendo a favor éste, la vivienda que se pretende ceder, abonando al vendedor el precio legal, descontando del importe del precio de la vivienda los adeudos que el propietario tuviera con el Banco, transfiriéndolos a la Agencia de Población correspondiente del BPA para su liquidación.

El propio artículo 70 de la LGV faculta al INV para regular el procedimiento para la transferencia y determinar los casos en que se aprobaría la cesión o se hiciera uso del derecho preferente y se adquiriera el inmueble para el Estado. Este fundamento motivó que se aprobará la Resolución No. 59, de fecha 17 de abril de 1987, que en su Apartado Sexto dispuso que en todos los casos de compraventas, la DPV ejercería el derecho de tanteo y adquiriría la propiedad de las viviendas, llegando a ser letra muerta los pronunciamientos sobre compraventa entre particulares, en todos los casos, siendo solo consentida excepcionalmente a través de autorización concedida por el Presidente del INV, a partir de la Disposición Especial Segunda de la LGV, oído el parecer del órgano de gobierno provincial.

⁷⁸Analizar los artículos 334 al 339 del Código Civil cubano.

Par los casos que el vendedor estuviera de acuerdo, la transacción se formalizaría mediante Resolución Administrativa de la DPV, incorporándola al fondo estatal. Si el promovente no aceptara la oferta, se le devolverían los documentos y se archivaría el Expediente.

Con la modificación que sufrió la vigente LGV, por el Decreto-Ley No.233, de 2 de Julio del 2003, el Artículo 70 prevé solo la compraventa a favor del Estado por las personas naturales, quedando prohibida expresamente entre particulares, trasladando la potestad representativa a las Direcciones Municipales de la Vivienda, quedando redactado respecto a este tema de la forma siguiente:

La compraventa de viviendas sólo es posible a favor del Estado, que representado por las direcciones municipales de la Vivienda, adquirirá las que le sean ofrecidas en compraventa, abonando a sus propietarios el precio legal establecido en la presente Ley o, en su caso, el que a esos efectos determine el Ministerio de Finanzas y Precios, menos el importe de la parte del precio que estuviera pendiente de pago, en su caso.

En todos los casos la DMV, en representación del Estado, ejerce el derecho de tanteo e incorpora la vivienda al fondo estatal, pagando el precio legal o el que fija el Ministerio de Finanzas y Precios, deduciendo los adeudos pendientes.

La Resolución No.14, de 2006, del INV, en sus artículos del 11 al 13, asume de manera íntegra las disposiciones de la derogada Resolución No.618/03, del propio Instituto, en cuanto a la compraventa, solo cambia el título del Capítulo III, que en la vigente Resolución es Compraventa a favor del Estado, estableciendo como requisitos los siguientes:

-Debe manifestarse por escrito o mediante declaración ante el funcionario de la DMV, acompañando documento acreditativo de la propiedad del inmueble y el comprobante del BPA donde conste la liquidación de la vivienda o del adeudo pendiente.

-La DMV determina el precio legal y el que ha de pagar el propietario.

-Se formaliza la compraventa mediante Resolución administrativa en la que consta la transferencia de la vivienda a favor del Estado y el precio a pagar a los titulares.

-Se efectúa sin condicionamiento alguno sobre el destino futuro del inmueble que se integra al fondo estatal y se asigna observando la política y el orden de prioridad vigente mediante compraventa a través del BPA.

4.4.1 Compraventa ilegal.

Cuando falta algún requisito esencial para la formalización de la compraventa, como por ejemplo, la autorización administrativa, la cesión no tendría efecto ni valor legal alguno, por ser nulo de pleno derecho, siendo impugnabile en todo momento por la parte interesada o el fiscal⁷⁹.

La Disposición Especial Séptima de la Ley No.65/88, tal como quedó modificada por el Decreto-Ley No.211, de 19 de febrero del 2000 y luego por el Decreto-Ley No.233/03, sanciona la compraventa ilegal de viviendas siempre que se demuestre la existencia de ánimo de lucro, enriquecimiento o explotación. Ante estas situaciones se pronunciará la DMV declarando la pérdida de los derechos para el propietario, traspasando el inmueble al fondo del Estado y declarando ilegal a todos los que lo ocupen, podrá declararse también la pérdida de los fondos obtenidos por la venta.

Varias han sido las normas complementarias dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda con la intención de poner fin al incremento de acciones fraudulentas que tratan de burlar la legislación vigente, en cuanto a la cesión de la propiedad de viviendas entre particulares. Significativas fueron la Resolución No.214, de fecha 20 de Abril de 1994 y la Instrucción No.1, de 13 de junio de 1994, que contienen el procedimiento para la asignación de las viviendas adquiridas por el Estado por esta vía, así como los requerimientos de pago para recuperar los fondos obtenidos por los implicados en la operación ilegal.

La citada Resolución No.214/94, estableció el proceder para los casos a los que demostrada la cesión ilegal, no fuera posible aplicarles lo dispuesto en la Disposición Especial Séptima de la LGV, debiendo actuar la DMV como se refiere seguidamente:

Las Direcciones Municipales de la Vivienda, cuando en la sustanciación del expediente

⁷⁹Precisar nulidad de los actos jurídicos en el Código Civil cubano, artículo 67.

aprecien que no es posible la aplicación de la Disposición Especial Séptima porque los infractores no son propietarios, sino arrendatarios de viviendas estatales, actuarán en la forma siguiente:

- 1. El ocupante se deberá declarar ilegal, a tenor de lo dispuesto en el inciso a), del artículo 115, de la Ley No. 65 de 1988, ya que su ocupación resulta clandestina.*
- 2. El arrendatario que vendió la vivienda se le aplicará la pérdida del derecho al amparo de lo dispuesto en el inciso ch), del artículo 58, en concordancia con el inciso a), del artículo 53, ambos de la Ley No.65 de 1988, pasando la vivienda al Fondo Estatal par su entrega.*

La Resolución No.14/06 del INV, al igual que su antecesora la Resolución No.618/03, puntualiza en su Capítulo XI la pérdida de las viviendas en los supuestos previstos en la Disposición Especial Séptima de la Ley No.65/88, agrupando en esta disposición normativa todos los pronunciamientos referidos a enfrentamiento de conductas violatorias o fraudulentas en materia de viviendas, en cuanto a la forma de actuación de la DMV para la radicación del Expediente, tramitación y solución, conformación del registro correspondiente y ejecución de las medidas dispuestas.

Las DMV deben realizar extracción inmediata en todos los casos, pero dadas circunstancias que no hagan posible esta medida pueden dejar a las personas que realizaron la compraventa en la vivienda confiscada como arrendatarios o reubicarlos.

4.5 Donación de viviendas: autorización administrativa, requisitos subjetivos de los transmitentes y adquirentes. Otros elementos para esta donación. La forma escrita del contrato.

La donación es la cesión de la propiedad de un bien a título gratuito. El Código Civil cubano conceptualiza la donación en el artículo 371, cuyo texto estipula que *“por el contrato de donación una persona, a expensas de su patrimonio, trasmite gratuitamente la propiedad de un bien en favor de otra que la acepta”*.

La Ley General de la Vivienda en su artículo 70⁸⁰ posibilita la transmisión de la propiedad de la vivienda por donación, exigiendo la formalización ante notario público, concordante con la legislación civil, que en su artículo 374 establece que *“la donación y consiguiente aceptación de bienes inmuebles se formalizan en documento público, individualizándose los bienes donados. En todo caso, su validez está condicionada al cumplimiento de las disposiciones legales”*.

Durante muchos años el procedimiento para la donación de viviendas se rigió por los preceptos establecidos en la Resolución No.59, de 17 de abril de 1987, del Instituto Nacional de la Vivienda, que disponía la necesidad de autorización administrativa, mediante resolución fundada dictada por la Dirección Provincial de la Vivienda, para la cesión de la propiedad de las viviendas entre excónyuges, ascendientes o descendientes, hermanos o tíos y sobrinos. Además podía autorizarse la cesión cuando, aún sin vínculo de parentesco, se trataba de personas que durante 10 años o más hubiesen permanecido conviviendo juntas, en la vivienda objeto de la cesión u otras.

En los demás casos de donación se ejercería el derecho de tanteo a favor del Estado y se ofrecería al propietario la compra de la vivienda por la DPV, mediante el pago del precio legal. Cuando el cedente no aceptare transferir la propiedad de la vivienda para ser incorporada al fondo estatal, le serían devueltos los documentos que acreditaban la titularidad de la vivienda y se archivaría el expediente sin más trámites⁸¹.

En cumplimiento del principio de que en ningún caso pueda el derecho de propiedad personal de la vivienda convertirse en un mecanismo de enriquecimiento ni explotación, se dicta la Resolución No.214, de 20 de abril de 1994, que realiza adiciones a la citada Resolución No.59/87, en el sentido de que en el caso de donaciones de viviendas entre ex-cónyuges, si en dicha unión no se concibió descendencia y el matrimonio no llegó al término de dos años, no será autorizada la cesión y cuando se trate de donaciones a favor de personas jurídicas la Dirección Provincial de la Vivienda las someterá previamente a la consideración del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, a

⁸⁰El Artículo 70 de la LGV fue modificado por el Decreto-Ley No.233, de 2 de julio del 2003, publicado en la Gaceta Oficial Extraordinaria No.12, de 15 de julio del 2003.

⁸¹La Resolución No.59/87, del INV, en su Apartado Quinto estipulaba los pronunciamientos comentados.

quien además debía solicitársele autorización para los casos de adjudicaciones de viviendas originadas por testamentos a favor de personas jurídicas.

Con motivo de las modificaciones introducidas por el Decreto-Ley No.233, de fecha 2 de julio del 2003, que entre otros cambios incluía los relativos a las cesiones de la propiedad de la vivienda por donación, se dictó la Resolución No.618, de fecha 21 de octubre del 2003, por el Instituto Nacional de la Vivienda, que deroga las citadas Resoluciones Nos.59/87 y 214/94 y que además contenía preceptos⁸² relativos a las donaciones, pudiendo destacar entre las principales variaciones las referidas a la facultad de autorizar este trámite por parte de las Direcciones Municipales de la Viviendas.

Asimismo, la Resolución No.618/03 autorizaba la posibilidad de donación entre cónyuges, condicionada porque el matrimonio fuera de una duración mayor de dos años o tuvieran hijos en común. También permitía las donaciones entre familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, por lo cual se aceptaba la donación entre primos hermanos. Además establece la obligación de las DMV de hacer una acuciosa investigación cuando se trate de donaciones entre cónyuges, excónyuges o convivientes.

La Resolución No.618/03, como modificación significativa introduce la donación de participación en la copropiedad de una vivienda, si es a favor de convivientes por diez años o más; o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad del donante y requiriéndose el consentimiento de todos los copropietarios.

El ordenamiento jurídico civil reconoce en su artículo 161 que *“la propiedad de un mismo bien que no está materialmente dividido puede pertenecer a varias personas, por cuotas o en común”* y en su artículo 169 establece que *“la copropiedad en común surge de la comunidad matrimonial de bienes y se regula por las disposiciones del Código de Familia”*.

En tal sentido, la legislación familiar al regular la disolución y liquidación de la comunidad matrimonial de bienes, toma en consideración en primer lugar las causales de extinción del matrimonio: por fallecimiento de cualquiera de los cónyuges; por la declaración judicial de presunción de muerte de uno de los cónyuges; por la nulidad del

⁸²La Resolución No.618/03, del INV regulaba la donación de viviendas en sus artículos 3-10.

matrimonio declarada por sentencia firme y por sentencia firme de divorcio o escritura de divorcio otorgada ante Notario⁸³.

De lo anterior podemos concluir que resulta escueta la redacción de la figura jurídica de donación de participación en la normativa de la vivienda, al no especificar que ésta solo procederá cuando se trate de una copropiedad por cuotas, porque en caso contrario constituiría una forma más de disolución de la comunidad matrimonial de bienes, entrando en contradicción en cuanto a las formas previstas para extinguirse la copropiedad en común, con el ordenamiento jurídico civil y familiar.

Actualmente el procedimiento para las donaciones de viviendas está contenido en la Resolución No.14/06⁸⁴, del Instituto Nacional de la Vivienda, que a su vez deroga la antemencionada Resolución No.618/03, en vigor desde el día 1ro de febrero del año 2006 y no introduce nuevas modificaciones relativas a las donaciones de viviendas.

Es preciso señalar que también es posible que el propietario de una vivienda interese su segregación y donación, para lo cual se exige la licencia de división y la certificación de habitables, así como la acreditación del valor legal de los inmuebles resultantes, además de los requisitos de consanguinidad o afinidad antes enunciados.

Debemos destacar que las donaciones solo serán aprobadas por las Direcciones Municipales de la Vivienda, cumpliendo los requisitos legalmente establecidos y cuando no se compruebe la existencia de subterfugios.

Siempre la autorización de las donaciones de viviendas ha estado condicionada con la intención del titular del inmueble de no abandonar definitivamente el país, utilizando este acto para evadir la acción confiscatoria del Estado, razón por la cual se exigen de los interesados declaración jurada administrativa de que no tienen el propósito de emigrar del país.

La donación de viviendas a favor del Estado se realiza directamente ante el representante de la DMV, sin necesidad de autorización previa. La resolución con la aceptación e incorporación del bien a favor del Estado, refleja la descripción completa y

⁸³Consultar el Código de Familia cubano que regula la disolución y liquidación de la comunidad matrimonial de bienes y la extinción del matrimonio en sus artículos del 38 al 43.

⁸⁴La Resolución No.14/06, del INV regula las donaciones de viviendas en sus artículos 3-10

si fuera necesario, se certifica por la Dirección Municipal de la Vivienda, de oficio, la descripción y tasación de la vivienda.

4.6 Permuta entre personas naturales.

La permuta es un contrato admitido en la legislación civil⁸⁵ y consiste en el intercambio o trueque de un bien por otro. A este contrato le serán aplicables en lo pertinente las disposiciones que regulan el contrato de compraventa, lo cual implica, por ejemplo, la necesaria formalización del acto ante notario público.

En el mundo actual, el contrato de permuta tiene determinadas peculiaridades que lo diferencian del aplicable en nuestro país, que desvirtúan su naturaleza jurídico-real, identificándolo más con el contrato de compraventa: Compras y vendas al mismo tiempo, por lo que evitas el problema de comprar un inmueble sin vender el tuyo, con el objetivo de eliminar los riesgos de la compraventa tradicional.

Cuando el bien objeto del cambio es una vivienda, por estar sujeto a legislación especial, se rige por los requisitos que se establecen por ésta; no cumplir con ellos puede provocar la ineficacia del acto jurídico.

Los artículos 54, 68 y 69 de la Ley General de la Vivienda establecen la posibilidad de la permuta de viviendas⁸⁶. Esta permuta podrá realizarse entre propietarios libremente

⁸⁵El Código Civil cubano trata la permuta en los artículos 367 al 370.

⁸⁶La Ley General de la Vivienda recoge lo referido al contrato de permuta de viviendas en los siguientes artículos: 54: Las viviendas del Estado dadas en arrendamiento podrán ser permutadas por sus arrendatarios, sin que puedan oponerse a ello los ocupantes que no ostenten igual condición legal que el titular. La permuta deberá ser aprobada previamente mediante resolución, por la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente al domicilio de cualquiera de las viviendas objeto de la operación.

68: Las viviendas podrán ser permutadas por sus propietarios, tanto en forma bilateral como multilateral sin perjuicio de continuar dichos propietarios pagando el precio pendiente de la vivienda que ocupaban mediante los descuentos a que se refiere el artículo 43 en sus respectivos casos. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Banco Popular de Ahorro podrá autorizar el traspaso total o parcial de adeudos entre los permutantes, siempre que su capacidad de pago y la de sus codeudores solidarios ofrezcan garantías suficientes para el cobro total de los adeudos. Cuando se tratare de permutas de viviendas en forma multilateral realizadas con el objetivo de liquidar la comunidad matrimonial de bienes, el Banco Popular de Ahorro vendrá obligado a dividir el adeudo pendiente entre los dos ex-cónyuges, siempre que esta operación resulte garantizada con la capacidad de pago de ambos titulares.

69: Las permutas a que se refiere el artículo precedente se formalizarán ante notario público, previa autorización, mediante resolución fundada del Director Municipal de la Vivienda y no serán objeto de impuesto, tasa o contribución alguna, excepto el impuesto sobre documento. En ningún caso las Direcciones Municipales de la Vivienda autorizarán permutas que se presuma tengan su origen en operaciones lucrativas. Los notarios públicos que en el acto de formalización del Contrato de Permuta

de forma voluntaria u obligatoria, bilateral y multilateral. La redacción inicial de la Ley permitía que los titulares de una vivienda en concepto de propiedad, sin necesidad de autorización administrativa, concurren directamente ante notario público y formalizaran el acto jurídico pretendido.

Los citados artículos 54 y 67 de la Ley General de la Vivienda, disponen que el Instituto Nacional de la Vivienda instruya el procedimiento mediante el que se resuelven las permutas donde participan arrendatarios de viviendas propiedad del Estado y las permutas obligatorias, respectivamente.

Por su parte, la Disposición Transitoria Segunda de la propia Ley establece que el Instituto Nacional de la Vivienda regulará el procedimiento de las permutas de las viviendas en las que sean partes, conjuntamente, propietarios y arrendatarios.

Este fundamento fue el que motivó que en el año 1989, el Instituto Nacional de la Vivienda dictara la Resolución No.381, del día 25 de septiembre, "Reglamento para las Permutas", que en su contenido solo regulaba las permutas de viviendas que se formalizaban ante las direcciones municipales y que eran aquellas en las cuales al menos una de las partes no fuera propietario, o las que, aún siendo los titulares propietarios, se interesara con carácter obligatorio.

La Resolución No.399, de fecha 17 de Octubre de 1990, del Instituto Nacional de la Vivienda estableció regulaciones para los casos de las permutas multilaterales en que resultaba propietario un conviviente que no ostentaba esa condición, constituyendo un contrato mixto de permuta y donación, por lo que se requeriría de la aprobación previa y expresa de la Dirección Provincial de la Vivienda, pudiendo solamente ser aprobada si el conviviente resultaba ser de los que aparecen consignados en el artículo 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la Ley General de la Vivienda, también llamados "convivientes especialmente protegidos"⁸⁷; hermano, tío o sobrino del propietario; o

apreciaren cualquier ilegalidad, defecto o irregularidad vinculados a la permuta, se abstendrán de actuar, y se dirigirán, con los elementos que posean, a la Dirección Provincial de la Vivienda correspondientes, la cual queda facultada para, mediante resolución fundada, aclarar, ratificar, modificar o revocar la resolución dictada por la Dirección Municipal de la Vivienda.

⁸⁷Los convivientes especialmente protegidos son los casos de excepción contemplados en el artículo 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la Ley General de la Vivienda, que limitan la facultad del propietario para decidir quienes pueden convivir en el inmueble, sin que tengan igual derecho que el titular, ni puedan oponerse a los actos de dominio.

aquellos que, aún sin vínculo de parentesco con el propietario, hubiesen convivido en la vivienda durante 5 o más años.

La anterior norma legal fue modificada por la Resolución No.64, de 24 de Abril de 1992, del INV, en el sentido de que si el conviviente era ascendiente o descendiente del propietario que permutaba, una vez comprobado por el notario actuante este extremo, procedería a la formalización de la permuta, sin necesidad de aprobación previa de la Dirección Provincial de la Vivienda.

El antemencionado artículo 69 de la Ley General de la Vivienda resultó modificado por el Decreto-Ley No.211, de 19 de julio del 2000⁸⁸, facultando al Director Municipal de la Vivienda para autorizar las permutas que se pretendan realizar entre los titulares de viviendas, habitaciones o accesorias, obligando así a todos los permutantes a requerir la autorización de la administración, incluso como trámite previo de las permutas entre propietarios para concurrir ante notario público, con carácter de requisito esencial.

Resultó necesario entonces derogar el anterior “Reglamento para las Permutas”, por lo que se dicta la Resolución No.400/00 del propio INV, que regula el procedimiento para la autorización administrativa de las permutas de viviendas, habitaciones y accesorias. En su texto esta norma legal subsume lo dispuesto por las citadas Resoluciones Nros.399/90 y 64/92, sistematizando en una sola disposición jurídica las regulaciones relativas a las permutas de manera tal que se unificara todo lo legislado al respecto e introduciendo las modificaciones necesarias para adecuarlas al Decreto-Ley No.211/00 y a las nuevas circunstancias de enfrentamiento a las ilegalidades.

La Resolución No.400, de 13 de septiembre del 2000, del INV, atempera las autorizaciones de permuta con donación en los casos de permutas multilaterales a los requisitos de consanguinidad o afinidad previstos legalmente en esa fecha.

Para hacer más expedito el proceso de autorización de permutas y a la vez mantener el debido control sobre estas operaciones, el Instituto Nacional de la Vivienda deroga la Resolución No.400/00 y dicta la Resolución No.617, de fecha 21 de Octubre de 2003,

⁸⁸El Decreto-Ley No.211/00 fue publicado en la Gaceta Oficial Extraordinaria No. 5, del 24 de julio del 2000.

Reglamento para las Permutas, introduciendo los siguientes cambios con respecto a aquella:

- ⇒ La DMV al notificar la Resolución de Permuta correspondiente devuelve sólo los títulos, conservando en el expediente todas las diligencias y documentos que se tuvieron en cuenta para valorar la autorización, permitiendo el control sobre los procesos por el sistema de supervisión e inspección del INV
- ⇒ Las personas interesadas en permutar sus viviendas, habitaciones o accesorias solicitarán la autorización de permutas ante el funcionario que designe el Director Municipal de la Vivienda y aportarán el título, certificación de pago actualizado y Certificación para Permuta de las viviendas que estén en otro municipio, eliminando la Declaración Jurada, evitándole inconvenientes a los interesados, al no tener que comparecer todos los titulares en la Dirección Municipal de la Vivienda
- ⇒ En ningún caso la Dirección Municipal de la Vivienda admitirá la participación de terceros en el proceso, excepto el abogado que lo represente, eliminando los llamados “intermediarios, permuteros o corredores”⁸⁹.
- ⇒ La Dirección Municipal de la Vivienda de los municipios que no autorizaron la permuta administrativa pero tienen en su territorio viviendas dentro de la misma, dentro de los quince días hábiles siguientes a conocer de la permuta, emitirán el documento acreditativo de la titularidad que corresponda, ya sea el Título de Propiedad, el Contrato de arrendamiento o la Resolución de Usufructo.
- ⇒ La permuta de participación en la copropiedad de una vivienda para que el propietario de otra se una al copropietario que permanece en la vivienda, sólo se autorizará si con la decisión de aprobarla, se resuelve un problema de reunificación familiar u otras razones humanitarias lo justifican, evitando los subterfugios.
- ⇒ Se crea el Certificado para Permutas para los interesados en permutar una

⁸⁹Los cambios enunciados fueron referidos por el Instituto Nacional de la Vivienda en fecha 7 de Agosto de 2003 en la fundamentación del proyecto del nuevo procedimiento para las permutas, que se emitió para dictar la Resolución No.617/03.

vivienda cuando esta esté situada en municipio distinto a aquel donde debe promoverse la solicitud.

- ⇒ En casos excepcionales, a propuestas de las Direcciones Municipales de la Vivienda, el Director Provincial de la Vivienda podrá autorizar permutas en las que concurren más de tres viviendas, facultad que correspondía al Presidente en el procedimiento anterior.
- ⇒ El propietario de una vivienda, al permutarla por otra de propiedad estatal, mantiene su misma condición de propietario, excepto cuando se permute una de propiedad personal con dos, una de las cuales sea estatal, en cuyo caso quien la ocupe lo hará en igual concepto al del ocupante anterior.
- ⇒ Se precisa la actuación con respecto a las permutas y el hecho de salidas del país, pudiéndose autorizar en casos excepcionales por razones humanitarias, siempre que el Estado no pierda en el cambio.
- ⇒ Se dispone que cuando la permuta se produzca con una habitación o accesoria; caso en el cual pasará a la condición de usufructuario, el ocupante de la habitación o accesoria podrá adquirir la propiedad de la vivienda recibida mediante el pago de su precio legal actualizado, cobro que no se disponía con anterioridad.
- ⇒ Se incluye la posibilidad de los arrendadores de viviendas de promover permutas de viviendas por dos para separar convivientes.

La aplicación de la Resolución No.617/03 del INV justificó la necesidad de su perfección en el sentido de simplificarlo, para evitarle gestiones innecesarias a la población, resultando atinado introducirle nuevas modificaciones al procedimiento para las permutas y así lograr mayor fluidez y eficacia en la gestión de las direcciones municipales de la Vivienda.

Por tal razón el Instituto Nacional de la Vivienda dictó la Resolución No.12, de 6 de Enero de 2006, vigente “Reglamento para las Permutas”, que las personas interesadas en permutar sus viviendas, habitaciones o accesorias, promueven el trámite ante el funcionario designado para ello por el Director, mediante Declaración Jurada ante

funcionario de la vivienda, acompañando los títulos de las viviendas, habitaciones o accesorias objeto de permuta, certificación acreditativa de su pago actualizado y certificación para permutas, emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio donde esté situada la vivienda, habitación o accesoría, en los casos que estas sean de municipio distinto a aquel donde debe promoverse la solicitud, en cuyo caso los titulares no están obligados a personarse en el acto de solicitud de la permuta.

Asimismo, la Resolución No.12/06 del INV permite también la permuta y donación en aquellos casos en que como resultado de la permuta el conviviente de un propietario pase a ocupar una vivienda en concepto de propietario, arrendatario o usufructuario, siempre que se cumplan los siguientes requisitos que se exigen legalmente para la donación, a excepción de los cónyuges y de que el término de convivencia en esta ocasión es de cinco años.

La Resolución No.12/06, del INV, adolece también de defectos de redacción al concebir la figura de la permuta de participación, tal y como sucede en la donación de participación. En ambos casos no se precisa que la copropiedad no tenga su origen en la comunidad matrimonial de bienes, en cuyo caso debe atenerse a las reglas de disolución previstas en la legislación familiar, por lo que solo podrán ser usadas en la copropiedad por cuotas.

4.6.1 Clasificación de las permutas.

De acuerdo con el consentimiento de los intervinientes:

- Permutas voluntarias: Se realizan por decisión unilateral y sin litis de los propietarios, se formalizan ante notario público, mediante escritura previa autorización administrativa.
- Permutas obligatorias: son las que se producen cuando se interese extinguir la copropiedad de una vivienda por conflicto entre los copropietarios o para independizar convivientes que no ostentan igual condición legal, se producen de forma imperativa.

Por el número de inmuebles:

- Bilaterales: Cuando intervienen dos inmuebles.
- Multilaterales: Participan mas de dos tres inmuebles. La Dirección Provincial de la Vivienda es competente para conocer de las permutas en que intervengan más de tres viviendas⁹⁰.

También las permutas pueden ser administrativas, cuando interviene un inmueble perteneciente a un régimen distinto al de la propiedad personal sobre las viviendas, o sea, cuando al menos uno de los que permuta es titular de la vivienda en concepto de arrendatario, en cualquiera de sus variantes, o usufructuario, o entre cualquiera de ellos entre sí. Puede ser voluntaria u obligatoria, bilateral o multilateral. Concluye con una Resolución-título de la DMV que conoce de todo el trámite.

La Resolución de la DMV tiene un plazo de caducidad de sesenta días hábiles, contra esta se puede establecer reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del TPP.

En cuanto al impuesto, la modificación del artículo 69 de la Ley General de la Vivienda realizada por el Decreto-Ley No.211/00, puntualizó que las permutas no serian objeto de impuesto tasa o contribución alguna, excepto el impuesto sobre documento. Sin embargo, el Decreto-Ley No.218, de 21 de febrero del 2001, en su Artículo Único dispuso que *“Todas aquellas personas que permuten sus viviendas están sujetas además al Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias contemplado en el inciso c) del Artículo 35, de la Ley No.73, del Sistema Tributario, de 4 de agosto de 1994”*⁹¹.

4.6.2 Permuta obligatoria, requisitos formales.

Como derecho exclusivo de los propietarios, ninguna otra persona tiene acción para promoverla ya sea para liquidar copropiedad o para separar convivientes. Se tramitará ante la DMV por la vía litigiosa, se podrá alegar por el conviviente o copropietario que no desea permutar sus motivos que evaluar la DMV. Este tipo de permuta obliga a las

⁹⁰La Resolución No.12/06, del INV establece tal regulación en su Disposición Especial Cuarta.

⁹¹La Ley No.73, del Sistema Tributario en su Capítulo VIII, Del Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias, específicamente en su artículo 35.c) establece que son sujetos de este impuesto los permutantes.

partes que se separan, pero quienes pretenden unirse lo realizan de forma voluntaria. Pueden ser objeto de este trámite cualquier tipo de vivienda, excepto las vinculadas o medios básicos.

Cuando es para liquidar copropiedad se tomará en cuenta lo siguiente:

- Que los copropietarios pasen a residir en viviendas que dentro de lo posible resulten adecuadas para sus núcleos familiares.
- Dará preferencia para la mejor vivienda a aquel copropietario que tenga a su cargo hijos menores, ancianos o personas desvalidas.
- Que el copropietario que resulte obligado a permutar no se afecte económicamente, o sea, que el valor de la vivienda que adquiera no sea inferior al por ciento que le corresponde en el precio legal de la vivienda de la cual es copropietario, sino tiene que haber compensación económica por la diferencia. En aquellos casos en que con la permuta se obtenga un inmueble en propiedad y una habitación o cuarto, el obligado adquiere el título dominico.
- No se puede obligar a un copropietario a residir en otro municipio.

Cuando es para separar convivientes se tomará en cuenta:

- Que sean de los convivientes del Artículo 64 de la LGV, en cuyos casos se exige convivencia de 5 años.
- Si es alguno de los casos del Artículo 65 o la Disposición Transitoria Tercera de la LGV, no se exige término.
- Puede permutarse por dos viviendas en propiedad o una y otra en arrendamiento o usufructo o dos arrendamientos o usufructos.

La declaración de procedencia de la permuta que se haga por la DMV será obligada para todos los participantes de la misma, incluyendo los propietarios u otros titulares que por su propia voluntad aceptaron unirse. La Resolución que dicte la DMV se notifica a todos los interesados y demás Direcciones Municipales que correspondan.

La DMV correspondiente está encargada de la ejecución de la resolución por la que se disponga una permuta obligatoria si alguna de las partes se negare a cumplirla. La

resolución que se dicte autorizando la permuta constituye título de propiedad y debe contener todos los requisitos para su eficacia.

4.6.3 Permutas desproporcionadas.

El Apartado de la Vigésimo sexto de la Resolución Conjunta INV-MINIT-MINJUS, de 22 de Agosto de 1995, regula el procedimiento para la ejecución de las diligencias relacionadas con la aplicación de la mencionada Ley No.989/61, dispone que la desproporción que establece el artículo 69 de la Ley General de la Vivienda en relación con las permutas, está referida a la diferencia del precio legal de los inmuebles que se permutan, precio que será determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de dicha Ley. El Notario tendrá en cuenta que existe desproporción entre los inmuebles que se permutan, cuando resulte evidente la desigualdad en la calidad técnico-constructiva; en el área física en metros cuadrados de construcción y terreno o la ubicación geográfica.

Se ha sustituido con la legislación vigente el concepto de permuta desproporcionada por el de prohibición de ánimo de lucro o enriquecimiento. Se autorizan las permutas que están basadas en igualdad o que de su evaluación no resulte presumible la existencia de subterfugio o que originen perjuicios a los convivientes. Así se valoran las diferencias de los precios legales, las dimensiones, la calidad técnico-constructiva, la ubicación geográfica, la composición de los núcleos, los motivos de los permutantes y cualquier otra circunstancia que sea de interés. La Dirección Municipal de la Vivienda antes de autorizar la permuta, realiza, en todos los casos, las comprobaciones a fin de verificar *in situ* tales particulares.

No se autorizarán las permutas que:

- a) Pudieran estar basadas en ánimo de lucro o enriquecimiento.
- b) De su evaluación resulte presumible la existencia de subterfugio.
- c) Que originen perjuicio a los convivientes a que se refiere el Artículo 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la LGV.

En los casos de las personas que pretenden emigrar y tengan necesidad de realizar

una permuta no desproporcionada, requerirán de la previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente al domicilio del que pretende emigrar. Las direcciones municipales de la vivienda autorizarán dicha permuta cuando se compruebe que no existe desproporción y que razones humanitarias así lo aconsejan⁹²

La Resolución No.12/06 del INV en este sentido requiere de la especial atención que necesitan los asuntos donde alguno de los titulares manifiesten intención de abandonar el país, en cuyo caso se autoriza sólo si la vivienda que obtiene como resultado de la permuta es integralmente superior o igual a aquella de la que es propietario y razones humanitarias así lo aconsejan

4.6.4 Permutas forzosas: razones de interés estatal. Casos y requisitos. La autorización administrativa.

Procede de acuerdo con lo establecido en la Disposición Especial Primera de la LGV⁹³ siempre que:

- a) Se estén reconociendo los derechos sobre las viviendas del Estado dadas en arrendamiento a favor de las personas que hayan convivido permanentemente con el titular por fallecimiento del titular y ausencia definitiva del país
- b) En los casos de trasmisión hereditaria testada o cuando la vivienda sea ocupada por personas no herederas del titular fallecido.
- c) El inmueble sea transferido al Estado y se valore la transferencia de la propiedad a favor de quienes ocupen el inmueble, en dependencia de los requisitos exigidos por la Ley

La apreciación de los inmuebles de grandes proporciones que puedan servir de utilidad pública o interés social, u otro uso más justo y razonable en beneficio de la comunidad.

