



## LA SUPERFICIE Y LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN CUBA Y LAS SUCESIVAS MODIFICACIONES LEGISLATIVAS

**MSc. Gustavo E. Rodríguez Montero**

Profesor Auxiliar, Uniss José Martí  
gustavoe@uniss.edu.cu<sup>1</sup>

**MSc. Iliana de la C. Concepción Toledo**

Abogada. Profesora Auxiliar Adjunta, Uniss José Martí  
i.concepcion@ssp.onbc.cu<sup>2</sup>

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Gustavo E. Rodríguez Montero e Iliana de la C. Concepción Toledo (2016): "La superficie y la edificación de viviendas en Cuba y las sucesivas modificaciones legislativas", Revista Caribeña de Ciencias Sociales (noviembre 2016). En línea: <http://www.eumed.net/rev/caribe/2016/11/vivienda.html>

### Resumen

En Cuba la cuestión de la vivienda de ocupación permanente ha pasado por varias etapas, muchas de ellas signadas por regulaciones insólitas que han vulnerado el principio de autonomía de la voluntad, como la prohibición de las personas disponer libremente de los inmuebles desde los años 60 hasta las modificaciones a la Ley General de la Vivienda en el año 2011. Ante la necesidad habitacional, una gran mayoría de personas se dispusieron a construir su propia casa, enrolándose entonces en la búsqueda de terrenos para edificar, lo que conlleva la realización de innumerables trámites para adquirir un Derecho Perpetuo de Superficie (DPS) u otro espacio donde edificar, lograr la correspondiente Licencia de Construcción y Certificado de habitabilidad, entre otra documentación reglamentada, para finalmente obtener un título dominico administrativo o notarial.

### Abstract

In Cuba the question of the housing of permanent occupation has gone by several stages, many of them marked by unusual regulations that have harmed the principle of the autonomy of the will, as the prohibition of people to have the properties freely from the years 60 until the modifications to the General Law of the Housing in the year 2011, what bore to that in a great majority of people in the

<sup>1</sup> Licenciado en Derecho, Master en Educación Superior, en Derecho, Master en Bioética. Doctorando en Ciencias. Profesor Universitario y Asesor Legal.

<sup>2</sup> Licenciada en Derecho, Especialista en Derecho Patrimonial de Familia, Master en Bioética. . Profesora Universitaria y Abogada.

face of the residence necessity prepared to build its own house signing up then in the search of lands to build what bears to carry out countless steps to acquire a Perpetual Right of Surface (DPS) or another space where to build, to achieve the corresponding License of Construction, Habitability Certificate and the Description of the Work for finally to obtain a Title of Property.

**Palabras clave:** Edificación, superficie, viviendas.

**Key Works:** Constrution-surface-housing

Para abordar el tema de la edificación de viviendas en Cuba necesariamente hay que hacer referencia a consideraciones relativas al Derecho de Superficie.

El Derecho de Superficie surgió en Roma, cuando el Estado concedía terrenos de su propiedad para que los particulares construyeran en suelo público los llamados *tabernae*, que eran pequeños negocios situados en calles o plazas, a cambio de un canon periódico llamado *solárium*, esta entrega se convertía en un Derecho Real especial construido en fundo ajeno enajenable y transmisible<sup>3</sup>.

La Superficie es considerada como un Derecho Real de goce con autonomía propia, mediante el cual el *superficiante* concede al *superficiario* el derecho a construir o mantener lo construido sobre el suelo de su propiedad con carácter perpetuo o temporal, deviniendo el superficiario en dueño de lo edificado con independencia de la propiedad del suelo.

El Derecho de Superficie en Cuba, comenzó a regularse por extensión del Código Civil español mediante la Ley de 11 de mayo de 1889, luego, las transformaciones realizadas a partir de 1959, hicieron que la Ley Fundamental de ese propio año introdujera significativas modificaciones en la regulación de la superficie en Cuba, unidas a las Leyes de Reforma Agraria y la Ley de Reforma Urbana, atemperadas a las transformaciones socio-económicas que se iniciaron en esa época.

