



Junio 2009

## EL RÉGIMEN DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES Y SU FORMULACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS RELACIONES VECINALES

Lic. Erick Ortega García  
MsC. Misalys Hernández Pérez

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

**Ortega García y Hernández Pérez:** *El Régimen de Edificios Multifamiliares y su formulación administrativa de las relaciones vecinales*, en Contribuciones a las Ciencias Sociales, junio 2009. [www.eumed.net/rev/cccscs/04/oghp.htm](http://www.eumed.net/rev/cccscs/04/oghp.htm)

### PALABRAS CLAVES

Conflictos, limitaciones, legislación, régimen, edificios, administración, multifamiliares, Derecho.

## **RESUMEN**

Históricamente las relaciones de vecindad han suscitado estudios, análisis críticos y los conflictos que éstas generan han tenido su regulación desde el establecimiento de las primeras sociedades sujetas a Derecho, transitando por diferentes estadios y formas de solución que hoy aportan elementos importantes e imprescindibles tanto en el orden teórico como en el práctico.

Los conflictos que se originan de las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad son tan antiguos como la humanidad misma, constituyendo su estudio, no por viejo, un tema recurrente en la legislación actual, sin que haya perdido su vigencia. Desde el Derecho Romano, muchas y diversas han sido las conductas y formas de solución normadas, las cuales han ido ganando en complejidad, aparejadas al propio desarrollo de la raza humana. Partiendo de la naturaleza misma de las normas jurídicas que regulan las relaciones de vecindad, resulta apreciable que éstas deberán estar dirigidas a sujetar el ejercicio de esos derechos de interés privado a su trascendencia social. Todo lo que viene declarado es que cada cual pueda ejercitarlos de la manera más plena posible para cada uno, sin causarse mutuos perjuicios. Por lo que, a todas luces, se producen en el normal uso y disfrute de los bienes, sin más ánimo que el de maximizar los beneficios o ventajas que su utilización puede proporcionar.

Historically the vicinity relationships have raised studies, critical analysis and the conflicts that these generate they have had their regulation from the establishment of the first societies subject to Right, trafficking for different stadiums and solution forms that today contributes important and indispensable elements so much in the theoretical order as in the practical one.

The conflicts that originate of the derived limitations of the vicinity relationships are as old as the same humanity, constituting their study, not for old, a recurrent topic in the current legislation, without it has lost their validity. From the Roman Right, many and diverse they have been the behaviors and forms of solution Law, which have gone livestock in complexity, harnessed to the own development of the human race. Leaving of the same nature of the juridical norms that you/they regulate the vicinity relationships, is appreciable that these will be directed to hold the exercise from those rights of private interest to their

social transcendence. All that comes declared in that each one can exercise them in the possible fuller way for each one, without being caused mutual damages. For that that, clearly, they take place in the normal use and enjoyment of the goods, without more spirit than the one of maximizing the benefits or advantages that their use can provide

## **INTRODUCCION**

Aunque ciertamente debemos aceptar como tales aquellas injerencias derivadas de algunas de estas actuaciones, que responden en ocasiones, al deliberado propósito de dañar o causar al vecino más molestias de las que la utilidad, o el propio beneficio podrían justificar. Y es que el ejercicio de las facultades dominicales trasciende los confines materiales del propio fundo, originando, de manera particularmente acusada entre propiedades contiguas, constantes interferencias recíprocas, aunque sean de distinto signo e intensidad. En efecto, aunque la determinación de los linderos de un inmueble permite identificar con precisión la extensión horizontal del derecho dominical, la realidad de cada día muestra cómo la actuación de su titular, o más precisamente los efectos de su actuación, no se detienen, sino que traspasan aquellos límites físicos, incidiendo en la esfera de actuación de sus vecinos.

Cuba no escapa de esta problemática y, aunque bebe de fuentes de arraigados preceptos en el tema como tal resulta la legislación civil española, sí establece de forma individualizada fórmulas procesales para la solución de los conflictos suscitados en esta materia que van desde la vía administrativa a la judicial. A partir del articulado que aparece en el Código Civil del 170 al 177 bajo el Capítulo IV Limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad, se establecen los sustentos normativos para dilucidar los conflictos que por estas causas se originen; sin embargo existe una excepción en la que la materia civil, se excluye de su conocimiento y abre paso a la vía administrativa.

