



GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA
MINISTERIO DE JUSTICIA

Información en este número

Gaceta Oficial No. 7 Extraordinaria de 20 de septiembre de 2000

MINISTERIOS

Ministerio de Justicia

Resolución No. 173

INSTITUTOS

Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No. 400/2000

GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA LA HABANA, MIERCOLES 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2000 AÑO XCVIII

SUSCRIPCION Y DISTRIBUCION: Calle O No. 216 entre 23 y 25, Plaza, Código Postal 10400.

Teléf.: 55-34-50 al 59 ext. 220

Número 7 — Precio \$0.05

Página 37

MINISTERIOS

JUSTICIA

RESOLUCION N° 173

POR CUANTO: La Ley n° 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", tal como quedó modificada por el Decreto-Ley n° 211, de 19 de julio del 2000, establece en su artículo 69 la participación del notario en la formalización de las permutas entre propietarios de inmuebles, previa autorización, mediante resolución fundada del Director Municipal de la Vivienda correspondiente.

POR CUANTO: Resulta necesario establecer las normas que fortalezcan la participación de los notarios, como fedatarios públicos, en los actos de transmisión de dominio que formalicen como resultado de las permutas de inmuebles.

POR TANTO: En uso de las facultades que me están conferidas,

Resuelvo:

PRIMERO: Al formalizar actos de transmisión de dominio de viviendas por permuta, los notarios mantendrán las medidas de estricto control de los actos que dan fe y, a ese fin, solicitarán, de quien proceda, cuantos documentos consideren necesarios para asegurarse de la legalidad del acto.

SEGUNDO: El notario, recibida la resolución del Director Municipal de la Vivienda que autorice una permuta, evalúa los documentos aportados por los comparecientes y, de corresponderse con lo establecido, formaliza la escritura correspondiente.

TERCERO: El notario, al formalizar actos de permuta, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10, inciso ch) de la Ley n° 50, "De las notarías estatales", podrá verificar, por sí o por otros funcionarios o trabajadores de su unidad notarial o de la Dirección Provincial de Justicia correspondiente, todas las circunstancias y particulares que resulten necesarios para cerciorarse de la legalidad del acto que formaliza.

En los casos en que corresponda, podrá solicitar el auxilio notarial de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la propia Ley n° 50, a los fines de obtener información pertinente o cerciorarse de la veracidad

de un acto, hecho o circunstancia de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo anterior.

CUARTO: Si el notario apreciare cualquier ilegalidad, defecto o irregularidad vinculados al acto que formaliza, se abstendrá de actuar, y se dirigirá, con los elementos que posea y mediante escrito fundado, a la Dirección Provincial de la Vivienda por conducto de los departamentos de Registros y Notarías de las direcciones provinciales de Justicia o al Instituto Nacional de la Vivienda en el caso del Municipio Especial Isla de la Juventud.

El Departamento de Registros y Notarías, en un término de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del expediente, evaluará el asunto y, si procede, lo trasladará a la Dirección Provincial de Vivienda que corresponda o al Instituto Nacional de la Vivienda, en su caso.

QUINTO: No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si el notario apreciare un error formal, devolverá el expediente a la autoridad actuante para su subsanación de inmediato.

SEXTO: El notario sólo formalizará la escritura de permuta cuando este acto se ajuste plenamente a Derecho.

SEPTIMO: Los notarios se abstendrán de formalizar contratos de permuta donde intervengan más de tres inmuebles, salvo aquellos casos que se aprueben por la autoridad competente del Instituto Nacional de la Vivienda.

OCTAVO: Los notarios sólo se entenderán con los comparecientes o sus representantes para todos los trámites de formalización de permutas.

NOVENO: Los notarios extienden poderes especiales para permutas sólo en los casos siguientes:

- entre parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;
- entre cónyuges;
- cuando, sin concurrir ninguna de las circunstancias anteriores, existan causas debidamente justificadas y acreditadas documentalmente.

Los casos en que no concorra ninguno de los particulares antes expresados, requieren la aprobación del Director Provincial de Justicia o del Municipio Especial

Isla de la Juventud, siempre que existan fundamentos suficientes para ello.

DECIMO: La Dirección de Notarías y Registros Civiles del Ministerio de Justicia y los departamentos provinciales de Registros y Notarías de las direcciones provinciales de Justicia y del Municipio Especial Isla de la Juventud, en todas las inspecciones y visitas de trabajo comprobarán en los instrumentos notariales y documentos agregados el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de viviendas.

DECIMOPRIMERO: Se derogan las instrucciones n° 1 de 1994 del Ministro de Justicia y n° 1 de 1998 de la Dirección de Registros y Notarías y cuantas disposiciones se opongan al cumplimiento de lo que por la presente se dispone.