La Superficie en Cuba para la edificación de viviendas se obtiene fundamentalmente a través de la entrega de solares yermos de propiedad estatal para la edificación de viviendas<sup>4-5</sup>, más conocido en los ámbitos cotidianos tanto por las personas naturales como jurídicas, así como por los operadores del Derecho como entrega de Derecho Perpetuo de Superficie (DPS), concesión que actualmente corresponde al Instituto de Planificación Física (IPF) en representación del Estado cubano.

Las áreas para construir viviendas se gestionan además a través de la Cesión y uso de azoteas, figura conocida en la doctrina y reconocida en el ordenamiento civil como sobrevuelo, permitiéndose

---

<sup>3</sup> Fernández M. (2003): "Regímenes jurídicos del Derecho de Superficie en Cuba". En Rivero Valdés O. *Tema de Derechos Reales*. Editorial Félix Varela, La Habana, p. 147.

<sup>4</sup> El artículo 17 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, modificada, expresa textualmente. "La Dirección Municipal de Planificación Física, en los casos aprobados por el Consejo de la Administración Municipal y de acuerdo con las prioridades que el Estado establezca, podrá entregar solares yermos de propiedad estatal en concepto de derecho perpetuo de superficie mediante el pago correspondiente, a personas naturales para la construcción de viviendas en su territorio, por el procedimiento que dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física".

<sup>5</sup> La redacción actual del citado concepto se encuentra en la Instrucción No. 4 de fecha 21 de agosto de 2015, del Instituto de Planificación Física, que en su artículo 26 plantea, el derecho perpetuo de superficie es aquel de naturaleza real por cuya virtud el Estado concedente otorga a particulares, superficiarios el, derecho a construir viviendas en las que deviene propietario el que la construye, en terrenos de propiedad estatal en zonas urbanas y asentamientos rurales, mediante el pago de una suma alzada en concepto de precio

en la legislación cubana esta cesión gratuita u onerosa, total o parcial. También se pueden adquirir solares yermos de propiedad personal mediante la Compraventa o Donación. Asimismo se advierte la construcción de viviendas en fincas agropecuarias o cooperativas.

Aunque no ha sido una práctica extendida, durante años muchas personas jurídicas han permitido la edificación en azoteas estatales a personas naturales con las consiguientes incongruencias legales, que imposibilitaban más tarde la legalización de las viviendas en concepto de propiedad.

La Resolución No. 2, de fecha 14 de enero de 1991, derogada por la Resolución No.V-003/2014, de fecha 27 de agosto de 2014 del Ministerio de la Construcción (Micons), conceptualizaba en su resuelto primero *“el derecho perpetuo de superficie es aquel de naturaleza real por cuya virtud el Estado, concedente, otorga a particulares, superficiarios, el derecho a construir viviendas de las que deviene propietario el que la construye, en terrenos de propiedad estatal en zonas urbanas y asentamientos rurales, mediante el pago de una suma alzada en concepto de precio”*.

Las construcciones en predios estatales tanto en superficie como en sobrevuelo, cubierta o azotea de locales estatales, se legalizó mayoritariamente en el proceso de convalidación que acometió Cuba a partir del año 2001 y que se extendió aproximadamente hasta el 2009, porque no concluyó paralelamente en todo el país, proceso que se efectuó al amparo de la Resolución No. 375, de 17 de julio de 2001 y posteriormente por la Resolución No. 315, de fecha 18 de junio de 2003, ambas dictadas por el Presidente del extinto Instituto Nacional de la Vivienda (INV), sin que se pueda afirmar categóricamente que se haya resuelto el problema de forma definitiva toda vez que existen casos en el país que aún no se han legalizado o lugares donde actualmente se continúa edificando ilegalmente.

Lo cierto es que el referido proceso si bien resolvió un considerable número de ilegalidades en materia de edificación de viviendas ya que permitió a miles de personas pagar su DPS y adquirir su título de propiedad, dejó muchas violaciones sin resolver, dada la persistente necesidad habitacional, no frenó la construcción ilegal de viviendas en terrenos de diferentes propietarios y en la actualidad todavía no existe mecanismo para legalizar tales construcciones manteniendo infinidad de casos en un limbo legal.