⁹²La Resolución Conjunta MININT-MINJUS-INV, de 22 de Agosto de 1995, en su apartado Vigésimo tercero establece estas disposiciones.

⁹³La Disposición Especial Primera de la LGV preceptúa que en los casos de personas que en virtud de lo dispuesto en los artículos 55, incisos a) y b), 78 y 81, y en las Disposiciones Transitorias octava y novena de la presente Ley resulten beneficiadas con la posesión de grandes inmuebles que puedan servir de utilidad pública o interés social u otro uso más justo y razonable, en beneficio de la comunidad, el Estado podrá asignar otra vivienda al ocupante y preservar para sí el inmueble.

En cuyos casos el Estado puede asignar en propiedad otra vivienda del fondo estatal al beneficiario, atendiendo a la composición del núcleo familiar, disponiendo el pago de la diferencia de precios a los herederos o legatarios. En caso contrario no se les exigirá a estos el pago de la diferencia a favor del Estado.

La Resolución No.14/06, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda define expresamente que se entenderá por “grandes inmuebles” aquellas residencias y apartamentos que por sus grandes dimensiones, aconsejan un uso público o la adaptación para varias viviendas, así como el uso “más justo y razonable, en beneficio de la comunidad”, incluye todo destino coherente con las necesidades sociales y los servicios a la comunidad, que constituyan decisiones de esencia popular y comunitaria.

Con anterioridad el propio Instituto había definido conceptos tales como: utilidad pública o necesidad social: los que entrañan un interés colectivo, de toda la sociedad, al extremo que por estas causas puede llegarse a expropiar el bien, caso de que el propietario se negare a entregar la otra para tal fin⁹⁴

Entonces qué diferencia existe entre la permuta forzosa y el procedimiento concebido para los casos de expropiación forzosa refrendada en la Constitución⁹⁵ como acto jurídico-administrativo que transmite al dominio del Estado bienes privados por motivos de utilidad pública o interés social, a cambio de bienes de valor equivalente, lo cual implica indemnización al expropiado y está basada en la necesidad real y concreta: para fomentar un servicio público, una utilidad pública: un Interés social: inherente al mejoramiento de servicios para la comunidad, con un destino público o social: encaminado a fines públicos o sociales

4.7 Facultades del titular del derecho real de propiedad sobre la vivienda.

4.7.1 Derecho a recibir otra vivienda.

Aunque el propietario posea una vivienda de ocupación permanente recibir otra mediante asignación estatal en igual status. Para ello transferirá al Estado la propiedad

⁹⁴Circular No. 6/86, de 30 de Diciembre de 1986, del Instituto Nacional de la Vivienda.

⁹⁵Valorar la Constitución de la República en su Artículo 25.

de la que hasta ese momento haya estado ocupando y se le acreditará el precio legal o la parte de éste, en su caso, hasta el límite del valor de la vivienda que adquiera.

La Instrucción No.2/90, de 4 de Junio, dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda, "Reglas para la aplicación del artículo 71 de la Ley General de la Vivienda", regula la actuación de las DMV y establece algunos casos de excepción para que dicho órgano administrativo pueda discrecionalmente exonerar a los promoventes de la obligación de entregar la vivienda que el propietario deja, en aquellos casos que reúnan los requisitos siguientes:

- Si la entrega es motivada por hacinamientos del núcleo familiar.
- Si la vivienda entregada sólo alcanza a cubrir parte de las necesidades del núcleo familiar.
- Si las personas que se quedan en la vivienda original fueran familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad u otros convivientes con cinco o más años de convivencia con el titular.
- Si las personas a quienes se les entrega la vivienda fueran ocupantes gratuitos de habitación.

Cuando el propietario adquirió la vivienda original que entregará al Estado a través de un Contrato de Compraventa suscrito con el Banco Popular de Ahorro y se confirmara que aun mantiene deudas por ese concepto, se emitirá certificación acreditativa de la entrega del inmueble con el importe del precio legal de dicha vivienda, así como de la deuda inicial reflejada en el referido Contrato y se dictará la correspondiente Resolución con la constancia del precio legal de la vivienda asignada. Tanto la certificación como la resolución se les notificarán a los interesados para que concurran al BPA para la transferencia de la propiedad, ajustándose al saldo del precio a pagar y las mensualidades de acuerdo a los valores de ambas viviendas.

Cuando se tratare de cambios por razones de utilidad pública o interés social producidos con posterioridad al 1ro de enero de 1985, se compensará al propietario afectado con otra vivienda adecuada, sin exigir el pago de la diferencia de precios en caso de existir, a favor del Estado.

4.7.2 Unificación y división de viviendas.

- Unificación de viviendas

La Ley autoriza a los propietarios individuales de dos viviendas colindantes o situadas una en los altos de otra a intercomunicar dichas viviendas, convirtiéndolas en una sola, conformándose jurídicamente una copropiedad por cuotas entre los titulares de los inmuebles. No procede la unión de viviendas que no sean de propiedad personal.

Con esta categoría jurídica de unificación de viviendas no se adquiere derecho real alguno sino que cambia su forma de ejercicio, pues ya existe un derecho de propiedad precedente, pasándose a ejercer la propiedad de manera conjunta. Requiere de licencia de construcción, para que acometidas las acciones constructivas necesarias y acreditada la habitabilidad, se formalice ante notario para posteriormente inscribirse el acto en el Registro de la Propiedad⁹⁶.

- División de viviendas

Los propietarios de una vivienda están facultados para dividirla, siempre que sus divisiones y formas lo permitan, con el objetivo de liquidar la copropiedad o para separar a uno o más convivientes del núcleo familiar. Puede hacerse de forma voluntaria u obligatoria. Se admite en el Artículo 73 de la LGV, que en su redacción refiere la necesidad de Licencia de Obras en tanto media para su ejecución una acción constructiva⁹⁷.

⁹⁶La LGV en su artículo 72, posibilita la unificación de viviendas al establecer que los propietarios de dos viviendas colindantes o situadas una en los altos de la otra, habitadas ambas por personas que deseen vivir juntas, podrán comunicar entre sí ambas viviendas, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia de obra, de tal modo que se utilicen como una sola que se considere jurídicamente como copropiedad de ambos. La unificación de las viviendas se hará constar mediante declaración ante notario público que se inscribirá en el Registro de la Propiedad de la Vivienda. Si estuviera pendiente de pagar el precio de ambas viviendas o de una de ellas, se mantendrán, respecto al Banco Popular de Ahorro, las mismas obligaciones que mantenían sus propietarios.

⁹⁷El artículo 73 de la LGV, establece que los propietarios de una vivienda, en los casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permitan, tendrán derecho a dividirla, previo el otorgamiento de la licencia de obra correspondiente, con el objetivo de liquidar la copropiedad o para separar a uno o más convivientes del núcleo familiar. Si hubiere acuerdo entre los propietarios la división se formalizará ante notario. Caso de no existir acuerdo, los propietarios podrán interesar la división obligatoria ante la Dirección municipal de la vivienda, la que será competente para ello. El Instituto Nacional de la Vivienda regulará el procedimiento para la división obligatoria de la vivienda.

La Resolución No.50/09 del INV, varió este aspecto del artículo señalado anteriormente, en tanto establece que para el caso de las unificaciones y divisiones de viviendas, actos que se formalizan directamente ante notario público, se describirán las viviendas resultantes con su correspondiente numeración y la determinación de su precio legal, bastando solo el Dictamen Técnico emitido por el Arquitecto de la Comunidad que avale dichas acciones.

-Voluntaria:

- Se realiza por el consentimiento de los copropietarios o el propietario, en su caso.
- Se asumen los gastos de forma conjunta por ambos cotitulares.
- Se formaliza ante notario, con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

-Obligatoria:

El procedimiento para la división obligatoria está regulado en la Resolución No.216/90, del Presidente del INV. Constituye un proceso contencioso pues existe un cotitular que no la acepta. Se promueve ante la DMV por un copropietario el cual asume los gastos de la división.

La promoción del trámite requiere presentar la solicitud de propuesta de división con el plano constructivo en que se establece la pretensión de la parte. De ello se da traslado a la contraparte que hará sus alegaciones y propuestas pertinentes. La DMV resolverá la división obligatoria, valorando el Dictamen técnico que a modo de prueba pericial solicitará de oficio, sobre la posibilidad de la división que se trata de realizar y las acciones constructivas que sean necesarias, consignando además si dicha obra requiere de licencia.

De tal forma en su fallo podrá acoger la proposición de alguna de las partes que equipare ambos inmuebles, preferirá el mejor a quien tenga hijos menores o ancianos, no afectará económicamente a los titulares y proveerá la indemnización de existir desigualdad. La Resolución decretando la división obligatoria es recurrible en la vía judicial.

No existe término legal para realizar la división del inmueble, lo que provoca innumerables conflictos pues no siempre se logra al mismo tiempo, que las porciones resultantes reúnan los requisitos mínimos para ser una vivienda adecuada.

Una vez certificada la habitabilidad por parte del promovente la DMV procederá a dictar la Resolución-Título, que constituye el documento acreditativo de la titularidad. En esta se declararán las servidumbres constituidas, la copropiedad sobre el suelo cuando no sea posible dividir y se advertirá que la autorización no significa una prioridad para la adquisición de materiales.

En la división existe un cambio en el objeto de la relación jurídico real, pero solo en el caso en que se produce la división para atribuir la propiedad a un conviviente, hay traslación o adquisición de la propiedad, en los restantes existe una modificación jurídica real porque aquí se ejerce la propiedad de manera individual a partir de la división pero a partir de un derecho preexistente, que no ha cambiado de titular lo que ha variado es la forma de ejercicio.

Actualmente se encuentra en estudio un proyecto modificativo de la citada Resolución No.216/90, del INV, atendiendo a las modificaciones que han sufrido las normas relacionadas con ella, por ejemplo, la Resolución No.10/06, del propio INV, faculta a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda para otorgar dicha Licencia también en los casos de división de viviendas, así como le otorgó facultades a las oficinas del Programa del Arquitecto de la Comunidad entre otras, para dictaminar técnicamente sobre este tipo de acción constructiva, por lo que en tal sentido resulta necesario perfeccionar y adecuar el actual procedimiento para la autorización de la referida división obligatoria.

4.7.3 La facultad de determinar los convivientes y dar por terminada la convivencia.

El artículo 64 de la Ley General de la Vivienda establece la facultad del propietario de determinar qué personas convivirán con él y dar por terminada esa convivencia sin necesidad de declaración administrativa ni judicial. Los convivientes llegan a la vivienda con la anuencia del titular, por lo que la Ley tiene el propósito de respaldar su autoridad.

Cuando se da por terminada la convivencia hay dos intereses particulares en pugna. La autorización expresa o tácita, indefinida o temporal, para permanecer en una vivienda otorgada por el propietario no genera derecho alguno a favor del beneficiario.

Para los convivientes existe un tratamiento diferente al de los ilegales ya que estos últimos están fuera de la Ley o al margen de ella. Su ocupación es contraria a derecho y sancionada en la vía administrativa con las medidas que la Ley dispone. El interés en pugna es contra el Estado.

En el enfoque de la convivencia ha de tenerse presente lo relativo a la copropiedad. En este caso se requiere la autorización de los copropietarios para que cualquiera de éstos pueda determinar otra persona conviviente. Cualquiera de los condómines puede promover el cese de convivencia. La decisión que adopte la Dirección Municipal de la Vivienda es impugnabile por las partes inconformes ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial Popular, tanto por el conviviente como por el propietario.

4.8 La adjudicación de la vivienda en caso de divorcio.

El artículo 66 de la Ley General de la Vivienda⁹⁸ regula la actuación del Tribunal en casos de divorcio. Las reglas enunciadas deben ser tenidas en cuenta por los notarios, facultados por el Decreto-Ley No.154, de fecha 6 de Septiembre de 1994, que instituyó el divorcio notarial. Por su parte la Resolución No.182/1994 del Ministro de Justicia, organizó toda la tramitación del divorcio por mutuo acuerdo en tal sentido dispuso que si los excónyuges hubieren decidido sobre el destino de la vivienda, el notario cuidará que su decisión sea acorde con la legislación sobre esta materia, absteniéndose de actuar cuando lo convenido lo contradiga.

⁹⁸Artículo 66, LGV: Cuando la vivienda que ocupan los cónyuges pertenezca a ambos y se promueve el divorcio, el tribunal determinará a quién se adjudicará su propiedad definitiva, conforme a las reglas siguientes:

- a) Se adjudicará a uno de los cónyuges o a los hijos, según acuerden las partes en los escritos o en la comparecencia del proceso de divorcio;
- b) a falta de acuerdo, la vivienda continuará como propiedad de ambos cónyuges.

Las presentes reglas se aplicarán también por los tribunales en caso de liquidación de la comunidad matrimonial de bienes. En estos supuestos, si existieren adeudos, el Banco Popular de Ahorro vendrá obligado a ajustar el mismo, de acuerdo a la liquidación de la comunidad matrimonial de bienes, siempre que esta operación resulte garantizada con la capacidad de pago de ambos ex-cónyuges.

Notarialmente al ocurrir el divorcio los cónyuges copropietarios pueden decidir transmitir la propiedad solamente a nombre de uno de ellos, convirtiéndose en único titular; también mediante la obtención de la Licencia de División, emitida por órgano competente, pueden dividir de previo y común acuerdo la vivienda, obteniendo dos viviendas resultantes para liquidar la copropiedad .

Cuando la vivienda pertenece a la comunidad matrimonial y existe acuerdo entre ambos, el tribunal procede a adjudicar a uno de ellos o a los hijos. A falta de acuerdo el tribunal no está facultado para adjudicar la vivienda y por consiguiente se mantiene la copropiedad, sin existir plazo legal para su liquidación⁹⁹.

4.9 La ocupación: Nociones.

La legislación en materia de viviendas reiteradamente invoca el *derecho de ocupación*. Cuando hablamos de este derecho se pudiera pensar en el domicilio legal, que según nuestro Código Civil “*es el que como tal consta en el registro oficial correspondiente*”, es decir, que el domicilio que legalmente estaríamos reconociendo debía coincidir con la dirección asentada en el Registro del Carné de Identidad, en correspondencia con el cual también se conforma el Registro de Direcciones de los Comités de Defensa de la Revolución (CDR).

En la labor práctica, para resolver los expedientes gubernativos en las Direcciones de la Vivienda se considera el domicilio como el lugar de residencia física de una persona, concepto que guarda relación con el hecho de habitar un determinado lugar habitual y permanentemente, quedando la oficialización en los mencionados Registros, rezagada con respecto a la demostración por investigaciones, durante la sustanciación del asunto, de que no existía ocupación física estable conjuntamente con el titular.

La ocupación de un inmueble para que haya sido legal necesita la intrínseca consideración de que el ocupante lo ha sido con la debida permisibilidad o tolerancia del propietario, sino estaríamos en presencia de los típicos supuestos de ocupación ilegal que taxativamente recoge la propia Ley.

⁹⁹La Instrucción 119 del Tribunal Supremo Popular, contiene pronunciamientos relacionados con el tema.

La ocupación no ha sido definida en las innumerables normas inmobiliarias que solo han hecho referencia a ocupantes legítimos, principales o ilegales. Algunas sentencias de la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Supremo Popular han resuelto litigios relacionados con esta polémica, sobre la base de la tramitación de expedientes gubernativos, generalmente contentivos de práctica de prueba testifical, por la que se trata de demostrar si la ocupación es permanente o temporal, lo que hacen coincidir incluso, con la denominación de las viviendas de ocupación permanente o de ocupación temporal, pudiendo influir en el destino de las mismas porque si están ubicadas en zona de veraneo no necesariamente sus titulares tienen siempre que mantener su ocupación temporal, sino que puede llegar a ser permanente en dependencia de sus necesidades habitacionales.

Se pudiera definir la ocupación como la adquisición del dominio por la aprehensión material o por la sujeción al señorío de la voluntad del ocupante de las cosas que el ordenamiento jurídico considera susceptibles de ello, se basa en la toma de posesión en el que se debe destacar siempre una voluntad de sujetar cosas a nuestro poder, esta debe recaer sobre cosas abandonadas.

La ocupación resultaba un modo de adquirir importante en los pueblos primitivos pero su aplicación ha sido restringida en la civilización actual más avanzada, sobre todo cuando se refiere a bienes inmuebles porque la vida social restringe el número de cosas sin titular reconocido y por otro lado porque las legislaciones tienden a atribuir al Estado las cosas que carecen de dueño.

Mediante la ocupación se adquiere la propiedad de los bienes apropiables por naturaleza que no tienen dueño, sin embargo es amplio el número de cosas o bienes sustraídos a la ocupación por venir atribuidas al Estado.

En el contexto civil cubano este no es un modo de adquirir reconocido y la solución en el caso de los bienes muebles son el hallazgo y el tesoro, en detrimento de estas opciones pasa a ser titularidad del Estado por voluntad legal.

En cuanto a los bienes inmuebles no es admisible este modo de adquirir, de hecho cuando se produce la toma de posesión de un inmueble abandonado por sus dueños el ocupante se declara ilegal y el inmueble pasa a ser considerado propiedad del Estado.

En Cuba existen dos opciones con respecto a la ocupación de las viviendas: por un acto de tolerancia, permisivo del dueño, la persona se convierte en conviviente o sin la anuencia del titular, de forma violenta o clandestina, que se convierte en un supuesto de ocupación ilegal y no genera derecho alguno para la transferencia de la propiedad.

Se considera convivientes a las personas que sin encontrarse en ninguno de los casos de ocupación ilegal a que se refiere la presente Ley, residen con el propietario y forman parte del grupo familiar que ocupa la vivienda, aunque no tengan relación de parentesco alguno con el propietario. Si el titular del derecho sobre el bien desea excluir de la convivencia a alguno de los que hasta ese momento ocupaban la vivienda con su anuencia, solicita el cese de convivencia ante la DMV que resolverá mediante Resolución, susceptible de impugnación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del TPP correspondiente.

4.9.1 Diferencias entre el ocupante ilegal del conviviente indeseado.

-El conviviente indeseado.

Es aquel sujeto que habita un inmueble, que puede constar o no inscripto en el Carné de Identidad y Registro de personas como domicilio permanente, pero que reside con el propietario u otro titular, el que tiene la potestad de dar por terminada la convivencia cuando así lo estime, en virtud del Artículo 64 de la vigente LGV, salvo las circunstancias de especial protección del Artículo 65 del propio cuerpo legal. El conviviente es de interés privado y por ello solo interviene la administración en orden de solventar conflictos entre particulares pero no para la ejecución de la extracción, que salvo algunos casos, es ejecutada única y exclusivamente por la parte con derecho a ello.

-Ocupantes ilegales.

Esta figura jurídica está recogida en los supuestos previstos en los Artículos 111 y 115 de la LGV, este último modificado por Decreto-Ley No.233 de 2003.

Existían ocupantes ilegales con anterioridad a enero/85 aunque no estaban declarados como tales. El tratamiento es diferenciado con los declarados posteriormente, por la

dificultad de su reintegro al lugar de origen. Es por ello que la ocupación ilegal antes de enero de 1985 puede ser resuelta por la DMV mediante alguna de las medidas establecidas en el artículo 112 y que son:

- a) el reintegro de los ocupantes a su lugar de origen.
- b) la reubicación de los ocupantes ilegales a otra vivienda o habitación disponible.
- c) la vivienda ocupada ilegalmente podrá ser asignada a otra persona que ocupa legítimamente una vivienda o habitación y acepte pasara a la ocupada ilegalmente, entregando su vivienda o habitación al estado, en la cual se reubicará al ilegal.

El procedimiento para la declaración de ocupante ilegal puede iniciarse de oficio o a instancia de parte. Contra la declaración de ocupantes ilegales procede el Recurso de Apelación ante la Dirección Provincial de la Vivienda y contra lo resuelto por esta el Procedimiento de Revisión, establecido en la Disposición Especial Tercera de la LGV, tal y como quedó modificada por Decreto-Ley No.233/03.

La Resolución No.14/06 regula el procedimiento para utilizar estas vías administrativas de inconformidad, incluyendo el Procedimiento Especial que es el que puede conocer de oficio el Instituto Nacional de la Vivienda contra las decisiones firmes de las Dirección Municipal de la Vivienda, Dirección Provincial de la Vivienda o del propio Instituto Nacional de la Vivienda.

4.10 La adquisición de viviendas propiedad personal por transmisión hereditaria.

La Constitución de la Republica de Cuba reconoce el derecho a la herencia sobre la vivienda de dominio propio¹⁰⁰. El Código Civil cubano, en su Artículo 8 en relación con la Disposición Final Primera¹⁰¹, posibilita su aplicación con carácter supletorio en materia de régimen sucesorio en cuanto a aquellas relaciones jurídicas que tengan por

¹⁰⁰La Constitución de la República de Cuba, de 24 de Febrero de 1976, reformada constitucionalmente en el año 2002, en su Artículo 24 establece que el Estado reconoce el derecho de herencia sobre la vivienda de dominio propio.

¹⁰¹El Código Civil cubano en su artículo 8 establece que las disposiciones de este Código son supletorias respecto a materias civiles u otras reguladas en leyes especiales. Por su parte, la Disposición Especial Primera preceptúa que sin perjuicio del carácter supletorio de este Código, se rigen por la legislación especial las relaciones jurídicas relativas entre otras materias a; la vivienda urbana y rural.

objeto la vivienda, las cuales se regirán por las normas especiales vigentes al efecto, disposiciones éstas contenidas en la Ley General de la Vivienda, fundamentalmente, en sus artículos 75, 76, 77, 78, 79 y 83.

La Ley de Reforma Urbana reconocía el derecho hereditario sobre la vivienda, pero el heredero tenía que ser ocupante legal, de lo contrario sólo le correspondía de derecho a recibir el importe o valor económico de la vivienda.

La LGV estableció bases legales más amplias que reconocen el derecho de transmisión hereditaria testada e intestada, que incluye el derecho de tomar la posesión del bien aun en los casos que el heredero no ocupe el inmueble, siempre que al fallecimiento del causante la vivienda hubiere quedado libre de otras personas con derecho a ocuparla. De quedar ocupada por personas no herederas convivientes del propietario nace para ellos el referido “derecho de ocupación”.

En cuanto a la transmisión de los derechos sobre la vivienda en casos de fallecimiento de su propietario la normativa especial es esencialmente *sui generis*. Aun cuando adolece de todo tipo de denominaciones respecto a instituciones básicas que refiere, es categórica en las soluciones legales que ofrece para el traspaso por causa de herencia.

La transmisión de derechos sucesorios en materia de vivienda admite tanto la sucesión testada como la intestada; no obstante, establece tratamientos diferentes atendiendo a la distinción anterior. Al respecto dispone que las viviendas de descanso o veraneo en caso de fallecimiento de sus propietarios sean transmitidas según la legislación sucesoria común, librándolas así del cúmulo de restricciones de la normativa especial en relación a las viviendas de ocupación permanente.

Con respecto a estas últimas, el procedimiento difiere en dependencia de si su titular otorgó disposición testamentaria antes de su fallecimiento. En tal caso impone requisitos para que el instituido heredero pueda efectivamente adjudicarse el inmueble al ocurrir su muerte. Es omisa la ley especial al no especificar tampoco el tiempo de duración de tal convivencia para la procedencia de la adjudicación del bien inmueble en cuestión, siendo este un requisito que aporta el mejor derecho de un heredero en la adquisición.

4.10.1 Transmisión de la propiedad de la vivienda por testamento.

En materia de sucesión testamentaria de viviendas el artículo 76 de la Ley General de la Vivienda permite a su titular testar sobre ella, pero establece grandes limitaciones para que el instituido pueda adjudicársela. Entre las exigencias está como es lógico que no se encuentre entre las causales de incapacidad que en materia sucesoria recoge nuestro Código Civil¹⁰².

El heredero testamentario podrá adjudicarse solamente si ocupa la vivienda al momento del fallecimiento del causante o si la vivienda quedara desocupada al ocurrir el deceso, debiendo la Dirección Municipal de la Vivienda acreditar documentalmente la inexistencia de convivientes, lo cual quizás sea solo un poco engorroso siempre que el heredero o legatario fuera al mismo tiempo de los llamados por la Ley para la herencia intestada.

En caso contrario, vienen obligados los herederos testamentarios a solicitar del órgano administrativo el correspondiente criterio favorable para proceder a la adjudicación del bien inmueble en cuestión, tanto en los casos que ocupen la vivienda al momento del fallecimiento como en aquellos casos que está libre de ocupantes. Ante tales situaciones las Direcciones Municipales de la Vivienda, realizarán cuantas diligencias investigativas considere necesarias para esclarecer cualquier ilegalidad sobre el asunto.

La Resolución No.14/06 del INV que cuando se trate de grandes inmuebles u otros y se procede a la adjudicación a favor del heredero testamentario, el notario, si el heredero no es de los llamados por la Ley para la herencia intestada, tiene que interesar la aprobación previa de la DMV. En todos los casos se oirá el parecer del Consejo de la Administración Municipal. En cuanto a las razones de utilidad pública o interés social y otro uso más justo y razonable, es bueno advertir que deberán ser expresas. La DMV debe señalar en la resolución el destino que se le dará a la vivienda.

¹⁰²El Código Civil cubano prevé causas de incapacidad en sus artículos 470, 480.2 y 491, que en esencia establecen que cuando existen herederos especialmente protegidos., que son aquellos que no estén aptos para trabajar y dependan económicamente del causante, que pueden coincidir en la persona de los hijos o sus descendientes en caso de haber premuerto aquellos, el cónyuge sobreviviente y los ascendientes. Sólo cuando hubieren sido preteridos los herederos especialmente protegidos será anulada la condición de heredero testamentario.

La autonomía de la voluntad, como principio del Derecho, está basada en la libre manifestación de la voluntad sin intervención legal, solo con necesarias intromisiones legales atendiendo al destino socioeconómico que está destinada a cumplir la propiedad en el socialismo. Según Leonardo Pérez Gallardo, *“la autonomía de la voluntad corresponde a un supuesto jurídico-normativo, en el que la decisión humana, puede libremente, sin ningún tipo de condicionamiento, salvo limitaciones legales, determinar la creación de un negocio jurídico con capacidad y sin dependencia, cualquiera sea su naturaleza”*¹⁰³.

El citado precepto legal es una imitación a la libertad de testar como derecho concedido por la ley a toda persona natural con capacidad y aptitud legal para disponer libremente de su patrimonio a favor de otra persona para después de su muerte, y por ende, al citado principio de autonomía de la voluntad, pudiendo decir que la limitante es para el instituido al momento de la adjudicación pero no es así, ya que el resultado implica una modificación en la voluntad manifestada por el testador para cumplirse una vez ocurrido su deceso, lo cual no debía admitir condicionamientos.

Tal y como plantea Nancy Ojeda, *“las restricciones impuestas en la mayoría de los casos sepultan la voluntad individual bajo una aparente voluntad social con consecuencias negativas”*.¹⁰⁴

Consiguientemente constituye también una limitación de la libertad de testar, mediante la cual el titular de un bien garantiza la continuidad de su patrimonio para después de su muerte lo que en la mayoría de las ocasiones puede tener motivaciones afectivas, entrando a valorar la existencia de la vivienda familiar que tampoco está definida por nuestra legislación inmobiliaria.

Si nos referimos a la vivienda familiar, podemos entender que es el lugar donde se desarrolla la convivencia familiar, constituye el ámbito habitual de las relaciones conyugales y de filiación, es la vivienda habitual o principal donde reside normalmente la familia. En un sentido amplio, se considera cualquier superficie con techos y paredes

¹⁰³ Pérez Gallardo, Leonardo B, *“De la autonomía de la Voluntad y de sus límites”*, soporte electrónico

¹⁰⁴ Ojeda Rodríguez, Nancy. *“Los límites a la autonomía de la voluntad en materia contractual”*, soporte electrónico.

susceptibles de servir de cobijo con destino de ser la base fija para la realización en común de la vida conyugal o familiar. Se sustentan criterios que la hacen coincidir con el hogar donde de hecho residen los cónyuges y sus hijos con habitualidad, con convivencia de sus miembros, con las funciones de cobijo y alimentación, de asistencia y formación, sin que tenga por qué coincidir con el domicilio legal.

La vivienda familiar no es únicamente el hogar común formado por los cónyuges con motivo del régimen económico del matrimonio, sino aquel lugar donde física, habitual y permanentemente hacen su vida diaria todas las personas cuya convivencia ha sido debidamente aceptada por el propietario, sin que necesariamente tenga que mediar un íntimo vínculo de parentesco pues no solo residen de conjunto en ocasiones familias consanguíneas, sino que bajo el mismo techo pernoctan en muchas ocasiones personas unidas por lazos de afinidad, sin que tengan otro lugar donde residir y que pueden coincidir con las personas que los titulares instituyan como herederos para después de su muerte.

Se ha evidenciado alguna atenuación de la citada disposición legal referida a la necesidad de autorización administrativa cuando se trata de adjudicaciones por parte de herederos no llamados por la Ley, con el reciente Dictamen No.1/09, de fecha 25 de marzo de 2009, emitido por la Dirección de Registro y Notarías del Ministerio de Justicia, que en su Apartado Décimo Primero establece que en aquellos casos en que existe una copropiedad por cuotas o de mano común y uno de los copropietarios fallece y el otro u otros ocupan o no el inmueble, no se requerirá autorización previa del de la Dirección Municipal de la Vivienda para autorizar la escritura de adjudicación cuando esta sea por vía testamentaria, aun y cuando los herederos no sean de los llamados por la ley en la sucesión intestada.

Igual tratamiento recibirán los casos en que el propietario otorgó testamento instituyendo como herederos universales a los llamados por ley y a otros que no lo son, siempre que se cumplan los requisitos exigibles en la legislación especial. Válido resulta precisar que tal Dictamen está encaminado a la simplificación y agilización de trámites en materia de derecho inmobiliario, teniendo como antecedente la Resolución 50/09, del Instituto Nacional de la Vivienda, que nada modifica en relación con esta materia.

4.10.2 Transmisión de la propiedad de la vivienda por herencia intestada.

La adjudicación de la propiedad de la vivienda procede directamente ante notario, acreditando la condición de herederos al fallecimiento del propietario, mediante la correspondiente acta notarial de declaratoria de herederos según los llamados que establece la legislación común, cuando los herederos ocupan la vivienda o ésta queda desocupada, sin exigir término de convivencia. Si hay más de un heredero y no hay acuerdo la cuestión será decidida por el Tribunal competente. Tales posibilidades legales están contenidas en el Artículo 77 de la Ley General de la Vivienda.

Aspectos importantes refrenda la Ley General de la Vivienda sobre el tratamiento sucesorio cuando los propietarios fallecen sin otorgar testamento en su artículo 78, que indican dos modos de adquirir la propiedad de los previstos por la legislación civil, nos referimos a la ley y los actos jurídicos¹⁰⁵.

En la primera parte del citado artículo el Estado adquiere por Ley, al plantear que si al fallecer su propietario la vivienda hubiere estado ocupada permanentemente solo por personas que no sean sus herederos, la propiedad se transferirá al Estado, sin perjuicio del derecho de los herederos a recibir el importe del precio legal. En este caso la Dirección Municipal de la Vivienda dispondrá mediante Resolución la transferencia al Estado de la propiedad del inmueble.

Al propio tiempo, reconocerá el derecho a transferir la propiedad de la vivienda a los convivientes del fallecido, que con su anuencia lo hubieren sido por lo menos durante cinco años antes del fallecimiento en los casos de ex-cónyuges y familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, y durante diez años en los demás casos. La transferencia de la propiedad se realizará por el Banco, en representación del Estado. En este momento se aprecia otro modo de adquirir la propiedad a través de un acto jurídico.

La LGV prevé el derecho preferente que nace de la ocupación de la vivienda que convivía con el propietario fallecido, quedando rezagado el derecho hereditario que se reduce al cobro del precio legal del inmueble. Concede a los herederos la posibilidad de recibir el importe de su precio legal, previa reclamación ante la Dirección Municipal de la

¹⁰⁵Recuérdese el artículo 178 del Código Civil cubano

Vivienda, en virtud de la Resolución No.11/85 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda.

Asimismo, limita el derecho a los que actuando con mala fe hubieren aprovechado la necesidad de ayuda del fallecido para apropiarse de la vivienda o si se tratase de conducta inhumana o antisocial.

Por su parte la Ley General de la Vivienda prevé regulaciones para la forma de transmisión si falleciera el propietario y la vivienda quedare libre de ocupantes, acotar al respecto que los herederos deben acreditar su condición en el término de un año, transcurrido el cual prescribe la acción para recuperar la vivienda y pasará al Estado por ley como modo de transmitir la propiedad, no por vía hereditaria. En esta situación pudiendo presentarse los siguientes supuestos:

- a) Que existan herederos y estén de acuerdo respecto a quién se adjudicará la vivienda ante notario, previo el trámite de declaratoria de herederos.
- b) Que existan herederos y no haya acuerdo sobre la adjudicación, lo que será decidido por la DMV mediante resolución y el derecho de los demás herederos a recibir la parte alícuota del precio legal.
- c) Que ningún heredero acepte adquirir la vivienda, en cuyo caso se transmite ésta al Estado y se paga el precio legal a los herederos, quedando la vivienda en el fondo de viviendas para su asignación.
- d) Que no existan herederos, pasando la vivienda al fondo estatal para su posterior asignación. La Resolución No.14/06 del INV establece la actuación de la dirección municipal de la vivienda cuando la vivienda queda desocupada.

La Resolución No.14, de 2006, establece además que es el INV quien autoriza las adjudicaciones a favor de las personas jurídicas.

