



GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA

LA HABANA, LUNES 4 DE MARZO DE 2002

AÑO C

Suscripción por Correo Elect.: suscribe@gacetaoficial.cu , Sitio Web: <http://www.gacetaoficial.cu/>

Número 3 – Distribución gratuita en soporte digital

Página 5

MINISTERIOS

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

Re s u e l v o :**JUSTICIA****RESOLUCION No. 39/2002**

POR CUANTO: La Ley 1180 de 1ro. de julio de 1965, en su artículo 1 inciso i) facultó al Ministerio de Justicia para dictar cuantas medidas de organización y procedimiento propendan a la utilización racional de los recursos humanos y materiales y a la más eficiente, rápida y funcional prestación de los servicios a cargo de los Registros de la Propiedad y de los archivos generales de protocolos.

POR CUANTO: La Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, tal y como quedó modificada por el Decreto Ley No. 185, de 28 de mayo de 1998 atribuyó al Ministerio de Justicia las funciones del Registro de la Propiedad respecto a las viviendas, otras edificaciones y solares yermos.

POR CUANTO: La Disposición Transitoria Única del citado Decreto Ley No. 185, facultó al que suscribe para dictar las regulaciones que aseguren el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad, así como para determinar la oportunidad y el orden en que deben ser inscritos los títulos y demás actos relativos a bienes inmuebles, comprendidas las viviendas, otras edificaciones y solares yermos.

POR CUANTO: La Resolución No. 212, de 14 de noviembre del 2001, de quien resuelve, establece las normas para la inscripción de los títulos inmobiliarios y otros derechos sobre bienes inmuebles estatales en el Registro de la Propiedad, resultando imprescindible, a los fines de complementar la legislación vigente en la materia, dictar las regulaciones que establezcan el procedimiento para la inscripción de los títulos y otros derechos reales sobre los bienes inmuebles sujetos a otras formas de propiedad, la documentación a presentar y la actuación del Registrador de la Propiedad en caso de reclamaciones.

POR CUANTO: Resulta conveniente que las disposiciones relativas a la inscripción de los títulos y otros derechos reales sobre estos inmuebles se apliquen sólo en aquellos municipios que cuenten con las condiciones necesarias para la ejecución de este proceso, a fin de comprobar su efectividad y las posibilidades reales de la población de cumplir con estos trámites.

PRIMERO: Poner en vigor las siguientes:

NORMAS PARA LA INSCRIPCION DE LOS TITULOS INMOBILIARIOS Y OTROS DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

SECCION I

Títulos y derechos inscribibles

ARTICULO 1.-En el Registro de la Propiedad son inscribibles, respecto a las viviendas, otras edificaciones y solares yermos, los títulos siguientes:

1. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles que se relacionan a continuación:
 - a) Los títulos otorgados al amparo de la Ley de Reforma Urbana.
 - b) Copias de Documentos Públicos otorgadas ante Notario Público.
 - c) Resoluciones administrativas en materia de vivienda.
 - d) Los contratos de compraventa celebrados con el Banco Popular de Ahorro para la transferencia de los derechos de propiedad.
 - e) Las resoluciones judiciales.
2. Las ejecutorias en las que se declare la incapacidad legal para administrar o cualquiera otra que modifique la capacidad de las personas para la libre disposición de sus bienes.

La inscripción de los títulos de adquisición de bienes inmuebles y de derechos reales a favor de instituciones eclesíásticas o religiosas y de las asociaciones basadas en el credo de sus integrantes requieren la autorización previa del Director de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio del Ministerio de Justicia, el que determina la forma en que se obtiene dicha autorización.

ARTICULO 2.-Son también inscribibles en el Registro de la Propiedad los derechos reales y otros derechos relati-

vos a viviendas, otras edificaciones y solares yermos, que a continuación se relacionan:

1. El Derecho Perpetuo de Superficie regulado en la legislación específica en materia de vivienda.
2. El Derecho de Superficie a tiempo determinado, cuando haya sido concedido por el Estado a personas naturales.
3. El Derecho de Usufructo concedido por el Estado sobre bienes inmuebles exceptuando el previsto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de la presente Resolución.
4. Las Servidumbres contenidas dentro de las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad.
5. El derecho de cesión de uso de azoteas regulado en la Ley General de la Vivienda.

ARTICULO 3.-Los títulos que se presenten para su inscripción en el Registro de la Propiedad deben expresar los particulares y circunstancias siguientes:

1. La naturaleza urbana o rústica, la situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, así como sus medidas expresadas en el sistema de medición métrico decimal vigente;
2. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscriba y su valor, si consta en el título. En caso contrario debe aportarse el valor legal del inmueble;
3. El carácter público, judicial o administrativo del título que se inscribe y su fecha, así como el órgano que lo emite;
4. La descripción del bien objeto de la inscripción, y;
5. El nombre y el apellido y demás generales de la persona a cuyo favor se hace la inscripción.

En los casos de inmuebles de naturaleza rústica que se encuentren enclavados en zonas urbanas, el cambio de naturaleza se acredita mediante documento expedido por la Dirección Municipal de Planificación Física.

SECCION II

Tramitación de la solicitud de inscripción y reclamaciones contra las decisiones del registrador

ARTICULO 4.-La solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad se hace por:

1. Quienes transmiten el derecho.
2. Quienes adquieren el derecho.
3. Quienes ostenten la representación de cualquiera de las personas antes relacionadas.
4. Quienes tengan interés legítimo en asegurar el derecho que se pretende inscribir.

Las personas naturales domiciliadas en el extranjero tramitan su solicitud de inscripción a través de las sociedades o instituciones civiles cubanas dedicadas a la prestación de servicios legales.