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<sup>6</sup>.

Las Resoluciones No. 10 y No. 11, de fecha 6 de enero de 2006, dictadas también por el antemencionado Instituto Nacional de la Vivienda, rigieron los destinos de la construcción de viviendas en Cuba hasta la promulgación de la citada Resolución No. V-003/2014, de fecha 27 de

---

<sup>6</sup> Rodríguez Montero, G. E. (2009): “El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba.” <http://eumed.net/libros/2009d/626/index.htm>., p.2.

agosto de 2014 del Micons. Siendo oportuno apuntar que las antemencionadas Resoluciones No. 10 y No. 11, derogaban su vez las Resoluciones No. 330, de 19 de junio del 2001 y la No. 318, de 17 de octubre del 2005, así como la No. 338, de 17 de octubre de 2005, todas dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda. De lo anterior es posible colegir la enorme dispersión legislativa sobre el tema, así como la escasa permanecía en el tiempo de las normas relacionadas con la edificación de viviendas, lo que provoca muchas irregularidades, insatisfacciones e inseguridad en el tránsito jurídico en esta materia.

La promulgación del Decreto-Ley No. 288/2011, de fecha 10 de noviembre de 2011, significó la apertura en la libre disposición de los propietarios con relación a sus viviendas y la más audaz de las modificaciones hasta ese momento sufrida por la Ley No.65/1988, Ley General de la Vivienda.

Más tarde el Decreto-Ley No. 322/2014, de fecha 31 de julio de 2014, realizó nuevas modificaciones a la Ley General de la Vivienda, extinguió el Instituto Nacional de la Vivienda, traspasó parte de sus funciones al Ministerio de la Construcción y otras las regresó al Instituto Nacional de Planificación Física, convirtiéndose dicho traspaso en una especie de vaivén pues funciones han transitado de un Instituto a otro sin que, en definitivas, hayan resuelto los problemas relacionados con la construcción de viviendas, violaciones de regulaciones urbanas, entre otras cuestiones.

El mencionado traspaso de funciones al Instituto Nacional de Planificación Física, desencadenó la puesta en vigor de las Resoluciones No. 54 y No. 55, de fecha 26 de agosto de 2014, dictadas por el Instituto Nacional de Planificación Física, y con posterioridad la Instrucción No. 4, de fecha 21 de agosto de 2015, del propio Instituto, con la intención de organizar y normar el procedimiento para la concesión de solares yermos y demás temas relativos a la construcción de viviendas tanto por personas naturales como jurídicas.

La promulgación de una nueva norma que modifique, o derogue una anterior con iguales o similares objetivos, se supone que sea superior en cuanto a la calidad en su redacción técnico-jurídica, su alcance y permanencia en el tiempo, lo que implica que, por supuesto, pueda lograr ser lo más abarcadora posible dada la experiencia acumulada en la puesta en práctica de la anterior.

El Instituto Nacional de la Vivienda adquirió en los años de su existencia una vasta experiencia en este sentido, matizada e influida además por notables juristas cubanos que pasaron por sus oficinas. También es cierto que no todas sus normativas tuvieron la calidad, el alcance y la permanencia que el momento exigía, incluso algunas nunca se aplicaron a pesar de ser promulgadas.

Muchas de las Resoluciones, Instrucciones y Circulares emitidas por el INV desvirtuaban el sentido incluso de la Ley ya que eran atemperadas a cambios económicos-sociales y a fenómenos casuísticos que sucedían en diferentes regiones del país. No obstante, tales normas e indicaciones propiciaron los primeros intentos organizativos del naciente llamado Derecho Inmobiliario cubano.

Sin embargo, las nuevas y vigentes Resoluciones No. 54 y No. 55/2014 del ahora fortalecido Instituto de Planificación Física, antes enunciadas, padecen en opinión de los autores de errores y omisiones imperdonables, encontrándose muy alejadas de cumplir la finalidad por la cual han sido dictadas, en concordancia con la actualización del modelo económico cubano.