DECIMOSEGUNDO: El Director de Notarías y Registros Civiles del Ministerio de Justicia queda encargado del cumplimiento de lo que por la presente se establece.

DECIMOTERCERO: La presente Resolución entrará en vigor a partir del día 23 de septiembre del 2000.

COMUNIQUESE la presente a los viceministros y al Director de Notarías y Registros Civiles de este Ministerio, a los directores provinciales de Justicia y del Municipio Especial Isla de la Juventud y a cuantas más personas deban conocerla. Publíquese en la Gaceta Oficial de la República.

Dada en Ciudad de La Habana, a 20 de septiembre del 2000.

Roberto Díaz Sotolongo
Ministro de Justicia

INSTITUTOS

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA RESOLUCION N° 400/2000

POR CUANTO: La Ley n° 65, de 23 de diciembre de 1988, en su disposición final PRIMERA, ratificó la creación del Instituto Nacional de la Vivienda como el organismo de la Administración Central del Estado encargado de dirigir, ejecutar y controlar la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la vivienda, y por su disposición final TERCERA faculta a su Presidente para dictar cuantas disposiciones y regulaciones sean necesarias a los efectos del cumplimiento de lo establecido en la citada ley y según lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto-Ley 147, de 21 de abril de 1994 se adscribe al Ministerio de la Construcción, extinguiéndose como organismo de la citada Administración, pero con idénticas funciones.

POR CUANTO: La Ley n° 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", tal como quedó modificada por el Decreto-Ley n° 211 de 19 de julio del 2000, faculta al Director Municipal de la Vivienda para autorizar las permutas que se pretendan realizar entre los titulares de viviendas, habitaciones o accesorias.

POR CUANTO: Los artículos 54 y 67 de la Ley General de la Vivienda, establecen, respectivamente, la posibilidad de la permuta entre arrendatarios de viviendas propiedad del Estado, y dispone que el Instituto

Nacional de la Vivienda instruirá el procedimiento mediante el que se formalizarán y ejecutarán las mismas; y la facultad de la Dirección Municipal de la Vivienda para conocer la solicitud de permuta obligatoria entre propietarios de viviendas, con el objetivo de liquidar la copropiedad o separar a uno o más convivientes del núcleo familiar.

POR CUANTO: Las resoluciones n° 381 de 29 de septiembre de 1989, 399 de 27 de octubre de 1990, 64 de 24 de abril de 1992, 38 de 10 de julio de 1998, y la Instrucción n° 1 de 9 de marzo de 1998, dictadas por el Presidente de este Instituto, establecen normas complementarias a la Ley en relación con las operaciones de permutas.

POR CUANTO: Resulta necesario sistematizar en una sola disposición jurídica las regulaciones relativas a las permutas de manera tal que se unifique todo lo legislado al respecto e introducir las modificaciones necesarias para adecuarlas al citado Decreto-Ley y a las nuevas circunstancias de enfrentamiento a las ilegalidades.

POR TANTO: En uso de las facultades que me están conferidas resuelvo dictar el siguiente

REGLAMENTO PARA LAS PERMUTAS

CAPITULO I

GENERALIDADES

ARTICULO 1.—El presente Reglamento tiene como objetivo regular el procedimiento para la autorización de las permutas de viviendas, habitaciones y accesorias.

ARTICULO 2.—A los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

- a) **vivienda:** el recinto o conjunto de recintos destinados a su habitual ocupación por una o varias personas donde éstas satisfacen las condiciones básicas de la vida doméstica y radica su domicilio legal;
- b) **habitación:** el recinto utilizado como dormitorio y uso múltiple compuesto de un solo local, enclavado en un inmueble, o construido en un terreno yermo, dedicado a vivienda de una o más personas, en el cual generalmente los baños, servicios sanitarios, llaves de agua, pasillos y otros son de uso común; y
- c) **accesoria:** aposento con puerta a la calle, que puede tener servicio sanitario propio y estar delimitado interiormente por paredes medianeras en piezas de reducida capacidad.

ARTICULO 3.—El derecho de permutar una vivienda, habitación o accesoria, corresponde al titular, sin que puedan oponerse las personas que con ellos residen y no ostenten igual concepto legal.

ARTICULO 4.—Las permutas pueden realizarse de forma voluntaria u obligatoria, bilateral o multilateral:

- entre propietarios;
- en los que al menos uno de los que permuta sea arrendatario o usufructuario, o entre cualquiera de ellos entre sí. Estas permutas constituyen las administrativas;
- las que se producen cuando se interese extinguir la copropiedad de una vivienda o para independizar convivientes y que se producen de forma obligatoria.