ARTICULO 5.-Cuando la inscripción se solicite por un representante de las personas relacionadas en los incisos 1 y 2 del artículo anterior está en la obligación de exhibir ante el registrador el poder con la facultad que le ha sido conferida

o el documento legal del que resulte dicha representación, sin cuyo requisito no se formaliza la solicitud.

ARTICULO 6.-Para solicitar la inscripción de un título en el Registro de la Propiedad, se presenta la documentación siguiente:

1. Solicitud de inscripción en la que se relaciona:
 - a) Generales de la o las personas a cuyo favor se solicita la inscripción consignando su nombre y apellidos completos, estado civil, profesión y el domicilio actual;
 - b) La legitimación del promovente, acompañando los documentos que la acreditan;
 - c) Declaración acerca de la forma en que adquirió el inmueble, haciendo referencia a los propietarios anteriores y la forma en que lo adquirieron, si es de su conocimiento, y;
 - d) Firma de los solicitantes.
2. El título a inscribir. En el caso del derecho perpetuo de superficie, se acompaña la resolución de la autoridad competente que reconoció ese derecho, con determinación exacta de la superficie que se concede, con sus medidas, linderos y la suma alzada que se fijó en concepto de precio;
3. La certificación catastral, y;
4. Los títulos que acreditan el traspaso del inmueble, entre el título cuya inscripción se solicita y el previamente inscripto, si se poseen.

Asimismo, el solicitante debe acreditar haber cumplido todas las obligaciones tributarias que correspondan respecto al bien inmueble objeto de la inscripción.

En todos los casos el Registrador comprueba la legalidad de la documentación presentada.

El trámite de la inscripción está gravado por el impuesto sobre documentos.

ARTICULO 7.-A los fines de la inscripción el Registrador califica los documentos a que se hace referencia en el artículo 1, ejerciendo, en ese momento, las facultades de ajuste sobre medidas y linderos que le han sido conferidas.

El ajuste de medidas y linderos solo comprende su corrección o actualización sobre la base del levantamiento catastral de la finca, a fin de adecuar la inscripción a su expresión física.

ARTICULO 8.-Cuando de la calificación de los títulos se demuestre que no han sido reflejadas las medidas y linderos que corresponden, el Registrador actuante emite nota de calificación en el título, suspendiendo la inscripción por el término de ley para que sea subsanado el defecto por el organismo competente.

ARTICULO 9.-Los títulos en que no consten las medidas y linderos, deben ser subsanados previo a su inscripción en el Registro. Si las medidas y linderos fijados en el título exceden las legalmente autorizadas para la zona urbana, el exceso debe ser autorizado por la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente.

ARTICULO 10.-Cuando el Registrador, una vez agotados los procedimientos que establece la presente Resolución, detecte que el título a inscribir no tiene la debida con-

cordancia entre la realidad física y los asientos del Registro, excepcionalmente lo inscribe con carácter provisional, siempre que se identifiquen plenamente la finca y el dominio.

Esta inscripción, con carácter provisional, no permite otras transmisiones sucesivas de dominio sobre el inmueble, hasta tanto se subsane el defecto que la origina y se realice la inscripción definitiva.

ARTICULO 11.-Cuando el Registrador deniegue o suspenda una solicitud de inscripción emite nota de calificación en el título contentiva de las razones que fundamentan su decisión, lo que se notifica al solicitante. Contra la decisión del Registrador denegando la solicitud de inscripción se puede establecer reclamación ante la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular en un término de 30 días a partir de la notificación al interesado.

ARTICULO 12.-Una vez practicada la inscripción, el Registrador emite de oficio certificación de dominio y gravamen que envía a la Dirección Municipal de la Vivienda, a los fines de la actualización de los expedientes básicos que allí constan.

SECCION III

Procedimientos para la reanudación del tracto sucesivo

PROCEDIMIENTO DE TITULACION ORDINARIA

ARTICULO 13.-Si del examen de los documentos que se exigen en el artículo 6, y de la calificación del título o los títulos aportados, resulta reanudada la cadena de transmisión entre el título cuya inscripción se solicita y el previamente inscrito, el Registrador de forma ordinaria practica la inscripción sin más trámite.

ARTICULO 14.-Para la reanudación de la cadena de transmisión, pueden presentarse al Registrador los títulos siguientes:

1. Las disposiciones de nacionalización o confiscación de bienes, derechos y acciones, en cuyo caso inscribe el bien en primer orden a favor del Estado Cubano y con posterioridad los sucesivos títulos.
2. Los títulos contenidos en escritura u otro documento público otorgado antes de la promulgación de la Ley de Reforma Urbana o posteriormente.
3. Los títulos otorgados al amparo de la Ley de Reforma Urbana.
4. Los contratos celebrados con el Banco Popular de Ahorro para la transferencia de los derechos de propiedad u otros títulos otorgados al amparo de la Ley General de la Vivienda.
5. Los Acuerdos dictados por el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros a tenor del artículo 15 de la Constitución de la República.

Estos títulos se relacionan en el asiento de inscripción observando la prelación, según su fecha de expedición.

PROCEDIMIENTO DE CONVALIDACION DEL TRACTO

ARTICULO 15.-Cuando del examen y la calificación no haya quedado acreditada la sucesión de los títulos, el Registrador actúa según el procedimiento siguiente:

1. Inicia a instancia de parte o de oficio expediente de convalidación, el que substanciará en el término de 60 días hábiles contados a partir del asiento de presentación, consignando nota marginal al respecto. El expediente contiene la documentación a que hace referencia el artículo 6 de la presente y aquella que resulte de la aplicación de las Disposiciones Comunes de esta Sección.
2. Solicita certificación a la Dirección Municipal de la Vivienda, que se debe recibir en un término de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de su solicitud, expresando:
 - a) El tracto anterior del inmueble;
 - b) La forma en que ingresó el inmueble al Patrimonio Estatal;
 - c) Las circunstancias de la ocupación del inmueble;
 - d) La justificación legal de la adquisición del terreno, y;
 - e) Que el inmueble no se encuentre sujeto a proceso a tenor de lo que establece la Disposición Especial Séptima de la Ley General de la Vivienda o a cualquier otro litigio.
3. Archiva el expediente si en cualquier estado de la tramitación comparecieren personas que aleguen y acrediten derechos dominicos sobre el inmueble objeto de la inscripción, dejando expedita la vía judicial.
4. Cuando resulte necesario a los efectos de la substanciación de alguno de los extremos del expediente, el Registrador cita al titular o a los titulares para una comparecencia que tendrá lugar en el término de 10 días naturales, contados a partir de la notificación de la citación.
5. Verifica mediante la certificación catastral la compatibilidad del inmueble objeto de la inscripción con el previamente inscrito en el Registro.
6. Devuelve el título una vez concluido el proceso.