La Resolución No. 54/2014 del IPF, define en su Resuelvo Primero: *“Procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las direcciones municipales y provinciales de planificación física”*. Por su parte, en su artículo 1 establece el objeto de la Resolución, definiéndolo de la forma que sigue: *“establecer las normas y procedimientos para la asignación de terrenos estatales a las personas naturales que los soliciten para construir viviendas, el otorgamiento de licencias de construcción, autorizaciones de obra y certificados de habitable, los dictámenes técnicos para la descripción y tasación de viviendas, la certificación de medidas y linderos, el traspaso de solares yermos y azoteas, y la solución de conflictos”*. Se aprecia que no hay correspondencia entre el enunciado nombre y el objetivo declarado en la misma para su promulgación. La Resolución objeto de análisis trata de integrar entre otras las mencionadas Resoluciones No. 10 y No. 11 del año 2006 pero es precaria en cuanto a su alcance

Por su parte, la aludida Resolución No. 54/2014 del IPF, en sus artículos 7 y 12, referidos a la extinción y cancelación del Derecho Perpetuo de Superficie, refiere cuestiones muy similares que muy bien pudieran redactarse o fusionarse en su solo artículo pues la cancelación y la extinción, aunque son dos conceptos que difieren de su contenido y alcance, pues la extinción se puede regular por cuestiones específicas previstas en la norma y por cualquiera de las causas que extinguen las relaciones jurídicas civiles, mientras la cancelación se debe a un acto administrativo, en este caso, persiguen un mismo resultado, que es ponerle fin a la detentación del superficiario del predio cedido, y en ambos artículos se confunden los actos derivados de la cancelación y la extinción apareciendo indistintamente o repetidamente en ambos artículos.

*Artículo 7.- El derecho perpetuo de superficie se extingue por: a) No iniciar la construcción de la vivienda dentro del plazo establecido; b) fallecimiento del superficiario, si no existieran herederos con derecho; c) la aplicación de la medida administrativa de pérdida de lo construido; d) la expropiación forzosa de la vivienda; y e) la compraventa por el Estado de lo edificado.*

*Artículo 12.- La Dirección Municipal de Planificación Física dispone la cancelación del derecho perpetuo de superficie: a) Si recibido el terreno estatal no comienza la ejecución de la obra en el término concedido; b) si el terreno estatal es utilizado en otra función diferente al autorizado; c) si existe cesión indebida del terreno y de lo edificado; d) si una vez comenzada la construcción, esta se paraliza sin que concurran circunstancias que lo justifiquen; e) cuando se haya dispuesto, como medida administrativa, la pérdida de lo construido; f) si la persona renuncia al derecho de superficie otorgado; y g) por error administrativo o por interés estatal.*

La cuestionada Resolución No. 54/2014 del IPF, en su redacción del artículo 21 regula *“Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, pueden interesar de la Dirección Municipal de Planificación Física la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe”*. Este artículo no hace más que reiterar o

transcribir de forma idéntica el artículo 22 del Decreto-Ley No. 322/2014, modificativo de la Ley No. 65, cuando únicamente ha cambiado la competencia. En tal sentido se mantiene la carencia de normas de procedimiento para la tramitación, de ahí que se considere lo ilógico de la transcripción resolutive.

Similar suerte corre el artículo 28 de la debatida Resolución No. 54/2014 del IPF, totalmente coincidente con lo regulado en el artículo 21 del Decreto-Ley No. 322/2014, al referirse a la cesión de solares yermos entre particulares.

Artículo 28 de la Resolución No. 54/2014 del IPF.- Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a particulares lo pueden hacer, por donación o compraventa, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 21 del Decreto-Ley No. 322/2014.- Los propietarios de solares yermos podrán transferir, mediante compraventa o donación, la propiedad de estos a las personas que los necesiten para construir sus viviendas, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, previa aprobación de las direcciones provinciales y municipal de la Isla de la Juventud de Planificación Física, las cuales podrán ejercer el derecho de tanteo y adquirir para el Estado la propiedad del solar mediante el pago de su precio legal”.