Esta resulta relativa a los conflictos derivados de las Relaciones de Vecindad en Edificios Multifamiliares, facultad concedida solamente a las Direcciones Municipales de la Vivienda a través del artículo 60 de la Resolución No. 4/1991 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda<sup>1</sup>, que establece que en todo litigio entre titulares de viviendas ubicadas en estos

---

<sup>1</sup> Resolución 4 del 14 de enero de 1991 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda "Reglamento General de los Edificios Multifamiliares." ARTICULO 60.- Los litigios que puedan

inmuebles se resolverá por ante la Administración referida, y contra lo resuelto por éstas podrá establecerse demanda en la jurisdicción administrativa ante el correspondiente Tribunal Provincial Popular y contra lo resuelto por éste, recurso de casación para ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Supremo Popular.

En caso de que el Tribunal conociere algún asunto referido a esta materia administrativa y al percatarse de la situación que acontece, cualquiera que fuere el estado en que se encuentre el proceso, declara mediante auto la falta de jurisdicción del Tribunal para conocer del asunto, conforme determina el artículo 4 de la LPCALE y decreta el archivo definitivo de las actuaciones. Como se puede apreciar, la solución del conflicto radica en la vía administrativa, para luego acceder a la vía judicial a través de los procesos contenciosos-administrativos.

Es precisamente a partir de la intervención exclusiva de la Dirección Municipal de la Vivienda al momento de dilucidar conflictos generados entre condómines de un Edificio Multifamiliar, y teniendo en consideración hechos concurrentes en tales situaciones que resultan de competencia de los Tribunales Populares al encontrarse en el ámbito de un derecho eminentemente privado, podrá encausarse un procedimiento que lejos de una rápida y efectiva solución del conflicto, genera desprotección a los derechos de las partes litigantes, así como insatisfacción en el fin perseguido. Como mero ejemplo y por solo citar un caso podría suceder en los casos de afectaciones provocadas en edificios multifamiliares por ruidos o golpes en el piso que trastorne el uso y goce legítimo de los demás vecinos, lo que implica una perturbación en el derecho privado de los condóminos y no en el derecho público sobre el inmueble comprendido en la esfera administrativa. Situación ésta que escapan de una regulación específica y conllevan a indefinición en asuntos que refieren conjuntamente aspectos referidos en una y otra vía de solución, y el consecuente desgaste de los implicados en la presentación del asunto a uno u otro arbitrio que termina por declararse incompetente, o peor aún, conociendo del asunto, es declarado incompetente por la Instancia Superior a la que recurren los inconformes.

---

surgir entre propietarios o arrendatarios de las viviendas ubicadas en edificios multifamiliares, o entre propietarios o arrendatarios y organismos sociales o económicos, se resuelve por la dirección municipal de la vivienda que corresponda, mediante el procedimiento que establece la Sección Tercera del Capítulo X de la Ley General de la Vivienda.

Se advierte así la necesidad de una oportuna regulación en el contenido de los derechos sobre bienes inmuebles que abra definitivamente vías de solución que garanticen, no sólo la mera resolución del asunto con la consecuente protección jurídica cabal de los implicados, sino y fundamentalmente, la efectiva ejecución de la medida adoptada, siendo en este aspecto donde se concentra la mayor problemática.

Desde una perspectiva puramente social, cabría apreciar que resulta conveniente procurar la mejor solución del asunto a través de instancias que garanticen tanto la rápida solución del conflicto como la debida ejecución de los mismos, lo que puede conllevar a que el resultado de la controversia sea menos traumática, evitando así el deterioro de las relaciones sociales.

Es así que este Régimen Especial limita los derechos sobre los inmuebles y a su vez escapa de la regulación civil para ser especificado en la legislación especial. En tal sentido en el tratamiento de los inmuebles que conforman Edificios Multifamiliares, cuyas normas básicas se encuentran reguladas en la Ley 65/88 Ley General de la Vivienda y en la Resolución No. 4/1991 del Presidente del INV “Reglamento General de los Edificios Multifamiliares” se instrumenta además un sistema de contravenciones para las violaciones de sus normas, basado fundamentalmente en la interposición de procedimientos administrativos y la imposición de multas.