ARTICULO 16.-Una vez concluido el proceso, el Registrador actuante si considera convalidado el tracto, practica la inscripción sin más trámite.

Si el tracto no hubiere resultado convalidado, dicta Resolución declarándolo y consigna las circunstancias de la solicitud, los hechos y actos que no le han quedado probados, la que se notifica al interesado.

ARTICULO 17.-Cualquier persona, que sin haber intervenido en el procedimiento de convalidación del tracto, acredite que de practicarse la inscripción resultaría afectada por la decisión del registrador, puede impugnarla una vez conocida la decisión.

ARTICULO 18.-Contra la resolución denegando la convalidación del tracto interrumpido o la decisión del Registrador de archivar el expediente puede establecerse reclamación ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribu-

nal Provincial Popular correspondiente en un término de 30 días hábiles a partir de la notificación al interesado.

ARTICULO 19.-El Registrador practica asiento de inscripción resultante de la convalidación del tracto en el que hace constar:

1. Las circunstancias que se exigen en el artículo 3 de la presente,
2. El pronunciamiento sobre la convalidación del tracto.

DISPOSICIONES COMUNES A AMBOS PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 20.-El Registrador puede:

1. Solicitar a otros órganos, instituciones y personas naturales o jurídicas, cuantos documentos le sean indispensables para llegar al cabal reconocimiento del tracto, cuando lo considere racionalmente necesario.
2. Notificar al fiscal el inicio del expediente cuando se refiera a personas o bienes cuya protección y defensa le competan o cuando existan evidencias de afectaciones al interés público, así como en los casos donde se presume la existencia de delitos.
3. Denegar la inscripción, si le ofreciera duda la legalidad de los títulos aportados, dejando consignada en la Resolución la razón de la denegación. Esta Resolución se notifica a la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente.
4. Inscribir la recuperación ordinaria del tracto o su convalidación mediante un asiento de tracto abreviado, siempre que resulte posible.

SECCION IV

Procedimientos para inscribir por primera vez un inmueble en el registro de la propiedad

ARTICULO 21.-La in matriculación o inscripción por vez primera de un inmueble en el Registro, puede efectuarse por los siguientes procedimientos.

1. El de Titulación Pública por vía registral.
2. El de Jurisdicción Voluntaria que establece la Ley.

ARTICULO 22.-El Registrador, al recibir la solicitud de inscripción de alguno de los títulos relacionados en el artículo 1 de la presente Resolución, comprueba:

1. La inexistencia de un asiento de inscripción anterior;
2. La legalidad del título presentado, y;
3. El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3 de las presentes normas.

En la comprobación de los particulares relacionados en el párrafo anterior, se está a lo que se establece en el artículo 20 de las presentes normas.

ARTICULO 23.-El Registrador, al in matricular un inmueble mediante titulación pública y una vez practicada la inscripción, publica edicto por el término de 60 días, en la tablilla del Registro cuando el valor de la finca no exceda 25 000 pesos. Cuando exceda este valor, lo publica además en el Registro cabecera de la provincia correspondiente y en

el caso de la Ciudad de la Habana en todos los Registros de la provincia.

El Registrador consigna en nota marginal la circunstancia de la publicación del edicto.

ARTICULO 24.-El asiento de in matriculación no tiene efectos contra terceros:

1. En el término de un año cuando se haya hecho a favor del Estado; y
2. En el término de tres años cuando se realice a favor de una persona natural o jurídica.

ARTICULO 25.-Existe doble inmatriculación cuando una misma finca está inscrita en folios independientes uno del otro. Este error se resuelve por acuerdo de los afectados, por el Registrador o por vía judicial

ARTICULO 26.-Cuando los titulares de una finca que presenta doble inmatriculación están de acuerdo entre sí, otorgan escritura ante notario público contentiva del acuerdo sobre la cancelación o rectificación del folio afectado.

En caso de estar la doble inmatriculación a nombre de una sola persona, el Registrador a solicitud, cancela el asiento más reciente.

ARTICULO 27.-En los casos no previstos en el artículo anterior, los afectados pueden acudir a la vía judicial, previa nota de calificación del Registrador en los títulos, expresando la doble inmatriculación.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: No se inscriben en el Registro de la Propiedad:

1. Los títulos en que se constituyen, reconocen, modifican o extinguen derechos de usufructo concedidos por el Estado sobre cuartos o habitaciones, uso, habitación y otros derechos reales cuya inscripción no se autorice expresamente en las Normas puestas en vigor por la presente Resolución.
2. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cualquiera que sea su naturaleza y duración.

SEGUNDA: Las unidades notariales y las del Archivo Provincial de Protocolos a solicitud expresa del Registrador, le remiten por la vía más expedita y segura a su alcance:

1. El original de los títulos de dominio que se interesen y que obran archivados a partir del año 1996; y
2. La copia de las escrituras notariales de transmisión o declaración del dominio que se señalen.