Recorriendo el articulado de la Resolución No. 54/2014 del IPF observamos que su artículo 32 sigue igual camino en cuanto a la Cesión y uso de azoteas, término acuñado en la Ley No. 48/1985, Primera Ley General de la Vivienda,<sup>7</sup> sin otras modificaciones, se hace eco del mismo criterio descartado, cuando mejor pudiera validar la cesión del sobrevuelo, atemperándose a categorías civiles reconocidas en el Código civil cubano, específicamente, en su artículo 131.1<sup>8</sup>, pues el techo resultante no siempre es una azotea que desde el punto de vista de su uso es “la parte superior de un edificio cuando ésta es plana. Frecuentemente se permite el acceso a ella, ya sea como lugar para asomarse, para tender la ropa o para colocar antenas. En edificios especialmente altos y grandes puede haber un helipuerto o repetidores de televisión”<sup>9</sup>. Los autores no han encontrado ningún diccionario jurídico que defina la azotea.

Tomando para su examen el artículo 49, de la Resolución No. 54/2014 del IPF, redactado con el objetivo declarado de normar el procedimiento para la legalización en fincas rústicas, este plasma textualmente:

---

<sup>7</sup> Vega Vega, J. (1985): Comentarios a la ley de la vivienda. Ciencias Sociales. La Habana.

<sup>8</sup>El Código Civil cubano en su artículo 131, apartado 1, establece que los propietarios de un terreno pueden hacer en él obras, plantaciones y excavaciones, con las limitaciones establecidas en las disposiciones legales, especialmente las relativas a sobrevuelos...

<sup>9</sup> <https://es.wikipedia.org/w/index.php?search=azotea&title=Especial%3ABuscar&fulltext=Buscar>. Consultado en 21/02/2016 a las 19.47.

*“Para la construcción de viviendas por esfuerzo propio en fincas rústicas propiedad de pequeño agricultor, deben acompañar, además de lo establecido en el artículo anterior, documentos que acrediten la autorización del Ministerio de la Agricultura y el visto bueno de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños”.*

Repite lo regulado en la Resolución No. V-001/2014, de fecha, 22 de agosto de 2014, del Ministerio de la Construcción que constituye y funge como el vigente Reglamento de la Ley General de la Vivienda, normativa legal que en su Capítulo IV *“Viviendas construidas por esfuerzo propio en fincas rústicas propiedad de pequeño agricultor, cooperativas de producción agropecuaria y unidades básicas de producción cooperativa”*, cuando en el artículo 30 expresa: *“para 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 Ministerio de la Agricultura; b) Licencia de Construcción; y c) Certificación de Habitable. 2. Radicar expediente que contenga la documentación aportada, 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.*

Resulta contraproducente entonces que la propia Ley necesite de dos procedimientos emanados de organismos distintos para establecer la forma de actuación de los funcionarios actuantes, si se tiene en cuenta que la discutida Resolución No. 54/2014 del IPF se convierte para estos casos en otro Reglamento de la Ley General de la Vivienda.

Para concluir con el análisis de la Resolución No. 54/2014 del IPF, revisamos el artículo 62 que regula la habitabilidad de lo edificado y en solo tres incisos regula los requisitos mínimos de habitabilidad de un inmueble, considerando que la redacción del inciso d) es imprecisa dada su generalidad. Sin embargo, la derogada Resolución No.11/2006 era explícita en cuanto al tema, quedando como referente al respecto la Resolución No. 8/1996, también del INV, cuya derogación expresa no ha sido apreciada.