4.11 La transmisión de la propiedad de la vivienda por ausencia definitiva del propietario.

La Ley 989, de diciembre de 1961, dispuso la nacionalización mediante confiscación a favor el Estado cubano, de los bienes, derechos, acciones y valores de las personas que abandonaron el país con carácter definitivo. Por su parte al Resolución Conjunta INV-MINIT-MINJUS, de 22 de Agosto de 1995, regula el procedimiento para la ejecución de las diligencias relacionadas con la aplicación de la mencionada Ley No.989/61, y contiene las regulaciones básicas para proceder en los casos de ausencia definitiva del país por salida legal o ilegal, por haber transcurrido el término autorizado y no haber regresado o por abandono de misión.

Los requisitos para los convivientes de un propietario que emigra son¹⁰⁶:

- Relación de parentesco: cónyuge de matrimonio formalizado o no, excónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad.
- Término de convivencia: permanente e ininterrumpida durante diez años antes de la fecha de salida definitiva del país del titular; y
- No ser propietario de otra vivienda.

El copropietario de una vivienda que ha permanecido en ella tiene derecho a adquirir la parte del propietario ausente, mediante el pago de la parte correspondiente del precio de adquisición de la vivienda. Es interesante analizar algunas cuestiones.

4.12 La facultad discrecional del Consejo de la Administración Municipal.

De faltar alguno de los requisitos establecidos para transmitirse la propiedad de la vivienda a favor de los convivientes del propietario ausente, ya sea por fallecimiento o por ausencia definitiva del país, puede ser completado por el Artículo 82 de la LGV que haciendo uso de la facultad discrecional permite que el Comité Ejecutivo (ahora Consejo de la Administración) del órgano municipal del Poder Popular correspondiente, si concurrieren en el caso circunstancias que lo justifiquen disponga, mediante acuerdo

¹⁰⁶Uno de los artículos más cuestionados de la LGV es el artículo 81, que establece los requisitos para la trasmisión de la vivienda por ausencia definitiva del país de su titular.

fundado, que se transfiera la propiedad de la vivienda. Esta facultad la posee el CAM cuando el ocupante, teniendo algún requisito legal cumplido carece de otro, que es suplido con el ejercicio de la potestad discrecional¹⁰⁷.

4.13 Arrendamiento de Viviendas, Habitaciones o Espacios.

Por el contrato de arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder al arrendatario una vivienda, habitación o espacio propiedad del primero, para el uso y disfrute temporal del segundo por el pago de una cantidad de dinero determinada ya sea en moneda nacional o en moneda libremente convertible.

El contrato de arrendamiento tiene entre sus características esenciales la temporalidad y el precio cierto, diferenciándose así del resto de los contratos e incluso del propio contrato de arrendamiento permanente analizado anteriormente.

Con la Ley de Reforma Urbana, en Octubre de 1960, quedó proscrito el arrendamiento de inmuebles, para evitar que fueran utilizados como medio de enriquecimiento y explotación en contra de la población.

Teniendo en cuenta esas consideraciones, la vigente Ley General de la Vivienda en su artículo 74, modificado por el Decreto-Ley No.171, de 15 de Mayo de 1997, posibilitó el arrendamiento de habitaciones, viviendas y espacios como una opción más para solucionar el déficit de viviendas subsistente, propiciando la utilización de capacidades adicionales, incluso para el turismo.

Este artículo fue nuevamente modificado por el Decreto-Ley No.233, de 2 de Julio del 2003, adoptando su redacción actual en los siguientes términos:

Artículo 74: Los propietarios de viviendas podrán arrendar, al amparo de lo establecido en la legislación civil común hasta dos habitaciones, con servicio sanitario propio o sin él y otros espacios que se consideren parte integrante de una vivienda, mediante precio

¹⁰⁷La Circular No.1/93, del INV contiene aclaraciones sobre el ejercicio de la facultad discrecional, luego de cambios introducidos en las Administraciones locales por la Ley de Reforma constitucional. Por su parte, la Circular No.3/96, del propio INV, modificó aspectos de la anterior, estableciendo la actuación de las DMV en relación con la facultad discrecional de los Consejos de Administración del Poder Popular

libremente concertado, previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente.

No se autoriza el arrendamiento de habitaciones o espacios por parte de propietarios de viviendas no residentes en el país, ni a aquellos a los que les sea asignada la propiedad de la vivienda por el Estado.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá establecer otras causas para no autorizar o para cancelar las autorizaciones de inscripción para arrendar viviendas, habitaciones y espacios.

Las direcciones municipales de la Vivienda podrán autorizar también que los propietarios arrienden viviendas completas sólo a ciudadanos cubanos residentes permanentes en Cuba.

El arrendamiento de habitaciones y viviendas, en su caso, tiene como fin único el de servicio de hospedaje.

No podrán arrendarse habitaciones o espacios:

- a) *a los representantes de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en el territorio nacional;*
- b) *para efectuar actividades lucrativas de carácter comercial, industrial o de servicios; ni*
- c) *a personas jurídicas.*

Queda prohibido, asimismo, el subarrendamiento y la cesión de uso de viviendas, habitaciones o espacios."

La Resolución No.270, de 5 de junio del 2003, del INV, derogó la Resolución No.255, de 29 de mayo de 1997, y puso en vigor otro, "Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas habitaciones o espacios", que regulaba el procedimiento para la solicitud de inscripciones, la habilitación y entrega del libro de Registros de arrendatarios, las obligaciones del arrendador, las cancelaciones, las sanciones en caso de violaciones, con el fin de controlar el ejercicio de la actividad del arrendamiento.

Estimando que los objetivos de ordenamiento fueron logrados y ante la necesidad de adecuar las disposiciones legales a las nuevas circunstancias del país, la propia instancia dicta la Resolución No.346, de fecha 18 de noviembre del 2005, que constituye el actual, "Reglamento sobre el arrendamiento de viviendas habitaciones o espacios".

El propietario que pretenda arrendar formalizara su inscripción en la Dirección Municipal de la Vivienda en la que se encuentre enclavado el inmueble. Para formalizar la solicitud el propietario comparece ante el funcionario de Vivienda designado para conocer este tipo de trámite, el cual le tomará Declaración Jurada, se acompañan los documentos o particulares exigidos.

El presente Reglamento conceptualiza determinados elementos de la vivienda de la forma que sigue:

- Habitación: es el espacio de una vivienda dedicado a dormitorio con acceso directo o no a servicios sanitarios, cocina, pasillos, sala y comedor, y que reúna las condiciones higiénicas sanitarias adecuadas
- Espacios: son los locales destinados a salas, saletas, comedores, patios, jardines, azoteas, terrazas, piscinas y otros que se consideren parte de una vivienda.
- Áreas de uso común: son aquellas áreas de la vivienda, tanto internas como externas, a las cuales el arrendatario tiene acceso. Se excluyen de las áreas de uso común interior los pasillos que sólo se usan como accesos al objeto de arrendamiento, así como el área de la cocina y el comedor, dado que se consideran implícitas en el 30%, que debe pagar el arrendador como resultado del impuesto sobre el servicio gastronómico
- Áreas de uso común interior: son aquellas áreas techadas de la vivienda a las que, por sus características, tenga acceso el arrendatario para propiciar su estancia en el inmueble objeto de arrendamiento.
- Áreas de uso común exterior, aquellas áreas de la vivienda que estando fuera del área techada, y dadas sus características ambientales, están dedicadas al recreo

del arrendatario y forman parte del disfrute de estos, incluyéndose así mismo el garaje que se utilice por el arrendatario, pero que no sea objeto de arrendamiento independiente, porque sólo es usado por el arrendatario y los titulares del inmueble. Incluye terrazas y portales no techados, y áreas del patio con estas características.

- Acompañante: cualquier persona natural que se hospede con el arrendatario en la vivienda, habitación o espacio arrendado por éste.

No se autorizaran las inscripciones de arrendamiento en los siguientes casos:

- a) a personas residentes permanentes en el exterior, aunque se encuentren temporalmente en Cuba;
- b) a personas que adquirieron la propiedad de la vivienda por asignación estatal con posterioridad al 1ro. de Julio del 2001;
- c) a los que, con posterioridad al 20 de junio del 2001:han construido una nueva vivienda; o mediante cualquier acción constructiva han incrementado la capacidad habitacional de la que tienen, siempre que no hayan trascurrido tres años desde la legalización de dicha acción, que se acredita con la Escritura Pública correspondiente;
- d) a quienes no tengan una conducta acorde con la moral y las buenas costumbres en la comunidad o en el centro de trabajo. En la comunidad ha de hacerse extensivo este aspecto a todos los convivientes;
- e) los casos donde los propietarios o sus convivientes tengan antecedentes penales, estén en procesos judiciales o cumplan o hayan cumplido sanción por delitos que lo dañan moralmente ante la opinión pública;
- f) cuando se solicite arrendar viviendas completas en divisa;
- g) que se pretenda arrendar por habitaciones y estas sean más de dos;
- h) si el solicitante o sus convivientes incurrieron en algunas de las contravenciones u otras violaciones previstas en la legislación de la vivienda, o se encuentren en proceso por dichas violaciones, si las mismas han tenido impacto en la

comunidad;

- i) si el arrendamiento es por habitaciones y se solicita arrendar la misma cantidad que posee la vivienda;
- j) si el arrendamiento implica una reducción del espacio y resulte que el núcleo familiar dispondría de menos de 10 metros cuadrados por persona;
- k) a los que con anterioridad se les haya cancelado de oficio el arrendamiento por haber incurrido en las conductas tipificadas en los incisos d) y f) del artículo 18 del presente Reglamento;
- l) a los que, sin encontrarse en la situación descrita en el inciso anterior, se les haya cancelado de oficio el arrendamiento y aún no ha transcurrido un año desde la fecha de adopción de la medida de cancelación;
- m) cuando al arrendar la vivienda completa el núcleo familiar del arrendador pase a vivir en condiciones de hacinamiento;
- n) si el solicitante o sus convivientes fueron cuentapropistas y le fue cancelada la Licencia por la comisión de ilegalidades, si las mismas han tenido impacto en la comunidad ;
- o) cuando implique el arrendamiento en doble moneda;
- p) dentro de los tres meses posteriores a la cancelación, cuando esta haya sido solicitada a instancia de parte;
- q) cuando se conozca por cualquier vía la realización de subterfugio, fraude, engaño o cualquier otra acción, encaminada a lograr la referida inscripción

Las Direcciones Municipales de la Vivienda creará un Registro Único donde se asentarán las inscripciones de arrendamiento. Si procediera la inscripción la Dirección Municipal de la Vivienda le comunicara al propietario para que se persone en el Registro de Contribuyentes de la Oficina de la Administración Tributaria Municipal correspondiente al domicilio de dicho propietario a fin de su previa inscripción en el referido Registro, sin la cual la Dirección Municipal de la Vivienda no le podrá conceder el documento acreditativo de la inscripción.

El propietario podrá, en cualquier momento mediante escrito y sin formalidad alguna, solicitar la cancelación de la inscripción concedida.

Los propietarios de viviendas, autorizados para arrendar, tienen la obligación de registrar en el Libro de Registro de Arrendatarios los datos del arrendatario con quien concierten el arrendamiento, así como de sus acompañantes si los hubiera. Si el arrendamiento es en moneda libremente convertible el arrendador debe registrar también a los visitantes del arrendatario.

El contrato de arrendamiento tiene que inscribirse en el libro correspondiente de arrendamiento de viviendas, espacios o habitaciones de la DMV y debe realizarse por escrito entre las partes, en original con copia para el arrendatario, cuando el mismo sea por un período superior de treinta días. Cuando el contrato se realice por un período inferior puede efectuarse de forma verbal. No obstante, en todos los casos, debe realizarse el asiento en el Libro Registro de Arrendatarios. Si se arrienda a extranjeros se ha de informar a la Dirección de Inmigración y Extranjería los datos de identificación del arrendatario y sus acompañantes.

-Obligaciones del arrendador:

- a) permitir el acceso de los inspectores a la totalidad de la vivienda cuando éstos, en el ejercicio de sus funciones lo requieran;
- b) mostrar al inspector todos los documentos relacionados con el arrendamiento y la propia vivienda en ocasión de las inspecciones;
- c) no arrendar por un término inferior a las 24 horas;
- d) no permitir conductas o actividades ilícitas por parte de los arrendatarios en la vivienda, habitación o espacio arrendado. En caso de que los arrendatarios incurriesen en esas conductas y el arrendador no pudiera impedirlo, lo pone en conocimiento de las autoridades competentes. Asume igualmente la responsabilidad ante las incidencias que se produzcan en su domicilio por parte del arrendatario;
- e) no permitir que los arrendatarios perturben el orden, las normas de convivencia y la tranquilidad ciudadana;

- f) comunicar a la Dirección Municipal de la Vivienda su intención de salir del país por más de tres meses, residir en el exterior o salir definitivamente del país;
- g) no utilizar fuerza de trabajo ajena para el ejercicio de esta actividad, aunque sean ocupaciones y personas autorizadas para realizarla;
- h) no arrendar a más de dos (2) personas por habitación, excepto hijos menores de edad del arrendatario;
- i) realizar personalmente la solicitud inicial de inscripción para arrendar y los trámites de revisión anual, pudiendo realizar el resto de los trámites ante la Oficina Nacional de Administración Tributaria, el Carné de Identidad y Registro de Población y la Dirección de Inmigración y Extranjería mediante un apoderado;
- j) efectuar siempre el pago del servicio gastronómico y el cumplimiento de lo que para esta actividad regule el Ministerio de Trabajo y la Seguridad Social, excepto cuando el arrendamiento sea de viviendas completas;
- k) asistir a las reuniones que convoquen las direcciones de Vivienda, excepto los casos que por la edad, discapacidad o enfermedad acuerden con la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente, mediante escrito autorizante, la representación en las mismas por uno de los convivientes, acreditando documentalmente los casos de discapacidad y enfermedad, siendo vigente, en su caso, solamente durante el tiempo por el que se acreditó la enfermedad. En ningún caso el representado puede alegar desconocimiento de lo acordado en dichas reuniones; y
- l) cumplir estrictamente las disposiciones de los organismos competentes sobre el servicio gastronómico.

Están facultados para imponer las multas procedentes los funcionarios e inspectores de la DMV o DPV correspondiente, las oficinas municipales o provincial de Administración Tributaria, las Direcciones de Inmigración y Extranjería. Contra estas medidas sancionadoras se puede establecer Recurso de apelación ante el director de la instancia que lo impuso, previo pago de la multa, contra lo resuelto no cabe recurso alguno ni por lo administrativo ni lo judicial.

Pueden confiscarse las viviendas a quienes reiteradamente se le impongan sanciones. Cualquier autorización o denegación procede por Resolución. Anualmente se realizan revisiones de las inscripciones por la DMV correspondiente.

CAPITULO V: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.

Es amplia la doctrina en cuanto a este tema, el DR. RODOLFO DÁVALOS FERNÁNDEZ en su libro *La Nueva Ley General de la Vivienda*¹⁰⁸, hace un breve recuento de los antecedentes de la propiedad horizontal y su devenir en el régimen de edificios multifamiliares. Por su parte la DRA. MARTHA FERNÁNDEZ MARTÍNEZ en su tesis doctoral, "*La Propiedad Horizontal en Cuba. Título constitutivo e inscripción registral*"¹⁰⁹ realiza un minucioso estudio de la propiedad horizontal, por lo que la presentaremos los términos más generales de esta institución a manera de introducción del tema, motivando ahondar en su estudio.

5.1 Régimen de la Propiedad Horizontal.

La propiedad horizontal está integrada por un conjunto de normas que van a regular las relaciones que se dan entre los propietarios de apartamentos y casas, que se constituyen bajo la forma de una comunidad. Cada país mediante normas legales regula todos aquellos aspectos referentes a contribuciones, así como la distinción de los elementos que la componen. Todo propietario de una vivienda está sometido a una serie de obligaciones, deberes y derechos, que deben ser respetados por el resto de los propietarios que integran la comunidad de vecinos.

Mediante la propiedad horizontal se regulan las relaciones y obligaciones de todos los vecinos que forman la comunidad, a través de sus propios estatutos. También se regulan los locales que forman parte de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquel o a la vía pública¹¹⁰.

¹⁰⁸Dávalos Fernández, R. *La Nueva Ley General de la Vivienda*. La Habana, 1990, pág.227

¹⁰⁹Fernández Martínez, Martha. Tesis doctoral "*La Propiedad Horizontal en Cuba. Título constitutivo e inscripción registral*", UH, La Habana, 2003.

¹¹⁰http://www.admicove.com/ph_obligacionespropietario.php

5.2 Las modalidades de constitución del régimen de Propiedad Horizontal.

- Construcción de un inmueble, generalmente los proyectos se conciben con la idea de constituir la propiedad horizontal y se pueden realizar la compras de los futuros apartamentos desde ese mismo momento.
- Cuando el titular de un inmueble entero, que consta de varios pisos, enajene uno o varios de estos y el edificio puede ser perfectamente objeto de la separación por pisos.
- Cuando varios copropietarios de un inmueble están de acuerdo en someterse al régimen de propiedad horizontal.

La propiedad horizontal es algo más que un derecho a construir y que la mera superposición de pisos; existe una utilización necesaria de elementos comunes que desvirtúa el solo hecho de construir en suelo ajeno¹¹¹, es un derecho y como derecho subjetivo tiene una estructura.¹¹²

El profesor ALBALADEJO¹¹³ habla en términos generales, sobre la necesidad de distinguir en primer lugar, las personas, como sujetos activos y pasivos; en segundo lugar, el objeto, como el bien de que se trate; y en tercer lugar, el contenido de dicha relación, que está constituida por la masa de poderes y facultades.

5.3 Derechos del titular sobre los elementos comunes.

Los elementos comunes son aquellos que son necesarios utilizar, para disfrutar las instalaciones existentes en la comunidad, es decir, cosas que son de uso común por todos los propietarios como son porterías, escaleras, ascensores, garajes, etc.

Sobre estos elementos todos tienen iguales derechos como son:

¹¹¹Batlle Vázquez, Manuel. *La Propiedad de Casas por Pisos*, Editorial Marfil, S A. España, 1954

¹¹²Valdés Díaz, Caridad. *Derecho Civil. Parte General*. Editorial Félix Varela, La Habana, 2002, págs. 98 y 99.

¹¹³Albaladejo. *Instituciones de Derecho Civil. Parte General y Derecho de Obligaciones*. Librería Bosch, 1960, pág. 247.

- Consentir en su piso o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, permitiendo la entrada en el mismo para dar solución a los problemas que se hayan podido crear.
- Respetar los servicios comunes e instalaciones generales.
- No realizar en el inmueble alteración alguna y si advierte la necesidad de hacer reparaciones urgentes, tendrá que comunicárselo al administrador sin más dilaciones.
- Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título, a lo establecido en los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. La contribución debe de ser realizada en los plazos y cantidades determinadas en la Junta

5.4 Obligaciones de los propietarios.

Los elementos privativos son los pisos, locales, plazas de garaje, que son solamente utilizados por su dueño, además de estar suficientemente delimitados del resto de los elementos comunes anteriormente expuestos.

Cada propietario puede realizar las obras que estime conveniente dentro de su hogar, siempre y cuando no produzca alteraciones en la estructura general del edificio, ni perjudique al resto de los vecinos, pero debe comunicar al Presidente de la comunidad la realización de las mismas. Al propietario del piso o local u ocupante del mismo les esta prohibido desarrollar en él actividades no permitidas por los estatutos, dañosas para la finca, peligrosas, incómodas o perjudiciales en general. El Presidente de la comunidad a iniciativa de cualquiera de los propietarios, requerirá a quien realice estas actividades para la inmediata cesación de las mismas, antes de iniciar las acciones judiciales correspondientes. Si el infractor persiste en su conducta, el Presidente previa autorización de la Junta de Propietarios, podrá entablar la acción correspondiente a través de procedimiento judicial.

Una vez presentada y acreditada la demanda, tendrá que incluirse la certificación de acuerdo de la Junta para iniciar el pleito y tras la presentación de la misma, el Juez podrá acordar la cesación inmediata de la actividad prohibida bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia.

La demanda se dirigirá contra el propietario del piso o contra el inquilino en caso de que esté alquilado. Si la sentencia estima la causa de su interposición, podrá disponer no sólo de la cesación indefinida de la actividad, sino incluso la cuantía a determinar por los daños y perjuicios causados a la comunidad y la privación a usar la vivienda o local por un tiempo no superior a tres años en función de la gravedad de la infracción. Si el causante de los mismos es un inquilino la sentencia puede declarar extinguido el contrato de arrendamiento, así como el inmediato lanzamiento del arrendatario.

Con respecto a los elementos comunes se pueden dividir, cambiar, o modificar siempre que el acuerdo sea tomado por mayoría, no sólo de los afectados, sino con la intervención y aprobación de todos los miembros que componen la comunidad, ya que si llegará el caso se tendría que modificar el título constitutivo porque los cambios producidos en el título afectarán a todos los miembros

5.5 Extinción de la Propiedad Horizontal.

En solo dos razones se resumen las causas de extinción de la propiedad horizontal:

- Por destrucción del edificio cuando la reconstrucción supere el 50% del valor de la finca, a menos que el exceso sea cubierto por el seguro.
- Por cambio de propiedad o copropiedad, en el sentido de que todos los pisos o locales pasen a ser propiedad de una persona.

5.6 La organización colectiva de la Propiedad Horizontal.

- Los estatutos

Incluyen particularidades dependiendo de las adaptaciones y particularidades de cada edificio, en su creación han de intervenir todos los propietarios de las casas y las

modificaciones del mismo han de aprobarse por unanimidad. Posee eficacia frente a terceros ajenos a la comunidad si se han inscrito en el Registro de la Propiedad.

Junto a éstos, además están formando parte integrante de esta institución,

- Los reglamentos de régimen interior que contienen detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes (por ejemplo, pueden ser normas referentes a la utilización de jardines, ascensores, etc.....)
- Las cuotas a pagar por cada vecino se hace en base al tamaño, número de habitaciones, locales comerciales, plazas de garaje...

Las mejoras realizadas por cada propietario en su casa no afectaran a la cuota de contribución conforme a las características de piso en cuestión. La cuota se fija por el propietario único del edificio al iniciar la venta de los pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes.

- Órganos que rigen la comunidad de vecinos

En los estatutos o por acuerdo mayoritario de la Junta de Propietarios, se pueden establecer otros órganos de gobierno independientemente de lo que señala la Ley, sin que esto suponga el minusvalorar las funciones y responsabilidades frente a terceros de los miembros que la Ley señala como órganos rectores de la comunidad.

Todos los órganos rectores de la comunidad, en lo que se refiere a su nombramiento tendrán un plazo de duración de un año. Los designados pueden ser cesados en su cargo antes de la llegada de este plazo, si es acordado por la Junta de Propietarios convocados en sesión extraordinaria.

-El Presidente: Es elegido por los propietarios y es un miembro de la propia comunidad. Su nombramiento es obligatorio aunque se puede solicitar su destitución invocando las razones que le asistan para ello. Una vez decretada la destitución, para designar un nuevo presidente, bastará el voto de la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Ostentará legalmente la representación de la comunidad tanto en los juicios como fueran de ellos. Puede ejercer las funciones del secretario y del administrador, salvo que en los

estatutos, o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, se establezca que los cargos se ejercerán de forma individualizada.

-El Vicepresidente: Su existencia será facultativa y su nombramiento será igual que en el caso del Presidente. Las funciones del Vicepresidente son el sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como el asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de Propietarios. Su existencia será facultativa y su nombramiento será igual que en el caso del Presidente.

-El Secretario y el Administrador: Se puede reunir ambos cargos bajo una misma persona o bien nombrarse independientemente. El cargo de administrador y, en su caso, de secretario-administrador, podrá ser ejercido por cualquier miembro de la comunidad, así como personas capacitadas para ejercer dichas funciones teniendo en cuenta su calificación profesional. Sus funciones son:

- Velar por el buen funcionamiento de la casa, instalaciones y servicios.
- Conservar y atender la casa, hacer las reparaciones urgentes dando inmediatamente cuenta al Presidente y a los propietarios
- Ejecutar todos los acuerdos adoptados en la Junta y realizar los cobros que sean procedentes.
- Custodiar, a disposición de los titulares, la documentación de la comunidad.

-La Junta de Propietarios: Es la asamblea en la que intervienen todos los propietarios y en la que reside la toma de decisiones que afecten a la vida de la comunidad. Se reúnen, por lo menos, una vez al año para aprobar los presupuestos, ruegos y preguntas que pueden haber surgido a lo largo del año.

Funciones que le corresponden a la Junta de Propietarios

- Nombrar y cesar a las personas que ejercen los órganos de gobierno de la comunidad.
- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

- Aprobar los presupuestos y la ejecución de obras de la finca, tanto si son ordinarias o extraordinarias y ser además informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador.

En caso de impago de uno de los propietarios, el Presidente o el Administrador, si se acordase en Junta, podrá exigir al deudor el pago de la deuda por vía judicial. El proceso se inicia con la demanda junto a la certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda. A la cantidad que se reclame podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monetario, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquel, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El Tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que la comunidad preste garantía. El deudor puede enervar el embargo si presenta aval bancario por la cuantía que se le reclama.

La Junta de vecinos se reunirá a petición de la cuarta parte de los miembros que integran la comunidad y, en su defecto, la realizará el Presidente, o incluso podrá ser solicitado por un número de miembros que representen al menos el 25% de la participación.

La convocatoria contendrá los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebra la Junta y además se confecciona una relación de todos aquellos propietarios que no estén al corriente de los recibos y aquellos que figuren en la misma como impagados podrán asistir a la Junta pero carecerán de voto en la toma de decisiones que se aprueben. Si en la primera convocatoria no asistiese la mayoría de los vecinos que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una segunda convocatoria, esta vez sin sujeción a quórum.

-Toma de acuerdos en la Junta y modo de impugnación

La unanimidad solo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, requerirán el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios, que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

En el caso de aquellos propietarios que no asisten a la Junta, se les notificará el acuerdo alcanzado en la misma y si no manifiestan su inconformidad en el plazo de treinta días, se entenderá que están de acuerdo con la voluntad alcanzada en la Junta.

5.7 Ventajas de la Propiedad Horizontal. Su Importancia.

El asunto relativo a las ventajas y desventajas que reporta la propiedad horizontal ha sido muy discutido. Sin embargo, muchos refieren que el instituto es ventajoso desde varios puntos de vista: económico, social y jurídico.

En una visión económica, la propiedad horizontal es una solución para establecer derechos sobre activos que producen, de una manera vinculada, servicios susceptibles de ser consumidos de forma individual y conjunta. Bajo ciertas condiciones, esta institución parece servir para economizar costos de transacción y de administración, en especial, en los casos en los que los costos de administración de un condominio centralizado sean relativamente altos y el número de agentes económicos involucrados (número de apartamentos del edificio) también elevado.

Esta institución brinda una respuesta jurídica a un problema social tan difícil como es el problema de la vivienda y en consecuencia, contribuye a resolver los problemas de estabilidad social que pueden surgir en relación con este asunto. Constituye, sin lugar a dudas, una forma más económica de adquirir una vivienda con confort aceptable, además de abaratar los gastos de construcción y permitir, en un solo terreno, la

posibilidad de edificar más viviendas a más personas, lo cual constituye un ahorro de los espacios urbanizables.

Además, desde el punto de vista jurídico, la importancia de la propiedad horizontal radica en constituir una respuesta normativa que organiza un hecho físico que, en potencia, puede provocar conflictos si no existe una determinación de los derechos y deberes de sus titulares. Así se determina cuáles son los límites del derecho de cada cual y hasta qué punto el ejercicio de ese derecho no interfiere el ejercicio del derecho ajeno.

5.8 La Propiedad Horizontal en Cuba.

Las Ordenanzas de Construcción, vigentes en el país, excepto para Ciudad de la Habana, fueron promulgadas el 18 de octubre de 1861. Estas trazaban pautas para determinar la altura de los edificios, los requisitos para la construcción de edificios, las regulaciones sobre los desagües, las características de los entresuelos, las regulaciones sobre las salidas de los balcones, las jambas, los aleros, la reparación, las reglas sobre la demolición de los edificios, los requisitos para la declaración de edificio en ruinas, las regulaciones sobre medianería y otras servidumbres, cuestiones muy incipientes de este régimen pero sin hacer alusiones al mismo.

La Ley-Decreto No.407, del 16 de septiembre de 1952, "Ley de Propiedad Horizontal", es el cuerpo legal vigente que regula en Cuba esta institución, aunque quedó obsoleto y es prácticamente inaplicable por el número de edificios que actualmente permanecen sometidos a este régimen de propiedad, puesto que muchos de los existentes entonces pasaron paulatinamente al régimen de edificios multifamiliares y todos los construidos con posterioridad a 1959, no se constituyeron bajo los principios de la propiedad horizontal.

La Ley de Reforma Urbana, de 14 de octubre de 1960, así como todas las disposiciones que en materia de vivienda y de propiedad se han dictado con posterioridad no han

recogido en su articulado la propiedad horizontal¹¹⁴, aunque se han referido en ocasiones a esta como vínculo de determinado estatus ya establecido.

La sociedad cubana se ha visto precisada de introducir cambios en su sistema jurídico e inmobiliario como derivación de la situación económica y social existente en el país luego del derrumbe del campo socialista, la apertura a la inversión extranjera en la esfera inmobiliaria ha precisado al Estado en cuanto a la necesidad de rescatar instituciones como la propiedad horizontal, cuestión que abordaremos en temas posteriores.

5.9 Los Edificios Multifamiliares.

El término de Edificio Multifamiliar, acuñado en la Ley No.48/84, es parte inseparable ya del régimen jurídico de la vivienda en Cuba y se continúa enarbolando desde entonces.

Esta primera LGV tuvo dentro de sus objetivos fundamentales, expresados en su último POR CUANTO, reunir en un solo texto legal las regulaciones básicas que han de normar una materia tan importante como la de la vivienda. Asimismo en la Disposición Final Segunda dispuso que se derogaran las leyes, decretos-leyes, reglamentos y cualquier disposición que se opusiera al cumplimiento de lo que por dicha Ley se estableció. Así dedicó 18 de sus artículos a la regulación de lo que en Cuba se conoce como «Edificios Multifamiliares», complementada por el “Reglamento de los Edificios Multifamiliares”, puesto en vigor mediante la Resolución No.29, de 3 de marzo de 1987, del Instituto Nacional de la Vivienda, derogada por la Resolución No.4, de 14 de enero de 1991, del propio órgano administrativo.

La nueva Ley General de la Vivienda, Ley No.65 de 1988 y la citada Resolución No.4/91 del Instituto Nacional de la Vivienda, en estudio hoy para su modificación, son los cuerpos legales que establecen y regulan el Régimen de Edificios Multifamiliares, aunque existen otras normativas que complementan el funcionamiento de dicho régimen.

¹¹⁴Dávalos Fernández, R. *La Nueva Ley General de la Vivienda*, La Habana, 1990, pág.231.

El artículo 6 inciso e) de la Ley, conceptualiza los edificios multifamiliares de la siguiente manera: *“toda edificación de varios pisos en que existan viviendas independientes que ocupan cada una de ellas todo o parte de un piso, o las que contando con un solo piso con varias viviendas, éstas tengan elementos comunes de servicio”*. Más adelante en su artículo 87 se deja establecido que: *“El propietario de una vivienda ubicada en un edificio multifamiliar tendrá derecho exclusivo a su vivienda y a una participación igual a la de los demás propietarios en los elementos comunes del inmueble”*, constituyendo así el elemento privativo de este régimen

A continuación el propio cuerpo legal deja definido que se consideran elementos comunes del inmueble:

- a) El terreno en que se asiente el edificio;
- b) los cimientos, paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación;
- c) los sótanos, azoteas, patios, jardines y garajes, salvo que sean parte de la propiedad de una de las viviendas que integren el edificio;
- ch) los locales destinados a alojamiento del encargado;
- d) los locales o instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, cisternas, tanques, bombas de agua y demás similares;
- e) los ascensores, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común;
- f) todo lo demás que sea racionalmente de uso común del edificio o necesario para su existencia, conservación y seguridad.

Otros pueden ser considerados elementos comunes siempre que se cuente con el consentimiento expreso de la totalidad de los vecinos y que solo satisfagan necesidades de un número de apartamentos o pisos, a estos se les denomina elementos comunes de carácter limitado.

No se considerarán elementos comunes generales del edificio multifamiliar los que formen parte de las casas-apartamentos, edificadas en la última planta del edificio

según su proyecto original y que como vivienda individual se diferencien sustancialmente del resto de los apartamentos desde el punto de vista arquitectónico y funcional.

Los propietarios de dichas casas-apartamentos, conocidas como pent-houses, estarán obligados a dar acceso a ese nivel del edificio a las personas que atienden la instalación, mantenimiento y reparación de ascensores, tanques de agua, antenas de televisión u otras que se instalan usualmente en ese nivel o sobre el mismo y que prestan servicios a los apartamentos del edificio¹¹⁵. También están obligados los propietarios a mantener y reparar la terraza del pent-house de modo que no se produzcan filtraciones hacia los apartamentos del nivel inferior.

Los elementos comunes, generales o limitados, se mantendrán en condominio y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cada titular podrá usar los elementos comunes conforme con su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

La naturaleza jurídica del régimen de edificios multifamiliares esta dada en que es una forma de propiedad sobre la vivienda sui generis al integrarse por el derecho exclusivo sobre la vivienda y el condominio indivisible sobre los elementos comunes.