TERCERA: Las solicitudes de inscripción en el Registro de la Propiedad se realizan a partir de la convocatoria librada por el Registrador, en cumplimiento del programa acordado en cada territorio que define las zonas que comprende.

CUARTA: Todas las personas que posean inmuebles urbanos, vienen obligados a presentar la solicitud de inscripción ante el Registro de la Propiedad, en el término de 30 días contados a partir de la convocatoria librada por el Registrador para la zona en que se encuentra enclavado el inmueble.

Para realizar un acto de transmisión de dominio sobre inmuebles enclavados en zonas donde se hubiere convocado a la inscripción en el Registro de la Propiedad, es necesario que esta se hubiere realizado previamente.

QUINTA: Las inscripciones reguladas en la presente Resolución si se realizan en el plazo establecido en la convocatoria librada por el Registrador de la Propiedad no tienen costo alguno para el titular.

Si el titular no concurre dentro del plazo a que se refiere al párrafo anterior, se aplica la tarifa siguiente:

1. Cuando el precio legal del inmueble objeto de la inscripción sea hasta 2 000 pesos moneda nacional el arancel a abonar por la inscripción es de 15 pesos moneda nacional.
2. Cuando el precio legal del inmueble objeto de la inscripción sea superior a 2000 pesos moneda nacional y hasta 10 000 pesos, el arancel a abonar por la inscripción es de 20 pesos moneda nacional.
3. Cuando el precio legal del inmueble objeto de la inscripción sea superior a 10 000 pesos moneda nacional, el arancel a abonar por la inscripción es de 30 pesos moneda nacional.

El precio legal es el que conste en el título correspondiente o, en su defecto, el que se obtenga al aplicar el sistema de cálculo por metros cuadrados vigente. En el caso de los contratos de compraventa suscritos con el Banco Popular de Ahorro, el precio legal es el que se establece por metros cuadrados y no el de transferencia que se haya pactado.

El precio de la Nota Simple que expide el Registro para cada inmueble es de 10 pesos moneda nacional.

SEXTA: En el caso de personas naturales que se encuentren cumpliendo misiones oficiales o residiendo temporal y legalmente en otro país y así lo acrediten debidamente, el plazo para la inscripción del inmueble comienza a contarse a partir de su regreso al país.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Las normas aprobadas por la presente Resolución se aplican en los municipios donde se realice el pilotaje para la inscripción de las viviendas, otras edificaciones y solares yermos de la población, en los Registros de la Propiedad.

SEGUNDA: Se faculta al Director de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio de este Ministerio para que dicte cuantas disposiciones complementarias resulten necesarias para la aplicación de la presente Resolución.

COMUNIQUESE a los Viceministros y al Director de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio de este Ministerio, al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, a los Directores Provinciales de Justicia y del Municipio Especial Isla de la Juventud y a cuantas personas naturales o jurídicas corresponda.

PUBLIQUESE en la Gaceta Oficial de la República.

DADA en la ciudad de La Habana, a 1ro. de marzo del 2002

Roberto Díaz Sotolongo
Ministro de Justicia

INSTITUTOS

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

RESOLUCION No. 6/2002

POR CUANTO: La Ley No. 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 el 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 No. 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 y por Resolución No. 928, de 26 de octubre del 2001, del Ministro de la Construcción, fue designado el que resuelve, su Presidente.

POR CUANTO: La Resolución No. 104, de 20 de junio del año 2000, del Ministro de Justicia, pone en vigor las Normas para el registro y control jurídico de los inmuebles que integran el patrimonio estatal.

POR CUANTO: La Disposición Final Primera de la mencionada Resolución, autoriza a los órganos y organismos que tienen a su cargo registros administrativos en los que se inscriben los inmuebles del patrimonio estatal para dictar las disposiciones necesarias para la adecuación de su cumplimiento por los citados organismos.

POR CUANTO: El Instituto Nacional de la Vivienda es el organismo que tiene a cargo el registro administrativo de viviendas vinculadas y medios básicos, resultando necesario establecer el procedimiento para la Inscripción de estas en el Registro de la Propiedad, que es el fin último de la presente resolución.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades que me están conferidas, dicto el siguiente:

PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCION DE LAS VIVIENDAS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO ESTATAL EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE VIVIENDAS VINCULADAS Y MEDIOS BASICOS

PRIMERO: Las presentes normas son de aplicación:

- a) a las viviendas vinculadas y viviendas medios básicos asignadas a los órganos, organismos, empresas estata-

les, organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales; y

- b) a las viviendas estatales ocupadas en arrendamiento, las casas de tránsito y los albergues destinados para el alojamiento de familias, asignadas para su administración a las direcciones municipales de la Vivienda.

SEGUNDO: Las direcciones municipales de la Vivienda, controlarán que todas las viviendas incluidas en el inciso b) del apartado anterior, sean declaradas como medios básicos.

TERCERO: Las regulaciones que en la actualidad se aplican para los trámites de la declaración y cese de viviendas vinculadas o medios básicos se mantienen para todos los órganos, organismos, empresas estatales, organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales.

CUARTO: Las direcciones municipales de la Vivienda serán las encargadas de mantener y actualizar el registro administrativo de viviendas vinculadas y medios básicos donde se inscribirán y controlarán las viviendas objeto de esta resolución.

QUINTO: Los órganos, organismos, empresas estatales, organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales, una vez obtenida la Resolución declarando la vivienda vinculada o medio básico, completarán la documentación y la presentarán a las direcciones municipales de la Vivienda, las que procederán a su revisión y aceptación.

La documentación que los órganos, organismos, empresas estatales, organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales deben presentar a las direcciones municipales de la Vivienda será:

- a) escrito de solicitud con la descripción del inmueble, haciendo referencia al No. y fecha de la resolución por la que fue declarada vivienda vinculada o medio básico;
- b) nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad;
- c) certificación Catastral expedida por las oficinas municipales de catastro;
- d) certificación del valor contable de la vivienda, expedida por el Contador principal de la entidad o en su defecto por el Jefe Económico, debidamente firmada y acuada; y
- e) dictamen legal, expresivo de la forma en virtud de la cual la vivienda ingresó al Patrimonio Estatal.