CAPITULO II
DEL PROCEDIMIENTO
SECCION PRIMERA

De la jurisdicción y competencia

ARTICULO 5.—Las direcciones municipales de la Vivienda son competentes para conocer, autorizar o denegar las permutas sobre aquellas viviendas, habitaciones o accesorias que se encuentren ubicadas en su territorio.

ARTICULO 6.—En los casos en que la permuta se realice entre dos o más titulares de viviendas, habitaciones o accesorias de diferentes provincias y una de ellas sea en Ciudad de la Habana, la permuta se autoriza por la Dirección Municipal de la Vivienda de esta última, donde se encuentran ubicadas dichas viviendas, habitaciones o accesorias.

Igualmente cuando una de las viviendas, habitación o accesorias se encuentre enclavada en el Municipio Especial Isla de la Juventud y la otra en la provincia de Ciudad de La Habana, será competente para conocer de la misma la Dirección Municipal de la Vivienda de la provincia, donde ésta se encuentre ubicada.

ARTICULO 7.—Las direcciones municipales de la Vivienda de los municipios de La Habana Vieja, Centro Habana, Cerro y Diez de Octubre son competentes para conocer de las permutas donde intervengan viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en su territorio.

ARTICULO 8.—Con excepción de los casos a que se refieren los artículos anteriores, las permutas en que intervengan viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en los municipios Santiago de Cuba, Isla de la Juventud, Caimanera y Varadero son competentes para conocer de las mismas, por su orden, las direcciones municipales de la Vivienda de:

- Varadero.
- Isla de la Juventud.
- Santiago de Cuba.
- Caimanera.

En las permutas donde todas las viviendas que intervengan sean de una misma provincia, de estar una de las viviendas, habitaciones o accesorias, en el municipio cabecera, la Dirección Municipal de la Vivienda de ese municipio es la competente.

En el caso de la provincia de La Habana, el Consejo de Administración Provincial determina el orden de prelación en que las direcciones municipales de la Vivienda conocen las solicitudes de permuta de sus municipios.

En los demás casos es competente cualquiera de las direcciones municipales de la Vivienda de los municipios donde se encuentren ubicadas las viviendas, habitaciones o accesorias objeto de permuta, siempre que no haya indicación expresa del Consejo de Administración Provincial.

ARTICULO 9.—Las viviendas que se encuentren ubicadas en zonas de alta significación para el turismo declaradas así por el Consejo de Ministros o su Comité Ejecutivo, sólo pueden ser permutadas con viviendas propiedad del Estado.

Las permutas de viviendas ubicadas en determinadas zonas del país, en 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 dicha entidad y se autorizará por la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente a dicha zona.

ARTICULO 10.—Contra las resoluciones dictadas por las direcciones municipales o provinciales de la Vivienda en cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento, se podrá interponer reclamación ante la sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular competente.

SECCION SEGUNDA

De la solicitud de las permutas y su tramitación

ARTICULO 11.—El trámite de autorización de permutas se inicia con la presentación de escrito en la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente firmado por los titulares o sus representantes, en que solicitan la autorización para formalizar el acto ante notario o la aprobación de la permuta administrativa, en el que se consignan los particulares siguientes:

- generales de las partes: nombres y apellidos, lugar de nacimiento, ciudadanía, edad, dirección particular, estado civil, ocupación y centro de trabajo;
- ubicación y descripción de la vivienda, habitación o accesorias;
- documento que acredita la titularidad de los que permutan;
- composición de los núcleos familiares que ocupan las viviendas, habitaciones o accesorias que se permutan;
- composición del núcleo familiar que se integra al inmueble en los casos de permutas en que intervengan habitaciones o accesorias; así como también en las permutas obligatorias en cada uno de los núcleos que pretendan independizarse; y
- lugar en que irán a residir cada uno de los núcleos familiares que realiza la permuta.

ARTICULO 12.—Al escrito de solicitud se adjuntan los títulos de las viviendas, habitaciones o accesorias objeto de permuta y la certificación acreditativa de su pago actualizado.

En los casos que corresponda, deben presentar también:

- autorización de Zona Especial o de Alta Significación para el Turismo;
- certificación acreditativa del pago del Derecho Perpetuo de Superficie;
- documento acreditativo de la representación legal con que comparece;
- dictamen técnico de habitabilidad en los casos de habitaciones o accesorias;
- resolución de la Dirección Provincial de la Vivienda autorizando donación de vivienda, cuando este acto se vaya a incluir en la permuta solicitada;
- autorización de la Asamblea General de Miembros de la Cooperativa, en los casos de las viviendas ubicadas en Cooperativas de Producción Agropecuarias;
- autorización de la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura, en los casos de viviendas ubicadas en fincas rústicas propiedad de pequeños agricultores.