Desde una perspectiva conceptual, así como de acuerdo a las circunstancias de hecho concurrentes en su definición, puede entenderse equiparado el término de Edificio Multifamiliar al que la doctrina acepta como Propiedad Horizontal. Existiendo en tal sentido características taxativas de lo que la norma cubana define como edificios multifamiliares. En primer orden, los mismos deben su surgimiento a un mandato legal, la Ley es quien establece el régimen, la voluntad de los titulares no determina la adscripción o no del edificio al régimen de Edificios Multifamiliares; cuya declaración responde a sus condiciones arquitectónicas no requiriendo ni escritura pública, ni inscripción registral.

En el Régimen Especial de Edificios Multifamiliares, priman dos principios básicos: la Ley y la Necesidad. Este último nace y se desarrolla como un régimen administrativo, no civil. En los supuestos de expropiación o de confiscación de todo el inmueble, sólo existe como propietario único el Estado, antes de enajenarlo o en los supuestos de construcción de un nuevo edificio, pues a un titular privado le está prohibida tal facultad dominica. Una vez

enajenados los respectivos apartamentos, el Estado ha perdido la titularidad dominica hasta del suelo en el cual se asienta dicho inmueble pues va a constituir un elemento común de los titulares de los pisos o apartamentos. A su vez entiende por apartamento a la construcción que ocupa todo o parte de un piso, que sea destinada a vivienda, a oficina, a comercio o a cualquier otro tipo de aprovechamiento independiente, siempre con salida directa a la calle o a determinados espacios comunes. En virtud del principio esbozado en la Ley General de la Vivienda, artículo 2, de que *ninguna persona tendrá derecho a poseer más de una vivienda en propiedad*, no se establece derecho de tanteo y de retracto a los titulares de los restantes apartamentos. Sus regulaciones 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. Establece una participación igual de todos los titulares en los elementos comunes del inmueble. Clasifican los edificios en: a) edificios de administración propia; b) edificios de administración municipal. Para determinarlo se tiene en cuenta las características del inmueble, en aras de lograr su adecuada atención.

Este régimen además implanta el Consejo de Vecinos (Junta de administración) teniendo en cuenta que son titulares con iguales derechos tanto los arrendatarios como los propietarios.

Esta institución jurídica, en correspondencia con la normativa actual, nace de la existencia de titulares de un piso o de un local de un edificio con salida independiente, que tienen la propiedad exclusiva sobre su piso o apartamento y sobre la comunidad que emerge de los elementos comunes, que son necesarios e indispensables para el normal disfrute de la propiedad exclusiva. Aquí la propiedad presenta un doble carácter, pues aunque resulta una propiedad personal, a la vez es una comunidad sobre los elementos comunes. Es un Régimen de propiedad personal, independiente y singular, integrado por un dominio exclusivo sobre una unidad habitacional de un edificio multifamiliar, unido a perpetuidad a un condominio indivisible sobre ciertos elementos indispensables para la existencia, uso y disfrute de aquella propiedad.

Esta propia regulación establece que los conflictos que se susciten entre los titulares de los edificios multifamiliares, al ser este régimen de carácter administrativo, serán resueltos en primera instancia por las Direcciones Municipales de la Vivienda correspondientes, en contraposición de la perspectiva que sobre este asunto planteaba la Ley-Decreto 407 de 16

de septiembre de 1952 “Ley de Propiedad Horizontal” que establecía que los mismos debían ser resueltos por el Juez de Primera Instancia del Partido, teniendo en cuenta donde estuviere situada la finca.

En efecto, la Resolución 4/91 del INV en su Capítulo VI artículo 60, faculta a las Direcciones Municipales de la Vivienda para que conozcan de los litigios que pudieran surgir entre propietarios o arrendatarios de las viviendas ubicadas en edificios multifamiliares, o entre propietarios o arrendatarios y organismos sociales o económicos, mediante el procedimiento que establece la Sección Tercera del Capítulo X de la Ley General de la Vivienda. De este articulado se desprenden consideraciones de singular interés.