SEXTO: Las direcciones municipales de la Vivienda verificarán, de oficio, si la vivienda presentada ha sido inscrita con anterioridad en el registro administrativo de viviendas vinculadas y medios básicos a su cargo.

En caso que la vivienda hubiese estado previamente inscrita en el Instituto Nacional de la Vivienda por otro órgano, organismo, empresa estatal, organización política, social o de masas u otra entidad estatal, se establece como requisito la presentación del documento oficial que acredita el traspaso.

Las direcciones municipales de la Vivienda confeccionarán un libro para el control de entrada de los documentos referidos en el apartado quinto de la presente resolución y serán las encargadas de mantenerlo y actualizarlo.

SÉPTIMO: Las direcciones municipales de la Vivienda conformarán un expediente básico para cada vivienda vinculada, o medio básico, ordenados cronológicamente por organismos y entidades, que contendrán la documentación establecida en el apartado cuarto de las presentes normas.

OCTAVO: Las direcciones municipales de la Vivienda emitirán, en un término de 30 días hábiles, a partir de la aceptación de la solicitud realizada por las entidades la certificación acreditativa de la inscripción en el Registro Administrativo, la que se anexa formando parte de la presente, para su presentación al Registro de la Propiedad, que expresará:

- a) número y fecha de la Resolución que la declara como vivienda vinculada o medio básico;
- b) valor inicial de la vivienda según la certificación del valor contable;
- c) descripción de la vivienda;
- d) ubicación de la vivienda;
- e) superficie, medidas y linderos;
- f) organismo, empresa o entidad que la tiene asignada; y
- g) forma en que el inmueble ingresó al Patrimonio Estatal.

NOVENO: Los órganos, organismos, empresas estatales, organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales, una vez recibida la certificación emitida por la dirección municipal de la Vivienda, están en la obligación de inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad en el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la certificación acreditativa.

DÉCIMO: Los órganos, organismos, empresas estatales, organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales que tengan en su patrimonio viviendas vinculadas o medios básicos, estarán obligadas a informar en las direcciones municipales de la Vivienda:

- a) las variaciones constructivas: son modificaciones de la estructura de la vivienda que requieren el dictamen técnico de la Dirección Municipal de Planificación Física;
- b) los trasposos: son los cambios de titulares que tiene la vivienda en su administración, diferente al que fue asignada; y
- c) los cambios de uso: son variaciones en el uso al que está destinada la vivienda.

Las direcciones municipales de la Vivienda incorporarán la documentación al expediente básico de la vivienda y emitirá la certificación que acredite lo preceptuado, para su actualización en el Registro de la Propiedad.

UNDÉCIMO: Cuando una vivienda por cualquier causa cese en su condición de vinculada o medio básico para pasar a otro régimen de propiedad, la entidad que la tiene asignada será la encargada de solicitar y asegurar que

se le dé baja del registro a su nombre y el nuevo titular estará obligado a inscribirla en el registro de la Propiedad.

DUODÉCIMO: Los Departamentos de Administración de Vivienda de las direcciones municipales serán los encargados de atender todo lo relacionado con las viviendas vinculadas y medios básicos.

DECIMOTERCERO: Una vez que las entidades tengan todos los documentos para la inscripción o actualización, los presentarán al Departamento de Administración de la Vivienda de las direcciones municipales de la Vivienda, para su revisión. De estar completos esta los admitirá, debiendo consignarlos en su registro de documentos de viviendas vinculadas y medios básicos. De no tener la documentación la información requerida la dirección municipal de la Vivienda tendrá diez días hábiles para devolverla a la entidad, con una nota explicativa de las causas o motivos de la devolución.

DECIMOCUARTO: Las direcciones municipales de la Vivienda, serán las responsables de la legalización de viviendas en arrendamiento, casas de tránsito y albergues (cuyas edificaciones reúnan características de viviendas), así como de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

DECIMOQUINTO: Las cuarterías, ciudadelas y los albergues (cuyas edificaciones no reúnan características de vivienda) serán legalizados ante los registros de bienes inmuebles de las direcciones provinciales de Justicia e inscriptos en el Registro de la Propiedad por las direcciones municipales de la Vivienda.

DECIMOSEXTO: El departamento de control del fondo será el encargado de cumplimentar lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

DECIMOSÉPTIMO: En el caso de las viviendas que ya están declaradas como vinculadas o medios básicos en la fecha de emisión de la presente resolución, se procederá a su actualización gradual acorde con el avance que vaya teniendo el programa en cada municipio, debiéndose priorizar por las entidades la actualización de la documentación de las viviendas que se encuentran en las manzanas que se prevé ordenar.

DECIMOCTAVO: Los órganos, organismos, empresas estatales, organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales que tengan a la entrada en vigor de la presente, viviendas vinculadas o medios básicos en su fondo y sus ocupantes hayan sido declarados arrendatarios sin vínculo (permanente), tramitaran el cese como viviendas vinculadas o medios básicos ante la autoridad competente en un término no mayor de 90 días hábiles a partir de la entrada en vigor de la presente.

Las viviendas que sean cesadas como resultado de lo anterior, integrarán el fondo de las direcciones municipales de la Vivienda como medios básicos, y estas a su vez están en la obligación de declararlas, inscribirlas en el registro administrativo de viviendas vinculadas y medios básicos que ellas mismas controlan y a su vez inscribirlas en el Registro de la Propiedad.

Las direcciones municipales de la Vivienda suscribirán nuevo contrato con los ocupantes de las viviendas objeto de

lo expresado con anterioridad donde harán constar el nuevo status de la vivienda.