ARTICULO 13.—El escrito de solicitud no se admi-

tirá si faltara alguno de los documentos o particulares exigidos, o no coincidiera la descripción de la vivienda, habitación o accesoria contenida en el título y la declarada por los solicitantes en la Declaración Jurada, devolviéndose en el propio acto a los solicitantes.

No se admitirán, tampoco, solicitudes donde inter vengan más de tres viviendas, habitaciones o accesorias, excepto a los fines de lo dispuesto en la disposición especial SEPTIMA del presente Reglamento.

ARTICULO 14.—Recibida la solicitud se toma Declaración Jurada a los solicitantes y en la propia fecha se radica el expediente.

ARTICULO 15.—En la Declaración Jurada las partes expresarán que han visto y conocen las condiciones de las viviendas, habitaciones o accesorias objeto de permuta y que las mismas resultan de su entera satisfacción.

ARTICULO 16.—Cuando intervienen viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en diferentes municipios, la Dirección Municipal de la Vivienda actuante, antes de autorizar la permuta solicita de oficio, de la otra dirección municipal implicada, certificación, donde se expresen los datos de interés para la dirección solicitante contemplados en el artículo 19 de este Reglamento.

La Dirección Municipal de la Vivienda que reciba la solicitud, emite la certificación solicitada en el término de diez días hábiles a partir de la recepción de la solicitud y la remite por la vía más expedita y segura a su alcance.

ARTICULO 17.—El funcionario de la Dirección Municipal de la Vivienda que tenga a su cargo la evaluación de la permuta, dispondrá la práctica de las pruebas pertinentes, comprobará que los documentos presentados son los requeridos y que los requisitos de la solicitud de permuta se han cumplido.

ARTICULO 18.—Las direcciones municipales de la Vivienda cuando en cualesquiera de las permutas que les compete, según lo establecido en el presente Reglamento, observen que como resultado de la permuta un conviviente de un propietario pase a ocupar una vivienda en concepto de propietario, arrendatario o usufructuario, aprobará la permuta sólo en los casos siguientes:

- si el conviviente resulta ser de los consignados en el artículo 65 y la disposición transitoria TERCERA, ambas de la Ley General de la Vivienda;
- los que aun sin vínculo de parentesco con el propietario se trate de personas que han convivido con el mismo, cinco o más años;
- familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad;
- ex cónyuge de matrimonio con una duración de dos años o más o con menor duración si tuvieran hijos en común.

ARTICULO 19.—La Dirección Municipal de la Vivienda antes de autorizar la permuta, realiza, en todos los casos, las comprobaciones a fin de verificar *in situ* las características, dimensiones, condiciones técnico-construtivas de los inmuebles, titulares actuales, descripción del inmueble, cantidad de miembros del núcleo familiar, precio legal y cualquier otra circunstancia que sea de interés.

ARTICULO 20.—En todos los casos, la Dirección Municipal de la Vivienda, discutirá el asunto y se votará la propuesta de decisión de forma colegiada por los funcionarios designados al efecto, la que se adoptará por mayoría de votos y se elevará al Director para su aprobación quien podrá disponer la práctica de nuevas pruebas, la reconsideración de la propuesta por el especialista y demás funcionarios que actúan en el caso y cuantas diligencias estime para llegar a una decisión acertada, de la cual es responsable.

Si a pesar de las diligencias dispuestas por el Director, el equipo actuante persiste en su propuesta, el Director toma su decisión, dejando constancia en el expediente de lo que disponga.

ARTICULO 21.—No se autorizarán las permutas que la autoridad competente considere que pudieran estar basadas en ánimo de lucro o enriquecimiento o de cuya evaluación resulte presumible la existencia de subterfugios o que originen perjuicios a los convivientes a que se refiere el artículo 65 y la disposición transitoria TERCERA de la Ley General de la Vivienda.

Para evaluar dicha autorización las direcciones municipales de la Vivienda tienen en cuenta, entre otros aspectos, la diferencia de precios legales, sus dimensiones, calidad técnico-construtiva, su ubicación geográfica, composición de los núcleos, las razones de los que permutan y las condiciones personales de éstos.

ARTICULO 22.—El Director Municipal de la Vivienda emite la resolución correspondiente en el término de **cuarenta y cinco días hábiles a partir de su radicación** en los casos de permutas donde todas las viviendas estén ubicadas en la misma provincia y sesenta días hábiles en los demás casos, que se notificará a las partes en el término de setenta y dos horas a partir de su firma. Asimismo remiten copia de la resolución dictada a las demás direcciones de la vivienda de los municipios donde se encuentre enclavado el resto de los inmuebles que intervinieron en dicha operación a los efectos que procedan a **mantener actualizado el expediente básico.**

Con la resolución autorizante la Dirección Municipal de la Vivienda devuelve a los interesados los títulos y demás documentos aportados, a los fines de su presentación ante el notario que formalizará el contrato de permuta.