En resumen son cuatro los aspectos que particularizan esta institución:

- ❖ Los locales se encuentran divididos en forma tal que sean susceptibles de aprovechamiento independiente.
- ❖ Basta que se trate de una vivienda sobre otra o de viviendas en un mismo plano.
- ❖ La concurrencia de elementos que sean para beneficio común.
- ❖ El aprovechamiento de los elementos comunes esta indisolublemente ligado al elemento privativo sin necesidad de que este presente.

¹¹⁵Artículo Nos.90 y 91, LGV.

5.10 Diferencias y semejanzas entre el Régimen de Edificios Multifamiliares y la Propiedad Horizontal.

Son más las similitudes que las diferencias entre ambas instituciones, incluso se considera que la primera pudiera ser una modalidad de la segunda o estar dentro de la misma institución.

La Ley-Decreto No.407/52, la Ley General de la Vivienda y el “Reglamento de Edificios Multifamiliares” permiten observar estas semejanzas, entre ellas se destacan que ambas son administradas por los mismos vecinos; se constituyen en inmuebles de varias plantas, donde existe titularidad de los vecinos sobre su apartamento o piso independiente; la comunidad nace del aprovechamiento de los elementos comunes del edificio que son necesarios e indispensables para el normal disfrute de la propiedad exclusiva; los apartamentos o locales que integran el inmueble deben tener salida independiente a la calle o a elementos comunes que permitan el paso a esta.

Del estudio de ambas instituciones se derivan las siguientes diferencias¹¹⁶:

- El régimen de propiedad horizontal surge por declaración expresa de voluntad del propietario único o de todos los propietarios, mediante escritura pública que requiere inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que determina que esta inscripción tiene efectos constitutivos mientras que los edificios multifamiliares surgen por mandato de la Ley, esta es quien establece el régimen, la voluntad de los titulares no determina la adscripción o no del edificio al régimen de edificios multifamiliares.
- Los edificios multifamiliares nacen y se desarrollan como un régimen administrativo pero la propiedad horizontal es siempre un régimen civil.
- La propiedad horizontal concibe la prehorizontalidad, aspecto no regulado en los edificios multifamiliares de nueva construcción, negocio constructivo reservado al Estado, el cual vende los pisos o apartamentos una vez concluidos los mismos y

¹¹⁶Fernández Martínez, Martha. Tesis doctoral “*La Propiedad Horizontal en Cuba. Título Constitutivo e Inscripción Registral*”, UH, La Habana, 2003.

declarados habitables. Aunque, con anterioridad, puedan suponerse y hasta saberse, quienes serán sus titulares, jamás la venta se realiza en planos.

- En la propiedad horizontal, se establece derecho de tanteo y de retracto a los titulares de los restantes apartamentos, cuando alguno de ellos pretenda la venta de su propiedad, lo cual determina dentro de este régimen de preferencia una prelación en dependencia de las características de los titulares que estén interesados en la compra. Este aspecto no se verifica en los edificios multifamiliares, en virtud del principio esbozado en la Ley de Reforma Urbana y que ha servido de fundamento de toda la legislación inmobiliaria revolucionaria: “No es lícito ser titular dominico de más de un inmueble de residencia permanente”.
- En los edificios multifamiliares no se estableció reglas para la inscripción registral del mismo, pues es una situación de hecho, prevista en Ley, por lo que nace el régimen producto de la misma; no requiriendo ni escritura pública, ni inscripción registral para su constitución, mientras que en la propiedad horizontal es requisito indispensable el otorgamiento del título constitutivo para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.
- En la propiedad horizontal se regulan las relaciones entre los titulares dominicos del edificio; mientras que las regulaciones concebidas para los edificios multifamiliares establecen el régimen jurídico especial obligatorio que determina los derechos y deberes de los propietarios y de los arrendatarios de las viviendas que conforman el edificio y hasta de los demás residentes, sea cual fuere la forma en que ocupan.
- El régimen de edificios multifamiliares establece una participación igual de todos los titulares en los elementos comunes del inmueble, mientras que para la propiedad horizontal se instituye una participación en los elementos comunes del inmueble, en equivalencia al porcentaje que representa el valor del apartamento dentro del conjunto del edificio.
- En el régimen de edificios multifamiliares, se clasifican los edificios en: edificios de administración propia o edificios de administración municipal, para

determinarlo se tienen en cuenta las características del inmueble, en aras de lograr su adecuada atención. Este aspecto no era concebido en la propiedad horizontal.

- En los edificios multifamiliares se sustituye el término Junta de Propietarios por Junta de Administración, teniendo en cuenta que son titulares con iguales derechos tanto los arrendatarios como los propietarios.

5.11 Clasificación de los Edificios Multifamiliares.

Claramente definen la Ley y el Reglamento de Edificios Multifamiliares los tipos de edificios multifamiliares que existen, clasificándolos de la siguiente forma¹¹⁷:

- a) Edificios de administración propia, que serán aquellos que cuentan con un reducido número de viviendas, generalmente de pocas plantas o agrupadas en un pasaje, cuyas principales áreas comunes sean las vías de acceso a las viviendas; que no tengan equipos complejos y en los cuales la conservación de los elementos comunes en condiciones normales sea relativamente poco costosa;
- b) edificios de administración municipal, que serán aquellos que cuenten con gran cantidad de viviendas, generalmente de un número elevado de plantas; que tengan entre las áreas comunes, además de las vías de acceso, otras como recibidores, garajes colectivos, jardines y equipos de cierta complejidad como ascensores, colectores de desechos e intercomunicadores y donde eventualmente puedan radicar, además de viviendas, oficinas estatales, comercios y otras entidades. La conservación de sus áreas comunes es generalmente costosa, incluso en condiciones normales.

La Dirección Municipal de la Vivienda es la responsable de identificar, determinar y clasificar los edificios multifamiliares enclavados en su territorio así como de garantizar que se constituyan las juntas de administración en cada uno de ellos.

¹¹⁷Precisar en los artículos No.93 y 94 de la LGV.

5.12 Atribuciones de la Junta de Administración y de su ejecutivo.

Serán atribuciones de la Junta de Administración¹¹⁸:

- a) Acordar el reglamento del edificio;
- b) designar un ejecutivo que podrá estar compuesto por propietarios o convivientes;
- c) contratar o, en su caso proponer, los servicios de un encargado y personal para la limpieza u otros servicios, a tiempo completo o parcial y la rescisión de ese contrato cuando se considere oportuno;
- ch) fijar la cuota mensual con que deberán contribuir los titulares a partes iguales para cubrir los gastos referidos en el artículo 95;
- d) decidir la ejecución de reparaciones cuyo costo no pueda ser absorbido por el fondo que se forme con la cuota mensual y que, salvo pacto en contrario, deberá ser asumido por los titulares a partes iguales;
- e) asegurar el edificio contra riesgos y para cubrir los gastos de conservación de sus áreas comunes desde el punto de vista constructivo;
- f) solicitar de la Dirección municipal de la vivienda la aplicación de medidas disciplinarias al encargado, personal de limpieza y de servicios del edificio, cuando incurran en las violaciones previstas en la legislación laboral.

El ejecutivo designado por la Junta de Administración¹¹⁹ tendrá las siguientes funciones.

- a) Cobrar la cuota mensual a que se refiere el inciso ch del artículo anterior y, según el caso, la contribución señalada en el inciso d¹²⁰;
- b) administrar el fondo que se forme con las contribuciones de los titulares para lo cual podrá adquirir los suministros y contratar los servicios necesarios para el edificio;
- c) supervisar el trabajo del encargado;
- ch) rendir cuenta de su gestión, periódicamente, a la Junta de Administración;

¹¹⁸Artículo 98, Ley No.65/88.LGV.

¹¹⁹Resolución No.30, de 27 de febrero de 1990. Metodología para la creación y funcionamiento de las juntas de Administración de las comunidades. Instituto Nacional de la Vivienda

¹²⁰Resolución No.5, de 28 de diciembre de 1989, Trámites de los juntas de Administración de Edificios para exigir el pago a los titulares que incumplan la obligación del pago de la cuota fijada. Instituto Nacional de la Vivienda.

d) otras que le asigne la Junta de Administración.

5.13 Constitución y Extinción del Régimen de Edificios Multifamiliares.

El Régimen de Edificios Multifamiliares se constituye por mandato de la Ley, siendo obligatorio para todos los inmuebles que poseen las características descritas y se extinguen siguiendo lo preceptuado en el artículo 7 de la vigente LGV, que dice textualmente: *“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”*, o sea, en Cuba solo por el mal estado técnico o ruinoso del edificio se extingue esta institución.

5.14 Publicidad Registral.

El artículo 4, numeral 1, de la Resolución No.114, de 29 de junio de 2007¹²¹, establece que son objetos de inscripción en el Registro: “Las certificaciones expedidas por las Direcciones Municipales de la Vivienda, para la inscripción de los edificios a favor del Estado”. Por su parte los artículos 10, 11 y 12 de la Resolución No.50/08,¹²² establecen el procedimiento a seguir para la inscripción de los edificios multifamiliares apreciándose lo que pudiera llamarse una multi-inscripción, pues sobre un mismo inmueble se realizan varias de ellas, ya que los departamentos de Administración de la Vivienda, pertenecientes a las DMV, están en la obligación de inscribir las áreas comunes y la descripción general del edificio multifamiliar a favor del Estado, a su vez cada propietario debe concurrir a inscribir su apartamento; si en el inmueble existen apartamentos o locales que pertenezcan a una entidad estatal, ésta es quien procede a

¹²¹Resolución No.114, de 29 de junio, Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, del MINJUS, 2007.

¹²² Resolución No.50, del 23 de febrero de 2008, del INV.

realizar la correspondiente inscripción, si excediera del 50% del total de apartamentos, le corresponderá inscribir la totalidad del inmueble. Si existen apartamentos cuya titularidad la ostenten arrendatarios, entonces corresponde a los Departamentos de Control del Fondo de las mencionadas DMV concurrir a realizar la inscripción.

La situación anterior no se manifiesta en el régimen de propiedad horizontal, que como ya se ha dicho la Junta de Propietarios es quien realiza la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal.

5.15 Procedimiento para la inscripción de Edificios Multifamiliares.

El Capítulo II, Sección Tercera, de la mencionada Resolución No.50/08 del INV, recoge el procedimiento para efectuar la correspondiente inscripción, previsto de la forma siguiente:

Artículo 10: Las direcciones municipales de la Vivienda, a partir del Plan de Inscripción de Edificios, solicitarán al Registro de la Propiedad, a nombre del Estado cubano la inscripción de los edificios multifamiliares bajo el régimen jurídico previsto en la Ley General de la Vivienda y sus disposiciones complementarias, sean estos de administración propia o de administración municipal.

Para optimizar la inscripción de edificios se podrá emitir la Certificación Múltiple, donde consten identificados los mismos y los datos requeridos conforme lo establecido en la presente Resolución.

Se exceptúan los edificios que sean medios básicos o vinculados, los que son inscriptos por las entidades que los poseen, cuando tengan más del cincuenta por ciento (50 %) de los apartamentos en dicho régimen.

Artículo 11: Cuando en un edificio multifamiliar no inscripto en el Registro de la Propiedad, se efectúe una transmisión de dominio de uno de sus apartamentos las Direcciones Municipales de la Vivienda, realizarán la inscripción del mismo en un plazo de 30 días hábiles, a partir de que los Departamentos de Administración de la Vivienda reciban

- a) *comunicación inmediata de la promoción de autorizaciones de donaciones y permutas por el Departamento Jurídico;*
- b) *solicitudes de los particulares de certificaciones de viviendas libres de ocupantes para adjudicación hereditaria; y*
- c) *solicitudes personales o de las Juntas de Vecinos de los edificios.*

Artículo 12: A los efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores las Direcciones Municipales de la Vivienda, a través de los Departamentos de Administración de la Vivienda, emitirán Certificación donde conste:

- a) *dirección del edificio;*
- b) *descripción general (linderos, tipología, número de apartamentos y número de plantas); y*
- c) *áreas comunes (se relacionan, según el caso, escaleras, garajes, lobby, terreno, terrazas, cisterna y elevadores).*

Solo los particulares descritos en el artículo anterior pueden ser objeto de inscripción, prohibiéndose de plano en el artículo 13, las convalidaciones o acciones ilegales tan comunes en nuestros edificios multifamiliares.

Artículo 13: En los edificios multifamiliares en los que se hayan ejecutado acciones constructivas ilegales, tales como habitaciones, garajes, terrazas, tapias, talleres u otras, estas no se incluirán en la Certificación que se emita para su inscripción.

Queda pues establecido, que es a la Dirección Municipal de la Vivienda a quien le corresponde inscribir los edificios propiedad del Estado cubano, sean de administración propia o de administración municipal, cuya inscripción puede realizarse a través de una certificación única.

Los gastos para la inscripción de los edificios corren a cargo de la DMV correspondiente, la cual lo preverá en su presupuesto y abonará \$ 75.00 pesos¹²³, más \$40.00 pesos de arancel¹²⁴.

¹²³ Resolución No.188/2005, INV

¹²⁴ Ley No.73/94. Ley Tributaria. República de Cuba.

Todo este enjambre de inscripciones se resolvería si la Junta de Administración se constituyera bajo escritura pública o fuese investida de amplias facultades por la Dirección Municipal de la Vivienda.

CAPITULO VI: BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A REGÍMENES ESPECIALES

La Ley General de la Vivienda dedica su Capítulo VII a las viviendas sometidas a régimen especial. Se refiere en la Sección primera a las viviendas en zonas rurales y en la Sección segunda, establece regulaciones sobre otras viviendas sometidas a régimen especial.

6.1 Las viviendas en zonas rurales.

La Ley No.65/88 contiene disposiciones para la transferencia de la propiedad de los ocupantes de viviendas ubicadas en comunidades campesinas o en áreas urbanas, que hubieran cedido al Estado tierras de su propiedad, mediante indemnización o sin ella, por haber sido afectados en la que disfrutaban, sin tener que pagar precio alguno por este concepto¹²⁵.

Establece un grupo de casos que recibirán similar tratamiento:

- a) Los ocupantes de viviendas ubicadas en bateyes de centrales azucareros que demuestren haber residido en ellas desde antes de la nacionalización del central o ser herederos de quienes las ocupaban antes de esa fecha;
- b) los ocupantes de viviendas campesinas construidas por el Estado entre 1959 y 1970 que demuestren haber residido en ellas desde ese período o ser herederos de quienes las ocupaban en aquella fecha;
- c) los ocupantes de viviendas campesinas que hayan construido éstas en tierras que estaban en su posesión antes del 17 de mayo de 1959;
- ch) otros casos análogos que decida el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda a propuesta de un organismo u órgano estatal, de parte interesada o de oficio.

En los supuestos de ocupantes de viviendas ubicadas en las comunidades campesinas, que no hayan recibido la vivienda por cesión de tierra al Estado, adquirirán la propiedad de la vivienda que ocupan bajo los términos y condiciones expresados en las

¹²⁵La LGV regula las viviendas ubicadas en zonas rurales a partir del artículo 104.

disposiciones sobre la transferencia de la propiedad de esta Ley, lo cual implica que la DMV dicte Resolución reconociendo el derecho, fijándole precio y la mensualidad para suscribir el contrato de compraventa con el Banco Popular de Ahorro.

La Resolución No.301¹²⁶, de fecha 25 de noviembre de 1991, del Instituto Nacional de la Vivienda, establece el procedimiento para la transferencia de la propiedad de casos de viviendas construidas por esfuerzo propio de la población en zonas rurales antes del primero de enero de 1985, procesos análogos a los dispuestos en el artículo 104 de la Ley No.65/88, que se encuentran identificados con alguno de los supuestos siguientes:

- a) El que esté ocupando permanentemente una vivienda que haya construido con anterioridad al 1ro. de enero de 1985, a sus expensas, en zona rural, cuyo terreno lo haya adquirido de otra persona mediante documento privado, cedido por una autoridad estatal o cuyo propietario al momento de la fabricación no hubiere sido conocido.
- b) El que esté ocupando una vivienda construida con anterioridad al 1ro. de enero de 1985, con recursos y esfuerzos propios, ubicada en tierra que forme parte de una finca rústica de ajena pertenencia, que por su ubicación geográfica se encuentra hoy día en zonas consideradas urbanas, según la clasificación realizada por la Dirección Provincial de Planificación Física.
- c) El que haya recibido de autoridad competente un local, almacén u otro tipo de inmueble en zona rural de propiedad estatal y lo haya reconstruido a sus expensas, transformándolo en una vivienda adecuada y lo ocupe de forma permanente.
- ch) El que haya reconstruido un bohío y a sus expensas lo haya convertido con recursos y esfuerzos propios en una vivienda adecuada y la ocupe de forma permanente.
- d) El que ocupe una vivienda ubicada en comunidades campesinas o en áreas urbanas, que le haya sido asignada como compensación por la cesión de sus

¹²⁶La Resolución No.301/91, fue publicada en la Gaceta Oficial, Ordinaria, No. 04 de 18 de Enero de 1991.

tierras al Estado, independientemente de que haya recibido o no indemnización económica.

- e) Los ex-propietarios de tierras que estén ocupando viviendas sobre las cuales no poseen documento alguno, ubicadas en fincas que como consecuencia de la aplicación de las Leyes de Reforma Agraria y otros cuerpos legales le fueron expropiadas, nacionalizadas o confiscadas.
- f) El ex-propietario de tierras o sus herederos que estén ocupando una vivienda ubicada en una finca que como consecuencia de su venta, su propiedad pasó al patrimonio estatal.
- g) Los que ocupen viviendas en tierras que arrendaron al Estado y como consecuencia de la cancelación de dichos arrendamientos su propiedad pasó al patrimonio estatal.

La Resolución que dicte la Dirección Municipal de la Vivienda, en virtud de la Resolución No.301/91, del INV, será considerada como título de propiedad y contendrá todos los elementos necesarios a tal fin, incluyendo una descripción adecuada del inmueble.

6.1.2 Viviendas ubicadas en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuaria y Cooperativas de Créditos y Servicios.

En las Cooperativas de Producción Agropecuaria pueden existir viviendas de propiedad personal del cooperativista y viviendas propiedad de la cooperativa, en concepto de viviendas vinculadas y medios básicos.

Con respecto a las viviendas situadas en las Cooperativas deben precisarse los siguientes aspectos:

- Es propiedad personal del cooperativista la vivienda que posee en la tierra que entrega a la cooperativa o la que construye o traslade con medios propios a las tierras pertenecientes a la cooperativa.

- El ocupante legal de una vivienda situada dentro del perímetro de la cooperativa conserva los derechos que la legislación vigente le confiere, sea o no cooperativista.
- El derecho de propiedad personal a las viviendas es respecto a lo edificado. El suelo es propiedad de la cooperativa y el propietario de la vivienda sólo tiene el derecho de superficie.
- Las viviendas no pueden ser vendidas, permutadas ni transmitidas por cualquier otro concepto sin la previa autorización de la cooperativa, la que tiene derecho preferente para su adquisición por el precio legal.
- Las viviendas construidas por la cooperativa y ubicadas en tierras de su propiedad, constituyen patrimonio de la misma y se autoriza su cesión en arrendamiento o en usufructo a los miembros de la cooperativa o a otras personas mientras subsista su vínculo con aquella. El precio del arrendamiento lo fija libremente la cooperativa.
- Cualquier decisión o autorización relacionada con la vivienda, debe ser previamente aprobada en Asamblea General de Miembros.
- La tierra y los bienes agropecuarios que formen parte del patrimonio de la cooperativa no serán objeto de transmisión hereditaria.

DÁVALOS FERNÁNDEZ¹²⁷ al referirse al tema consideró que la Ley No.36, “Ley de Cooperativas Agropecuarias”, de 22 de julio de 1982, estableció las regulaciones básicas sobre estas viviendas, complementadas por el Reglamento de las viviendas ubicadas en áreas de Cooperativas de Producción Agropecuaria, de 14 de mayo de 1988, promulgado por la Resolución Conjunta de los Ministerios de Agricultura y del Azúcar y el INV, que estipulaba que estas viviendas se regulaban por el mencionado Reglamento, no por el Reglamento de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos, a tenor de lo dispuesto en el artículo 106 de la LGV¹²⁸.

¹²⁷Dávalos Fernández, R. *La Nueva Ley General de la Vivienda*, La Habana. 1990, pág.265

¹²⁸El artículo 106 de la LGV establece que la propiedad de una vivienda ubicada dentro del perímetro de una cooperativa de producción agropecuaria, que sea propiedad de un cooperativista y constituya su domicilio legal, sólo podrá ser adjudicada en caso de fallecimiento del titular, al cónyuge y a los herederos que sean cooperativistas y ocupen la vivienda. En caso de no existir herederos con estas condiciones, la

La Ley No.95¹²⁹, "Ley de Cooperativas de Producción Agropecuaria y de Créditos y Servicios", de fecha 2 de noviembre del 2002, deroga la Ley No.36/82 y en su artículo 32, inciso c), expresa que el patrimonio de las Cooperativas de Producción Agropecuaria está constituido por las viviendas construidas, adquiridas o entregadas a la cooperativa en concepto de vinculadas o medios básicos.

Por su parte, el artículo 38, inciso e), de la propia Ley No.95/02, establece que el patrimonio de las Cooperativas de Créditos y Servicios está constituido por las viviendas construidas, adquiridas o entregadas a las cooperativas en concepto de vinculadas o medios básicos.

Con respecto a las viviendas, la vigente Ley de Cooperativas de Producción Agropecuaria y de Créditos y Servicios estableció lo siguiente¹³⁰:

- Las viviendas ubicadas en las tierras aportadas a la Cooperativa de Producción Agropecuaria, continúan siendo propiedad personal del cooperativista y su ocupante legal mantiene los derechos establecidos en la legislación vigente. La cooperativa concede a éstos el derecho de superficie.
- Las viviendas construidas o adquiridas por la cooperativa en tierras de su propiedad con carácter de vinculadas o medios básico son ocupadas por los cooperativistas que acuerde la Asamblea General, quienes tienen el derecho a la adquisición de su propiedad en el caso de las vinculadas, mediante el pago de su precio legal, una vez transcurrido el término de permanencia establecido en la legislación vigente.
- La cooperativa concede a sus miembros el derecho de superficie a título gratuito a los efectos de obtener la propiedad de estas viviendas. No obstante, lo dispuesto sobre la propiedad de las viviendas, la permuta o cesión de cualquier otro derecho,

vivienda se considerará transmitida a la cooperativa en el momento del fallecimiento del causante, sin perjuicio del derecho de los herederos a recibir su precio. En este último caso la cooperativa deberá garantizar una vivienda adecuada a los herederos convivientes que por no ser cooperativistas deban abandonar la vivienda.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la cooperativa podrá decidir que reciban la propiedad de la vivienda uno o más de los herederos que residan en ella y en ese caso éstos deberán abonar al resto de los herederos la parte proporcional del precio restante de la tasación, en la forma aplazada que fije la propia cooperativa

¹²⁹ La Ley No. 95/02 fue publicada en la Gaceta Oficial, Ordinaria, No.72, de 29 de noviembre de 2002

¹³⁰ Estas disposiciones legales sobre las viviendas están contenidas en los artículos 41-44 de la Ley No. 95/02.

debe ser previamente aprobada por la Asamblea General, sin perjuicio del cumplimiento de los trámites legales establecidos. Cuando se trate de transmisión hereditaria se atiene a lo dispuesto en la legislación vigente.

- Las Cooperativas de Créditos y Servicios pueden construir viviendas para sus trabajadores asalariados en los terrenos que previamente el Estado les haya concedido el derecho de superficie, de acuerdo con las regulaciones que al efecto se dicten por el organismo competente. Estas viviendas tienen el carácter de vinculadas o medios básicos.

El artículo 56 de la Resolución No.14/06 del INV, especifica que cuando se trate de viviendas construidas por esfuerzo propio en tierras de Cooperativas Agropecuarias o Unidades Básicas de Producción Agropecuaria, se exige al promovente la aprobación previa de la Asamblea General correspondiente. El reconocimiento del derecho de propiedad es igualmente de lo edificado.

Para la legalización debe tenerse en cuenta lo preceptuado en el apartado vigésimo de la Resolución No.315/03 del INV, en cuanto establece que las viviendas construidas o en ejecución en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuaria por esfuerzo propio de la población podrán convalidarse y legalizarse, aplicando lo dispuesto en el “Reglamento de Viviendas en Cooperativas Agropecuarias”. En especial lo referente a la autorización de la Junta Directiva.

6.1.3 Las viviendas de los Agricultores Pequeños.

El Decreto-Ley No.125/91¹³¹, en concordancia con el texto constitucional y el ordenamiento jurídico civil¹³², entiende como agricultor pequeño, a la persona natural

¹³¹Precisar artículo 2, 18 y 28 del Decreto-Ley No.125/91.

¹³²La Constitución de la República de Cuba establece en su artículo 19 que el Estado reconoce la propiedad de los agricultores pequeños sobre las tierras que legalmente les pertenece y los demás bienes inmuebles y muebles que les resulten necesarios para la explotación a que se dedican. Por su parte, el Código Civil cubano en su artículo 150 estipula que la propiedad de los agricultores pequeños es la que recae sobre los bienes destinados a la explotación agropecuaria a que se dedican, y mediante la cual contribuyan a aumentar el fondo de consumo social y, en general, al desarrollo de la economía nacional.

propietaria, copropietaria o poseedora legítima de tierra y como bienes agropecuarios, entre otros, las viviendas ubicadas en la tierra de un agricultor pequeño. Excluye de la legislación sucesoria común, la tierra y los demás bienes agropecuarios, condicionando su transmisión a determinados vínculos de parentesco, siempre que hayan trabajado la tierra, en forma permanente y estable, por lo menos 5 años antes del fallecimiento del agricultor pequeño. De igual forma, imposibilita la sucesión testada al establecer que en ningún caso se podrá disponer por testamento de la tierra y los demás bienes agropecuarios.

En correspondencia con las señaladas disposiciones normativas, la Ley General de la Vivienda también contiene regulaciones sobre las viviendas de los agricultores pequeños, dispuestas en el artículo 108, que fue modificado por el Decreto-Ley No.233/03, quedando redactado de la siguiente forma:

“Los propietarios de fincas rústicas destinadas a la producción agropecuaria, podrán, previa autorización del Ministerio de la Agricultura, y oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, permitir que familiares u otras personas vinculadas a la producción de dicha finca construyan su vivienda dentro de los límites de su propiedad y previo el cumplimiento de las disposiciones que para la construcción por esfuerzo propio establezca el Instituto Nacional de la Vivienda.

Las viviendas ubicadas en áreas de fincas rústicas de propiedad personal estarán sometidas a las reglas siguientes:

- a) el dueño de la finca sólo podrá tener la propiedad de la vivienda que ocupa en ésta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 107 de la presente Ley;*
- b) en caso de fallecimiento del propietario de la finca, la vivienda de su propiedad se transferirá a los herederos conforme a la legislación vigente en la materia; y*
- c) el heredero que reciba la vivienda en propiedad deberá indemnizar en su precio legal, proporcionalmente, a los demás herederos con derecho a heredar la tierra, que no la reciban.*

Los que no siendo propietarios de una finca, construyan o hayan construido en ella legalmente, por medios propios y con autorización de su dueño una vivienda adecuada,

se les reconocerá la propiedad sobre lo edificado, sin que afecte la integridad de la finca, salvo desafectación por autoridad competente. La transmisión hereditaria de estas viviendas se regirá por la legislación civil común.

La permuta, donación o traspaso de las viviendas sólo podrá efectuarse previa aprobación del Ministerio de la Agricultura o, en su caso, del Ministerio del Azúcar, los que oirán el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, pudiendo ejercer el derecho de tanteo y adquirir la propiedad de la vivienda a favor del Estado, abonando a su propietario su precio legal."

La redacción de este artículo sufrió significativas modificaciones. Debemos recordar que con anterioridad eran propiedad del agricultor pequeño todas las viviendas que se encontraban situadas dentro del área de su finca, con independencia de que fueran habitadas por él o por otras personas con su consentimiento, no pudiendo ser transferidas en propiedad a sus ocupantes, a favor de quienes no se generaba derecho alguno y sobre las cuales el pequeño agricultor tendría la facultad, incluso, de ejercer cese de convivencia, porque no integran la propiedad personal sino la propiedad del pequeño agricultor.

Sobre las modificaciones introducidas por el citado Decreto-Ley, solo acotar la necesidad de que las Resoluciones-Título de propiedad que emitan las Direcciones de la Vivienda legalizando viviendas que se encuentren dentro del perímetro de la finca de un pequeño agricultor, deberán ser precisas respecto a las medidas y linderos, así como muy esclarecedoras sobre las servidumbres contenidas dentro de las relaciones de vecindad, de tal forma que se proteja la integridad de la propiedad del principal titular del terreno.

Es necesario destacar que poder reconocer la propiedad dentro de una finca rústica a otra persona que no sea su dueño, puede generar numerosos conflictos legales. A estas viviendas no les será aplicable el régimen jurídico de las viviendas propiedad personal, sino que serán sometidas al régimen especial previsto legalmente. En tal sentido, para permutar o donar las viviendas referidas no se requiere de la autorización de las DMV, sino que serán los Ministerios de la Agricultura y del Azúcar, oído el

parecer de la ANAP, en su caso, quienes podrán conceder la autorización o ejercer el derecho de tanteo.

Asimismo, resulta contradictorio que en lo adelante las viviendas legalizadas a favor de sus ocupantes generen derechos que el agricultor pequeño no posee con respecto a su vivienda ubicada en la finca, específicamente, el derecho de trasmisión hereditaria que para este último caso está limitado según las disposiciones del Decreto-Ley No.125/91 anteriormente enunciadas.

La Resolución No.618/03 definió las reglas para la transferencia de la propiedad a quienes hubiesen construido en tierras propiedad del agricultor pequeño, pronunciamientos que de igual forma fueron recogidos por el vigente Reglamento de la LGV, la Resolución No.14/06 del INV, al disponer en sus artículos 54 y 55 lo que sigue:

Artículo 54: Al objeto de legalizar la construcción de viviendas por esfuerzo propio en fincas rústicas propiedad de pequeño agricultor, las direcciones municipales de la Vivienda deben:

1- Recibir la solicitud de los interesados, adjuntando:

- a) documento que acredite la autorización del MINAG;*
- b) Licencia de construcción; y*
- c) Certificación de Habitable.*

Si careciera de los documentos señalados en los incisos b) y c), se remite a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, para la aplicación de lo regulado sobre la convalidación, si la construcción fuera con posterioridad al 1ro de enero de 1985.

2- Radicar expediente que contenga la documentación aportada y las pruebas y diligencias que procedan.

3- Dictar Resolución disponiendo, de proceder, el reconocimiento del derecho de propiedad sobre lo edificado. Esta Resolución constituye Título de Propiedad.

Artículo 55: Para el reconocimiento del derecho de la propiedad sobre lo edificado se tiene en cuenta que la vivienda fue edificada antes de la entrada en vigor del Decreto 272, de las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo, de

20 de febrero del 2001. Si fuera posterior, es indispensable que se haya ejecutado legalmente.

Resulta válido aclarar que la Resolución No.315/03 del INV¹³³, excluyó del proceso de convalidación a las viviendas construidas o en ejecución en tierras de Cooperativas de Créditos y Servicios y de agricultores pequeños disponiendo que no se convalidaran. En estos casos se dictará providencia de archivo, hasta tanto se defina el procedimiento a seguir.

6.1.4 Posibilidad de inscripción en el Registro de Tenencia de la Tierra.

Según el “Reglamento para el funcionamiento del Registro de Tenencia de la Tierra”¹³⁴ los agricultores pequeños son clasificados dentro de los tenedores legales de la tierra como tenedores individuales. Para el caso que estos posean más de un área de tierra, ubicadas en diferentes municipios, la solicitud se formula en el municipio de residencia del tenedor, que notificará al resto de las oficinas municipales correspondientes a los efectos de la inscripción, cuya solicitud estará acompañada del documento acreditativo de la propiedad o posesión de la tierra. El área de ésta se acreditará mediante medición topográfica que de no corresponder con la declaración jurada del solicitante, se comprobará previa valoración del área histórica declarada, así como la que aparezca en el documento de titularidad.

La solicitud de inscripción de los tenedores legales cooperativos estará avalada por el Presidente de la Cooperativa, anexando las características de las áreas: forma y carácter de la adquisición, documentos que acreditan ésta, uso de la tierra, instalaciones y otros medios existentes.

Cuando se aprecie que el resultado será denegatorio, se trasladará a la Comisión Municipal de Asuntos Agrarios para que emita sus criterios respecto a la procedencia de conceder el usufructo de la tierra.

¹³³Detallar en el apartado Décimo Noveno de la Resolución No.315/03 del INV.

¹³⁴La Resolución No.288, de fecha 15 de Mayo de 1990, del Ministro de la Agricultura constituye el “Reglamento para el funcionamiento del Registro de Tenencia de la Tierra”

En las inscripciones de usufructo se precisará el carácter personal e intransferible, carácter excepcional de autorización y requisitos a los que está sujeta, así como las prohibiciones y obligaciones que corresponden.

Para las tierras ubicadas en el perímetro urbano y los asentamientos poblacionales en áreas rurales, se realizarán por las Delegaciones Territoriales del organismo las coordinaciones pertinentes con las Direcciones de la Vivienda y Planificación Física a los efectos de la inscripción.