DECIMONOVENO: Las direcciones de Administración de la Vivienda y de Economía del Instituto Nacional de la Vivienda quedan responsabilizadas con el control e instrumentación de la presente.

VIGÉSIMO: Se derogan cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en la presente.

Notifíquese a los organismos de la Administración Central del Estado, a los consejos de la administración provinciales y a las direcciones provinciales de la Vivienda y a cuantas personas naturales y jurídicas sea procedente.

Dada en la ciudad de La Habana, en las oficinas centrales del Instituto Nacional de la Vivienda a los 12 días del mes de febrero del 2002.

Víctor Ramírez Ruiz

Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda

DIRECCION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

CERTIFICACIÓN DE INSCRIPCION

No. de Control: _____

Certifico que la vivienda perteneciente al patrimonio estatal sita en _____

_____, manzana _____ parcela _____, solar _____, ha sido asignada a la entidad _____ perteneciente al Organismo _____, con domicilio legal en _____

_____ y declarada como vivienda _____ por la Resolución No. _____ de fecha _____ del Instituto Nacional de la Vivienda.

La vivienda tiene la siguiente descripción: _____

_____; sus medidas son las siguientes _____

_____ y una superficie de _____ m²; sus linderos son: _____

_____. Su valor contable inicial es de _____ pesos.

Que el terreno sobre el cual se encuentra edificada ingresó al patrimonio estatal, según el dictamen legal realizado: _____

Y como constancia firmo la presente a los ____ días del mes de _____ del _____. “Año

Director Municipal de la Vivienda

INTRODUCCION

El Comité Ejecutivo Consejo de Ministro con fecha 4 de Octubre de 1999 aprobó el acuerdo 3551, donde crea el Grupo de Trabajo para el control de los inmuebles del patrimonio estatal, integrado por el Ministerio de Finanzas y Precio, quien lo preside, el Ministerio de Justicia, la Oficina Nacional de Hidrografía y Geodesia, el Instituto de Planificación Física, el Instituto Nacional de la Vivienda quien será el encargado de dirigir y controlar el ordenamiento en los aspectos jurídicos, contables y catastrales de los inmuebles que forman el patrimonio estatal teniendo en consideración las funciones de cada uno de sus integrantes.

El Ministerio de Justicia puso en vigor mediante la Resolución No. 104 del 2000 las NORMAS PARA EL REGISTRO Y CONTROL JURÍDICO DE LOS INMUEBLES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO ESTATAL, que en su Disposición Final Primera dispone que los órganos y organismos que tienen a su cargo registros en los que se inscriben los inmuebles del patrimonio estatal dictarán las disposiciones necesarias para el cumplimiento y aplicación en sus respectivos sistemas de estas normas, el Instituto Nacional de la Vivienda como responsable del registro administrativo de viviendas vinculadas y medios básicos emitió la Resolución No. 006/2002 donde se define el procedimiento a seguir en el sistema de la vivienda para la inscripción de las viviendas que integran el patrimonio de los distintos organismos y entidades estatales.

En virtud de lo anterior se dicta la siguiente:

INSTRUCCION No. 1/2002

**PARA LA IMPLEMENTACION
 DE LA RESOLUCION No. 6/2002
 DEL PRESIDENTE DEL INSTITUTO NACIONAL
 DE LA VIVIENDA SOBRE LA INSCRIPCION
 DE LAS VIVIENDAS QUE INTEGRAN
 EL PATRIMONIO ESTATAL EN EL REGISTRO
 ADMINISTRATIVO DE VIVIENDAS VINCULADAS
 Y MEDIOS BASICOS**

1. Las direcciones municipales de la vivienda serán las encargadas de mantener y actualizar el registro administrativo de viviendas vinculadas y medios básicos, para lo cual designarán al Departamento de Administración de la Vivienda.

2. Los Departamentos de Administración de la Vivienda recepcionarán y revisarán la documentación presentada por los órganos, organismos, empresas estatales, las organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales para la inscripción de sus viviendas en el registro administrativo de viviendas vinculadas y medios básicos, de estar completos y reunir los requisitos exigidos.

La documentación que deben presentar los órganos, organismos, empresas estatales, las organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales, se define en el segundo párrafo del apartado quinto de la Resolución No. 006/2002 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda y tiene que ser individual por cada vivienda a inscribir, de no ser así no se recibirá la misma.

3. El Departamento de Administración de la Vivienda habilitará un libro para el control de los documentos presentados por los órganos, organismos, empresas estatales, organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales, donde los asentará si son aceptados. En el supuesto que los documentos no reúnan los requerimientos establecidos o no estén completos, contará con diez (10) días hábiles para devolverlos conjuntamente con una nota explicativa donde se reflejen las causas o motivos de la devolución y no los asentará en el libro de control. (Anexa proforma del libro)

4. El Departamento de Administración de la Vivienda una vez asentada en el libro de control la documentación presentada por los órganos, organismos, empresas estatales, las organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales, confeccionará el expediente básico de la vivienda inscrita, el cual una vez terminado todos los trámites se archivará conjuntamente con los expedientes que en la actualidad existen en las direcciones municipales de la vivienda.

La sustanciación de estos expedientes básicos esta dada precisamente por la documentación que deben presentar los órganos, organismos, empresas estatales, las organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales, es aquí donde radica la importancia que la misma este completa y con la calidad necesaria.

5. El Departamento de Administración de la Vivienda con la información que extraerá de los expedientes básicos confeccionados dictará en un término no mayor a los treinta (30) días hábiles, contados a partir de haber recibido y asentado en el libro de control la documentación, la certificación acreditativa de que la vivienda ha sido inscrita en el registro administrativo de viviendas vinculadas y medios básicos, la que se confeccionará en original y dos copias, entregando al solicitante dos copias (una para su expediente y la otra para presentarla en el registro de la Propiedad) y el original se integrará al expediente básico de la vivienda.