ARTICULO 23.—Si en la permuta interviene una vivienda que va a ser ocupada en arrendamiento, la Dirección Municipal de la Vivienda viene obligada a suscribir el correspondiente Contrato de Arrendamiento.

CAPITULO III

DE LAS PERMUTAS ENTRE PROPIETARIOS

ARTICULO 24.—La resolución autorizante de una permuta otorgada por la Dirección Municipal de la Vivienda caduca en un término de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación a las partes.

ARTICULO 25.—La Dirección Provincial de la Vivienda cuando reciba la comunicación del notario en que se abstiene o conozca por cualquier otra vía la existencia presumible de una ilegalidad, defecto o irregularidad en la permuta radicará expediente, practicará todas las pruebas que estime y en el término de treinta días hábiles emitirá resolución fundada, mediante la

cual podrá aclarar, ratificar, modificar o revocar la dictada por la Dirección Municipal de la Vivienda.

La Dirección Jurídica del Instituto Nacional de la Vivienda conocerá de aquellos expedientes correspondientes al Municipio Especial Isla de la Juventud en los que el notario se haya abstenido de actuar.

ARTICULO 26.—La resolución emitida por la Dirección Provincial de la Vivienda será notificada en el término de diez días hábiles a partir de su firma a los interesados, a la Dirección Municipal de la Vivienda actuante y al Departamento de Registros y Notarías de la Dirección Provincial de Justicia correspondiente o del Municipio Especial Isla de la Juventud, en su caso.

CAPITULO IV

DE LAS PERMUTAS ADMINISTRATIVAS

SECCION PRIMERA

Del propietario

ARTICULO 27.—El propietario de una vivienda, al permutarla por otra de propiedad estatal, mantiene su misma condición de propietario.

Si el precio de la vivienda de su propiedad es igual o superior al de la vivienda del Estado que recibe a cambio, se le otorga la propiedad de ésta sin derecho al reintegro de la diferencia que hasta el momento haya pagado. Si el precio de la vivienda de su propiedad es inferior al de la vivienda que recibe, debe abonar el importe de la diferencia.

ARTICULO 28.—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.

ARTICULO 29.—Cuando el propietario hubiere adquirido la vivienda a través de un contrato de compraventa con el Banco, y mantuviere deuda con el mismo, al realizar la operación de permuta, si existe diferencia entre los precios legales de las viviendas que se permutan, se actuará de la forma siguiente:

- a) si no existe diferencia de precios, el propietario mantiene la obligación de pago de la deuda que tiene;
- b) si existe diferencia de precio a favor del Estado, el propietario asume ésta, por lo que a la deuda se le adicionará la diferencia de precio;
- c) si existe diferencia de precio a favor del propietario, en cuyo caso se hace el ajuste hasta el límite de la deuda, sin derecho a reintegro.

En los supuestos de los incisos b) y c), la Dirección Municipal de la Vivienda solicita a la sucursal bancaria que controla la deuda, que por ésta se procede a la novación del contrato, ajustando la deuda y la mensualidad, si procediera.

ARTICULO 30.—Cuando el propietario que permuta resultare obligado a pagar una diferencia de precio, ésta se realiza en la misma forma y mensualidades que venía abonando al Banco, pero si, como consecuencia del aumento del importe de la deuda, el pago en esa forma sobrepasara el término de quince años a partir del momento en que se efectúe la permuta, la mensualidad aumenta en la cuantía necesaria para ajustarlo a ese término.

ARTICULO 31.—Cuando el propietario que permuta no tuviere deuda con el Banco y resultare obligado a pagar diferencia de precios, ésta se realizará mediante pago en efectivo o a través de contrato de compraventa con dicha institución bancaria.

Si el propietario no tuviere ingresos fijos o codeudores solidarios para suscribir el contrato de compraventa, o no quisiera hacerlo, no se procederá a transmitírsele la propiedad de la vivienda que pase a ocupar, mientras no liquide la diferencia de precio, convirtiéndose en arrendatario adquirente, debiendo efectuar el pago de las mensualidades en la sucursal bancaria correspondiente al domicilio del que permuta.

SECCION SEGUNDA

Del arrendatario

ARTICULO 32.—El arrendatario de una vivienda propiedad del Estado, al permutar, mantendrá su misma condición legal y pagará la mensualidad que corresponda de acuerdo con el precio legal de la nueva vivienda.

De igual forma pagarán los que pasen a ocupar la vivienda propiedad del Estado dada en arrendamiento, salvo los casos de propietarios a que se refiere la sección anterior.

