



Septiembre 2010

REFLEXIONES SOBRE LAS VIVIENDAS MEDIOS BÁSICOS

Esp. Iliana de la C. Concepción Toledo

MSc. Gustavo E. Rodríguez Montero

gustarm06@yahoo.es

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Concepción Toledo y Rodríguez Montero: *Reflexiones sobre las viviendas medios básicos*, en *Contribuciones a las Ciencias Sociales*, septiembre 2010.
www.eumed.net/rev/cccss/09/

Resumen:

Innumerables son las entidades estatales que poseyendo viviendas vinculadas y medios básicos no realizan su tratamiento adecuado, atendiendo al fin para el cual fueron declaradas por ese concepto, sin aplicar correctamente las normas que tutelan tal régimen jurídico. Se conoce que es afanosa la búsqueda de respuestas respecto a dicho problema y que son incontables las consultas que se suscitan a entendidos de la materia. El presente artículo pretende aclarar algunas de estas cuestiones de manera general.

Palabras Claves:

Inmuebles, viviendas medios básicos, viviendas vinculadas, arrendatarios.

Contenido

Son considerables las preocupaciones de los inquilinos de viviendas medios básicos cuando después de muchos años habitando uno de los inmuebles sujetos a este régimen jurídico les llega el momento de jubilarse, o peor aún cuando el arrendatario se siente enfermo y le preocupa el destino de sus familiares al no estar entre ellos.

Entre las modalidades de entrega de viviendas en Cuba se encuentran las viviendas Medios Básicos, reguladas en la Resolución No.58 del 17 de abril de 1987, del Instituto Nacional de la Vivienda, “Reglamento de las Viviendas Vinculadas y Medios Básicos”, que plantea, en breve síntesis, en su artículo 4¹, que las viviendas medios básicos se entregan con carácter temporal para asegurar fuerza de trabajo. Por su parte la Resolución No.619 del 21 de octubre del 2003, del propio órgano administrativo, estableció el “Procedimiento para las Viviendas Vinculadas y Medios Básicos”, que ratifica en el apartado Cuarto² similares objetivos.

¹El Artículo 4 del Reglamento de Viviendas vinculadas y medios básicos establece que se considerará vivienda medio básico, aquélla que forma parte del patrimonio de entidades estatales – civiles o militares- o de organizaciones políticas, sociales o de masas, y se destina a:

a) Personal de dirección, técnicos y especialistas de la entidad estatal u organización, bien sea que el personal que la ocupa lo hará sólo por determinado período o porque la vivienda en cuestión tenga o deba tener determinadas facilidades para el desempeño de un cargo o función específica.

b) Personal técnico extranjero

c) Casa de tránsito o protocolo.

ch) Arrendamiento o asignación a embajada o representación extranjeras de cualquier clase, funcionarios diplomáticos o consulares y otros extranjeros que no son residentes permanentes.

d) Albergue temporal para trabajadores o para ciudadanos cuya vivienda ha sido declarada inhabitable o ha sido destruida por una catástrofe.

e) Arrendamiento para el turismo nacional o internacional.

f) Oficinas u otras dependencias estatales ubicadas en locales que mantenga sus características principales de viviendas y que permitan su futura recuperación como tales.

² El Apartado Cuarto de la Resolución No. 619/03 del INV regula que las entidades, en los casos de solicitud de viviendas medios básicos, deberán anexar al modelo la fundamentación, que debe contener los particulares que expliquen la utilización de la vivienda, que podrá ser:

a) a fin de destinar a personal de dirección, técnicos y especialistas de la entidad estatal u organización, bien sea que el personal que la ocupa lo hará sólo por determinado período, o porque la vivienda en cuestión tenga o deba tener determinadas facilidades para el desempeño de un cargo o función específica;

Ante el déficit habitacional existente en el país las personas admiten pasar a residir a estos inmuebles en concepto de arrendatarios de viviendas medios básicos sin tomar en consideración sus consecuencias posteriores. La permanencia de los núcleos familiares se caracteriza en muy pocos casos por su temporalidad, como persigue la norma, sino por el contrario las viviendas se convierten en domicilios de ocupación permanente, desvirtuándose así el sentido del cuerpo legal y el fin de la declaración como medios básicos de los citados inmuebles.

Las entidades estatales en el momento de entregar viviendas a sus trabajadores se encuentran en la disyuntiva en entregarlas bajo el régimen de propiedad, o en concepto de arrendamiento, ya sea como Viviendas Vinculadas o Viviendas Medios Básicos. Al optar por la última variante, les resuelve a sus trabajadores el problema inminente de la carencia habitacional y logran el objetivo de mantener perpetuamente el vínculo laboral de estos con la entidad, por lo que acceden a suscribir el contrato bajo este régimen para garantizar la estabilidad de su familia, tergiversándose por parte de las entidades la finalidad por la cual se concibieron las viviendas medios básicos, para ser utilizadas por un determinado espacio de tiempo, equiparándolas con las Viviendas Vinculadas³ modalidad que posibilita que después de transcurrido el término establecido por Ley se les transfiera la

-
- b) a fin de destinar a personal técnico extranjero;
 - c) para casa de tránsito o protocolo;
 - d) para arrendar o asignar a embajada o representación extranjeras de cualquier clase, funcionarios diplomáticos o consulares y otros extranjeros que no son residentes permanentes;
 - e) para albergue temporal de trabajadores o para ciudadanos cuya vivienda ha sido declarada inhabitable o han sido destruida por una catástrofe;
 - f) para el arrendamiento al turismo nacional o internacional;
 - g) para oficinas u otras dependencias estatales ubicadas en local que mantenga sus características principales de viviendas y que permita su futura recuperación; y
 - h) aquellas que las Direcciones Municipales de la vivienda tiene en arrendamiento permanente.