6. El Departamento de Control del Fondo, será el responsable de la legalización e inscripción en el Re-

gistro de la Propiedad de la viviendas e inmuebles estatales que han sido asignados a las direcciones municipales de la Vivienda.

7. Las viviendas e inmuebles a que hace referencia el párrafo anterior son:
8. las viviendas vinculadas y medios básicos que se hayan entregado para la estabilización de su fuerza de trabajo, las entregadas en arrendamiento permanente, los albergues (cuyas edificaciones reúnan características de viviendas), las casas de tránsito y las que tengan ocupadas como oficinas, así como cualesquiera de otras figuras de viviendas estatales que puedan existir en los municipios y provincias,
9. los inmuebles: los albergues (cuyas edificaciones no reúnan características de viviendas), las cuarterías y ciudadelas.
10. El Departamento de Control del Fondo, el primer paso que debe realizar es conocer con exactitud el universo de las viviendas e inmuebles que le han sido asignadas para su administración.
11. Una vez conocido el universo de su fondo, el departamento de control del fondo, verificará:
12. si las viviendas que aparecen en el inciso a del apartado 7, están declaradas vinculadas o medios básicos; dado el caso de que no estén declaradas, tiene que correr los trámites establecidos para su declaración con el Instituto Nacional de la Vivienda,
13. si los inmuebles que aparecen en el inciso b del apartado 7, están declarados como medios básicos en la dirección de justicia (municipal o provincial); dado el caso de que no estén declaradas, tiene que correr los trámites establecidos para su declaración.

Resuelto lo anterior deberá:

- a) presentar al departamento de administración de la vivienda de esa misma dirección municipal la documentación que establece la Resolución No. 006/2002 para inscribir las viviendas en el registro administrativo de viviendas vinculadas y medios básicos,
- b) presentar a la dirección de justicia (municipal o provincial) los documentos que se requieran para inscribir como medios básicos los inmuebles señalados anteriormente.

Una vez recibida la constancia de que las viviendas y los inmuebles han sido legalizados tiene la responsabilidad de inscribirlos en el Registro de la Propiedad.

14. Las direcciones municipales de la Vivienda al tener en su fondo viviendas y otros inmuebles están en la obligación de crear los registros contables necesarios y asentarlos en ellos, como activos fijos tangibles de las mismas y es necesario controlarlos financieramente.
15. Las direcciones municipales que no sean unidades presupuestadas y se encuentren adscritas a la dependencia interna de los Consejos de Administración Municipa-

pales, para resolver el control contable de las viviendas y de los inmuebles de su patrimonio deberán:

16. de conjunto con las direcciones provinciales de la Vivienda analizar y definir con los Consejos de la Administración Municipales y Provinciales la forma en que la dependencia interna asumirá el control contable de esas viviendas e inmuebles, o
17. de conjunto con las direcciones provinciales de la Vivienda presentar a los Consejos de la Administración Municipales la propuesta y plantilla de estas áreas.
18. Las direcciones municipales de la Vivienda y las direcciones provinciales de la vivienda deben presentar a los Consejos de la Administración Municipales y Provinciales, a las direcciones de finanzas y a las direcciones de trabajo, la necesidad de fuerza de trabajo que se requiere en el departamento de administración de la vivienda, en el departamento de control del fondo y en economía para el desarrollo de esta tarea.
En los edificios de administración municipal no se transfieren en propiedad sus áreas comunes, por lo tanto estos edificios tienen que ser inscritos en el Registro de la Propiedad del Ministerio de Justicia por las direcciones municipales de la vivienda como representante del Estado cubano, por lo tanto hay que correr todos los trámites igual que con las viviendas y los otros inmuebles que estas tienen en su fondo.
19. Los edificios de administración propia serán inscritos en el registro de la propiedad por las juntas de propietarios; asumiendo estas los gastos que conlleven estos trámites. Las direcciones municipales de la Vivienda deberán preparar y desarrollar un programa de divulgación y convencimiento con estas para lograr la inscripción de los mismos.
20. Las direcciones municipales de la Vivienda informen y coordinen con los órganos, los organismos y empresas estatales, las organizaciones políticas, sociales y de masas y otras entidades estatales que posean viviendas en las zonas en que se prevé realizar el catastro, con el objetivo de priorizar la actualización y presentación de la documentación establecida para su inscripción en el Registro de la Propiedad. En este sentido también ella debe trabajar con las viviendas e inmuebles que tiene en su fondo.
21. Las direcciones municipales de la Vivienda exigirán a los órganos, los organismos y empresas estatales, las organizaciones políticas, sociales y de masas y a otras entidades estatales, que las nuevas asignaciones de viviendas vinculadas o medios básicos que se soliciten y estén dentro de las áreas urbanas en que se ha realizado el catastro, deben poseer toda la documentación completa. Este mismo precepto debe cumplirlo con todas aquellas viviendas que integran su fondo.
22. Las viviendas que sean cesadas, como resultado de lo preceptuado en el apartado decimonoveno de la Resolución No. 006/2002 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, y pasan a formar parte del fondo de viviendas de las direcciones municipales de la vivienda,

POR CUANTO: El Decreto Ley No. 185, de 28 de mayo de 1988 dispuso transferir al Ministerio de Justicia las atribuciones y funciones legalmente asignadas al Instituto Nacional de la Vivienda sobre Patrimonio Nacional y Registro de la Propiedad, relacionadas con la vivienda y terrenos, facultando al titular de dicho Ministerio para disponer en qué oportunidad y orden deberán inscribirse en el referido Registro los títulos y demás actos relativos a los bienes inmuebles, incluyendo las viviendas, otras edificaciones y los solares yermos.