ARTICULO 33.—Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior, los casos en que el arrendatario permute su vivienda por:

- una habitación o accesoria, en que adquirirá la condición de usufructuario gratuito;
- una vivienda vinculada, en que adquirirá el concepto de arrendatario adquirente de vivienda vinculada, subrogándose en lugar y grado del anterior ocupante, acreditándosele a su favor las cantidades que éste hubiere abonado hasta el momento de la permuta, y reconociéndole también los años de ocupación.

SECCION TERCERA

De las viviendas vinculadas o medios básicos

ARTICULO 34.—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 amparará a las personas que permutan será la resolución que aprobó la misma.

En el caso de viviendas vinculadas, la entidad que tenga a su cargo la vivienda, procederá a suscribir el contrato correspondiente.

ARTICULO 35.—En los casos en que intervengan en la permuta viviendas vinculadas o medios básicos que han sido entregados por el Estado para garantizar el asentamiento y estabilidad de la fuerza de trabajo de una determinada actividad vinculada al desarrollo económico del país, es necesario que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) que los que permuten con el arrendatario de vivienda vinculada o medio básico estén a su vez, vinculados a la entidad que tiene a su cargo la vivienda;
- b) que la permuta cuente con la aprobación previa de la entidad, la que será dada en los casos de entidades de subordinación nacional, por el jefe del

órgano, organismo u organización política, social o de masa o en quien éste hubiere delegado; y en entidades de subordinación local, por el Director Provincial de la Vivienda.

ARTICULO 36.—El propietario, arrendatario o usufructuario que por motivo de una permuta pase a ocupar una vivienda vinculada, adquirirá 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 reconocerán también los años de ocupación.

ARTICULO 37.—El arrendatario de una vivienda vinculada, al permutar, mantendrá en la vivienda que recibe el mismo concepto y obligación de pago que ostentaba la persona con la cual permuta.

ARTICULO 38.—En las permutas obligatorias no pueden intervenir viviendas vinculadas.

SECCION CUARTA

Del arrendatario adquirente

ARTICULO 39.—El arrendatario adquirente de una vivienda propiedad del Estado mantiene igual condición cuando el importe total de los pagos que hubiere efectuado al Banco, sea inferior al precio legal de la vivienda que vaya a ocupar y vendrá obligado a completar dicho precio legal en los plazos y cuantías establecidos en el artículo 42 de la Ley n° 65 de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda".

ARTICULO 40.—Si el importe total abonado por el arrendatario adquirente fuere igual o superior al precio legal de la vivienda que recibe, obtiene la propiedad de ésta sin derecho al reintegro del exceso, en el caso de que éste exista.

Igualmente, no tiene derecho al reintegro de las cantidades que haya abonado el arrendatario adquirente cuando la permuta se produzca con una habitación o accesoria; caso en el cual pasará a la condición de usufructuario, y el ocupante de la habitación o accesoria podrá adquirir la propiedad de la vivienda recibida mediante el pago de su precio legal actualizado.

SECCION QUINTA

Del usufructuario de habitaciones o accesorias

ARTICULO 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.

ARTICULO 42.—En todo caso sólo 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.

CAPITULO V

DE LAS PERMUTAS OBLIGATORIAS

ARTICULO 43.—Las permutas de viviendas podrán solicitarse y realizarse de forma obligatoria, cuando con

ellas se pretenda lograr algunos de los objetivos siguientes:

- a) extinguir la copropiedad existente; o
- b) cuando el propietario de una vivienda decida independizarse de convivientes que no ostentan igual condición legal.

ARTICULO 44.—La permuta obligatoria para extinguir la copropiedad podrá ser promovida por cualquiera de los copropietarios; la que se interesa para separar convivientes sólo podrá ser promovida por el o los propietarios que pretenden independizar a uno o más convivientes de su vivienda; la permuta podrá comprender los supuestos siguientes:

- permuta de propietario de vivienda con dos propietarios de viviendas;
- permuta de propietario de vivienda con un propietario de una vivienda y un usufructuario de una habitación o accesoria;
- permuta de propietario de vivienda con dos usufructuarios de habitaciones o accesorias;
- permuta de propietario de vivienda con un propietario de una vivienda y un arrendatario de vivienda;
- permuta de propietario de vivienda con un arrendatario de una vivienda y un usufructuario de una habitación o accesoria;
- otros casos a los cuales resultan aplicables las presentes reglas.

Estas reglas se adecuarán en los casos en que por excepción, la autoridad competente, autorice una permuta en la que participen más de tres inmuebles a tenor de lo dispuesto en la disposición especial SEPTIMA.