*ARTÍCULO 62.- Al solicitar el Certificado de Habitable sin concluir los términos de la Licencia de Construcción, es requisito indispensable para su otorgamiento que lo construido cumpla con lo establecido para ser considerada como una vivienda mínima adecuada, por lo que debe tener: a) Acceso independiente; b) al menos tres locales: habitación, baño y cocina; c) superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados; y d) demás requisitos de habitabilidad que están establecidos.*

En estos casos se da por terminada la vivienda sin necesidad de concluir las acciones constructivas autorizadas, por lo que queda vigente la Licencia de Construcción. En la misma se plasma la fecha de entrega del Certificado de Habitable y que la obra continúa como una ampliación de lo nuevo construido y descrito. A los efectos de los trámites de legalización se emite al titular de la Licencia de Construcción una copia de la misma con estos términos. Cuando concluya totalmente la obra se

emite nuevo Certificado de Habitable que acredita la terminación de dicha ampliación, la que se formalizará mediante Escritura Pública ante Notario.

Por otra parte, resulta menester analizar la Resolución No. 55/2014 del IPF, en tanto es cuestionable lo planteado en su Resuelto Primero que expresamente refiere aprobar el “procedimiento para la asignación de terrenos estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio”, resultando copia textual del artículo 1 de la Resolución No.54/2014, que además es el objeto de aquella Resolución, errores imperdonables al momento de redactar la norma.

En opinión de los autores, el contenido de la Resolución No. 55 del IPF muy bien pudiera estar incluido de manera coherente dentro del articulado de la norma cuyo número le antecede y así evitar la tan debatida dispersión legislativa, que desfavorece la interpretación de las normas legales.

Aunque la Resolución No. 54/2014 no tenía como objetivo declarado sistematizar y aunar varias Resoluciones del extinto Instituto Nacional de la Vivienda, que abordaban la edificación de viviendas, así como los requisitos para su habitabilidad, la referencia a la cesión de DPS o mejor de solares yermos de propiedad estatal, o de propiedad personal, la cesión y uso de azoteas, o quizás del vuelo o cubierta, entre otras, tampoco resultaba imprescindible dictar dos Resoluciones con objetivos tan similares.

Los cuestionamientos anteriores no significan que ambas normas del resurgido Instituto de Planificación Física no tengan algún valor, sino que es necesario un sólido basamento doctrinal, un amplio dominio del lenguaje técnico-jurídico, una vasta experiencia profesional en la materia, un profundo conocimiento de las normas que anteceden, para elaborar y legislar sobre determinada materia, sobre todo si se trata de una normativa de extrema relevancia en la vida cotidiana de los ciudadanos.

Relacionado al tema de la edificación o construcción de viviendas se encuentra el referido a la división de ellas, ya sea por la libre voluntad del o los propietarios o la división obligatoria promovida por uno de ellos.

La Resolución No. 375, de fecha 22 de diciembre de 2009 del Instituto Nacional de la Vivienda, “Sobre división de viviendas de propiedad personal”, derogada por la Resolución No.V-003/2014, de fecha 27 de agosto de 2014 del MICONS, ha dejado un vacío legislativo en esta materia, con el traspaso de la solución de conflictos en casos de litigios de las Direcciones Municipales de la Vivienda a las Salas de lo Civil, Administrativo, Laboral y Económico de los Tribunales Provinciales Populares, por lo que a tenor de las modificaciones del Decreto Ley No. 322, las cuales tienen una directa incidencia en la labor de los órganos jurisdiccionales en materia administrativa, ha derivado la necesidad de que el Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular dicte la Instrucción No. 230, del día 22 de diciembre de 2014, con el fin de *“impartir indicaciones a los tribunales de justicia en lo referente a la manera de proceder en relación con los asuntos de la materia administrativa procedentes de los órganos subordinados al Ministerio de la Construcción en materia de viviendas y al Instituto Nacional de Planificación Física en lo pertinente; así como aquellos asuntos que se*