Como quiera que el Régimen de Edificios Multifamiliares imbrica intereses públicos y privados, por la propia dualidad de su carácter, que resulta propiedad personal y a su vez comunitaria sobre los elementos comunes, no puede obstar la posibilidad real del perjudicado de, además de la correspondiente reclamación administrativa, defienda la afectación privada provocada con el daño, a través de un procedimiento civil. Por lo que, consideramos incorrecta la regulación netamente administrativa de los litigios generados en este régimen teniendo en consideración las diferentes naturalezas de conflictos que pudieren generarse en este contexto. Por lo que en tal sentido pudiéramos establecer la siguiente diferenciación: Resultará de competencia administrativa aquellos conflictos generados en el ámbito de las afectaciones provocadas por el deterioro del edificio en conductos, tuberías, cañerías, instalaciones, estado constructivo y demás elementos propios del inmueble, y siempre que se demuestre que dicha afectación es consecuencia del desgaste en el uso del edificio y no producida por actos individuales, en el que la Administración resultará la encargada de garantizar el mantenimiento y reparación de los daños sufridos por los titulares perjudicados. Resultará entonces de competencia judicial, aquellos conflictos generados en el ámbito interindividual, cuando existe un derecho subjetivo privado que se ve dañado o afectado; y ello en mayor medida sucede en los casos de vertimientos de agua, filtraciones provocadas por llaves abiertas, molestias provocadas por ruidos, golpes en el piso, o el acometimiento de obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de una vivienda, entre otras, siempre que perturben el uso y goce legítimo de los demás vecinos.

En los casos que pudieren generarse conflictos en los que inciden tanto afectaciones

propias del edificio como relaciones netamente vecinales, y a fin de hacer prevalecer el principio de la economía procesal, podrá reservarse su solución a la competencia administrativa.

La actuación de la administración pública en custodia de los intereses plurales se realiza, en cualquier caso, sin perjuicio de los derechos de terceros, y nada impide al particular que tiene un litigio buscar la protección de los Tribunales Civiles cuando sus derechos subjetivos privados se ven perturbados; pues en la armonización de los intereses vecinales enfrentados, el principio es establecer un régimen de derecho privado de tutela del particular, además del que pueda tener dentro del derecho público. Como se deduce de la propia naturaleza de los derechos afectados, y del principio de tutela judicial efectiva, el que carece de amparo en la legislación cubana y aduce la potestad de los propietarios afectados de acudir a los Tribunales Civiles en defensa de sus derechos.

Los derechos fundamentales, constitucionalmente reconocidos, tienen relevancia no sólo respecto a la actuación de las administraciones públicas y al poder legislativo, a quienes obliga a actuar y legislar en protección adecuada de ellos, sino también a los particulares en sus relaciones de derecho privado, por cuanto el ejercicio de los derechos que las normas civiles les reconocen ha de llevarse a cabo teniendo en consideración especial el horizonte de los derechos fundamentales, que no podrán ser vulnerados en la relación jurídica, salvo que exista norma expresamente habilitadora; y, en el mismo sentido, la posible estimación de un abuso de derecho habrá de hacerse ponderando la necesaria protección de esos derechos. En tal sentido, y específicamente en correspondencia con las relaciones vecinales en Edificios Multifamiliares, la aplicación de las limitaciones administrativas establecidas y sancionadas no podrá obstar que en razón del interés privado vulnerado, el interesado pueda, de acuerdo al derecho real que sobre su inmueble posea, ejercitar ante los Tribunales Civiles aquellas acciones que se derivan de las relaciones de vecindad, materia esencialmente civil que no ha perdido su carácter por muy profusamente que se regulen en normas administrativas especiales. (Resolución 4/1991 del Presidente del INV.)

Visto así, los conflictos derivados de las Relaciones de Vecindad en Edificios Multifamiliares, no solo se circunscriben a los intereses públicos sino que trasciende a la esfera de los intereses privados en el ejercicio de la propiedad y demás derechos reales, por lo que más que competencia administrativa el mismo deberá ser objeto además de



competencia judicial, lo que garantizará la efectividad del proceso, las garantías procesales en su conocimiento, así como la implementación de una vía más rápida de solución de conflictos, que no posean necesariamente incidencias administrativas.