6.1.5 Aplicación de la legislación vigente a las viviendas situadas en tierras estatales en usufructo.

Las Indicaciones de Trabajo sobre las viviendas situadas en tierras estatales en usufructo, están acorde con lo preceptuado en el Decreto-Ley No.259, de 10 de julio del 2008 y el Decreto No.282, de 27 de agosto del 2008, que facultan al INV para que oído el parecer del Ministerio de la Agricultura y del Azúcar, dicte las reglas necesarias relativas a las viviendas existentes o que se construyan en las tierras que se entreguen al amparo de las disposiciones legales enunciadas. Dichas regulaciones consisten en:

- ✓ La construcción por esfuerzo propio que se autorice, se hará según el procedimiento vigente y resultado del procesamiento previo por la Delegación Municipal de la Agricultura
- ✓ Las UMIV al recibir las solicitudes de licencia de obra exigirá la microlocalización del terreno desafectado, su ubicación, área total acorde con los 320 permitidos para zonas rurales y los 250 para zonas urbanas.
- ✓ El terreno desafectado es el que se entregará en concepto de Derecho Perpetuo de Superficie para la edificación de la vivienda, ajustándose a lo dispuesto para la entrega de solares yermos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.
- ✓ Las solicitudes de adaptación de locales o edificaciones estatales a favor de los usufructuarios de tierras estatales deberán ser tramitadas por la Empresa ante las autoridades que corresponda, previa solicitud de licencia del interesado ante la UMIV.

- ✓ Los proyectos deben ajustarse a las regulaciones constructivas vigentes, en especial, sus dimensiones, materiales y tipologías.

6.1.6 Las Viviendas económicas y de montaña.

Estas viviendas tienen sus regulaciones en lo que establece el artículo 105 de la LGV:

“Las personas que ocupen viviendas rurales del tipo denominado “económicas”, construidas por el Estado desde 1980, se considerarán incluidas en las disposiciones que autorizan la transferencia de la propiedad y pagarán el precio de la vivienda de acuerdo con lo establecido en el artículo 42, inciso b); pero si fuesen declaradas vinculadas estarán a lo que regule al efecto el Instituto Nacional de la Vivienda.

Las viviendas que construyan las entidades estatales para los obreros agrícolas y las que se construyan en zonas de montaña, serán generalmente, declaradas vinculadas y se regirán por las disposiciones establecidas para esa categoría de viviendas.”

Con este precepto se le da solución jurídica a las viviendas construidas por el Estado en zonas rurales en tierras propiedad estatal, que por la naturaleza de su cubierta se denominan” económicas”¹³⁵.

La Resolución No.422/89 que establece el precio de las viviendas vinculadas situadas en zonas de montañas o de difícil acceso y la Resolución No.423/89, referida a las atribuciones y funciones de las entidades que posean estos tipos de viviendas, ambas dictadas por el INV, fueron modificadas parcialmente por el Decreto-Ley No.233 del 2003 y por la Resolución No.619 del 2003, también del INV.

En tal sentido resulta necesario apuntar que la mencionada Resolución No.619/03 del INV, establece regulaciones para todas las zonas especiales de forma general y puntualiza que cuando el ocupante permanente ocupa la vivienda antes de Julio de 1985 y no fueren propuestas como vinculadas o medio básicos, o habiéndolo sido no fueren declaradas como tales por el Instituto, las entidades deberán comunicarlo a los ocupantes, a los efectos de que puedan iniciar los trámites para la transferencia de la

¹³⁵Tales aclaraciones fueron hechas por el Dr. Rodolfo Dávalos en su libro *La nueva Ley General de la Vivienda*, pág.273.

propiedad de la vivienda, si procediere. Si la vivienda que se pretende pasar al régimen general de propiedad está ubicada en Zonas Especiales, deberá contarse con la aprobación de la Dirección de la Zona u Organismo que la atiende.

Por su parte, la propia Resolución No.619/03 especifica el procedimiento para la solicitud de permutas cuando interviene alguna vivienda ubicada en zona especial en cuyos casos se necesitará además carta del jefe de zona autorizado y si se trata de zona de alta significación para el turismo: carta de autorización del Gobierno y del MINTUR.

6.1.7 Inscripción de los títulos emitidos en zonas rurales en el Registro de la Propiedad.

La Resolución No.50, de fecha 23 de febrero del 2009, del INV, estableció el procedimiento para el perfeccionamiento de los títulos y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Por su parte, la Circular No.1, de 11 de marzo del 2009, del Director Jurídico del INV, contiene aclaraciones sobre la aplicación y alcance de lo dispuesto en aquella.

Con respecto al tema, ratifica que las fincas rústicas continuarán sometidas a la jurisdicción agraria. Las viviendas ubicadas en áreas rurales debe considerárseles como límite de terreno propio o tributario 250 metros cuadrados, si tiene área sanitaria (letrina: instalación externa a la vivienda) se incrementa el terreno tributario en 70 metros cuadrados, por lo que el exceso de los 320 metros cuadrados permitidos se considera terreno adicional.

La Dirección Municipal de la Vivienda puede reconocer, cobrar y otorgar derechos sobre todo exceso de terreno que se disfrute y no sea utilizable por el Estado, dada su ubicación, dimensiones, que no permiten darle un uso de interés público.

6.2 Las viviendas, edificaciones y solares yermos ubicados en zonas turísticas.

La zona de alta significación para el turismo no es cualquier zona, ni tiene que coincidir con aquellas donde estuvieran enclavados hoteles u otras instalaciones turísticas

importantes, sino que lo serán las que expresamente sean declaradas por el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, por lo que la aplicación de los regímenes especiales no se hace arbitrariamente en una zona de acuerdo con los intereses de los organismos, sino que se requiere de declaración previa expresa del Gobierno.

La Ley de Protección del Medio Ambiente y el Uso Racional de los Recursos Naturales, Ley No.33, de 10 de Enero de 1981, estableció normas para la preservación de zonas importantes para el desarrollo turístico a las que denominó Zonas de Alta significación para el Turismo, complementariamente la Disposición Especial Primera del Decreto-Ley No.50, de 15 de Febrero de 1982, "Sobre asociaciones económicas entre entidades cubanas y extranjeras", establece regulaciones que integran el régimen administrativo especial caracterizado por régimen fiscal especial (toda o parte de la zona puede ser declarada libre de impuestos, aranceles de aduana, derechos, tasas y contribuciones); régimen laboral especial, régimen especial de control de orden público, de inmigración, que brinda facilidades para los trámites a través del Instituto Nacional del Turismo.

Añadir el régimen administrativo especial que se asume en materia de viviendas para estas zonas al amparo del artículo 109 de la LGV, que determina al respecto que si la zona de alta significación para el turismo coincide con un asentamiento poblacional las viviendas ubicadas en la zona estarían sometidas a un régimen especial¹³⁶.

El mencionado artículo 109 fue modificado por el Decreto-Ley No.233, de 2 de julio del 2003 quedando redactado en la forma que sigue: "*Las viviendas ubicadas en las zonas geográficas que sean declaradas por el Consejo de Ministros de alta significación para el turismo, estarán sometidas al régimen especial siguiente:*

¹³⁶La Disposición Especial Cuarta de la LGV regula que en los casos que, por razones de utilidad pública o interés social, el Estado en aras del desarrollo general del país, debe adquirir o expropiar una vivienda de propiedad personal de ocupación permanente, se compensará al propietario con otra adecuada, en lo posible, a las dimensiones de la vivienda afectada, de acuerdo a las características técnico-constructivas y ubicación de las viviendas que disponga el Estado para estos casos, sin exigirle el pago de la diferencia de precios caso de existir ésta a favor del Estado; a no ser que el propietario opte por el cobro del precio legal. El Estado podrá acordar otras formas de compensación.

- a) los ocupantes legales de viviendas que no fueran propietarios quedarán en ellas en concepto de arrendamiento, hasta tanto el Estado decida reubicarlos en otra vivienda fuera de la zona turística;*
- b) el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular no tendrá la facultad discrecional a que se refieren los Artículos 57 y 82, y las disposiciones transitorias de la Ley y, en consecuencia, no podrá autorizar la legalización ni reconocer el derecho de la propiedad a ocupante de vivienda alguno;*
- c) los ocupantes ilegales que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley deban ser reubicados, lo serán en otras zonas que a tales efectos se determine en el propio municipio fuera de la zona turística, o en otros municipios cercanos;*
- d) el arrendamiento de habitaciones o espacios será autorizado por las direcciones municipales de la Vivienda, a partir de las regulaciones vigentes en la materia;*
- e) las permutas de viviendas podrán realizarse conforme al procedimiento que establezca el Instituto Nacional de la Vivienda;*
- f) las viviendas que queden a favor del Estado serán asignadas al Ministerio de Turismo y, cuando no sean de su interés, éste las entregará al órgano local del Poder Popular para su utilización en otros fines;*
- g) no se entregarán viviendas en concepto de vinculadas; para la declaración de medios básicos será necesaria la aprobación previa del Ministerio de Turismo, así como para cambiar esa condición una vez otorgada;*
- h) para cualquier construcción, rehabilitación o remodelación que se pretenda realizar por órganos u organismos del Estado u organizaciones, se requerirá la aprobación previa de la autoridad que determine el Ministerio de Turismo, además del cumplimiento de lo dispuesto legalmente sobre la materia;*
- i) cuando el Estado, en interés de la nación, requiera áreas para programas de desarrollo del turismo tanto nacional como internacional, que exijan la construcción de hoteles e instalaciones diversas u otro uso de esas áreas, en el momento que las necesite podrá negociar con los propietarios la compra o reubicación de viviendas*

dentro o fuera de la zona, u otras formas de compensación a los afectados ubicados en la misma, sin perjuicio de los derechos de expropiación establecidos en la Constitución;

j) las acciones de construcción, rehabilitación, división y ampliación de viviendas por esfuerzo propio de la población se ejecutarán conforme al procedimiento que establezca el Instituto Nacional de la Vivienda.

El Instituto Nacional de la Vivienda y el Ministerio de Turismo dictarán de forma conjunta las disposiciones que resulten necesarias para la aplicación del régimen especial a que se refiere el presente Artículo”.

La Resolución No.618/03, del INV, contiene regulaciones referidas a las viviendas en zonas especiales o de alta significación para el turismo. Con la intención de simplificar los trámites de la población la Resolución No.14/06 del INV, ratificó lo preceptuado por su antecesora, adicionando solo que las Direcciones Municipales de la Vivienda, en los trámites que correspondan y se realicen sobre viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el turismo, deben solicitar de oficio, la autorización previa a la autoridad designada en dichas zonas.

En tal sentido el Capítulo X de la citada Resolución estipuló en su artículo 57 que:”*Los propietarios o arrendatarios de viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el turismo que pretendan arrendar, permutar, construir, rehabilitar, dividir o ampliar las viviendas en que residen, deben solicitar a la Dirección Municipal de la Vivienda la correspondiente autorización, en concordancia y de acuerdo con lo preceptuado en la legislación vigente. Las direcciones municipales de la Vivienda, antes de dar respuesta a la solicitud formulada interesan, de oficio, la autorización previa a la autoridad designada en la zona especial o de alta significación para el turismo de que se trate”.*

6.3 Las viviendas en Zonas Especiales.

El artículo 110 de la Ley General de la Vivienda posibilita que en determinadas zonas del país, algunas funciones de esta Ley, ejercidas a través de la Dirección Municipal de la Vivienda, puedan ser asumidas por otra entidad o dependencia estatal, o requieran

de la aprobación adicional de dicha entidad, incluso respecto al control de las permutas. Esta decisión debe ser adoptada por el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros o su Presidente.

De tal forma se organiza mejor todo el proceder con respecto a las viviendas ubicadas en determinadas zonas que por sus características deben ser consideradas como “especiales”, necesitando la autorización de la dirección de la zona para los traspasos de dominio de cualquier índole. Para estos casos se sustituye la facultad discrecional de los Consejos de la Administración de los órganos locales del Poder Popular, conferida por la Ley General de la Vivienda a favor de la Dirección de la zona.

Por su parte, la Resolución No.12/06¹³⁷, “Reglamento para las Permutas”, dispone expresamente que las permutas de viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en determinadas zonas del país, en las que por Acuerdo del Consejo de Ministros o su Presidente se transfieran algunas de las funciones relativas a la aplicación de la Ley General de la Vivienda a otra entidad, requieren la aprobación previa de la Oficina que atiende dicha Zona y se autorizan por la Dirección Municipal de la Vivienda donde está situada esta.

6.4 El régimen de protección al Patrimonio cultural de la nación.

La Ley de Protección al Patrimonio Cultural fue proclamada el 4 de agosto de 1977 y el Decreto No.118, de fecha 23 de septiembre de 1983, constituye el “Reglamento para la ejecución de la Ley de protección al patrimonio”. Estas normas definen que el Patrimonio Cultural de la Nación está integrado por aquellos bienes, muebles e inmuebles, que son la expresión o el testimonio de la creación humana o de la evolución de la naturaleza y que tienen especial relevancia en relación con la arqueología, la prehistoria, la historia, la literatura, la educación, el arte, la ciencia y la cultura en general.

Las disposiciones legales contenidas en las citadas normas consideran transmisión del dominio o posesión toda cesión, donación o venta, o cualquier otra modalidad de transferencia o intercambio de cualquier bien protegido por la Ley y el Reglamento. Al

¹³⁷La Resolución No.12/06, Reglamento para las Permutas, recoge tales pronunciamientos en el artículo 9.

respecto dispone que toda persona interesada en transmitir el dominio o posesión de un bien declarado parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación o de valor museable estará obligado a solicitar autorización previa y expresa al efecto a la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, directamente o a través de las Direcciones de Cultura de los órganos provinciales del Poder Popular.

La Ley No.2, de 4 de agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales, tiene el Decreto No. 55, de 29 de Noviembre de 1979, como, “Reglamento para la ejecución de la Ley de los Monumentos Nacionales y Locales”, normas que no permiten ninguna nueva construcción en los centros históricos urbanos, sitios o zonas de protección inscritos en el Registro de Monumentos, que establezcan relaciones formales inarmónicas o indeseables con las construcciones de su entorno en lo que se refiere a volumetría, altura de edificaciones, tratamiento de fachada, presencia o ausencia de galerías y balcones, proporciones de vanos, materiales y textura. Cualquier nueva construcción deberá contar previamente con la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente.

Estas disposiciones normativas establecen además que ninguna persona natural o jurídica podrá disponer de terrenos yermos o espacios privados o públicos ubicados dentro de los límites de un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscritos en el Registro de Monumentos, para almacenar materias primas, productos terminados o residuales, estacionar o depositar vehículos o equipos o darles cualquier otro uso similar, prohíbe además la alteración de la línea de fachada, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien.

CAPITULO VII: SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO. PUBLICIDAD REGISTRAL. PRINCIPIOS HIPOTECARIOS. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO EN CUBA.

7.1 La publicidad de las situaciones jurídicas inherentes a bienes inmuebles: perspectivas económicas y jurídicas.

Los sistemas registrales inmobiliarios deben estar en concordancia con el derecho sustantivo que rige en cada país, para brindar seguridad jurídica y mayores garantías a la protección de los derechos de los ciudadanos y del Estado.

El Derecho Inmobiliario y Registral es el conjunto normativo que con un cierto grado de autonomía conceptual y de técnica jurídica, siguiendo criterios sistemáticos, regula y organiza la publicidad inmobiliaria a través del Registro de la Propiedad.

Está integrado por normas de diferente naturaleza:

- normas civiles: se refiere al objeto de publicidad registral y sus efectos.
- normas administrativas: que tiene por finalidad organizar el Registro y regular la actividad del registrador.
- normas procesales: que establecen procedimientos específicos en defensa de los derechos inscriptos.

Se suele distinguir entre el Derecho inmobiliario material, con un contenido claramente civil y el Derecho inmobiliario formal, referido a los aspectos técnicos del registro e integrado por normas administrativas.

El Derecho Registral es el conjunto de normas jurídicas que tienen como fin la publicidad registral, concebida como el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública, para brindar seguridad jurídica a las personas y los Estados, que deben evitar derogar la vigencia de normas que regulen la registración, sin perjuicio de arbitrar el cumplimiento de sus disposiciones administrativas y tributarias.

El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios de Derecho Público y Privado, de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas.

El Registro de la Propiedad constituye un instrumento clave en el proceso de ordenamiento de la propiedad en cualquier país. En esencia, es el mecanismo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos, las certificaciones que emite son la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble, incluso en algunos países, para que la propiedad de los inmuebles se transmita de forma válida, se necesita de su inscripción en el Registro de la Propiedad; aunque en otros, la inscripción es voluntaria, siendo el acto válido sin necesidad de que se inscriba en el Registro; pero solo si está inscrito podremos decir que es público, no pudiendo alegarse su ignorancia, de ahí la trascendencia de la información contenida en los Registros de la Propiedad .

En resumen, el Registro de Propiedad es la máxima institución jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales. Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios bases fundamentales, orientaciones principales o presupuestos que son resultado de la autorización de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

El Registro de la Propiedad puede ser entendido desde tres puntos de vista *como institución jurídica* al servicio del Derecho Privado, a cargo del registrador de la propiedad, que tiene por objeto fundamental la publicidad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles; *como oficina pública*, sería la dependencia pública, a cargo de registradores de la propiedad y *como conjunto de libros integrantes de un archivo*, es una reunión ordenada de los libros oficiales, debidamente numerados y legalizados existentes en cada oficina pública de Registro.

El nacimiento del Registro está unido a la necesidad de dotar de publicidad a los gravámenes sobre los bienes inmuebles, en particular, de la hipoteca. Las constantes reformas hipotecarias posteriores responden a la necesidad de buscar un instrumento técnico de seguridad jurídica que asegurara la circulación de los bienes incorporados al

mercado y garantizara la devolución de los préstamos concedidos por las creadas compañías de banca y de comercio. El sistema hipotecario se caracteriza por la articulación de principios muy rigurosos que ordenan todo el sistema registral.

Los bienes registrables ofrecen la posibilidad de conocer los derechos que sobre ellos se ejercitan, fruto de la publicidad registral, reforzando la posición del titular, brindándole seguridad frente al posible ataque de terceros. En efecto, la cognoscibilidad que surge de la registración, elimina la posibilidad de argüir buena fe por parte de quien atente contra el Derecho registrado.

La publicidad inmobiliaria y registral se ha conformado con la revolución burguesa y el desarrollo del capitalismo, para favorecer el tráfico jurídico creciente de los bienes inmuebles, que representaban en ese momento los de mayor valor económico. Así los primeros registros públicos se constituyeron en respuesta a la inseguridad del tráfico jurídico ante la existencia de cargas ocultas. Este inicial objetivo se extendió a la titularidad dominical y demás derechos reales, a la par que se acentúan los efectos sustantivos llegando a los sistemas actuales.

7.2 Sistemas registrales típicos en el derecho comparado.

-Sistema francés.

Es un sistema de transcripción, que tiene su base en la transmisión consensual del dominio, originada por la progresiva espiritualización que la *traditio* fue experimentando, surgiendo junto a la *traditio real* otras formas de *traditio simbólica*, entendiéndose entonces que la voluntad de las partes por medio del acto jurídico es suficiente para transmitir la propiedad.

Posee eficacia extraregistral, pues la transmisión de los derechos reales sobre bienes inmuebles se produce al margen del registro, este efecto es por el acuerdo entre partes, resultando necesaria la publicidad en el registro para su oponibilidad frente a terceros.

La publicidad registral recae sobre los actos referidos al dominio y demás derechos reales. Es un registro de actos de naturaleza privada, resoluciones judiciales y administrativas, por lo que no constituye un registro de derechos. El acceso al registro

se opera mediante la incorporación al mismo de una copia exacta del documento en el que se refleja la transcripción del acto.

Opera el sistema de folio personal, pues se abre el registro a cada uno de los titulares del derecho real. Se produce el efecto relativo de la publicidad conocido como tracto sucesivo, que exige que esté inscripto el derecho del transmitente para que se pueda publicar el del adquirente. El registrador hace un examen de las formas del documento, no de su legalidad.

La obligatoriedad de la inscripción se impone a notarios, procuradores, oficiales judiciales y autoridades administrativas. La publicidad es, generalmente, obligatoria. Rige el principio de inoponibilidad de lo no inscripto, al titular registral no se le puede oponer la propiedad de otro derecho real no inscripto.

-Sistema alemán.

Es un sistema de inscripción constitutiva, se basa en el acuerdo abstracto traslativo, se interpreta el requisito de la justa causa traditionis en un sentido abstracto y no causal. La eficacia de la traditio no requiere de la validez de un acto jurídico anterior que le sirva de fundamento, sino que debe existir concordancia en la voluntad de las partes de adquirir y transmitir el dominio. La adquisición y transmisión se fundan en un acuerdo abstracto que se caracteriza porque el fenómeno obligatorio no desempeña ningún papel en la adquisición y transmisión.

Para la efectiva transmisión de los derechos reales se requiere de la inscripción que tiene carácter constitutivo, siendo este el último requisito para concluir el fenómeno traslativo. Son publicaciones fieles, por el alto grado de coincidencia entre realidad y registro. Es un registro de derechos, al que acuden los derechos reales en *numerus clausus*. Accede al registro una selección cuidadosa del contenido del documento, que por su eficacia, es susceptible de publicidad.

Se organiza mediante el sistema de folio real, que se abre a cada finca en particular. En cada uno se recogen los datos físicos de la finca, sus diferentes transmisiones y los derechos reales que sucesivamente se han constituido. Para la inscripción se requiere que además el transmitente sea el titular registral, por lo que se exige el principio de tracto sucesivo.

Los derechos a inscribir deben ser calificados por el encargado del registro, que se pronuncia sobre su legalidad. Este control se limita al acuerdo real dispositivo, de carácter abstracto, sin llegar al negocio obligatorio que lo precede. Por ser una inscripción constitutiva, la publicidad es absolutamente necesaria.

La inscripción otorga al titular del derecho los llamados efectos sustantivos del registro, dentro de los que están la presunción jurídica de veracidad del derecho y la fe pública registral.

-Sistema australiano o torrens.

Es un sistema de acta torrens. Su punto de partida es la inmatriculación de fincas o primera inscripción, a partir de este momento queda sometida al régimen jurídico de la publicidad registral, en lo referido a la enajenación o a la constitución de derechos reales limitativos. Para la inmatriculación se sigue un proceso minucioso por el registrador a fin de comprobar la identidad material del inmueble y una vez comprobada la veracidad se le facilita el certificado del título, en el que consta la situación jurídica actual y sucesiva de la finca, funciona como un título valor.

La inscripción forma parte del proceso traslativo de los derechos reales que requiere del negocio causal, de la enajenación y la inscripción para que se produzca la modificación jurídico real. De tal forma, la inscripción del derecho se hace archivando en el libro que divide por finca, el documento que recoge el negocio de transformación. El derecho inscripto se refleja también en el certificado del título, por tanto, es libro de registro y certificado del título. Rige el sistema de folio real, donde el registro se divide por fincas. Debe adquirirse el derecho del titular registral.

En este sistema el papel del registrador es esencial porque lleva una labor de investigación necesaria para llegar al conocimiento de la veracidad del hecho presentado. La inmatriculación es obligatoria. Tiene efectos sustantivos de registro, entre los que se encuentran la invulnerabilidad, la presunción de validez del derecho inscripto y del negocio de transmisión, la presunción de integridad del registro y de exactitud de lo certificado, así como la presunción de posesión del derecho inscripto.

7.3 Sistema registral inmobiliario en Cuba. Antecedentes Legislativos.

La influencia en Cuba de la legislación española por su condición de colonia de aquella es evidente, muestra de ello es que las dos leyes hipotecarias promulgadas en España, fueron posteriormente aplicadas en nuestro país.

En primer lugar, la Ley Hipotecaria Española de 1861, hubo de crear el Registro de la Propiedad. El Real Decreto de 16 de mayo de 1879, dispuso su entrada en vigor a partir del 1ro de enero de 1880, pero ante la imposibilidad de nombrar a los Registradores, se inició en realidad su funcionamiento a partir del 1ro de mayo de 1880, fecha de la cual datan las inscripciones en muchos registros de la isla.

La segunda Ley Hipotecaria, que se aplicó en Cuba, fue la de 14 de julio de 1893, que aún de forma parcial se encuentra vigente. Esta norma cumplió el propósito de adecuar las disposiciones de la Ley a las del viejo Código Civil español, que rigió en Cuba hasta 1987 y que dedicaba algunos artículos al Registro de la Propiedad.

El Código Civil de 1889 marca una nueva etapa en la evolución del sistema registral español con influencia para sus colonias. En definitivas, el nuevo cuerpo legal no incluye dentro de su texto el Derecho Registral, sino escasas normas, las que se dedicaron a la hipoteca, donde se introduce como novedad importante la exigencia de la inscripción como elemento constitutivo del mencionado derecho real.

La Ley Hipotecaria de Ultramar de 1893, cuyos preceptos aun continúan vigentes por no haber sido derogada, procuró armonizar los textos de la ley registral con los del Código Civil.

Haciendo un exhaustivo análisis de las leyes hipotecarias, las reformas producidas y todas las innovaciones que en materia registral contenía el viejo Código Civil español se considera que los resultados fueron insuficientes y en algunos casos conllevaron al desorden que crearon desinterés por el Registro, de tal manera que la propiedad inmobiliaria no se encontraba inscrita y en muchas oportunidades se dejaban de efectuar las anotaciones de los sucesivos cambios de titularidad, incluso respecto a inmuebles que habían sido matriculados. Existiendo un divorcio entre la práctica jurídica y el sistema registral.

7.3.1 Reformas registrales inmobiliarias después de 1959.

El primero de Enero de 1959, con el triunfo de la Revolución cubana, se estableció un nuevo marco de relaciones jurídicas, con un importante impacto en el sistema de publicidad registral. La propiedad estatal estuvo determinada, en lo fundamental, por la aplicación de leyes y otras disposiciones que dieron lugar a la nacionalización y confiscación de los bienes, que posibilitaron la recuperación de las riquezas del país.

Entre las principales modificaciones introducidas en el sistema de publicidad registral inmobiliaria encontramos la Ley de Reforma Agraria, de 17 de Mayo de 1959, que declaró la presunción de la propiedad del Estado sobre las fincas rústicas no inscritas en los Registros de la Propiedad; decretó la expropiación de las tierras cuya superficie excediera de 30 caballerías; estableció la entrega de 2 caballerías de tierras a cada familia campesina para su puesta en explotación y dispuso la creación de una sección del Registro de la Propiedad para la inscripción de las resoluciones-títulos entregados a los beneficiarios de la Ley, dicha sección no se llegó a establecer. Por su parte, la segunda Ley de Reforma Agraria, de 3 de Octubre de 1963, determinó la extinción de las garantías reales e hipotecarias inscritas a favor de personas naturales o jurídicas.

La Ley de Reforma Urbana, de 14 de Octubre de 1960, nacionalizó las viviendas arrendadas y entregó la propiedad de las mismas a sus moradores, mediante un contrato de compraventa con reserva de dominio. Esta Ley dispuso también la creación de una sección de la propiedad urbana en los Registros de la Propiedad para la inscripción de los títulos otorgados sobre la vivienda. Esta Sección tampoco tuvo un funcionamiento eficaz.

En Cuba con el triunfo de la Revolución se proscribió la constitución de hipoteca u otro gravamen sobre bienes inmuebles tanto rústicos como urbanos, preceptos recogidos en las mencionadas leyes de Reforma Agraria, de 17 de mayo de 1959 y de Reforma Urbana.

En los años 60, los Registros de la Propiedad comenzaron a perder importancia práctica y la publicidad registral pretendió ser sustituida por una publicidad de tipo administrativa a partir de la concepción de que los bienes inmuebles debían ser controlados por los organismos vinculados administrativamente a su uso o disposición.

La Ley No.1028, de 1962, encargó al Ministerio de Justicia la realización del traspaso a las empresas y entidades estatales de los inmuebles urbanos que les fueron asignados y mediante la Resolución No.375, de 1975, del Ministro de Justicia se estableció el Registro de Medios Básicos Estatales, con el objetivo de proceder a la declaración de la propiedad estatal socialista.

En el año 1965 se promulgó la Ley No.1180, que modificó en varios aspectos la Ley Hipotecaria de 1893, pretendiendo adecuar sus normas a los cambios que vivía el país: encargó al Ministerio de Justicia la organización y el funcionamiento de los Registros de la Propiedad; la división y creación de los Registros; el nombramiento de los Registradores; dispuso los títulos a inscribir; el arancel a aplicar y sustrajo de la competencia de los tribunales las funciones que la Ley Hipotecaria les asignó en cuanto a la atención y supervisión de las oficinas registrales.

La Ley No.79, de 28 de mayo de 1984, atribuyó al Ministerio de la Agricultura la facultad de registrar el fondo de tierras agropecuarias del país y mediante la Resolución No.597, de 27 de Octubre de 1987, se creó el Registro de la Tenencia de la Tierra, aprobándose su Reglamento por la Resolución No. 598/84.

La Ley No.48, de 1984, primera Ley General de la Vivienda, reguló la creación de un Registro de la Propiedad de la Vivienda. Luego la Ley No.65, de 1988, segunda Ley General de la Vivienda, dispuso la creación de un Registro de la Propiedad de la Vivienda y Solares Yermos, sin embargo estos registros no llegaron a funcionar.

Como puede apreciarse la voluntad estatal encaminada a sustituir la publicidad registral inmobiliaria por una publicidad administrativa alcanzó solo una relativa efectividad práctica. En la última etapa las disposiciones de la Ley Hipotecaria de 1893 prácticamente dejaron de ser aplicadas. Los Registros de la Propiedad en materia de viviendas fueron inoperantes.

La Resolución No.259, de junio de 1989, del Instituto Nacional de la Vivienda, al regular el funcionamiento de los Registros de la Propiedad, dispuso que estos continuarían con las actividades y servicios relativos a la registración y la publicidad inmobiliaria en lo relativo a los inmuebles estatales, exceptuando las inscripciones de las viviendas y solares yermos, hasta tanto se creara el nuevo Registro previsto en la Ley, dando ello

como resultado una paralización de la inscripción de los títulos de propiedad personal y una desactualización del tracto registral.

En Cuba el tracto registral quedó interrumpido por mucho tiempo, lo cual no significó que los actos extraregistrales no se estuviesen realizando con todos sus efectos jurídicos, sustentados en la teoría del título y el modo en que se basa la adquisición y transmisión del derecho que se constituye, sin que la falta de inscripción registral haya sido óbice para surtir las consecuencias legales deseadas.

El Decreto-Ley No.185, de 28 de Mayo de 1998, tuvo como objetivo, retomar y adecuar a las características del país el sistema de publicidad registral inmobiliario, para dar respuesta al proceso de asimilación de la inversión extranjera y contribuir a fortalecer el orden y la disciplina tanto en la transmisión de bienes inmuebles estatales como privados, atribuye nuevamente al Ministerio de Justicia la organización y el funcionamiento de los Registros de la Propiedad y faculta a dicho Ministerio para determinar la forma y los plazos de la inscripción; dispone la inscripción obligatoria de todos los bienes inmuebles, las transmisiones de dominio, las cargas, las descripciones de nuevas obras, las variaciones constructivas y otros derechos sobre los bienes inmuebles; define la función calificadora del Registrador en un doble sentido: determinar la efectividad jurídica del título y realizar el ajuste de las medidas y los linderos de las fincas.

En cumplimiento de las funciones que han sido atribuidas el Ministerio de Justicia se ha llevado a cabo una ardua tarea encaminada a la creación de las condiciones materiales indispensables para el funcionamiento de los Registros. Se organiza así por todo el territorio cubano el Registro de la Propiedad, con dependencias territoriales, subordinadas directamente al MINJUS.

Después se han dictado un conjunto de normas que reglamentan las disposiciones del Decreto-Ley No.185, y que pretenden además armonizar las mismas con las normas de la LHE de 1893, y su Reglamento, que no han sido modificados o derogadas por la legislación revolucionaria.

Mención especial merece el Acuerdo No.3551, de 4 de Octubre de 1999, adoptado por el Gobierno y que tiene como objetivo el desarrollo de un proceso para la actualización

del valor contable, la descripción catastral y la inscripción en los Registros de la Propiedad de los bienes estatales. Se han creado grupos de trabajo a nivel nacional, provincial y municipal, integrados por el Ministerio de Finanzas y Precios, Instituto Nacional de la Vivienda, Instituto de Planificación física; Oficina Nacional de Hidrografía y Geodesia y el Ministerio de Justicia, que desde ese propio año trabajan de manera coordinada en un programa de levantamiento de las manzanas de la zona urbana, con el objetivo de adoptar las medidas que posibiliten realizar la inscripción actualizada de todos los inmuebles ubicados en las mismas, tanto estatales como privados, en los Registros de la Propiedad. Se trataba de una estrategia para lograr de forma paulatina la actualización de todos los inmuebles inscriptos.

El Acuerdo No.4799, de 26 días del mes de mayo de 2003, dejó sin efecto el citado Acuerdo 3551/99, reorganizando el grupo de trabajo con la tarea de dirigir y controlar el ordenamiento jurídico y catastral de los inmuebles de las zonas urbanas y rurales, estatales y no estatales, existentes en el país; incluyendo el control contable para el universo inmobiliario estatal.

El Ministerio de Justicia dictó el 20 de Junio del 2000, la Resolución No.104, Sobre la organización y el funcionamiento de los Registros Administrativos, definiendo que la función de los mismos consiste en el control administrativo sobre los inmuebles y en preparar la documentación para la inscripción de la titularidad del Estado en los Registros de la Propiedad.

Otra norma de singular importancia lo constituye la Instrucción Conjunta suscrita por el Instituto de la Vivienda, el Instituto de Planificación Física, la Oficina Nacional de Hidrografía y Geodesia y el Ministerio de Justicia de 31 de Julio del 2001, que establece la coordinación entre el trabajo del Registro de la Propiedad y el Catastro, sentando las bases para la coordinación de la planificación física territorial, el urbanismo y la inscripción de los inmuebles en los Registros de la Propiedad. El trabajo fue organizado por manzanas, con la participación de los organismos implicados en la tarea.