³El Artículo 3 del Reglamento de viviendas vinculadas y medios básicos preceptúa que se consideran viviendas vinculadas, aquéllas que se hayan destinado o se destinen, se hayan construido o se construyan, para propiciar el aseguramiento y permanencia estable y prolongada de la fuerza de trabajo de entidades estatales –civiles o militares- o de organizaciones políticas, sociales o de masas, o en interés de la defensa o seguridad del país, y cuya propiedad puede ser transferida a sus ocupantes luego de un período determinado de ocupación en arrendamiento, según establece el presente Reglamento, y siempre que se mantenga el vínculo laboral con la entidad que la posee.

Las viviendas que sean construidas por microbrigadas de determinado centro laboral, pueden ser declaradas vinculadas a su actividad.

propiedad a sus ocupantes, quedando libres del sometimiento a permanecer laborando en la misma entidad eternamente, sin tener similitud en cuanto a los beneficios⁴.

Otro de los principios del Reglamento de viviendas vinculadas y medios básicos que se viola con mucha frecuencia es el relativo al mantenimiento y conservación de los inmuebles, estando en dependencia de los intereses, prioridades y disponibilidad de la organización propietaria de la edificación⁵. En la mayoría de los casos este mantenimiento corre a cargo de sus moradores, que los hace incurrir en gastos que no conllevan a poder acceder a la propiedad de estas viviendas.

Los arrendatarios de viviendas medios básicos muchas veces se preguntan ¿qué pasará con mi esposa, hijos y nietos cuando me jubile o fallezca, si llevo viviendo más de 20 años en esta casa y ellos nacieron aquí?, ¿hasta dónde me ampara la

⁴El propio Reglamento concede en su artículo 26 dentro de los beneficios al ocupante arrendatario de la vivienda vinculada los siguientes:

- a) Determinar los convivientes que ocuparán conjuntamente con él la vivienda, y terminar esa convivencia en la forma que se establece en el inciso a) del artículo 52 de la Ley, para los arrendatarios.
- 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.
- ch) 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 hiciere uso del derecho a que se refiere el artículo 13 del presente Reglamento.
- d) 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.
- e) Permutar o ceder los derechos sobre la vivienda a trabajadores vinculados a la entidad, previa aprobación de ésta.
- f) Poseer otra vivienda en propiedad.
- g) Obtener el reconocimiento en cuenta del importe pagado por el arrendamiento, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 14 de este Reglamento.

⁵Dicho Reglamento dispone en su Artículo 40: El mantenimiento de la vivienda medio básico correrá a cargo de la entidad que la detenta y a cuyo patrimonio pertenece. No obstante, en los casos de las viviendas a que se refiere el inciso a) del artículo 4 de este Reglamento, recaerá sobre los ocupantes el costo de las reparaciones menores y el de reposición de bombillas eléctricas, zapatillas de llaves y otras necesidades que requiere la vivienda cotidiana.

Igualmente, caso que la vivienda se entregue amueblada, recaerá sobre sus ocupantes la obligación del cuidado y conservación de los muebles y equipos, debiendo restituirlos una vez concluido el período de ocupación, en el mismo estado que los recibieron, salvo el desgaste natural producido por el uso.

ley? Se conoce que en cualquier hogar cubano viven varias generaciones de personas y ante un dilema de este tipo son muy lógicas estas preocupaciones.

La mayoría de las entidades en el país ante alguna de las situaciones anteriormente planteadas u otras de fuerza mayor aplican lo preceptuado en los artículos Nos.29 y 30⁶ del propio Reglamento de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos, que si bien solo le es aplicable a las viviendas vinculadas, su extensión a los medios básicos les confiere la facilidad a los familiares del titular del arrendamiento de permanecer ocupando los inmuebles.

Otra inquietud manifiesta está relacionada con familiares de arrendatarios de viviendas medios básicos que abandonan la entidad y al núcleo familiar, dejándolos residiendo en el inmueble en cuestión. En tales supuestos casi nunca las partes durante mucho tiempo y por disímiles razones legalizan la situación hasta el momento en que la entidad necesita la vivienda y entonces solicita a la Dirección Municipal de la Vivienda, la declaración de ocupante ilegal de los moradores.