ARTICULO 45.—En todos los casos, los propietarios, los arrendatarios de viviendas o el usufructuario que debe unirse, deberán hacerlo por su propia voluntad.

ARTICULO 46.—La solicitud de permuta obligatoria se presentará ante la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente al domicilio del que la promueve, mediante escrito en original y copia, el que contendrá los particulares que para estos casos se establecen en el artículo 11, y se tramitará por el procedimiento que para los conflictos establece la sección TERCERA del capítulo X de la Ley General de la Vivienda.

ARTICULO 47.—Si en el término de contestación, el propietario o conviviente que se pretende obligar a permutar, alega que la vivienda para la cual deberá ir a residir no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, la Dirección Municipal de la Vivienda comprobará este extremo, solicitando el dictamen técnico correspondiente, cuando se compruebe que la vivienda es habitable, y no existen otras causas que lo impidan, la Dirección Municipal de la Vivienda dispondrá la permuta obligatoria.

ARTICULO 48.—En los casos de permutas obligatorias cuyo objetivo sea la liquidación de la copropiedad, la Dirección Municipal de la Vivienda tendrá en cuenta, al momento de dictar su resolución, los aspectos siguientes:

- a) que los copropietarios pasen a residir en viviendas que dentro de lo posible resulten adecuadas para sus núcleos familiares;
- b) dará preferencia para la mejor vivienda a aquel

copropietario que tenga a su cargo hijos menores, anclanos o personas desvalidas;

- c) que el copropietario que resulte obligado a permutar no se afecte económicamente, o sea, que el precio legal de la vivienda que reciba no sea inferior al por ciento que le corresponde en el precio legal de la vivienda de la cual era copropietario;
- d) en aquellos casos en que por la permuta se pretenda obligar al otro propietario a que pase a residir a otro municipio, se denegará la permuta, con excepción de las viviendas ubicadas en la provincia de Ciudad de La Habana.

ARTICULO 49.—No obstante, lo establecido en el inciso c) del artículo anterior, la Dirección Municipal de la Vivienda puede, si lo estima procedente, disponer la permuta obligatoria en estos casos, declarando la obligación en que está la otra de indemnizar al copropietario obligado a permutar, con el importe del valor económico de la diferencia en que se afecte, en la forma en que se dispone en la Ley General de la Vivienda, extremo éste que se consignará en la resolución que se dicte aprobando la permuta obligatoria.

ARTICULO 50.—En los casos de permutas obligatorias cuyo objetivo sea separar del grupo familiar uno o más convivientes de los referidos en el artículo 64 de la Ley General de la Vivienda, se exige como requisito que éstos lleven cinco o más años de convivencia en dicho núcleo familiar. En los casos de convivientes a que se refieren el artículo 65 y la disposición transitoria TERCERA de la propia Ley, no se exige este término.

La permuta obligatoria de una vivienda, por dos habitaciones o accesorias, sólo procede para separar convivientes, ex cónyuges o copropietarios.

La permuta obligatoria de una vivienda por una vivienda y una habitación, procede para separar convivientes, cuando éstos pasen a ocupar la habitación o accesoria y sólo puede admitirse entre copropietarios cuando el que la interesa pasa a ocupar la habitación y el copropietario obligado la vivienda y en los casos en que el valor de ésta sea inferior al que le correspondía en la copropiedad, debe disponerse la compensación económica en cuanto a la diferencia.

ARTICULO 51.—La declaración de procedencia de la permuta, que se haga por la Dirección Municipal de la Vivienda, será obligatoria 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 Dirección Municipal de la Vivienda se notifica a todos los interesados y demás direcciones municipales que correspondan.

La Dirección Municipal de la Vivienda 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.

ARTICULO 52.—Cuando los convivientes que se separan del propietario que promueve la permuta, pasen a ocupar una vivienda de propiedad personal, lo hacen en concepto de propietarios. En el caso que pasen a ocupar una vivienda de un arrendatario, lo harán en ese concepto, y si se tratare de una habitación o accesoria lo hacen en concepto de usufructuarios.

ARTICULO 53.—Para los que al permutar se unen, el carácter de propietario excluirá al de arrendatario o al de usufructuario, perdiendo ambos su condición y pasando a ser convivientes del propietario.

Asimismo, el carácter de arrendatario excluirá al de usufructuario, perdiendo también este último su condición y pasando a ser conviviente del propietario.

Si los que se unen tuvieren igual condición, ambos ostentarán el mismo carácter en la vivienda que ocupen.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: Las entidades que tengan declaradas a su nombre, viviendas medios básicos, podrán permutarlos por otras de propiedad personal aplicando a dichos efectos las disposiciones que se establecen en el capítulo III de este Reglamento.