El Ministerio de Justicia dictó la Resolución No.212, de 14 de Noviembre del 2001, Normas para la inscripción de los títulos inmobiliarios y otros derechos sobre los bienes inmuebles estatales en el Registro de la Propiedad y la Resolución No.39, de 3 de

Marzo del 2002, relativa a la inscripción de los títulos y derechos sobre bienes de propiedad personal.

El Decreto-Ley No.227, del Patrimonio Estatal, de fecha 8 de enero del 2002, en su capítulo II, artículo 8, apartados 1 y 2, estableció la obligatoriedad de las personas que administren o por cualquier razón posean un bien del patrimonio estatal, de inscribirlos en los Registros Públicos, en particular en el Registro de la Propiedad.

Con posterioridad dictó por el Ministerio de Justicia, la Resolución No.247, de fecha 13 de Septiembre del 2003, que estableció la inscripción de las viviendas y solares yermos de la población, ratificando la de los bienes inmuebles estatales y los pertenecientes a la inversión extranjera; esta norma que estableció la inscripción de los inmuebles, títulos y derechos reales en el Registro de la Propiedad, a su vez fue derogada por la Resolución No.249, de fecha 7 de octubre del 2005, del propio Ministerio, donde se establecen las normas y procedimientos para la nueva organización del Registro de la Propiedad.

Con el objetivo de perfeccionar las normas y procedimientos regulados en la antes citada Resolución No.249, de 2005, a los fines de disponer la inscripción, en el Registro de la Propiedad, de las nuevas viviendas que se construyan, tanto por el Estado como por esfuerzo propio de la población, e impulsar la inscripción de los inmuebles estatales, esta norma fue derogada por la Resolución No.114, de fecha 29 de Junio del 2007, del Ministerio de Justicia¹³⁸, que pone en vigor las normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad.

El Instituto Nacional de la Vivienda, el 21 de Octubre del 2003, dictó la Resolución No.620, que reguló el procedimiento sobre la actuación de las Direcciones Municipales de la Vivienda en relación con los Registros de la Propiedad y en fecha 12 de Febrero de 2002, la Resolución No.6, que estableció la forma de inscripción de las viviendas integrantes del patrimonio estatal en el Registro Administrativo de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos.

¹³⁸ La Resolución No.114/2007, del MINJUS fue publicada en la Gaceta Oficial No. 039, Extraordinaria de 6 de agosto de 2007.

Dichas resoluciones fueron derogadas por la Resolución No.50 de fecha 23 de Febrero de 2009, dictada por el propio INV, que establece el procedimiento para el perfeccionamiento de los títulos y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

7.4 La constitución de hipotecas inmobiliarias en Cuba.

La autorización que establece el Código Civil en su artículo 288 es solo para la constitución de la hipoteca aérea, en respuesta al desarrollo de la industria aeronáutica que necesita del crédito para este fin, pero esta disposición sólo establece los cimientos legales para la introducción de esta institución en nuestro derecho positivo.

El régimen de la hipoteca naval se complementa con la legislación especial a la que remite el citado artículo 288 y la Disposición Final Primera del Código Civil. Esta legislación está contenida en el Ley-Decreto No.1559, de 4 de agosto de 1954, al respecto también se aplican los convenios internacionales de los que Cuba es signataria.

Con la entrada en vigor del Decreto-Ley No.214, de 24 de noviembre del 2000, se autorizó en Cuba la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles por empresas y otras entidades económicas con personalidad jurídica propia dedicadas al desarrollo inmobiliario, a los fines de asegurar el cumplimiento de las obligaciones que contraigan para la obtención de financiamiento. Hasta esa fecha el ordenamiento jurídico cubano no reconocía la institución de la hipoteca sobre bienes inmuebles y las leyes civiles vigentes no preveían su regulación.

De tal forma, este Decreto-Ley dispone que el régimen legal de las hipotecas constituidas sea el establecido por la Ley Hipotecaria hecha extensiva a Cuba por Ley de 14 de julio de 1893, y sus normas complementarias, así como por los preceptos en él recogidos. Asimismo establece que para la ejecución hipotecaria serán de aplicación las reglas de los Títulos II "*De los Títulos de Crédito que generan ejecución*" y III "*De la Vía de Apremio*", ambos del Libro Tercero de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico.

La institución que reaparece en el ámbito legal cubano actual, únicamente estará condicionada a la autorización previa y expresa del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros y el Estado cubano tendrá derecho preferente para la adquisición de títulos hipotecarios, mediante el pago de su valor, cuando sus propietarios, por cualquier motivo, decidan venderlos, cederlos o traspasar su dominio.

7.5 Los principios hipotecarios en el sistema registral inmobiliario en Cuba.

Los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos. Los principios inmobiliarios o hipotecarios son normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de publicidad inmobiliaria.

Por principios hipotecarios se debe entender el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema.

Los principios inmobiliarios o hipotecarios “son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo”.

Resumiendo podemos concluir que los principios hipotecarios son aquellas reglas, instituciones o efectos jurídicos que identifican a un determinado sistema registral, sirven para enunciar los rasgos del sistema de publicidad registral.

Las inscripciones contenidas en el Registro de la Propiedad están dotadas de los efectos derivados de los siguientes principios hipotecarios:

1. Principio de publicidad:

Publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento; es la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para provocar su cognoscibilidad general. Desde el ángulo técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutelar derechos y dotar de seguridad el tráfico. Los registros públicos inmobiliarios

constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.

2. Principio de inscripción:

La inscripción es el elemento básico y más importante para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

3. Principio de legalidad o calificación:

Es el que exige a los Registradores, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas circunstanciales de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos, es decir, hay que someter a examen o calificación los documentos que tengan acceso al Registro.

Los títulos han de ser validos y perfectos, de aquí que salvo excepciones se requiera titulación auténtica y en todo caso un detenido examen del título por el registrador. Los requisitos que impone este principio son: la documentación auténtica y la calificación registral.

El registrador debe examinar en cada caso los presupuestos materiales y formales para la inscripción. De esta forma la calificación del Registrador debía recaer sobre los siguientes aspectos:

- a) la validez externa de los documentos presentados, que sean instrumentos públicos, y observen las formalidades prescriptas por la ley;
- b) capacidad de los otorgantes;
- c) validez intrínseca de las escrituras;
- d) determinación de la competencia del Registro, por razón de su especialidad;
- e) especificación del inmueble, y determinación e individualización del derecho (aquí encuentra aplicación el principio de especialidad, que actúa en función del de legalidad)

4. Principio de prioridad:

Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior. Por aplicación del principio “primero en tiempo, primero en derecho”, el Registro se cierra para ciertos derechos incompatibles con otros ya inscriptos o les atribuye carácter secundario respecto a los que primero accedieron a él. En virtud de este principio, el título que primero accede al Registro será preferido respecto a los incompatibles que lo hagan con posterioridad.

5. Principio de legitimación:

Las certificaciones expedidas por el Registro de la Propiedad son el único medio de acreditar en perjuicio de terceros la libertad o gravamen de las fincas inscriptas. Cuando se practica la inscripción aparece una presunción de exactitud y veracidad, que opera mientras no se demuestre lo contrario. Además el titular registral podrá hacer cesar cualquier perturbación a su derecho mediante acciones legales, con solo presentar certificación del registrador que acredite la vigencia, sin contradicción alguna del asiento correspondiente.

6. Principio de rogación:

El procedimiento registral se inicia mediante la presentación de un título en el Registro y la solicitud del representante para que se practique la inscripción. Salvo casos excepcionales en las que el Registrador actúa de oficio, como regla general se requiere la instancia de parte o un mandamiento de la autoridad judicial o administrativa para iniciar la inscripción. Vale decir que los cambios registrales sólo pueden operarse cuando quien tenga derecho al asiento lo solicite, o cuando se pida la modificación de un asiento ya efectuado, pero presuntamente incorrecto, por la persona que resulta perjudicada por tal asiento.

Este principio se refleja en las distintas fases del procedimiento registral. Primeramente debe presentarse al Registro un título, que debe instrumentar un acto o contrato de contenido real inmobiliario. La segunda etapa es la petición de registración y la tercera etapa se vincula con el principio de legalidad, es la calificación del título por parte del Registrador.

7. Principio de exactitud:

Tiene como efecto que se presume que lo que dice el Registro es cierto, salvo que se demuestre lo contrario. Por ello, quien adquiere una propiedad confiado en lo que el Registro publica, se ha de ver protegido aunque lo que constara en él fuera falso. Está muy unido al principio de legitimación registral.

8. Principio de fe pública registral:

Consiste en el carácter que le imprime el funcionario. Las constancias expedidas por el Registro y los datos que estos suministran corresponden fielmente a la situación registral del inmueble. Está relacionada íntimamente en el orden publicitario, con los actos económicos públicos de carácter personal de los componentes de la comunidad sobre determinados bienes muebles o inmuebles, o a situaciones de hecho o de derecho que puedan afectar de una manera directa o indirecta la plena disponibilidad de dichos bienes o derechos.

9. Principio de especialidad:

Este principio descansa en la finca inmatriculada (a cada finca un folio), en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales, sino para la labor organizada administrativa de los registros públicos. El hecho de que se aplique este principio permite clasificar el sistema en Sistema de Folio Real (a cada finca un folio) o en caso de que no se aplique en Sistema de Folio Personal (a cada operación un folio).

Tener en cuenta los principios de especialidad y determinación coadyuvan a lograr los objetivos perseguidos con la publicidad y aseguran la legalidad de la inscripción. En efecto, para que los informes del Registro ofrezcan total seguridad, es menester que en la inscripción conste con exactitud quién es el titular de cada derecho, el inmueble sobre el que recaen estos derechos y en su caso, el importe de los créditos asegurados con la hipoteca.

En la registración no se transcribe íntegramente el documento presentado, sino que en el folio se realiza un extracto, en el que deben constar los elementos esenciales que

sirvan para determinar el inmueble sobre el que recae el derecho, la persona que es su titular y el derecho mismo que se registra. A este acto se lo denomina *toma de razón*.

La principal función del registrador es la calificación de los títulos que se presentan para su inscripción. En el Registro pueden ser publicados derechos reales individualizados en su contenido y titularidad, así como específicos sobre una finca. Todo ello constituye el principio de especialidad que exige la perfecta concreción del derecho que se inscribe, la finca sobre la que recae y la persona de su titular.

10. Principio de Tracto Sucesivo:

En virtud de este principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro sin que haya vacíos o saltos registrales. La inscripción no se produce de modo aislado, sino enlazando unos asientos con otros, sin saltos ni interrupciones, surgiendo así el requisito de la previa inscripción para que paulatinamente, se vaya elaborando el historial jurídico de la finca. Actúan como una cadena con los eslabones necesarios para engarzar el siguiente, de tal manera que el titular de hoy fue el adquirente de ayer y será el trasmite de mañana.

En el terreno de los derechos reales y en el campo del Derecho Registral, los juristas empleamos el vocablo tracto, para referirnos a la continuación que existe entre las sucesivas titularidades del derecho que se ejercita sobre una cosa dada.

El principio del tracto sucesivo es una derivación formal del principio de legitimación. En efecto, el tracto o espacio que media entre cada titular del derecho real va encadenando sucesivamente a todos los que lo fueron, a partir del primer adquirente, hasta llegar al titular actual.

Desde el punto de vista sustancial el tracto comienza a funcionar luego de la primera adquisición del dominio sobre una cosa, mueble o inmueble; a partir de ese momento toda transmisión o constitución de derechos desmembrados o gravámenes, sólo tendrá validez si es efectuada por el titular del derecho. Nace allí el historial jurídico del inmueble y el tracto deberá reflejar de manera completa los cambios de titularidad que se vayan produciendo, tengan su origen en transmisiones hereditarias o en actos de disposición intervivos.

La necesidad sustancial de que luego de la primera adquisición de un derecho, en las ulteriores transmisiones se cumpla con el tracto sucesivo, se refleja en casi todos los sistemas de publicidad registral, que suelen convertirlo en uno de los principios básicos del sistema. Por supuesto que ello exige probar la causa originaria del derecho, por lo que sin duda deberá remontar los antecedentes hasta el primer propietario extraregstral y acreditar también el tracto que ha conducido desde ese primer propietario hasta el que solicita la matrícula del bien en el Registro. Se trata de una exigencia que regula la forma de llevar los asientos. Cada asiento, con excepción del primero, que se denomina inmatriculación, debe apoyarse en el asiento anterior. Es una exigencia de los sistemas inmobiliarios que se acogen al criterio del folio real.

7.6 La Publicidad Registral.

Por su importancia ahondaremos en la publicidad registral, como medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.

El objeto primordial que persigue el Derecho Registral es lograr la adecuada publicidad de las situaciones jurídicas existentes. La necesidad de mejorar los sistemas de publicidad se hace sentir especialmente en el campo de los derechos reales.

Los primeros pasos en materia de publicidad registral se hayan relacionados a las hipotecas inspirados en las leyes españolas, se crearon oficinas destinadas a registrar los gravámenes (censos e hipotecas) que pesaban sobre la propiedad inmobiliaria. En sus orígenes generalmente se organizaban como registros de tipo personal y aunque su constitucionalidad fue discutida, en la práctica se acataron sus disposiciones.

Después se fue haciendo necesaria la extensión de la publicidad registral a otros derechos reales, impulsados por las necesidades del comercio jurídico para dar mayor seguridad a las transacciones y permitir que el adquirente conociese la situación jurídica en que se encontraban los bienes que se le transmitían y para su oponibilidad ante terceros. En esencia, la finalidad misma de la publicidad es que los interesados tomen conocimiento de los actos; conozcan la situación de los inmuebles, razón por la que los Registros encuentran su justificación en la necesidad de dar publicidad a las relaciones

jurídicas existentes y brindar protección efectiva a todas las personas interesadas, lo cual a su vez, constituye uno de los principios rectores de toda ley registral, que no cumpliría sus objetivos si los interesados no lograsen acceso al Registro para tener de esa manera conocimiento de la situación real del inmueble. Resulta indispensable entonces, que las leyes registrales reglamenten la forma en que los interesados pueden tomar conocimiento de los antecedentes que existen en el Registro.

Podemos decir que la publicidad es un sistema de divulgación destinado a hacer cognoscibles por todos, en cualquier momento, determinadas situaciones jurídicas, con el fin de tutelar esos derechos y lograr la seguridad del tráfico jurídico.

El cabal conocimiento de la situación jurídica en que se hallan los titulares de derechos es la mejor protección que se puede brindar a todos los intereses y por eso el Estado suele tomar a su cargo la función publicitaria, para facilitar la *cognoscibilidad*, es decir la posibilidad de conocer los derechos, sus titularidades, gravámenes y mutaciones. Tanto los derechos reales como los derechos personales se oponen contra todos ya que a nadie debe perturbarse en el tranquilo ejercicio de las prerrogativas que de ellos surgen.

La publicidad registral aparece como una consecuencia de la necesidad de proteger el tráfico jurídico y facilitar la circulación de la riqueza, mediante la información que brinda a los interesados de los derechos que existen sobre el bien que se registra, en especial, cuando se trata de derechos que no tienen manifestación posesoria, como las hipotecas y los censos (en materia inmobiliaria) y las prendas sin desplazamiento (en materia mobiliaria).

La publicidad registral ha evolucionado más rápidamente en el campo inmobiliario, lo que no impide que en algunos casos se haya hecho extensiva a los derechos sobre bienes muebles de gran valor y fácil identificación, como los buques desde hace ya varios siglos y en épocas más modernas los aviones y automotores.

En el Derecho romano no existieron registros para inscribir derechos reales o de crédito, aunque se practicaban ciertas manifestaciones primarias de publicidad. La primera forma histórica de publicidad eran los anuncios, mediante pregones, los que resultaban insuficientes, sobre todo porque no quedaban constancias de ellos. Con posterioridad se fijaban durante algún tiempo en los Ayuntamientos, pero al sacarlos no

quedaba ninguna certidumbre pública de la transmisión, ni había donde recurrir para enterarse, faltaba la posibilidad de conocer en todo tiempo, cuestión intrínseca del concepto de publicidad en sentido técnico. Se buscan entonces soluciones que obvian esa dificultad, apareciendo las constancias en libros de la constitución de ciertos derechos; naciendo la registración.

GARCÍA GARCÍA al referirse a la publicidad registral expresa que "es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general *erga omnes* y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada".¹³⁹

Actualmente se continúan utilizando diferentes medios de publicidad, por ejemplo, se pudieran destacar las notificaciones mediante la tablilla de avisos en los Tribunales, prevista en la legislación procesal; la publicación de leyes o disposiciones normativas mediante la Gaceta Oficial y la inscripción en los Registros, constituyendo esta última la forma más importante.

Es por ello que existen distintos tipos de Registros¹⁴⁰:

- Registro del Estado Civil: como su nombre lo indica, se inscribe todo lo relativo al estado civil de la persona.
- Registro General de Asociaciones
- Registro Central de Empresas y Unidades Presupuestadas
- Registro Mercantil
- Registro de Derecho de Autor
- Registro Pecuario
- Registro de bienes integrantes del Patrimonio cultural

¹³⁹GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario, Registral o Hipotecario*, Tomo 1, Ed. Civitas, Madrid, 1988, pág. 49.

¹⁴⁰El artículo 108 del Código civil cubano establece que los acontecimientos naturales y los actos jurídicos relativos al estado civil y domicilio de las personas naturales y el llamamiento a su sucesión; la constitución y extinción de las personas jurídicas; los derechos relacionados con la actividad intelectual y artística; los que tienen por objeto bienes inmuebles, buques, aeronaves, vehículos terrestres, ganado mayor y los demás para los que se establece este requisito, se anotan o inscriben en los registros públicos que determinan las leyes

-Registro de Tenencia de la Tierra

-Registro de Actos de Ultima Voluntad y Declaratoria de Herederos

-Registro de la Propiedad: su objetivo principal es la publicidad de los bienes inmuebles, viviendas, solares yermos

GARCÍA GARCÍA¹⁴¹ señala que existe una distinción entre la publicidad registral de los derechos reales y la publicación de las normas. La primera trata de dotar de publicidad los derechos subjetivos y las situaciones jurídicas que se generan a partir de actos, hechos y negocios jurídicos, mientras que la publicación de la norma lo es en sentido estricto, es publicidad del derecho objetivo cuyo radio de acción y efectos son totalmente diferentes.

Al tratar la publicidad registral, COBAS COBIELLA expresa que “el nacimiento del derecho y del negocio o acto jurídico no depende de la inscripción efectuada en el Registro. Este existe con absoluta independencia de que se haya efectuado o no la inscripción registral y produce consecuencias jurídicas frente a terceros, *erga omnes*.”¹⁴²

En nuestro derecho rige la teoría del título y modo y, como consecuencia de ella, los derechos reales nacen al margen del Registro. La regla general es el carácter declarativo de la inscripción pues ésta no hace más que constatar la transmisión o constitución operada con anterioridad.

7.7 Principales características del sistema registral inmobiliario cubano.

- Rige el sistema de folio real, ya que se organiza por fincas y no por sujetos, se abre un folio particular de cada finca, la que tendrá un número diferente y correlativo.
- La inscripción no es por regla general constitutiva, toda vez que el dominio puede constituirse y llevar vía eficaz al margen del Registro; no obstante, este dota a los

¹⁴¹GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario, Registral o Hipotecario*, Tomo 1, Editorial Civitas, SA, Madrid, 1988, pág. 44.

¹⁴² Se refiere al artículo *La publicidad registral. Derecho Civil Parte General*, pág. 308

derechos reales de mayor eficacia y protección, pero la inscripción no es necesaria para la adquisición y transmisión.

- La inscripción se realiza en virtud de títulos públicos, documentos, judiciales y administrativos, exigiendo el tracto sucesivo y solo se ejecuta tras la calificación del documento por el registrador.
- La constancia registral se hace por medio de asientos en los libros que pueden ser de inscripción, anotación y cancelación.
- Cualquier persona puede pedir certificación registral siempre que este legitimado.
- Se adopta el sistema de inscripción declarativa no de transcripción.

7.8 El registrador como profesional del derecho y fedatario público: nombramiento y funciones.

Garantizar la seguridad jurídica de las transmisiones que se realicen y el ordenamiento inmobiliario de forma general es responsabilidad esencial de los registradores de la propiedad, que como todo profesional del Derecho debe actuar cumpliendo con los valores propios de la ética jurídica, con un proceder honesto y de pertenencia.

Al igual que el notario, el registrador es un fedatario público. Debemos recordar que la fe pública es esencialmente la función específica del poder del Estado, de carácter público, dirigida a garantizar determinados derechos y obligaciones, acreditando la veracidad de determinados hechos y actos que de una manera directa afecten la actuación de la legalidad socialista, cuyo depositario en este caso es el registrador de la propiedad. Esta función no resulta delegable en personas ajenas a la administración político-administrativa del Estado, por lo que únicamente ha de delegarse en funcionarios específicos, que el propio Estado ha de investir previamente, a fines de su actuación fedataria.

El fundamento de la fe pública radica en la necesidad de certidumbre que deben tener los actos de los particulares, a fin de que el Estado pueda proteger los derechos que dimanen de los mismos, brindando un valor probatorio importante para resolver e

imposibilitar potenciales litigios, dotándolos con su inscripción registral de cognoscibilidad frente a todos.

7.9 La oficina registral. Instrumentos de la publicidad registral inmobiliaria.

La Resolución No.114/07, del MINJUS contiene las Normas y el procedimiento para el funcionamiento de los Registros de la Propiedad”, como institución jurídica al servicio de la publicidad registral inmobiliaria, que tienen por objeto la inmatriculación de los inmuebles, la inscripción y anotación de los títulos de dominio y otros derechos reales sobre aquéllos y su cancelación cuando corresponda, según la demarcación territorial donde radiquen. Asimismo, el Registro de la Propiedad incluye, en sus asientos, los derechos, actos y circunstancias de los inmuebles, como garantía de seguridad jurídica. Dicha norma también establece los supuestos y plazos para realizar la solicitud de inscripción de un inmueble.

El Registro de la Propiedad se organiza de forma gradual en dos secciones con las siguientes subsecciones:

1. Sección Urbana: Los inmuebles de propiedad personal y otras personas jurídicas no estatales; los inmuebles propiedad estatal asignados a las entidades para el cumplimiento de sus funciones y los inmuebles ubicados en las manzanas ordenadas.
2. Sección Rural: Los inmuebles de propiedad personal y otras personas jurídicas no estatales; los inmuebles de propiedad estatal asignados a las entidades para el cumplimiento de sus funciones; los inmuebles pertenecientes a las Cooperativas de Producción Agropecuaria, de Créditos y Servicios y las Unidades Básicas de Producción Agropecuaria y los inmuebles ubicados en las zonas catastrales ordenadas.

En el Registro de la Propiedad se llevan los libros siguientes:

1. Diario de Radicación: Se radica en él la solicitud de inscripción de cada caso, asignándosele un número de radicación, controlándose el procedimiento registral hasta la inscripción en el Libro correspondiente y la notificación al solicitante, se cierra cada año, comenzando al año siguiente por la radicación número 1.

2. De Inscripciones: Donde se inmatriculan los inmuebles, se inscriben y anotan los títulos, sus cancelaciones y demás anotaciones sobre las fincas en los folios que corresponda.
3. De Solicitud de Certificaciones: Se anotan las solicitudes de certificaciones y notas simples informativas que se presenten en el Registro.
4. De Incapacitados, Expropiados y Confiscados: Se anota la resolución judicial que declara la incapacidad del propietario para disponer de sus bienes o la expropiación. Asimismo, se inscribe la resolución judicial o administrativa que dispone la confiscación.
5. Diario de Ingresos: Se lleva el control económico y financiero del Registro.
6. De Entrada y Salida de Documentos: Para la entrada y salida de todos los documentos de carácter administrativo y que no correspondan al procedimiento registral.
7. De Inventario: Donde se relaciona la cantidad de libros y legajos que posee el Registro.
8. Índice de Personas y Fincas: Se lleva en forma de tarjetero, por personas y por fincas, anotándose en cada uno, los datos correspondientes al titular y a la ubicación de la finca.

Además en el Registro se llevan los legajos de liquidación de impuestos, de documentos públicos y de documentos que se presentan junto al título, o los que, en caso necesario, solicite el Registrador.

Requisitos:

-Son libros habilitados y foliados por el Director Provincial de Justicia con el formato aprobado por el MINJUS.

- En la primera hoja de cada libro se extiende certificación, donde se expresa en letras, el número de folios que contiene, debidamente rubricados, la circunstancia de que ninguno se encuentre inutilizado y la fecha de su entrega. Al pie de la certificación, el Registrador extiende nota de su conformidad con el libro y la firma.

- Los libros del Registro se archivan por secciones, numerados por orden consecutivo dentro de cada subsección, poniéndose el año de apertura a partir del 2003, diferenciando de esta forma la nueva etapa del funcionamiento del Registro de la Propiedad.
- Los legajos se llevan por cada año natural y se conservan por cinco años, transcurridos los cuales pueden ser destruidos por decisión del Registrador.

7.9.1 El procedimiento registral.

Es un procedimiento de jurisdicción voluntaria, donde el registrador califica los elementos y supuestos de la inscripción, no resuelve contiendas entre partes.

Los títulos o documentos registrables:

En el Registro de la Propiedad se inscriben los títulos y documentos siguientes:

1. Las disposiciones que declaren la nacionalización o confiscación de bienes a favor del Estado.
2. Las resoluciones administrativas que declaren inmuebles como integrantes del patrimonio estatal.
3. Las copias de las escrituras matrices en las que se transcriben Acuerdos del Consejo de Ministros o de su Comité Ejecutivo, que autoricen el aporte de un bien inmueble de propiedad estatal, a una asociación económica internacional.
4. Los contratos u otros actos jurídicos en virtud de los que se transmita, a favor de otras personas naturales o jurídicas, la propiedad de un inmueble u otros derechos reales sobre éstos, cuando están vinculados a negocios con participación de capital extranjero.
5. Los títulos otorgados al amparo de la Ley de Reforma Urbana, de 14 de octubre de 1960.
6. Las copias de documentos autorizados por notario.
7. Las resoluciones judiciales que reconozcan derechos sobre bienes inmuebles.

8. Las actas de reparcelación para el ordenamiento jurídico, contable y catastral del patrimonio inmobiliario.
9. Los contratos de compraventa de viviendas suscritos con el Banco Popular de Ahorro.
10. Las certificaciones declarativas de viviendas vinculadas y medios básicos expedidas por las Direcciones Municipales de la Vivienda.
11. Las resoluciones administrativas que reconocen un derecho real sobre un bien inmueble.
12. Las certificaciones expedidas por el Registro de Tenencia de la Tierra que acrediten la propiedad sobre fincas rústicas, las viviendas y otros bienes inmuebles existentes sobre aquéllas.
13. Las resoluciones judiciales en las que se declare la incapacidad legal de una persona natural para administrar sus bienes.
14. Las certificaciones expedidas por las Direcciones Municipales de la Vivienda, para la inscripción de los edificios a favor del Estado.
15. Las actas de notoriedad, cuando proceda, en los casos de recuperación del tracto registral.
16. Las resoluciones administrativas que declaren el inmueble como integrante del patrimonio de la entidad, las que autorizan los cambios de uso, el traspaso a otra entidad estatal y los acuerdos que autorizan la transferencia a otra forma de propiedad.

Se inscriben en el Registro de la Propiedad, además, los derechos reales, actos y contratos que a continuación se relacionan:

1. Las copias de las escrituras de constitución de hipotecas, autorizadas por el Decreto-Ley No.214, de 24 de noviembre de 2000.
2. El derecho de superficie.
3. El derecho perpetuo de superficie.

4. Los derechos y obligaciones de los titulares de inmuebles colindantes que aparezcan en los títulos de propiedad relativos al derecho de paso, de aguas y medianería.
5. El derecho de usufructo, en los casos siguientes:
 - a) Cuando ha sido concedido por el Estado sobre bienes inmuebles de propiedad estatal, en interés del desarrollo económico del país;
 - b) sobre cuartos, habitaciones o accesorias
6. El derecho de uso de azotea.
7. Los contratos de arrendamiento donde se acredite el interés para el desarrollo del país.
8. Los contratos de arrendamiento de viviendas de propiedad estatal.

Fases del procedimiento registral:

1. Solicitud de inscripción:

Se inicia a instancia de parte, mediante solicitud al registrador. No hay desistimiento de la inscripción, por su carácter obligatorio. No obstante, en ocasiones el registrador actúa de oficio, por ejemplo, en la cancelación de hipotecas en virtud de la ley.

El registrador para recibir la solicitud tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- La legitimación de la persona que solicita la inscripción¹⁴³
- Revisión de los documentos a inscribir

2. Presentación de documentos cuya inscripción se pretende:

En observancia del principio de prioridad el registrador revisara el Libro Diario de Radicación para verificar la existencia de algún título anterior contradictorio con el que se pretende inscribir, después radica la solicitud, confecciona el comprobante y lo entrega al solicitante, señalándole la fecha en que debe concurrir al Registro.

3. Calificación:

Por medio de la función calificadora de los títulos y documentos presentados se cumple con el principio de legalidad. A los efectos de la calificación se tiene en cuenta los

¹⁴³ Ver artículo 6, apartados 1 y 2, de la Resolución No.114/97 del MINJUS.

documentos presentados y los asientos del Registro. Sin embargo, el registrador para llegar a la certeza jurídica puede exigir la presentación de otros documentos y practicar otras actuaciones. Al calificar el registrador determinará si existen faltas insubsanables o subsanables (defectos que adolece el título que pueden causar su nulidad)¹⁴⁴.

El registrador recibe títulos públicos, traslativos o declarativos de dominio de los bienes inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos y los títulos que constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales. Los documentos inscribibles son resoluciones administrativas o judiciales y documentos notariales.

Para la calificación, el registrador debe examinar la documentación presentada; solicitar a la Dirección Municipal de la Vivienda, la certificación del expediente básico; realizar la búsqueda en el Registro de los antecedentes que obren tanto en libros como en las notas marginales: examinar si el título y demás documentos presentados cumplen con los requisitos de forma y contenido exigido en la Ley.

La calificación no se realiza por el registrador en un momento determinado, sino que se inicia con la radicación del título y concluye cuando el Registrador inscribe el título presentado.

4. Inscripción, denegación o suspensión del documento:

Si el registrador al calificar los documentos presentados los acepta, practica el asiento solicitado; si es rechazada la pretensión, se produce una suspensión de la inscripción si se trata de una falta o defecto subsanable; si es insubsanable, se produce entonces una denegación.

La inscripción es el principal de los asientos que se practican en el Registro, de carácter positivo, que permite que se inmatriculen las fincas, se inscriben los títulos y otros derechos reales, se publican los derechos y con sucesivas inscripciones se sigue el historial jurídico de la finca. Es un asiento definitivo porque no tiene duración o vigencia prefijada, ni está sometido a plazo de caducidad.

¹⁴⁴ Debe tenerse en cuenta los artículos 67 y 69 del Código Civil cubano, así como las causales de denegación previstas en el artículo 22 de la Resolución No.114/07, del MINJUS.

El asiento es la operación de traslado a los libros, así como de toma de razón y de constancia en ellos. Es la constatación manuscrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros de registro para que surtan efectos.

Los asientos pueden seguir diferentes sistemas:

- Sistema de transcripción: es una copia íntegra y literal del documento.
- Sistema de encasillado: es una indicación sumaria dentro de las correspondientes casillas de los datos o circunstancias.
- Sistema de inscripción: es un extracto del documento donde se recoge lo fundamental que tenga interés para la publicidad jurídico real.

El objeto de inscripción es la finca como unidad básica del sistema, soporte material del dominio y demás derechos inscritos, nace con el asiento de inmatriculación en el Registro, a partir del cual surge su historial. Al adoptar el sistema de folio real el Registro se lleva por fincas, es decir, a cada finca un folio.

La descripción de las fincas en el Registro no es inmutable por lo que pueden sufrir variaciones:

-agrupación de fincas: varias fincas colindantes con existencia registral independiente pierden su individualidad y pasan a formar una mayor.

-agregación de fincas: una o varias fincas o parte de ellas segregadas inscritas, pueden ser agregadas a otra también inscrita, siempre que su extensión superficial sea menor a la que se adiciona.

-segregación de la finca: se separa una parte de la finca, para formar una nueva con número y folio propio.

-división de la finca: una sola finca registral, física y jurídicamente divisible se descompone en varias, cada una perfectamente descrita, con números y folios nuevos.

La suspensión o denegación es una calificación negativa que provoca los siguientes efectos:

-Nota de calificación: El registrador extiende esta nota firmada donde constarán las causas que impiden la práctica del asiento; la motivación jurídica de tal calificación, con

hechos y fundamentos de derecho; así como el término y medio de impugnación posible.

-Nota al margen del asiento de radicación: con los motivos de la denegación o la suspensión

-Notificación al promovente: Si es suspensión se le comunica a los fines de que subsane en el más breve plazo posible.

5. Publicidad:

La publicidad es la base de los efectos que debe producir el Registro en el tráfico inmobiliario. Es de interés público, pues al Estado le interesa que todos puedan conocer la realidad de las situaciones con el fin de lograr la seguridad jurídica. Con independencia de las implicaciones de la publicidad registral, solo pueden conocer quiénes demuestren interés legítimo en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, por tanto, dicho interés debe demostrarse razonablemente ante el registrador que es el funcionario público encargado de decidir si accede a brindar la información, atendiendo a los fines perseguidos con la misma por el interesado.