En los citados casos ¿cuál será el adecuado pronunciamiento de la vivienda? Analizando cada una de las violaciones u omisiones de todas las partes, dígase entidad propietaria del inmueble, inquilinos, y área de Administración de la Vivienda de la Dirección Municipal de la Vivienda, en caso de que los moradores no posean otra vivienda en propiedad o lugar de retorno el justo fallo debe ser:

⁶El citado artículo 29 establece que si el pensionado o retirado a que se refiere el artículo 26 de este Reglamento falleciera, la viuda o viudo de matrimonio formalizado o no, ascendientes y descendientes, mantendrán su derecho a la ocupación de la vivienda. Igualmente mantendrá el derecho de ocupación el viudo o la viuda del trabajador fallecido que hubiere mantenido el requisito de tiempo de vinculación dispuesto.

Asimismo, tendrá derecho de ocupación la viuda o viudo, ascendientes o descendientes del propietario de vivienda vinculada, en caso de fallecimiento de éste por accidente de trabajo, enfermedad profesional, misiones internacionalistas –civiles-militares, o actos heroicos, aún cuando no se cumpla el requisito de tiempo de vinculación previsto en el citado inciso d) del artículo 26 de este Reglamento.

El derecho concedido a los ocupantes en los párrafos precedentes será efectivo siempre que estos no cuenten con otra vivienda en concepto de propietario.

Por su parte el Artículo 30 regula que en los supuestos señalados en el artículo anterior, los ocupantes con derecho a permanecer en la vivienda se subrogarán en lugar y grado del arrendatario a los efectos de la continuación del contrato de arrendamiento y del ejercicio del derecho de solicitar la transferencia de la propiedad en la oportunidad prevista.

En estos casos la entidad podrá hacer uso de la facultad conferida en el artículo 13 y entregar, en su momento, en propiedad, otra vivienda.

- Declarar la pérdida del inmueble a costa de la entidad, traspasar el inmueble al fondo estatal como medio básico de la Dirección Municipal de la Vivienda y otorgárselos a sus ocupantes en concepto de arrendamiento, en virtud de las disposiciones contenidas en los apartados Trigésimo primero⁷ y siguientes de la Resolución No.619/2003 del INV.

De esta forma el Estado garantiza la protección de aquellas familias que habitan inmuebles medios básicos sin posibilidad de adquirir otra vivienda en propiedad.

⁷**El apartado trigésimoprimer de la Resolución No. 619/03 del INV establece que las Direcciones Municipales de la Vivienda pueden proponer al Instituto Nacional de la Vivienda la desvinculación o a la declaración del cese como viviendas vinculadas o medios básicos en los casos en que los organismos que las tienen asignadas, incurra en las siguientes situaciones:**

- a) cuando después de terminada o asignada una vivienda a una entidad y esta 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.

El apartado trigésimo segundo dispone que las viviendas que por este concepto se reincorporen al fondo estatal disponible, podrán destinarse a otras entidades o pasar al régimen general de propiedad. En caso de estar ocupada la vivienda se podrá :

- a) ser declarados ocupantes ilegales según el artículo 115 de la Ley General de la Vivienda y deberán regresar a su lugar de origen; y
- b) podrán ser solicitada la declaración de ocupantes ilegales o no y la Dirección Municipal de la Vivienda determinar su permanencia en la vivienda por lo que esta deberá ser cesada por la entidad a favor del estado y se declarará Medio Básico de la Dirección Municipal de la Vivienda y sus ocupantes a arrendatarios permanentes.

Por su parte el apartado trigésimo tercero regula que el expediente que se inicie por incumplimientos de las entidades que tienen en su patrimonio viviendas vinculadas y medios básicos se tramitará, en lo procedente, por el procedimiento previsto para los litigios en la Ley No 65, Ley General de la Vivienda.

Asimismo el apartado trigésimocuarto de la propia norma legal enunciada preceptúa que concluidas las actuaciones, y apreciado por la Dirección Municipal de la Vivienda que es procedente reincorporar al fondo de viviendas los inmuebles objeto de trámite, emitirá un Dictamen que argumentará la propuesta, y unido al expediente lo elevará a la Dirección Provincial de la Vivienda en un término de diez días hábiles a partir de su conclusión, y esta, a su vez, lo elevará al Instituto Nacional de la Vivienda en un término de treinta días laborables.

El Instituto Nacional de la Vivienda ha orientado la revisión de todas las viviendas vinculadas y medios básicos para determinar la situación real de cada inmueble y darle el fin previsto en las normas, así como restituir la legalidad en todos los casos.

Conclusiones:

- Es necesario adecuar el Reglamento de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos a las condiciones actuales imperantes en el país luego de más de 24 años de su puesta en vigor, unificando la legislación existente respecto a este régimen, ajustando los términos pertinentes.
- La nueva norma debe ser precisa en cuanto a la protección de los familiares de los arrendatarios de viviendas vinculadas y medios básicos.
- Las entidades estatales que poseen viviendas medios básicos deben efectuar su uso de acuerdo con los fines previstos en la Ley y con ello eliminar el sometimiento permanente del vínculo laboral de sus trabajadores.