*transfieren de manera directa al conocimiento de los tribunales de la jurisdicción civil*". Esta Instrucción vino a suplir los requisitos exigidos para promover y resolver este tipo de situación jurídica. Tantas incertidumbres, carencias y lagunas originó que el Instituto Nacional de Planificación Física dictara la Instrucción No. 4, de fecha 21 de agosto de 2015, "Procedimiento para la tramitación de los asuntos recibidos por las Direcciones Municipales y Provinciales de Planificación Física al amparo del Decreto Ley No. 322, modificativo de la Ley General de la Vivienda". Dicho cuerpo legal, con independencia de su nombre, no constituye en su contenido una Instrucción cuyo fin es instruir, precisar, o hacer cumplir una disposición contenida en una norma dispositiva de mayor jerarquía., si se toma en consideración que no solo tiene por objeto el declarado de guiar el actuar de los funcionarios de las direcciones de Planificación Física en cuanto a recibir, tramitar, resolver e informar de los asuntos puestos a su consideración, sino que constituye un cuasi Reglamento de la Ley General de la Vivienda toda vez que conceptualiza obras, y objetos de obras, repite principios procesales establecidos, regula indebidamente, sin dar otras posibilidades, las únicas pruebas que se pueden practicar, rescata requisitos de habitabilidad omitidos en las nuevas normas, en definitivas, se considera que su verdadera objetivo es salvar todas las lagunas y omisiones en que incurrieron las Resoluciones No. 54 y No. 55 del 2014, dictadas por el propio Instituto, propiciando además la inseguridad en el tránsito jurídico y la debatida dispersión legislativa.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Albaladejo, M. (1982): "Comentarios al Código Civil". Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid.
- Dávalos, R. (1990): "La nueva Ley General de la Vivienda". Editorial Ciencias Sociales, La Habana.
- Diez Picazo, L. (1981): "Estudios sobre la jurisprudencia civil", tercera edición. Editorial Tecnos. Madrid.
- Fernández M. (2003): "Regímenes jurídicos del Derecho de Superficie en Cuba". En Rivero Valdés O. *Tema de Derechos Reales*. Editorial Félix Varela, La Habana, p. 147.
- Roca Sastre R. (1968): "Derecho Hipotecario", sexta edición. Editorial Bosch. Barcelona.
- Rodríguez Montero, G. E. (2009): "El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba." <http://eumed.net/libros/2009d/626/index.htm>.
- Vega Vega, J. (1985): *Comentarios a la ley de la vivienda*. Ciencias Sociales. La Habana.  
<https://es.wikipedia.org/w/index.php?search=azotea&title=Especial%3ABuscar&fulltext=Buscar>. Consultado en 21/02/ 2016 a las 19.47.

## **Normas legales**

Instrucción No. 230, del 22 de diciembre de 2014, Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular

Instrucción No. 4, de fecha 21 de agosto de 2015, Instituto Nacional de Planificación Física

Resolución No. 2, de fecha 14 de enero de 1991, Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 8, de fecha 6 de enero de 1996, Instituto Nacional de la Vivienda

Resoluciones No. 330, de 19 de junio del 2001, Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 375, de 17 de julio de 2001, Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 412, de 6 octubre de 2004, Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 318, de 17 de octubre del 2005, Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 319, de 17 de octubre del 2005, Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 338, de 17 de octubre de 2005, Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 10, de fecha 6 de enero de 2006, Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 11, de fecha 6 de enero de 2006, Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 375, de fecha 22 de diciembre de 2009, Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 54, de fecha 26 de agosto de 2014, Instituto Nacional de Planificación Física

Resolución No. 55, de fecha 26 de agosto de 2014, Instituto Nacional de Planificación Física

Resolución No.V-001/2014, de fecha, 22 de agosto de 2014, del Ministerio de la Construcción

Resolución No.V-003/2014, de fecha 27 de agosto de 2014, del Ministerio de la Construcción

Decreto-Ley No. 288, de fecha 10 de noviembre de 2011

Decreto-Ley No. 322, de fecha 31 de julio de 2014

Ley Fundamental, de fecha 7 de febrero de 1959

Ley de Reforma Agraria, de fecha 17 de mayo 1959

Ley de Reforma Agraria, de fecha 3 de octubre 1963

Ley de Reforma Urbana, de fecha 14 de octubre de 1960

Ley No. 48, de 27 de diciembre de 1984 (derogada), primera Ley General de la Vivienda

Ley No. 59, Código Civil, de fecha 16 de julio de 1987

Ley No. 65 (modificada), Ley General de la Vivienda, de fecha 23 de diciembre de 1988