El Registro de la Propiedad en Cuba adopta las siguientes formas de publicidad¹⁴⁵:

- Certificaciones
- Notas simples
- Exhibición directa de los libros

Recursos contra las decisiones de los registradores

- Recurso de Queja: Reclamación interpuesta ante el Director Provincial de Justicia, como autoridad administrativa superior, su objeto es únicamente contra la calificación registral que atribuye defectos subsanables o insubsanables al título presentado o inconformidad en la fijación de medidas y linderos¹⁴⁶.

¹⁴⁵Ver Artículo 69 de la Resolución No.114/07, del MINJUS.

¹⁴⁶El recurso de queja se tramita según lo dispuesto en los artículos 49 al 54 de la Resolución No.114/07, del MINJUS.

- Recurso de Alzada: Procede si se deniega el Recurso de Queja. Se establece ante el Ministerio de Justicia¹⁴⁷.
- Vía judicial: Ante inconformidades con lo resuelto en las instancias administrativas anteriores puede establecerse recurso ante la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular, en el término de 30 días hábiles, según lo previsto en la LPCALE.
- Procedimiento de oficio: Revisión que puede realizar el MINJUS en cualquier momento que tenga conocimiento de decisiones improcedentes tomadas por los registradores de la propiedad.

En resumen, puede decirse que las fases del procedimiento registral cubano relacionadas con anterioridad se deben complementar en el término de 60 días hábiles, poniendo de manifiesto, fundamentalmente, los principios hipotecarios de rogación, prioridad, calificación o legalidad, inscripción, tracto sucesivo y publicidad.

¹⁴⁷El recurso de alzada está previsto en los artículos 55-61 de la Resolución No.114/07, del MINJUS

CAPITULO VIII: LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS EN EL RÉGIMEN DE INVERSIONES EXTRANJERAS

8.1 El bien inmueble como objeto de las inversiones extranjeras. Adquisición y transmisión de Derechos Reales en la inversión extranjera.

En Cuba resulta insoslayable la necesidad de establecer relaciones económicas internacionales, manteniendo un papel primordial el comercio exterior dentro del desarrollo de su economía, por lo que se posibilitan las inversiones extranjeras, adoptando una serie de regulaciones jurídicas para garantizar que esa participación efectivamente se traduzca en beneficios para el país sin menoscabo de sus riquezas, abriéndose a tales inversiones en las esferas y bajo las condiciones establecidas por el Gobierno, siendo requeridas fundamentalmente en el sector industrial, en determinados servicios tecnológicos y el turismo internacional, constituyendo esta última la esfera económica más propicia para las inversiones extranjeras por poseer excelentes recursos naturales y personal calificado, aunque necesita recursos financieros y mercados turísticos.

Todo ello favoreció la creación de empresas mixtas y asociaciones económicas entre entidades cubanas y extranjeras, tema que Cuba autoriza legislativamente desde el año 1982 como otra vía de desarrollo de su economía, dictándose el Decreto-Ley No.50, de 15 de Febrero de 1982, "Sobre Asociaciones Económicas entre Entidades Cubanas y Extranjeras" que establecía la propiedad mixta cuando pudieran coincidir intereses nacionales y foráneos, pero para facilitar las inversiones extranjeras era imprescindible que se reconociera o declarara esa nueva forma de propiedad, ocurriendo en el año 1992 la modificación del texto constitucional de 1976, ampliando las perspectivas de esas inversiones provenientes del exterior, haciendo énfasis en la exclusividad de la propiedad estatal socialista sobre los medios de producción y las facultades preferenciales del Estado sobre el comercio exterior¹⁴⁸.

¹⁴⁸ El texto modificado de los Artículos 15 y 18 de la Constitución de la República con la reforma de 1992, posibilitó que quedaran redactados como sigue:
Artículo 15: Son de propiedad estatal socialista de todo el pueblo:

Las empresas mixtas, son también denominadas sociedades mixtas, empresas conjuntas, negocios conjuntos, asociaciones económicas internacionales, joint venture, entre otras. El citado Decreto-Ley No.50 las nombra como asociaciones económicas con intereses extranjeros, que pueden adoptar la forma de empresas mixtas como una sociedad anónima por acciones de capital cubano y extranjero, con personalidad jurídica y patrimonio propios e incluso pueden adoptar otra forma de asociación que no signifique la creación de una persona jurídica, equiparándose con las asociaciones contractuales.

Por su parte, la redacción del Código Civil cubano de 1987 en su artículo 160, segundo párrafo¹⁴⁹, ya reconocía la propiedad de las empresas mixtas. Dicho precepto fue legitimado posteriormente en el artículo 23 del texto constitucional reformado en 1992¹⁵⁰.

Es de destacar que con la nueva redacción de la Constitución se relacionan los bienes que constituyen propiedad estatal y se dispone que no pueden ser transmitidos a personas naturales o jurídicas, salvo algunas excepciones de objetivos económicos para el desarrollo del país, previa aprobación del Consejo de Ministros o su Comité Ejecutivo, dando la posibilidad legal entonces para que los bienes estatales puedan

-
- a) las tierras que no pertenecen a los agricultores pequeños o a cooperativas integradas por estos, el subsuelo, las minas, los recursos naturales tanto vivos como no vivos dentro de la zona económica marítima de la República, los bosques, las aguas y las vías de comunicación;
 - b) los centrales azucareros, las fábricas, los medios fundamentales de transporte, y cuantas empresas, bancos e instalaciones han sido nacionalizados y expropiados a los imperialistas, latifundistas y burgueses, así como las fábricas, empresas e instalaciones económicas y centros científicos, sociales, culturales y deportivos construidos, fomentados o adquiridos por el Estado y los que en el futuro construya, fomenta o adquiera.

Artículo 18. El Estado dirige y controla el comercio exterior.

La ley establece las instituciones y autoridades estatales facultadas para:

- crear empresas de comercio exterior;
- normar y regular las operaciones de exportación e importación, y;
- determinar las personas naturales o jurídicas con capacidad legal para realizar dichas operaciones de exportación e importación y concertar convenios comerciales.

¹⁴⁹ El Código Civil cubano de 1987, Artículo 160, segundo párrafo, establece que el Estado reconoce la propiedad de las empresas mixtas, conjuntas e internacionales y de otras personas jurídicas de características especiales

¹⁵⁰ El Artículo 23 de la Constitución reformada en 1992 preceptúa que el Estado reconoce la propiedad de las empresas mixtas, sociedades y asociaciones económicas que se constituyen conforme a la ley. El uso, disfrute y disposición de los bienes pertenecientes al patrimonio de las entidades anteriores se rigen por lo establecido en la ley y los tratados, así como por los estatutos y reglamentos propios por los que se gobiernan.

transferirse a entidades nacionales no estatales, a empresas mixtas y hasta a entidades extranjeras, brindando mayor seguridad al inversionista extranjero.

La Ley No.77, de fecha 5 de Septiembre de 1995, Ley de la Inversión Extranjera en Cuba, contempla en su artículo 18 que es necesaria la autorización para la realización de inversiones sobre bienes inmuebles, aunque no precisa cuál es el órgano administrativo facultado, es evidente que se trata del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, potestad refrendada en el artículo 191 del Código Civil cubano¹⁵¹.

El aporte de bienes inmuebles como capital de las empresas mixtas presupone una correlación con el régimen jurídico de las formas de propiedad en el país, así como con el numerus clausus de derechos reales ejercitables. Los terrenos, sean solares yermos urbanos o fincas rústicas; al igual que otros inmuebles como viviendas, naves para talleres, locales comerciales o edificaciones de cualquier naturaleza pueden ser el aporte de la parte cubana en las empresas mixtas.

Desde el punto de vista jurídico, las inversiones extranjeras en Cuba tienen una amplia gama de posibilidades. En cuanto a la transmisión de los bienes inmuebles no tiene que ser únicamente la adquisición por medio de la propiedad, existiendo otros derechos reales que no necesariamente implican el traspaso del dominio. En tales casos nos estamos refiriendo al derecho de usufructo y al derecho de superficie.

La propia Ley No.77/95, en su artículo 16 recoge la posibilidad de realizar inversiones sobre bienes inmuebles comprendiendo cualquier acto de engrosamiento patrimonial a título oneroso, es decir el acto de comprar, o de adquirir la posesión por virtud de arrendamiento, o el derecho de uso y disfrute de determinado inmueble para destinarlo a vivienda propia o de descanso de persona natural no residente permanente en el país, o a oficina de entidad extranjera, admitiendo así la constitución de cualquier derecho real para la realización de inversiones sobre bienes inmuebles.

¹⁵¹El Código Civil cubano en su artículo 191, apartado 1, dispone que la transmisión de inmuebles rústicos o urbanos, de ganado mayor y de aquellos otros bienes en que se requiere autorización previa de la autoridad competente o el cumplimiento de formalidades particulares, se rige por disposiciones especiales. El apartado segundo del propio artículo establece que es nula la transmisión que se realice sin la autorización o las formalidades a que se refiere el apartado anterior.

Si tenemos en cuenta que el bien inmueble abarca tanto el suelo como a las edificaciones construidas sobre el mismo por el hombre con diferentes fines, para la Inversión Extranjera el suelo pertenece al Estado cubano y las edificaciones son el objeto de la inversión.

8.2 Usufructo de bienes inmuebles de propiedad estatal en las inversiones extranjeras.

El usufructo¹⁵² es un derecho real en cosa ajena de goce o aprovechamiento, intransferible, que se atempera perfectamente a la transmisión de bienes inmuebles estatales en tales condiciones, pues el usufructuario está obligado a conservar la forma y sustancia del bien objeto del usufructo, dándole el uso conforme a su destino socio económico, es decir, que se utilizará en función del objetivo previsto en la autorización estatal concedida para la creación de la empresa mixta, resolución administrativa que constituye el título constitutivo del usufructo que se otorga a la entidad cubana para ser aportado como capital a la empresa mixta, que es en definitiva la destinataria del bien usufructuado.

El usufructo puede constituirse por un término de 25 años, prorrogable para las personas jurídicas hasta 50 años, siempre que se solicite antes de su vencimiento, tema sobre el cual existen criterios divergentes.

DÁVALOS FERNÁNDEZ considera que en el caso de las empresas mixtas tal término es más que suficiente ya que ellas son creadas para veinte o veinticinco años y ello en los casos en que la recuperación del capital invertido requiere de un largo período de explotación de la actividad de que se trate, para la obtención de ganancias de manera que sea atractiva la inversión para ambas partes¹⁵³.

¹⁵² Recuérdese que el usufructo es el derecho a usar y disfrutar en forma gratuita bienes ajenos con la obligación de conservar su forma o sustancia sin ánimo de dueño. El usufructuario disfruta del bien de ajena pertenencia con la obligación de restituirlo cuando se disponga, debiendo el nudo propietario respetar los derechos dominicos concedidos en virtud del usufructo constituido. Véase artículos 208-213 del Código Civil cubano.

¹⁵³ Dávalos Fernández, Rodolfo, *Las empresas mixtas, su regulación jurídica*, pág. 85

VEGA VEGA¹⁵⁴ apunta que cuando se trata de aporte cubano de terrenos para construir, el Código Civil autoriza se otorgue el usufructo por el término máximo de 25 años; no siendo tal solución la más adecuada, por lo que se aporta a la empresa mixta el derecho de superficie sobre el terreno pudiendo extender el término a 50 años según la propia normativa civil¹⁵⁵. Es posible también que tales empresas mixtas reciban los terrenos o instalaciones en arrendamiento.

8.3 El derecho de superficie en las inversiones extranjeras.

El derecho de superficie¹⁵⁶ es también un derecho real en cosa ajena de aprovechamiento, que en esencia es la facultad de poseer, gozar y disfrutar del suelo propiedad del Estado, fundamentalmente, para la construcción de viviendas u otras instalaciones, aunque puede ser dedicado a otras actividades determinadas.

A diferencia del derecho de usufructo, el superficiario es propietario de aquello que construya en el terreno entregado en superficie para que realice obras o construcciones y posee sobre la edificación plenos poderes dominicos, siendo un derecho transferible.

Como citamos antes, el término por el cual se concede el derecho de superficie es de 50 años, prorrogables 25 años más. Al extinguirse dicho plazo las construcciones existentes se revierten a favor del Estado, pagando de esa forma las acciones que le corresponden en la empresa mixta constituida, si no se dispuso al momento de la autorización para su constitución que ambas partes, cubana y extranjera, abonaran el valor del derecho de superficie al Estado, según el precio que haya sido fijado por el Gobierno previo avalúo del terreno, que no tiene que coincidir con el precio del derecho perpetuo de superficie que refiere la Ley General de la Vivienda¹⁵⁷ para la entrega de terrenos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

La Ley No.77/95, Ley de Inversiones Extranjeras, en su artículo 16.1, establece el amparo legal para la realización de inversiones en bienes inmuebles. Expresamente el

¹⁵⁴ Vega Vega, Juan, *Inversiones extranjeras*, pág. 35

¹⁵⁵ Revísese el Código Civil cubano en sus Artículos 215 y 222.1

¹⁵⁶ Precisar el derecho de superficie en los Artículos 218-225 del Código Civil cubano

¹⁵⁷ Se trata de la Ley No.65, 23 de Diciembre de 1988, que regula el derecho perpetuo de superficie a partir de su Artículo 17.

artículo 19.1, inciso d), regula que el derecho de superficie se considera la aportación de capital del socio nacional.

Existen otras regulaciones que posibilitan la implementación de este derecho real; si examinamos el Decreto-Ley No.214/00, que regula la hipoteca sobre bienes inmuebles de empresas y entidades que se dedican al desarrollo inmobiliario, se elimina la posibilidad de hipotecar el derecho de superficie que regula el apartado 5 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria pero sí permite hipotecar la propiedad superficiaria por ser la misma un bien inmueble y no entrando en contradicción con el referido Decreto-Ley.

A tales efectos encontramos la regulación del artículo 218 del Código Civil cubano en cuanto prescribe que también las personas jurídicas pueden ser superficiarias y entre éstas, podemos encontrar las empresas dedicadas al desarrollo inmobiliario¹⁵⁸.

Según expresa la Dra. MARTHA FERNÁNDEZ MARTÍNEZ “la práctica ha evidenciado que el inversionista extranjero no se alienta a ser titular de un Derecho de Superficie en Cuba para negocios relacionados con bienes raíces por el fenómeno de la reversión, efecto último de la extinción de la superficie, que si bien para la parte cubana representa un beneficio, constituye un desaliento económico para el inversionista extranjero”¹⁵⁹

8.4 Posibilidad de arrendamiento a entidades extranjeras.

Las condiciones del arrendamiento a entidades extranjeras las establece el propio Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros al otorgar la autorización. No se aplican a estos arrendamientos las disposiciones legales vigentes sobre arrendamientos de bienes, sustrayéndolos así de la legislación civil común¹⁶⁰.

DÁVALOS FERNÁNDEZ¹⁶¹ expresa al respecto que hubiera resultado útil aplicar tales preceptos, ya que por muy detalladas que sean las regulaciones de un contrato siempre

¹⁵⁸El artículo 218 del Código Civil cubano preceptúa que el Estado puede conceder a personas naturales o jurídicas el derecho de superficie sobre terrenos de propiedad estatal para edificar viviendas o efectuar otras construcciones. Este derecho de superficie puede concederse también para que el terreno sea dedicado a otras actividades determinadas.

¹⁵⁹Rivero Valdés, Orlando, *Temas de Derechos Reales*, pág. 157

¹⁶⁰Ver Artículos 389 al 395 del Código Civil cubano referidos al arrendamiento.

¹⁶¹Dávalos Fernández, Rodolfo. *Las empresas mixtas, su regulación jurídica*, pág. 52

ha de resultar necesario acudir a un ordenamiento material sustantivo como soporte legal de aplicación.

8.5 La cuestión de la multipropiedad y el llamado tiempo compartido.

Los términos Multipropiedad o Tiempo Compartido guardan estrecha relación: el Tiempo Compartido, como un concepto general, encierra todas las fórmulas mediante las cuales las personas pueden compartir un inmueble habitacional totalmente equipado por un tiempo predeterminado cada año, a cambio del abono a la entidad promotora de una suma pactada con antelación y los consiguientes pagos anuales por concepto de administración y mantenimiento del inmueble, al tiempo que la Multipropiedad, es una de las llamadas fórmulas legales a través de las cuales se desarrolla el primero (Tiempo Compartido), del cual también son espécimen el multiusufructo, el multiarriendo y los clubes societarios¹⁶².

Con el término impropio de "multipropiedad" se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado cada año. El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza suele estar justificado en la utilización vacacional del inmueble: el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones anuales, sin tener que adquirir y pagar la entera propiedad del inmueble, con lo que reduce considerablemente la inversión, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute. Desde el punto de vista jurídico, la figura implica una división temporal del derecho a disfrutar del bien.

Por su parte "tiempo compartido" implica un término más genérico que el de multipropiedad, pero hay que tener en cuenta que solo es la traducción de la forma inglesa "time-sharing". Esta expresión es un "derecho de aprovechamiento por turno". Con tal denominación parece que entre los titulares de estos derechos, lo que se comparte es el tiempo, cuando es precisamente lo contrario, puesto que los titulares lo son respecto de períodos de tiempo diferentes y excluyentes¹⁶³.

¹⁶²Mora Salar, A. y Vega Segarte, U. *El Tiempo Compartido: Doctrina, Praxis y Legislación: Fundamentación Jurídica para un Anteproyecto de Ley*, Habana 2001, pág. 4 y 5.

¹⁶³<http://www.entusiasmo.net/>, consultado el 23 de agosto de 2009.

En resumen, por la Multipropiedad el comprador adquiere la propiedad de un alojamiento conjuntamente con los bienes muebles que en aquel se encuentren, así como las instalaciones y servicios conexos, con derecho a ejercitar su goce en un período específico cada año.

El sistema del Tiempo Compartido, surge en Francia alrededor de 1960 cuando el dueño de una posada ubicada en un lugar de playa, decide ofrecerles a sus huéspedes habituales del verano, la posibilidad de comprar para siempre, el uso de las semanas en las que vacacionaban año tras año, abonando además del precio de compra, un costo de mantenimiento proporcionalmente distribuido entre todos los clientes.

La idea totalmente revolucionaria, ofrecía grandes beneficios para ambas partes. El huésped, se aseguraba su lugar durante muchos años y al propietario de la posada le permitía disminuir los gastos de mantenimiento que le generaba la temporada ociosa¹⁶⁴.

La formalización del régimen de Tiempo Compartido debe ser a través de escritura pública, que será redactada por notario competente y luego corresponderá la inscripción en el Registro de la Propiedad. De igual forma se formalizarán las ventas en la Multipropiedad, a partir del título constitutivo, con plena garantía de su legalidad.

El vigente Código Civil cubano se acoge al sistema de *numerus clausus* para la creación de derechos reales, por el cual serán válidas únicamente las figuras previstas en el ordenamiento legal, sin que tal posición se considere restrictiva del principio de autonomía de la voluntad y en este sentido RAPA ÁLVAREZ afirma: "nuestra legislación actual reconoce como derechos reales a los antes enumerados, ya que a diferencia de lo que sucede en materia de relaciones obligatorias, no está autorizada su libre formación, es decir que existe un *numerus clausus* de derechos reales"¹⁶⁵.

El Tiempo Compartido sería un nuevo derecho real atípico, al no poderse enmarcar dentro de los derechos reales previstos de superficie, usufructo o arrendamiento y limitado porque este derecho permitiría a su titular disfrutar del inmueble solo por el período de tiempo negociado.

¹⁶⁴ <http://www.tiempocompartido.org.ar/>, consultado el 1 de septiembre de 2009.

¹⁶⁵ Rivero Valdés, O. *Temas de Derechos Reales*, Editorial Félix Varela, 2003, pág. 23

En Cuba la utilización de la Multipropiedad y el Tiempo Compartido no está previsto ni siquiera dentro de las modalidades del sector turístico; para su implementación serían necesarias regulaciones que posibiliten el uso de tales figuras, en aras de lograr un fomento y desarrollo de las empresas mixtas con las máximas garantías para las partes implicadas.

El Tiempo Compartido o Propiedad Vacacional es un sistema en el que confluyen los beneficios del departamento de vacaciones y los servicios de un hotel de categoría, brindándole a sus usuarios la ventaja de vacacionar siempre en diferentes lugares, según sus gustos y preferencias. En este sistema el propietario realiza una inversión, paga una vez y tiene asegurado su periodo anual de vacaciones. Como dueño de su Propiedad Vacacional puede prestar, alquilar o vender su semana o semanas de tiempo adquirido.

El sistema de Tiempo Compartido permite la compra del derecho de goce y uso de módulos de tiempo específicos, que generalmente son de una semana. Luego se paga anualmente un costo en concepto de mantenimiento que dependerá del tipo de complejo, de la temporada y de la capacidad de la unidad que se adquiera. Los propietarios de Propiedad Vacacional abonan una tasa de uso en caso de que requieran utilizar un complejo de los adheridos a las redes o cadenas de intercambio: dichos costos son notoriamente inferiores a los que se pagarían por una semana de hotelería de similar nivel.

8.6 La Propiedad Horizontal instaurada en el régimen de Inversión Extranjera.

La apertura de la Inversión Extranjera en la esfera inmobiliaria obliga a realizar una oportuna revisión de la legislación respecto a la llamada Propiedad Horizontal. Si se valora la vigencia de la Ley-Decreto Número 407 de 1952, "Ley de Propiedad Horizontal de Cuba", respecto a las disposiciones de la Ley General de la Vivienda referidas al régimen de Edificios Multifamiliares, así como la Resolución No.4/91 del Instituto Nacional de la Vivienda, que establece regulaciones de la propiedad por pisos en el país, se puede concluir que la citada Ley-Decreto está vigente en parte ya que

sus normas en materia registral no fueron modificadas y complementan la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

En la actualidad, los reglamentos que existen regulando la Propiedad Horizontal en la Inversión Extranjera presentan contradicciones con la Ley-Decreto No.407 de 1952 ya que están influidos por las leyes nacionales de cada uno de los inversionistas.

Según FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO¹⁶⁶ los supuestos más comunes para la adquisición de este tipo de propiedad suelen ser los de adquisición derivativa, que se produce cuando, comenzada la construcción del edificio y nacida la Propiedad Horizontal por concurrir todos los requisitos legales necesarios para ello, los distintos pisos y locales son objeto de transmisión separada.

La constitución admitida en nuestro país para el sector de la Inversión Extranjera tiene que ver con la posibilidad del titular único que declare expresamente su voluntad de someterlo al régimen de la Propiedad Horizontal, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiéndolo en el Registro de la Propiedad. Para la Inversión Extranjera es la Inmobiliaria quien posee la legitimación, por ser ella la única titular del edificio. En Cuba se acepta la constitución de este régimen sin estar completamente terminado el edificio incluso cuando está meramente proyectado¹⁶⁷.

¹⁶⁶ FERNÁNDEZ MARTÍN- GRANIZO, M. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigido por Manuel Albaladejo García, T-V, V-II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1985, pág. 212-214.

¹⁶⁷ Analizar el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal

RESUMEN DE CRITERIOS QUE AVALAN LA PERTINENCIA DE LA INVESTIGACION

1. La investigación tiene rigor científico, no se le han realizado correcciones de carácter técnico, ni metodológicos, trata muy coherentemente el régimen jurídico de la vivienda y demás derechos reales.
2. Está correctamente estructurada y desarrollada en correspondencia con los objetivos planteados en el programa de la asignatura Derechos sobre Bienes
3. Logra darle respuesta al problema científico y cumple muy bien las tareas de investigación, siendo pertinente en cuanto al sector a que estaba dirigida la investigación.
4. Se impone la necesidad de que la investigación se generalice y se incluya en la bibliografía básica de la asignatura Derecho sobre Bienes, puesto que resulta ser un material de inestimable valor, por cuanto llena un vacío doctrinal sobre el régimen jurídico de la vivienda, pues el último texto que aborda el tema y que aún utilizan los estudiantes, profesores y operadores del derecho data del año 1990.
5. El texto es muy adecuado para ser utilizado por los alumnos en la carrera y como libro de consulta para juristas y estudiosos del Derecho Inmobiliario en Cuba y demás bienes inmuebles, por tanto consideran su validez para utilizarse en pregrado y post-grado.
6. En la investigación se han hilvanado muy convenientemente todos los procesos que se desarrollan dentro del régimen jurídico de la vivienda en Cuba y demás bienes inmuebles.
7. El material propuesto, posee un lenguaje muy asequible para su estudio tanto en pregrado como postgrado, no utiliza términos rebuscados, ampulosos, ni tecnicistas.
8. Se cuida de no atiborrar a los lectores con Circulares e Instrucciones del Instituto Nacional de la Vivienda, que generalmente constituyen aclaraciones o indicaciones y por tanto su permanencia en el tiempo es más efímera.

9. Por la importancia de esta investigación, se sugiere que se continúe profundizando en los temas y actualizando la legislación que regula el régimen jurídico de la vivienda en Cuba y demás bienes inmuebles.
10. Se recomienda que para futuras investigaciones se haga una búsqueda más exhaustiva de textos doctrinales y una revisión de Sentencias del Tribunal Supremo Popular de la República de Cuba.
11. Por la pertinencia del libro y la ausencia de otros con estas características, que constituye además de una acertada crítica, una sistematización de la legislación de la vivienda, se recomienda su publicación de inmediato.

CONCLUSIONES

La investigación ha cumplido los objetivos propuestos en tanto cumple las exigencias siguientes:

- El texto que se propone es una compilación y una sistematización de la legislación acerca del régimen jurídico de la vivienda, demás bienes inmuebles y de la propia Ley General de la Vivienda que contribuye al estudio, desarrollo y profundización de los conocimientos de los estudiantes y profesores en la asignatura Derecho sobre Bienes.
- Comenta los procedimientos que en materia de Derecho sobre la Vivienda existen en el país, convirtiéndose en una herramienta de estudio y trabajo.
- Permite el estudio y cumplimiento de los objetivos que recoge el programa analítico de la asignatura Derecho sobre Bienes.
- El estudio diagnóstico realizado, arrojó que existe escasa preparación de los profesores acerca del régimen jurídico de la vivienda en Cuba.
- La propuesta realizada se caracteriza por propiciar la autopreparación de los profesores y el estudio independiente de los estudiantes.
- Los expertos consultados corroboraron la pertinencia y validez del texto ya que reconocen su necesidad y consideran que se debe generalizar de inmediato, pues no existen otras investigaciones con estas características.
- El material puede ser utilizado en la práctica pre-profesional y profesional de los operadores del Derecho sobre la Vivienda en Cuba.

RECOMENDACIONES

- Situar el texto complementario en la página web del CUSS, para permitir el acceso desde todos los CUM.
- Utilizar el texto en la preparación docente-metodológica de los profesores y los estudiantes de la carrera de Derecho en los Centros Universitarios, como un recurso de apoyo a las clases metodológicas, conferencias, estudio independiente, seminarios y otras formas de docencia.
- Utilizar la investigación como una herramienta en la práctica pre-profesional de los estudiantes y profesional de los operadores del régimen jurídico de la vivienda en Cuba y demás bienes inmuebles.
- Proponer al Ministerio de Educación Superior el texto para su inclusión en la bibliografía básica de la asignatura Derecho sobre Bienes.
- Socializar el texto pues es una excelente herramienta de consulta para estudiantes y juristas que laboran el régimen inmobiliario en Cuba.

BIBLIOGRAFIA

Acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de fecha 16 de noviembre de 1987, que aprueba las bases para el precio de transferencia de las viviendas.

Acuerdo No.1810 del CECM, de 25 de junio de 1985.

Acuerdos del Consejo General de la Reforma Urbana 1/60, 10/60, 13/61, 103/68. Compendio de Legislación Vigente, Ministerio de Justicia, La Habana, 1977.

AGUIRRE TORRADO, AGUSTÍN. *Cursillo de Derecho Hipotecario*. Facultad de Derecho. La Habana, 1943.

AGUIRRE TORRADO, AGUSTÍN. *Derecho Hipotecario*. Editor Jesús Mateo. La Habana, 1950.

AGUIRRE TORRADO, AGUSTÍN. *Derecho Inmobiliario Registral*. Universidad de la Habana, La Habana, 1959.

AGUIRRE TORRADO, AGUSTÍN. *Desarrollo actual de la Propiedad Horizontal*. Sin Editorial, La Habana, 1951.

AGUIRRE TORRADO, AGUSTÍN. *Desarrollos actuales de la Propiedad Horizontal. Ponencia presentada en la VII Conferencia Interamericana de Abogados. Montevideo, 1951. Imprenta Ríos, La Habana.*

AGUIRRE TORRADO, AGUSTÍN. *Disposición sobre la Ley de Propiedad Horizontal*. Sin Editorial, La Habana. 1954.

AGUIRRE TORRADO, AGUSTÍN. *El condominio y la inscripción arrendaticia*. Editorial Librería Martí. La Habana, 1958.

ALBALADEJO GARCIA, MANUEL (coordinador). *Comentarios al Código Civil*. T-V-III. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1982.

ALBALADEJO GARCIA, MANUEL, *Derecho Civil*. T-III, V-II. Sexta edición. Editorial Librería Bosch-Ronda Universidad. Madrid, España, 1989.

ALBALADEJO GARCIA, MANUEL. *Instituciones de Derecho Civil*. Parte General y Derecho de Obligaciones. Librería Bosch, 1960.

ÁLVAREZ ÁLVAREZ, JOSÉ LUÍS. *El título constitutivo de la Propiedad Horizontal*. Segunda Edición. V-II. Madrid, 1965.

ÁLVAREZ DE ZAYAS, CARLOS M. *Fundamentos teóricos de la dirección del proceso Docente Educativo en la Educación Cubana*. Editorial Pueblo y Educación. La Habana, 1988.

ÁLVAREZ DE ZAYAS, CARLOS M. "La Pedagogía como ciencia", s/a. (CD-ROM)

ANDER-EGG, E. *Hacia una metodología del trabajo social*. Editorial ECRO, Buenos Aires, 1976.

AVILA BARAY, Héctor LUIS, "Introducción a la Metodología de la Investigación", (en línea), <http://www.4shared.com/file/16847864/25a099e2/31496.html>, consultado el 11 de agosto de 2009.

DIEZ GARCÍA, RAFAEL. "Guía Didáctica De Estadística Descriptiva", (en línea), <http://www.4shared.com/file/40268650/ab76783c/42091>, consultado el 11 de agosto de 2009.

AZPITARTE CAMY, R. *Los garajes en el título constitutivo de la propiedad horizontal*. En Revista de Derecho Notarial, No. 103, enero-marzo 1979. Editada de Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, Madrid, octubre 1979.

BASE DE DATOS. "La Propiedad Horizontal". Editorial El Derecho, actualización de Abril del 2002. España (CD-ROM).

BATLLE VAZQUEZ, M. *La Propiedad de Casas por Pisos*. Editorial Marfil. SA. España, 1954.

BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, JOSÉ. *La Comunidad de Bienes en el Derecho Español*. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1954.

BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, RODRIGO (coordinador). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Editorial Aranzadi. Pamplona, 1999.

- BERMÚDEZ LORENZO, ISIDORO. "*El Derecho perpetuo de superficie una modalidad del Derecho real de Superficie*". Tesis de Especialidad, UCLV, 2004, (CD-ROM)).
- BEST, J. *Cómo investigar en educación*. Ediciones Morata S. A., Madrid, 1972.
- BIAGO, BRUGI. *Instituciones de Derecho Civil*. Editorial Unión Tipográfica, Hispano-Americana. México, 1946.
- BOBBIO, NORBERTO. *Teoría General del Derecho*. Traducido por Eduardo Rozo Acuña. Cuarta reimpresión. Editorial Debate, Madrid, 1996.
- BOLETINES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE CUBA. Edición Extraordinaria de 1974. Edición Extraordinaria de 1975. Edición Ordinaria de segundo semestre de 1980. Edición Ordinaria de primer semestre de 1981.
- BORDA, GUILLERMO. *Manual de Derecho Civil Parte General*. Sin Edición. Editorial Perrot. Buenos Aires, 1993.
- BRIOSO ESCOBAR, ENRIQUE LUÍS. *Los Estatutos, Reglamentos y Juntas de la Propiedad Horizontal, Estatutos. II, Reglamentos*. En Revista de Derecho Notarial, Año XXX, número CXIX, enero- marzo. Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, Madrid, 1983.
- BUGEDA LANZAS, JESÚS. *La Propiedad Horizontal*. Editorial Cultural, S.A. Sin Edición. La Habana, Cuba, 1954.
- BURGUET RODRIGUEZ, RENÉ. *La Inversión Extranjera. Texto y comentarios de la Ley de Inversión Extranjera*. La Habana, Cuba. Editada por Consultoría Jurídica Internacional. Colección de Textos Legales, 1995.
- CAMACHO GARCIA, LEÓN ALBERTO. *Algunos aspectos prácticos sobre el Derecho especial de Propiedad Horizontal en Colombia*. Editado por la Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Socio-jurídicas. Bogotá, Colombia, 1977.
- CAMARA AGUILA, MARÍA DEL PILAR. *El Derecho de superficie urbano: una aproximación a su configuración unitaria o dual*. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número 648, septiembre-octubre, año 1974.

CÁMARA, M. DE LA, GARRIDO CERDÁ, E., Y SOTO BISQUERT. *Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana*. Revista de Derecho Notarial, 1969.

CANDIAN, AURELIO. *Instituciones de Derecho Privado*. Traducción de la segunda edición italiana por Blanca P.L. de Caballero. Revisada por Álvaro Pascual Leone. Primera edición en español. Editorial Hispano-Americana. México, 1961.