En estos casos será necesario que la entidad presente a la Dirección Municipal de la Vivienda actuante la autorización del organismo y la del Grupo de la Administración de la Vivienda del Instituto Nacional de la Vivienda, como documentos indispensables para poder permutar, así como copia de la resolución por la que se declaró medio básico la vivienda.

SEGUNDA: La realización de permutas entre arrendatarios de viviendas vinculadas pertenecientes a una misma entidad no se formalizará ante las direcciones municipales de la Vivienda y sólo requerirán de la aprobación de la entidad.

TERCERA: La realización de permutas entre arrendatarios de viviendas vinculadas se formalizará ante el Grupo de Administración de la Vivienda del Instituto Nacional de la Vivienda y se registrará por las reglas siguientes:

- ◆ si se tratare 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 éste haya delegado esa facultad;
- ◆ si se tratare 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 de los órganos locales del Poder Popular; y
- ◆ si se tratare de viviendas pertenecientes a distintos organismos de la Administración Central del Estado, o entre éstos y viviendas de subordinación local, se requiere además de la aprobación previa de las entidades y órganos señalados anteriormente.

CUARTA: En casos excepcionales, a propuesta del Grupo de Administración de la Vivienda, el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda podrá conocer de solicitudes de permutas entre viviendas vinculadas con viviendas de propiedad personal, donde los titulares mantendrían el mismo status legal que tenían antes de la permuta.

De ser aprobada, el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda dictará Resolución-Título y la declaración, a favor de la misma entidad, de la vivienda de propiedad personal.

QUINTA: Una vez aprobada la permuta a que se refieren las disposiciones SEGUNDA y TERCERA, las en-

tidades que intervengan procederán a concertar nuevos contratos de arrendamiento de las viviendas que ocuparán las partes que participen, teniendo en cuenta los años de ocupación de cada parte y la mensualidad que corresponde a la vivienda.

SEXTA: En todos los casos de permutas en que intervenga un propietario que tenga adeudos pendientes con el Banco por concepto del pago del precio de la vivienda, la Dirección Municipal de la Vivienda notificará la Resolución dictada a la sucursal bancaria correspondiente, a los efectos de su conocimiento y control.

Cuando se trate de copropietarios que permutan una vivienda por dos, en forma voluntaria u obligatoria, con el objetivo de liquidar la copropiedad, la Dirección Municipal de la Vivienda dispondrá la división del adeudo pendiente entre los copropietarios, lo que realizará la sucursal bancaria correspondiente, siempre que esta operación esté garantizada con la capacidad de pago de ambos titulares.

SEPTIMA: En casos excepcionales, a propuestas de las direcciones provinciales de la Vivienda, el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar permutas en las que concurren más de tres viviendas.

OCTAVA: Las direcciones provinciales de la Vivienda con respecto a las permutas reguladas en el presente Reglamento están facultadas para, con carácter excepcional, de oficio o a instancia de parte, solicitar de las correspondientes direcciones municipales de la Vivienda los expedientes que éstas se encuentren conociendo en cualquier estado de su tramitación con el objetivo de sustanciarlos y resolverlos según proceda.

Asimismo podrán conocer directamente dichos asuntos.

NOVENA: En la provincia de Ciudad de La Habana,

se deberán cumplimentar, además de los requisitos previstos en este Reglamento los que regula el Decreto-Ley 217 de 22 de abril de 1997, en los casos de permutas que se realicen desde otras provincias o de municipios de Ciudad de La Habana hacia los de La Habana Vieja, Centro Habana, Cerro y Diez de Octubre.

DECIMA: Las viviendas ubicadas en cooperativas de producción agropecuaria, podrán ser permutadas, siendo requisito indispensable para ello, la obtención de la autorización previa de la Asamblea General de Miembros de la Cooperativa.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Se derogan las resoluciones 381 de 25 de septiembre de 1989 y 399 de 27 de octubre de 1990, los artículos 17, 18, 19, 20, 21 y 22 de la Resolución nº 38 de 10 de julio de 1998, y la Instrucción nº 1 de 9 de marzo de 1998, así como las demás regulaciones y disposiciones de este Instituto que se opongan al cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento.

SEGUNDA: El presente Reglamento entrará en vigor el 25 de septiembre del 2000.

COMUNIQUESE a las direcciones municipales y provinciales de la Vivienda de los Organos Locales del Poder Popular, al Banco Popular de Ahorro y de Crédito y Comercio, y a cuantos corresponda para su cumplimiento y publíquese en la Gaceta Oficial de la República.

Dada en Ciudad de La Habana, en las oficinas centrales del Instituto Nacional de la Vivienda, a 13 de septiembre del 2000.

Eusebio Mario Cabello Marante

Presidente

del Instituto Nacional de la Vivienda