Es así que entendemos que deberá ser redactado el artículo 60 de la Resolución 4/1991 del Presidente del INV incluyendo a partir de: *se resuelve de acuerdo a su naturaleza, por el tribunal que corresponda, cuando resulten generados por una afectación particular producto a vertimientos de agua, filtraciones provocadas por llaves abiertas, molestias provocadas por ruidos, golpes en el piso o el acometimiento de obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de una vivienda, entre otras, siempre que perturben el uso y goce legítimo de los demás vecinos, mediante el procedimiento que para las limitaciones a las relaciones de vecindad establece el Código Civil y la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico; y por las direcciones municipales de la vivienda aquellos conflictos que resulten generados en el ámbito de las afectaciones provocadas por el deterioro del edificio en conductos, tuberías, cañerías, instalaciones, estado constructivo y demás elementos propios del edificio, siempre que dicha afectación sea consecuencia del desgaste en el uso del edificio.* Incluir además un apartado que establezca que *en los casos que pudieren generarse conflictos en los que inciden tanto afectaciones propias del edificio como relaciones netamente vecinales, podrá reservarse la competencia administrativa.*

Además el artículo 61 del mencionado cuerpo legal, sustituyendo la dirección municipal de la vivienda por *ambas instancias*, además de las medidas provisionales que se requieran por *medidas cautelares o asegurativas que se requieran*, con arreglo al artículo 463.1 de la LPCALE. Debiéndose incluir este postulado en el capítulo VI de la Ley 65 “Ley General de la Vivienda” Regulaciones sobre los Edificios Multifamiliares, en una Sección Tercera: Procedimiento en Conflictos Vecinales.

**CONCLUSIONES:** Evaluar la posibilidad de modificación de los Artículos 60 y 61 de la Resolución No. 4/1991 del Presidente del INV “Reglamento General de los Edificios Multifamiliares”, cuya redacción sugerimos que pudiere resultar de la manera que se describe:

Artículo 60: Los litigios que puedan surgir entre propietarios o arrendatarios de las viviendas ubicadas en edificios multifamiliares, o entre propietarios o arrendatarios y organismos sociales o económicos, se resuelven de acuerdo a su naturaleza.

Procederán ante el tribunal que corresponda, cuando resulten generados por una afectación particular producto a vertimientos de agua, filtraciones provocadas por llaves abiertas, molestias ocasionadas por ruidos, golpes en el piso o el acometimiento de obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de una vivienda, entre otras, siempre que éstas perturben el uso y goce legítimo de los demás vecinos, mediante el procedimiento que para las limitaciones a las relaciones de vecindad establece el Código Civil y la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico.

Se resuelven por las direcciones municipales de la vivienda aquellos conflictos que resulten generados en el ámbito de las afectaciones provocadas por el deterioro del edificio en conductos, tuberías, cañerías, instalaciones, estado constructivo y demás elementos propios del inmueble, siempre que dicha afectación sea consecuencia del desgaste en el uso del edificio, y no producida por actos individuales, mediante el procedimiento que establece la Sección Tercera del Capítulo X de la Ley General de la Vivienda.

En los casos que pudieren generarse conflictos en los que inciden tanto afectaciones propias del edificio como relaciones netamente vecinales, se reservarán a la competencia administrativa.

Artículo 61: Ambas instancias tomarán, en casos necesarios, medidas cautelares o asegurativas que se requieran para garantizar el normal desenvolvimiento diario y del régimen jurídico del edificio multifamiliar de que se trate, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley, el artículo 463.1 de la LPCALE, el presente Reglamento y en el interno del edificio.

Evaluar la posibilidad de inclusión en la Ley 65 “Ley General de la Vivienda”, en su Capítulo VI de “Regulaciones sobre los Edificios Multifamiliares”, en una Sección Tercera, que pudiere denominarse “Procedimiento en Conflictos Vecinales”, en el constaría de un artículo cuya formulación pudiere ser de la forma que sigue:

Artículo\_\_ Los litigios que se generen relativos a conflictos de convivencia entre los titulares del Edificio Multifamiliar serán resueltos de acuerdo a su naturaleza por el tribunal y la dirección municipal de la vivienda correspondientes, con arreglo a las disposiciones que al respecto se establecen en la legislación especial y supletoria.