CANTÓN BLANCO, LUÍS. *Conferencias de Derecho de Propiedad*. Ministerio de Educación. 1982.

CAPITAN, HORACE; COLIN, AMBROSE. *Curso Elemental de Derecho Civil*. Tomo V-II. Sin Edición. Editorial Reus S.A., Madrid, 1925.

Caracterización y diseño de los resultados científicos como aportes de la investigación educativa. Centro de Estudios de Ciencias Pedagógicas Universidad Pedagógica "Félix Varela", 2003. CARNELUTTI FRANCESCO. *Metodología del Derecho*. Valletta ediciones. Cap. Fed. Julio 1990.

CARNELUTTI FRANCESCO. *Metodología del Derecho*. Valletta ediciones. Cap. Fed. Julio 1990.

CARRERAS, JULIO. *Historia del Estado y el Derecho en Cuba*. Editorial Pueblo y Educación. La Habana, Cuba, 1982.

CASADO PALLARES, F. *Tratado de Notaria*. Sin Editorial. Madrid, 1895.

CASTAN TOBEÑAS, JOSÉ. *Derecho Civil Español Común y Foral*. T-II. Decimoquinta edición. Editorial Instituto Reus, Madrid, España 1995.

CASTELLANOS, B. *La investigación en el campo de la educación: retos y alternativas*. Instituto Superior Pedagógico Enrique José Varona. Facultad de Ciencias de la Educación. Centro de Estudios Educativos, 1996.

CERDA GIMERO, JOSÉ. "El título constitutivo de la Propiedad Horizontal", (en línea), www.megaconsulting2000.com/propiedad_horizontal.htm. Consultado el 20 de julio de 2009.

Circular No.1, de 11 de marzo del 2009, del Director Jurídico del INV

Circular No.1, del Director Jurídico del Instituto Nacional de la Vivienda de fecha 17 de agosto de 2005.

Circular No.1, del Director Jurídico del Instituto Nacional de la Vivienda de fecha 12 de Abril de 2009.

Circular No.6 de 30 de Diciembre de 1986, del Instituto Nacional de la Vivienda.

CLAVERÍA GOSÁLBEZ, LUÍS HUMBERTO. *Bibliografías Comentadas*. Anuario de Derecho Civil. T-XXXIX. Fascículo III, julio-septiembre 1986. Editorial Instituto de Estudios Jurídicos. Madrid, España

CLEMENTE DE DIEGO, FELIPE. *Instituciones de Derecho Civil Español*. Sin Editorial. Madrid, España, 1929.

CLEMENTE DIAZ, TIRSO. *Derecho Civil Parte General*. T-I, II, III, IV, V. Editorial Pueblo y Educación. La Habana, 1982.

Código Civil Alemán (BGB) de 1900.

Código Civil Español, de 1888.

Código Civil Francés, de 1804.

Código Civil Italiano, de 1942.

COLECTIVO DE AUTORES. *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Sin Editorial. Valencia, España, 1994.

COLECTIVO DE AUTORES. Grupo de Pedagogía del Instituto Central de Ciencias Pedagógicas. *Marco conceptual para la elaboración de una teoría pedagógica*. Ciudad de La Habana, 1998.

COLECTIVO DE AUTORES. *La reforma de la Propiedad Horizontal de España*. Editorial Lex Nova. Valladolid, España, 1999.

COLECTIVO DE AUTORES. *Temas de Derechos Reales*. Editorial Félix Varela. La Habana, 2001

COLOMA, GERMÁN. *"Breve análisis económico de la propiedad Horizontal"*, (en línea), Profesor de la Universidad del CEMA. Córdoba, Buenos Aires, Argentina. www.actualidadjuridica.com, consultado el 19 de junio de 2009.

DÁVALOS FERNÁNDEZ, RODOLFO. *La nueva ley general de la vivienda*. Ciencias Sociales. La Habana. 1990.

DÁVALOS FERNÁNDEZ, RODOLFO. *Las Empresas Mixtas, Regulación Jurídica*. Editorial Mateu Cromo S.S. Segunda Edición. España, 1993.

DAY ROBERT A. *"Como Escribir y Publicar Trabajos Científicos"*, (en línea), <http://www.4shared.com/file/39378914/aa4a88c3/41921.html>, consultado el 11 de agosto de 2009.

DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, M, GARRIDO CERDÁ, Y E., SOTO BISQUERT, A. *Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana*. En la Revista de Derecho Notarial, no.64. Madrid, 1969.

DE LA IGLESIA MONJE, MARÍA ISABEL. *El Derecho de Superficie. Aspectos Civiles y Regístrales*. Colegio de Registradores de la Propiedad de España, 1996.

DE LA RICA Y ARENAL, RAMÓN. *Comentarios a la reforma del Reglamento Hipotecario en Libro Homenaje a Don Ramón de la Rica y Arenal*. T-II. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Hipotecarios, 1976.

DE LOS MOZOS, JOSÉ LUÍS. *El Derecho de superficie en general y en relación con la planificación urbanística*. Ministerio de Vivienda. Madrid, 1974.

DE LOS MOZOS, JOSÉ LUÍS. *El nuevo código civil holandés: El derecho patrimonial*. En Revista de Derecho Privado. T-XXXIII, febrero. Editorial de Derechos Reunidas. Madrid, España, 1995.

DE LOS MOZOS, JOSÉ LUÍS. *Estudios sobre Derecho de Bienes*. Madrid. Editorial Motecorvo, S.A., 1991.

DE RUGGIERO, ROBERTO. *Instituciones de Derecho Civil*. T-I. Tercera edición. S.E. España, 1915.

Decreto No.282, de 27 de agosto del 2008, del Consejo de Ministros de la República de Cuba.

Decreto-Ley No.125, de 30 de enero de 1991, del Consejo de Estado de la República de Cuba, De la propiedad, posesión y herencia de la tierra.

Decreto-Ley No.154, de fecha 6 de Septiembre de 1994, Del divorcio notarial. Resolución No.182, de 1994, del Ministro de Justicia.

Decreto-Ley No.171, de 1997, Sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Decreto-Ley No.185, de 28 de mayo de 1998, del Consejo de Estado de la República de Cuba. Reforma a la Ley General de la Vivienda No.65/88, en cuanto al Registro de la Propiedad.

Decreto-Ley No.214, del Consejo de Estado de la República de Cuba, de 23 de noviembre 2000, Constitución de Hipotecas sobre Bienes Inmuebles.

Decreto-Ley No.218, de 21 de febrero del 2001, del Consejo de Estado de la República de Cuba.

Decreto-Ley No.227, del Consejo de Estado de la República de Cuba, de fecha 8 de enero del 2002.

Decreto-Ley No.232, del Consejo de Estado de la República de Cuba, de fecha 21 de enero de 2003.

Decreto-Ley No.259, de 10 de julio del 2008, del Consejo de Estado de la República.

DESARTE GUANTER, JOSÉ MARTÍN. *El régimen jurídico portugués de la propiedad horizontal*. Anuario de Derecho Civil. T-II, Fascículo III, julio-septiembre. Madrid, 1956.

DIAZ MARTINEZ, ANA. *Propiedad Horizontal. El Título Constitutivo y su impugnación judicial*. Editorial Aranzadi. Pamplona, España, 1996.

DÍAZ MÉNDEZ, NICOLÁS. *“Los elementos comunes en la Propiedad Horizontal”*. Cuaderno de Derecho Judicial. 1992- 1995. (CD-ROM).

Diccionario de Derecho Comparado; Alemán-Español. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1929.

Diccionario de Derecho Privado. T-I y II. Segunda edición. Editorial Labor S.A., Barcelona, España, 1954.

Diccionario de Jurisprudencia Hipotecaria de España. Quinta edición. Editorial Hijos de Reus. Madrid, España, 1916.

Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. T-VI. 14 Edición. Editorial Heliasta SRL. Buenos Aires, Argentina, 1979.

Diccionario Jurídico-Administrativo General. T-I, III. Editorial Revista de Legislación y Jurisprudencia. Madrid, España, 1958.

Dictamen No.1, de fecha 25 de marzo de 2009, de la Dirección de Registros y Notarias del MINJUS.

DIETERICH STEFFAN, Heinz, *“Nueva guía para la investigación científica”, (en línea)*, <http://www.4shared.com/file/14993889/eea359bb/36202.html>, consultado el 6 de agosto de 2009.

DIEZ PICAZO Y GULLON BALLESTEROS, Antonio. *Sistema de Derecho Civil (Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral).* T- V-III. Quinta edición. Editoriales Tecnos. Madrid, 1990.

DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON, LUIS Y GULLON BALLESTEROS, ANTONIO. *Sistema de Derecho Civil.* T-V-II. Sexta edición. Editoriales Tecnos, Madrid, 1997.

DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON, LUIS Y GULLON BALLESTEROS, ANTONIO. *Instituciones de Derecho Civil.* T- V-II. Editoriales Tecnos. Madrid, España, 1995.

DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON, LUÍS. *Estudios de Derecho Privado.* Editorial Civitas, Madrid, España, 1980.

DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON, LUÍS. *Estudios sobre la Jurisprudencia Civil.* T-II. Tercera edición. Editoriales Tecnos. Madrid, España, 1981.

DORTA DUQUE, MANUEL. *Curso de Derecho Inmobiliario.* Universidad de La Habana. 1945.

DORTA DUQUE, MANUEL. *Curso de Legislación Hipotecaria*, T-I, II. Cuarta edición. Editado por Departamento de Publicaciones de Facultad de Derecho de la Universidad de la Habana, 1951.

ECHAVERRI AYALDE, ALFREDO. *La Propiedad Horizontal*. Editado por la Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Socio-jurídicas. Bogotá, 1967.

ENNECERUS, LUDWING; KIPP, THEODOR; WOLF, MARTIN. *Tratado de Derecho Civil*. T-III, V-II. Octava edición. Editorial Bosch, Casa Editorial. Barcelona, España, 1951.

ENRIC SATUÉ. *El diseño de libros del pasado, del presente, y tal vez del futuro La huella de Aldo Manuzio*, Fundación Germán Sánchez Ruipérez. Madrid, 1998.

Enseñanza y aprendizaje de Conceptos, Procedimientos y Actitudes. Editorial Santillana, (en línea), <http://www.unne.edu.ar/Web/cyt/cyt/2002/01-Sociales/S-053.pdf>, consultado el 29 de julio de 2009.

ESPIN CANOVAS, DIEGO. *Manual de Derecho Civil Español*. T- V-II. Sexta edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España 1981.

ESTRUCH ESTRUCH, JESÚS Y VERDERA SERVER, RAFAEL. *La Junta de Propietarios: Constitución, Acuerdos e Impugnación*. Editorial Aranzadi. Navarra, España, 2000.

FERNÁNDEZ BULTE, JULIO. *Teoría del Estado y del Derecho*. Editorial Félix Varela. La Habana, 2001.

FERNÁNDEZ MARTÍN, FERNANDO. “*Elementos comunes de uso privativo*”. Cuaderno de Derecho Judicial, 1992- 1995, (CD-ROM).

FERNÁNDEZ MARTINEZ, MARTHA. *Régimen Jurídico del Derecho de Superficie en Cuba. En Estudios de Derecho Civil Cubano*. Consejo General del Notariado Español. Madrid, 2002.

FERNANDEZ MARTÍNEZ. MARTHA. Tesis doctoral “*La Propiedad horizontal en Cuba. Título constitutivo e inscripción registral*”, UH. La Habana. 2003. (CD-ROM)

FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, M. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Dirigido por Manuel Albaladejo García. T-V, V-II. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1985.

FERNÁNDEZ NÚÑEZ, JOSÉ MANUEL. *Derecho Urbanístico y ordenamiento urbano*. En *Revista Cubana de Derecho*, No.12. Enero 1997-febrero 1998. UNJC. La Habana, 1998.

FONT BOIX, VICENTE. *El Derecho al Vuelo y el Derecho de superficie, en especial referencia a sus relaciones con la Propiedad Horizontal*. En *Revista de Derecho Notarial*. Julio-diciembre. No. LVII-LVIII. Año XV. Colegios Notariales de España, 1967.

FOSAR BENLLOCH, ENRIQUE. *El Derecho de Superficie*. Anales de la Universidad de Valencia, 1955.

FOSAR BENLLOCH, ENRIQUE. *Problemas Regístrales que plantea la modalidad urbanística del Derecho de Superficie*. En *Anuario de Derecho Civil*. T-XI, Fascículos 1 a 4, 1957.

FUENTES LOJOS, J. “*La Propiedad Horizontal y la multipropiedad*”. Cuaderno de Derecho Judicial, 1992-1995. (CD-ROM).

FUENTES LOJOS, J. *Suma de la propiedad por apartamentos*. Revista Jurídica Actual #2.169, Barcelona, 1985.

FUENTES-LOJO LASTRE, ALEJANDRO. *Ley de Propiedad Horizontal (concordancias, comentarios, jurisprudencia y normas complementarias)*. Segunda edición. Editorial Colex. Madrid, 1997.

GALGANO, FRANCESCO. *El negocio jurídico*. Traducción realizada por Francisco Blasco Gascó y Lorenzo Prats Albetosa. Sin Edición. Tirant Lo Blanch. Valencia, 1992.

GAMBINO, HUMBERTO. *Dominio Horizontal*. Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional del Litoral. No.48 y 49. Santa Fe, 1946.

GARCÍA GIL, FRANCISCO JAVIER. *La Propiedad Horizontal (Comentarios. Jurisprudencia. Formularios)*. Editorial Dilex. SL. Madrid, 1999.

GIL RODRÍGUEZ, JACINTO, *Manual de Derecho Civil*. T-I. Colectivo de Autores. Editorial Marcial Pons. Madrid, 1997.

GIMENO SACRISTÁN. *Comprender y transformar la enseñanza*. Editorial Morata. Madrid, 1992.

GÓMEZ CALLE, E. *La significación del título constitutivo en el régimen de la Propiedad Horizontal*, en *Anuario de Derecho Civil*, Madrid, 1992.

GOMEZ GIL. ORLANDO. *La Propiedad Horizontal en Cuba*. Editorial Lex. La Habana, 1954.

GONZALEZ Y MARTINEZ, JERÓNIMO. *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. T-II. Editorial Ministerio de Justicia. Sección de Publicaciones. Madrid, España, 1948.

GONZALO DE LAS CASAS, JOSÉ. *Aplicación Práctica del Código Civil Español*. Oficina de la Gaceta del Notariado, Madrid, 1889.

GOZAINI OSVALDO ALFREDO. *La enseñanza del derecho en la Argentina*. Editorial Cap. Fer. Septiembre, 2001.

GUILARTE ZAPATERO, VICENTE. *El Derecho de Superficie*. Editorial Aranzadi. Pamplona, España, 1966.

HERNANDEZ LEAL, ALBERTO. *La Propiedad Horizontal*. Editado por la Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Socio-jurídicas. Bogotá Colombia, 1986.

http://bibmed.ucla.edu.ve/cgiwin/be_alex.exe?Acceso=T070000066740/0&Nombrebd=bmucla, consultado el 16 de agosto de 2009.

<http://www.biblijuridica.org/libros/libro.htm?l=1070>, consultado el 14 de agosto de 2009.

<http://www.entusiasmo.net/>, consultado el 23 de agosto de 2009.

<http://www.tiempocompartido.org.ar/>, consultado el 1 de septiembre de 2009

<http://www.tiempocompartido.org.ar/beneficios.htm>, consultado el 31 de agosto de 2009.

IBARRA MARTÍN FRANCISCO y Coautores. *Metodología de la Investigación Social* Editorial pueblo y Educación. La Habana, 1988.

Instrucción No. 9, de fecha 30 de Julio de 1985 del Instituto Nacional de la Vivienda.

Instrucción No.1, de fecha 12 de febrero de 2002 del Instituto Nacional de la Vivienda.

Jurisprudencia al día. Tribunal Supremo de Cuba. Años 1952, 1953, 1955.

LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUÍS. *Elementos de Derecho Civil*. T-III, V-II. Editorial Librería Bosch. Barcelona, España, 1980.

LASARTE ALVAREZ, CARLOS. *Curso de Derecho Civil Patrimonial*. Segunda edición. Editorial Tecnos, Madrid, España, 1990.

LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS. *Principios de Derecho Civil (Propiedad y Derechos Reales)*. T-IV. Primera parte. Editorial Trivium SA. Primera edición. Madrid, 1996.

LASSAGA, OMAR A. *Naturaleza Jurídica y sistematización de la Ley de Propiedad Horizontal inmobiliaria*. Editorial Rosario, S.A., Argentina, 1949.

Ley de Reforma Agraria, de la República de Cuba, de 17 de mayo de 1959.

Ley No.104, de 25 de junio de 1958, de Propiedad Horizontal de Puerto Rico.

Ley de Propiedad Horizontal de Costa Rica, Decreto Número 36, de 1970.

Ley de Propiedad Horizontal de Venezuela, de 4 de fecha agosto de 1983.

Ley de Reforma Urbana, La Habana, Cuba, 14 de octubre de 1960.

Ley Hipotecaria dictada por el Real Decreto del 26 de Mayo de 1893, extendida a Cuba el 14 de Julio de 1893.

Ley No.130, de fecha 30 de diciembre de 1949, Propiedad Horizontal de Bolivia.

Ley No.13.512, de 13 de octubre de 1948, de Propiedad Horizontal de Argentina.

Ley No.182, de 1948, de Propiedad Horizontal de Colombia, Reformada por Ley No.498 de 1998.

Ley No.33, de 10 de Enero de 1981, de Protección del Medio Ambiente y el Uso Racional de los Recursos Naturales.

Ley No.33, de fecha 25 de Noviembre de 1952, sobre el Régimen de la Propiedad por pisos y departamentos de Panamá.

Ley No.42, de 15 de diciembre de 1998, de España, Sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

Ley No.48, General de la Vivienda, La Habana, Cuba, 1984 (Derogada).

Ley No.49, de 1960, reformada en 1999, de Propiedad Horizontal de España.

Ley No.50, de 28 de diciembre de 1984 de las Notarías Estatales.

Ley No.59, Código Civil, de 16 de julio de 1987.

Ley No.65, Ley General de la Vivienda, de fecha 23 de diciembre de 1988.

Ley No.7, de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, de 19 de Agosto de 1977.

Ley No.73, del Sistema Tributario en Cuba, de 4 de Agosto de 1994.

Ley No.77, de la Inversión Extranjera en Cuba, La Habana, Cuba, de 5 de septiembre de 1995.

Ley No.95, de 29 de noviembre de 2002. Publicada en la Gaceta Oficial, Ordinaria, No.72.

Ley-Decreto No.407, de fecha 16 de septiembre de 1952, de Propiedad Horizontal de Cuba.

LOPEZ Y LOPEZ, ÁNGEL, M Y MONTES PENADES, VICENTE L. *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Tirant Lo Blanch. Valencia, España, 1994.

MAGRO SERVET, VICENTE. *El nombramiento de los Presidentes de las Comunidades de Propietarios*. Análisis del art.13.2 de la LPH. En Cuadernos de Propiedad Horizontal. *Revista Jurídica SEPIN*. No.192.B, Madrid, 1999.

MANRESA Y NAVARRO, JOSÉ MARÍA. *Comentarios al Código Civil español*. Segunda edición. Editorial Reus. Madrid, 1935.

Manual Comercial del Banco Popular de Ahorro, de Cuba. Noviembre de 2000.

Manual de Funciones de la Actividad de Control del Fondo, Inmobiliario y la Renta, Instituto Nacional de la Vivienda, marzo de 2006.

Manual de Procedimientos Técnico Integral de la Vivienda. Instituto Nacional de la Vivienda, 2007.

Manual del Registrador de la Propiedad, El Procedimiento Registral. Dirección de Registros de la Propiedad Mercantil y del Patrimonio del MINJUS. Versión 2. Febrero de 2008.

MARTÍN BERNAL, JOSÉ MANUEL. *Comunidades de Vecinos* (Legislación y Jurisprudencia). Segunda Edición. Editorial Colex. 1999.

MARTÍN BLANCO. *Legislación Urbanística y Derecho Privado.* En Revista de Derecho Privado. Editorial Revista de Derecho Privado, 1970.

MARTINEZ ESCOBAR, MANUEL. *Derecho Inmobiliario (Apéndice de la Inscripciones).* Jesús Montero Editor. La Habana, 1942.

MARTINEZ PAZ, FERNANDO. *La Enseñanza del Derecho.* Ediciones García. Córdoba, 1996.

Metodología del conocimiento Científico. Instituto de Filosofía, Academia de Ciencias de la U.R.S.S. y Departamento de Filosofía, Academia de Ciencias de Cuba. Editorial de Ciencias Sociales, La Habana, 1975.

MONET ANTÓN, F. *Estatutos de Propiedad Horizontal.* Madrid, España. Editorial Reus, 1961.

MORA SALAR, A. y VEGA SEGARTE, U. *El Tiempo Compartido: Doctrina, Praxis y Legislación: Fundamentación Jurídica para un Anteproyecto de Ley.* Habana 2001.

MORALES GUILLÉN, CARLOS; *Código Civil Anotado y Concordado.* T-I. Tercera edición. Editorial Gisbest y Cía. La Paz, Bolivia, 1991.

MORIN EDGA. *Los siete saberes necesarios para la educación del futuro* (elaborado para la UNESCO). Nueva visión. Edic, Cap. Febrero, 2000.

NEGRI, JOSÉ A. *Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal. Teoría y Práctica del la Ley 13512.* Segunda edición. Ediciones Arayú. Buenos Aires. Argentina, 1953.

NÚÑEZ Y NÚÑEZ, EDUARDO RAFAEL. *Código civil concordado con legislación y jurisprudencia.* Comentario al artículo 396. T-III. Editor Jesús Montero. La Habana, 1935.

OJEDA RODRIGUEZ, Nancy. “*Los límites a la autonomía de la voluntad en materia contractual*”. (CD-ROM).

Ordenanzas de Construcción para la Ciudad de la Habana, de fecha 18 de octubre de 1861 y 1963.

PÉREZ GALLARDO, LEONARDO B. “*De la autonomía de la Voluntad y de sus límites*”. (CD-ROM).

PEREZ PASCUAL, EDUARDO. *El Derecho de Propiedad Horizontal*. Editorial Marcial Pons. Madrid, España, 1974.

PEREZ PORTA, FÉLIX. *Jurisprudencia Hipotecaria del Tribunal Supremo de Cuba*. T- V-II, 1929-1950. Editorial Lex. La Habana, 1951.

PÉREZ RODRÍGUEZ, GASTÓN y Otros. *Metodología de la investigación educativa*. Primera parte. Editorial Pueblo y Educación. La Habana, 1996.

PEREZ SERRANO, NICOLÁS. *La propiedad horizontal y la jurisprudencia civil del supremo*. Anuario de Derecho Civil. Fascículo IV, octubre-diciembre. Madrid, 1957.

PLANIOL, MARCELO Y RIPERT, JORGE. *Tratado Práctico de Derecho Civil*. T-III. Traducción española del Dr. Mario Díaz. Colegio de Abogados de La Habana. La Habana, Cuba. Editor Juan Buxo, 1930.

POINIER, PIERRE. *La Propiedad Horizontal*. Segunda edición. Ediciones Acayú. Buenos Aires, Argentina, 1955.

PONS GONZÁLEZ, MANUEL Y DEL ARCO TORRES, MIGUEL ÁNGEL. *Régimen jurídico de la Propiedad Horizontal*. (Doctrina Jurídica y Jurisprudencia). Sexta edición. Granada. 1995.

POVEDA DÍAZ, J. *Los elementos procomunales en la Propiedad Horizontal*. Edición del CEH. Imprenta San José, SA. Madrid, 1983.

PRATS ALBENTOSA, L. *La Propiedad Horizontal y la Multipropiedad*. En el volumen colectivo coordinado por LÓPEZ y LÓPEZ, A. M. y MONTÉS PENADÉS. V, Titulado Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Ediciones Tirant lo Blanch. Valencia, 1994.

PRIETO-CASTRO Y FERNÁNDEZ, LEONARDO. *Tratado de Derecho Procesal Civil*. Editorial Aranzadi. Pamplona, España, 1982.

PUIG BRUTAU, JOSÉ, *Fundamentos de Derecho Civil*. T-III Segunda edición. Editorial Bosch, Casa Editorial. Barcelona, España, 1974.

PUIG I FERRIOL, L; GETE-ALONSO Y CALERA, M. C Y OTROS. *Manual de Derecho Civil*. T-II. Marcial Pons. Ediciones Jurídicas y Sociales. Madrid, 1997.

PUIG PEÑA, FEDERICO. *Tratado de Derecho Civil Español*. T-III, V-I. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1951.

RACCIATTI, HERNÁN. *Propiedad por pisos o por departamentos*. Segunda edición. Editor Roque Declama. Buenos Aires, Argentina, 1958.

RAMOS, NELSON F. *La Propiedad Horizontal*. Editado por la Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Socio-jurídicas. Bogotá, Colombia, 1980.

RAPA ALVAREZ, VICENTE. *Copropiedad y Derechos Reales*. En *Revista Jurídica*, No.23. La Habana, Cuba, 1989.

RAPA ALVAREZ, VICENTE. *La Relación Jurídica. Categoría Esencial en el nuevo Código Civil*. En *Revista Jurídica* No. 19, abril-junio. La Habana, Cuba. 1988.

RAPA ALVAREZ, VICENTE. *Propiedad y otros Derechos sobre Bienes*. Universidad de La Habana. MES. La Habana. 1990.

REFFINO PEREYRA, VIRGILIO. *La Propiedad Horizontal de los Inmuebles*. Editor El Ateneo. Buenos Aires, Argentina, S.A.

Reglamento de la Ley Hipotecaria de Ultramar, dictado por la Real Orden del 8 de Agosto de 1893.

Resolución No.39, de 2002. Ministerio de Justicia de la República de Cuba.

Resolución Conjunta INV-CEP-IPF, de fecha 1 de julio de 1985

Resolución Conjunta INV-MININT-MINJUS, de fecha 22 de agosto de 1995.

Resolución Conjunta No.1, de INV-CEP-IPF, de fecha 1 de abril de 2002.

Resolución No 58, de 17 de Abril de 1987 del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.10, de fecha 6 de enero de 2006, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.104, de 2000. Ministerio de Justicia de la República de Cuba.

Resolución No.11, de fecha 6 de enero de 2006, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.114, de fecha 29 de junio del 2007, Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad. Ministerio de Justicia.

Resolución No.12, de fecha 6 de enero de 2006 del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.14, de fecha 13 de enero de 2006 del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.188, de 2005, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.2, de fecha 14 de enero de 1991, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.216, de fecha 16 de mayo de 1990, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.256, de 7 de septiembre del 2009, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.288, de fecha 15 de mayo de 1990, del Ministerio de la Agricultura.

Resolución No.288, de fecha 15 de Mayo de 1990, Reglamento para el funcionamiento del Registro de Tenencia de la Tierra, del Ministro de la Agricultura.

Resolución No.3, de fecha 14 de enero de 1991, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.30, de 27 de febrero de 1990. Metodología para la creación y funcionamiento de las juntas de Administración de las comunidades, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.301, de 18 de enero de 1991. Publicada en la Gaceta Oficial, Ordinaria, No.04.

Resolución No.301, de fecha 25 de noviembre de 1991, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.337, de fecha 21 de enero de 2002, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.339, de fecha 18 de octubre de 2005, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.345, de fecha 18 de noviembre de 2005, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.38, de fecha 6 de octubre de 1997, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.4, de fecha 14 de enero de 1991, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.422, de 1989, establece el precio de las viviendas vinculadas situadas en zonas de montañas o de difícil acceso, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.423, de 1989, referida a las atribuciones y funciones de las entidades que posean estos tipos de viviendas, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.5, de 28 de diciembre de 1989, Trámites de los juntas de administración de edificios para exigir el pago a los titulares que incumplan la obligación del pago de la cuota fijada, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.50, de fecha 23 de febrero de 2009, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.6, de fecha 12 de febrero de 2002, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.70 de 9 de junio de 1992, Reglamento de la Ley de Notarías Estatales del MINJUS.

Resolución No.71, de fecha 16 de marzo de 2008, del Instituto Nacional de la Vivienda.

Resolución No.8, de fecha 16 de enero de 1996, del Instituto Nacional de la Vivienda.

RESTREPO, LUIS JOSÉ. *La Propiedad Horizontal*. Editado por la Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Socio-jurídicas. Bogotá. Colombia, 1963.

Revista Cubana de Derecho, No. 30, Julio-Septiembre. 1987.

RICCI, FRANCISCO. *Derecho Civil Teórico y Práctico*. T-XVI. Traducción de Eduardo Ovejero. Sin Editorial. Madrid, España, 1922.

RIVERO VALDES, ORLANDO (coordinador). *Temas de Derechos Reales*. Editorial Félix Varela. La Habana, 2001.

RIVERO VALDES, ORLANDO. "*La Declaración del Dominio Inmobiliario*". Tesis Doctoral defendida en Julio 2002, ante el Tribunal Permanente de Grados Científicos en Ciencias Jurídicas. La Habana, 2002, (CD-ROM).

RIVERO VALDES, ORLANDO. *“La inscripción y sus efectos en el sistema inmobiliario registral cubano”*. Tesina de investigación doctoral presentada ante la Facultad de Derecho de la Universidad de Valencia, España 1999, (CD-ROM).

ROCA SASTRE, RAMÓN M. Y ROCA SASTRE MURCUNILL, LUÍS. *Derecho Hipotecario. Dinámica Registral*. Octava edición. T-V. Editorial Bosch. S.A. Barcelona, España, 1997.

ROCA SASTRE, RAMÓN MARÍA Y DE MOLINA JUYOL J. *Jurisprudencia Registral*. Tomo XI. Años 1964 a 1977. Editorial Bosch. Barcelona, 1980.

ROCA SASTRE, RAMÓN MARÍA. *Derecho Hipotecario*. Editorial Bosch. Barcelona. 1995-1998.

RODRÍGUEZ CASTELLANOS, KIRENIA. *“La Propiedad Horizontal en Cuba: sus peculiaridades”*. Tesis de Grado, UCLV, 2003.(CD-ROM)

ROGINA VILLEGAS, R. *Compendio de Derecho Civil*. T-II. Vigésima edición. Concordada con la legislación vigente por Adriana Rojina Garcia. Editorial Porrúa, S.A. México, 1994.

ROJAS SORIANO RAÚL. *Métodos para la Investigación Social*. Editado por Plaza y Valdés Editores. Décima Edición. México, Junio de 1990.

ROTONDI, MARIO. *Instituciones de Derecho Privado*. Traducción y concordancias al Derecho español de Francisco F. Villavicencio. Editorial Labor. Barcelona, España, 1953.

SALINAS VERDEGUER, EDUARDO. *“Procedimientos derivados del régimen de Propiedad Horizontal”*. Cuaderno de Derecho Judicial, 1992- 1995. (CD-ROM).

SAMPIERI HERNÁNDEZ, ROBERTO, Baptista LUCIO, PILAR ; FERNÁNDEZ COLLADO, CARLOS. *“Metodología de la investigación”*. Editorial McGraw-Hill. Cuarta edición. México, 2006. (CD-ROM).

SANCHEZ ROCA, MARIANO. *Estudio y orientación sobre la Ley Constitucional de la Reforma Urban*. Editorial Lex. La Habana, 1960.

SÁNCHEZ ROCA, MARIANO. *Leyes Civiles y su jurisprudencia*. Editorial Lex.1953–1958. Tomo III (Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario de 1893). La Habana.

SANCHO GARGALLO, IGNACIO. *“La Propiedad Horizontal. Concepto y naturaleza jurídica”*. Cuaderno de Derecho Judicial, 1992-1995. (CD-ROM).

SANTIAGO MUÑOZ, TANIA. *La actividad Inmobiliaria con la Presencia de Capital Extranjera*. Tesis de Licenciatura tutorada por Orlando Rivero Valdés y Denis González Diéguez. La Habana, 2000, (CD-ROM).

SANTOS BRIZ, JAIME. *“La responsabilidad derivada de los defectos de construcción”*. Cuaderno de Derecho Judicial. 1992- 1995. (CD-ROM).

SANZ FERNÁNDEZ, ÁNGEL. *Comentarios a la Nueva Ley Hipotecaria*. Sin Editorial. Madrid. s/a.

SOTO BISQUERT, ANTONIO. *El Derecho del Vuelo*. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. No.485, julio-agosto. Año XLVII. España, 1971.

SOTO NIETO. *Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal*. En Revista General.1975

TRIAY LEON, ANDRÉS. *Curso de Propiedad y Derechos Reales*. Conferencias de Cátedra. Versión taquigráfica de Armando Pérez Gattitini. Imprenta Sabin. La Habana, 1942.

VALDES DIAZ, CARIDAD DEL CARMEN (coordinadora). *Derecho Civil Parte General*. Editorial Félix Varela, La Habana, 2002.

VALVERDE VALVERDE, CALIXTO. *Tratado de Derecho Civil Español*. T II. Cuarta edición. Valladolid, España. 1936.

VEGA VEGA, JUAN. *Comentarios a la ley de la vivienda*. Ciencias Sociales. La Habana. 1985.

VEGA VEGA, JUAN. *Inversiones Extranjeras*. Ediciones Pontón-Caribe, S.A. La Habana. s/a.

VEGA VEGA. JUAN. *La Reforma Urbana en Cuba*. Colección de publicaciones jurídicas, Primera edición. Cuba, Octubre del 2000.

VENTURA-TRAVESET, A. *Derecho de Propiedad Horizontal*. Quinta edición. Barcelona. España, 1999.