POR CUANTO: Resulta necesario para el más adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad dictar las regulaciones necesarias en todo el proceso de la implementación del mismo, tal y como establece la Instrucción Conjunta de 31 de julio del 2001, dictada por el Ministerio de Justicia y los Institutos Nacional de la Vivienda, Planificación Física y la Oficina Nacional de Hidrografía y Geodesia del Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias, en especial lo relativo a la inscripción de las viviendas de propiedad personal en los terrenos en dichos registros.

POR CUANTO: El que resuelve fue designado Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda por la Resolución Ministerial No. 928, de 26 de octubre del 2001, dictada por el Ministro de la Construcción,

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

Resuelvo:

**TRAMITES A REALIZAR POR
LAS DIRECCIONES MUNICIPALES
DE LA VIVIENDA EN LA INSCRIPCION
DE LOS TITULOS DE LAS VIVIENDAS
Y TERRENOS DE PROPIEDAD PERSONAL
EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD**

PRIMERO: Las Direcciones Municipales de la Vivienda, determinarán legalmente las medidas y linderos de las viviendas que no las tienen consignadas en los títulos, según la información que brinda la certificación catastral, dictando la resolución correspondiente.

SEGUNDO: Las Direcciones Municipales de la Vivienda, autorizan mediante Resolución, en los casos que corresponda, el exceso de cabida de los inmuebles en relación con la superficie legalmente establecida para la zona urbana, siempre que dichos títulos hubiesen sido emitidos con posterioridad al Acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 25 de junio de 1985.

TERCERO: Las Direcciones Municipales de la Vivienda, resolverán los litigios que se presenten en relación con las medidas y linderos de los inmuebles de propiedad personal, de conformidad con lo estipulado en la Ley General de la Vivienda y sus normas complementarias vigentes.

CUARTO: Las direcciones municipales de la Vivienda, aportarán a solicitud del Registrador de la Propiedad en la reunión de conciliación de la manzana, la certificación sobre la situación legal del inmueble, en aquellos casos que resulte necesario para la convalidación del tracto registral y

conste en los expedientes básicos o en otras actuaciones de la Dirección Municipal de la Vivienda.

QUINTO: Las direcciones municipales de la Vivienda:

- a) inscribirán en el Registro de la Propiedad a nombre del Estado Cubano los edificios multifamiliares de administración municipal conforme a los procedimientos establecidos por el Ministerio de Justicia sobre las inscripciones en el Registro; y
- b) instruirán y controlarán la inscripción de las Juntas de Propietarios de los edificios de administración propia.

SEXTO: Cuando se conozca la existencia de variaciones constructivas no reflejadas en el título objeto de inscripción, en relación con la descripción y la tipología constructiva inicial, las direcciones municipales de la Vivienda tramitan el asunto conforme las regulaciones sobre la materia emitidas por este Instituto.

SÉPTIMO: Cuando las medidas y linderos reflejadas en la certificación catastral difieran de las medidas y linderos reconocidos en el Título de Propiedad correspondiente, la Dirección Municipal de la Vivienda tramita y dicta la Resolución en los casos que corresponda.

Contra lo resuelto cabrá reclamación ante la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente, que deberá interponerse dentro del término de treinta días laborables siguientes al de la notificación.

OCTAVO: Cuando la resolución que reconoció la ocupación legítima no refleje mediante qué acto pasó el terreno donde se asienta el inmueble al fondo estatal ni se evacuó el pago del Derecho Perpetuo de Superficie y el Registrador emita nota de calificación suspendiendo la inscripción, la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente subsanará el error, a fin de proceder a su inscripción.

NOVENO: En el caso de que el terreno sobre el que se asienta lo edificado no aparece previamente inscripto a favor de otra persona procede la inmatriculación del inmueble a favor del titular, previo pago del Derecho Perpetuo de Superficie lo que constará en la Resolución correspondiente de la Dirección Municipal de la Vivienda.

DÉCIMO: Las Direcciones Municipales de la Vivienda solicitarán del Registrador de la Propiedad correspondiente, la inscripción de las cancelaciones que sobre el derecho perpetuo de superficie dicten a cuyos efectos remitirán copias de las Resoluciones donde se disponga dicha cancelación.

UNDÉCIMO: La Dirección Municipal de la Vivienda tramitará y resolverá, mediante certificación, la solicitud del Registrador de la Propiedad cuando en la Resolución Título de Propiedad no se consignan los datos del cedente.

DUODÉCIMO: La Dirección Municipal de la Vivienda emitirá certificación, a solicitud del Registrador, sobre los particulares siguientes:

- El tracto anterior del inmueble.
- La forma en que ingresó el inmueble al patrimonio estatal.
- Las circunstancias de la ocupación del inmueble.
- La justificación legal de la adquisición del terreno.
- Que el inmueble no se encuentra sujeto a proceso.

Se entiende que no está sujeto a proceso cuando el litigio no conlleva cambio de titularidad de las partes involucradas en el mismo, no procediendo a emitir la certificación en aquellos casos en que presumiblemente a existido o existe una ilegalidad.

Dicha certificación se emitirá según lo que conste en los archivos en un término de 30 días hábiles a partir de la fecha de su solicitud.

DECIMOTERCERO: La presente se aplicará provisionalmente en los territorios de Cienfuegos y Villa Clara donde se ejecutará el pilotaje para la implementación del Registro de la Propiedad.

NOTIFIQUESE la presente a los Directores Provinciales y Municipales de la Vivienda, al Ministerio de Justicia y a cuantas personas naturales y jurídicas deban conocerla para su cumplimiento.

PUBLIQUESE en la Gaceta Oficial de la Republica.

DADA en ciudad de La Habana, a los 21 días del mes de febrero de 2002.

Víctor Ramírez Ruiz

Presidente del Instituto Nacional de
la Vivienda