



GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA

LA HABANA, MARTES 15 DE JULIO DE 2003

AÑO CI

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

Número 12 – Distribución gratuita en soporte digital

Página 71

CONSEJO DE ESTADO

FIDEL CASTRO RUZ, **Presidente del Consejo de Estado de la República de Cuba.**

HAGO SABER: Que el Consejo de Estado ha acordado lo siguiente:

POR CUANTO: Se requiere efectuar modificaciones en la Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda que, al mismo tiempo que permitan enfrentar de una manera más efectiva nuevas conductas y tendencias ilegales, regulen otros aspectos como los relacionados con las viviendas vinculadas o medios básicos, las cesiones de la propiedad y el régimen de las situadas en fincas rústicas y zonas especiales o de alta significación para el turismo, adecuándola a las nuevas condiciones del país.

POR CUANTO: Se requiere, asimismo, modificar otras disposiciones de la mencionada Ley General de la Vivienda con el fin de favorecer la simplificación y agilización de los trámites que debe realizar la población, establecer normas que protejan de manera eficiente a los ciudadanos que honradamente disfrutan de una vivienda adecuada o trabajan por obtener la misma de manera legal, redefinir los años de convivencia requeridos para tener derecho cuando fallece o emigra el titular y otros aspectos relacionados con las facultades de las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda.

POR TANTO: El Consejo de Estado en uso de las atribuciones que le han sido conferidas por el inciso c) del Artículo 90 de la Constitución de la República, dicta el siguiente,

DECRETO-LEY No. 233**QUE MODIFICA ARTICULOS DE LA LEY No. 65, LEY GENERAL DE LA VIVIENDA**

ARTICULO 1.-Se modifican los Artículos de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, que se relacionan a continuación y que quedarán redactados de la forma siguiente:

“**Artículo 7.**-En los casos en que por el mal estado técnico o por motivo de derrumbe la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda dictamine que existe peligro para la vida de los ocupantes de un inmueble, la Dirección Municipal de la Vivienda comunicará a dichos ocupantes la obligación en que están de abandonarla en el término-

que se disponga, a los efectos de la reparación o demolición del inmueble, según proceda, y de ser posible, ser reubicados en otra vivienda, si la hubiera, o ubicarlos provisionalmente en albergues habilitados a ese efecto.

En el supuesto de que los ocupantes no cumplieren dicha obligación, la Dirección Municipal de la Vivienda ejecutará lo dispuesto con el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria.

Los inconformes con el dictamen que emita la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda podrán establecer queja ante el Director de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda, que dispondrá lo pertinente para revisar la actuación de la referida Unidad Municipal y responder a los interesados en un término de diez días hábiles, contados a partir de recibida la queja.

La queja no paraliza la actuación de la Dirección Municipal de la Vivienda, prevista en los párrafos primero y segundo del presente Artículo, encaminada a proteger la integridad física de las personas.”

“**Artículo 22.**-Cuando por existir restricciones urbanísticas que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, podrán interesar de la Dirección Municipal de la Vivienda la permuta por otro propiedad del Estado, de igual o similares características, si lo hubiere.

Asimismo, la Dirección Municipal de la Vivienda podrá adquirir para el fondo estatal dicho solar si el titular así lo desea, mediante el pago de su precio legal.”

“**Artículo 49.**-El Estado, a través de las direcciones municipales de la Vivienda podrá ceder en arrendamiento los inmuebles urbanos de su propiedad bajo las condiciones y estipulaciones que por la presente se establecen, en los casos siguientes:

- las viviendas destinadas al ejercicio de una actividad profesional o asignadas a órganos, organismos, organizaciones, sociedades, asociaciones o cualquier otra entidad para el desenvolvimiento de su actividad;
- las viviendas que construya el Estado o queden disponibles a su favor en zonas declaradas de alta significación para el turismo;
- los locales de propiedad estatal no asignados a entidades; y

d) las viviendas que por otras causas se considere conveniente o necesario no asignarlas en propiedad."

"Artículo 62. -La declaración de viviendas vinculadas o medios básicos, tanto las que actualmente se encuentran destinadas a los objetivos referidos en el Artículo anterior como las que en el futuro se construyan o destinen a esos fines, será dispuesta por las direcciones provinciales de la Vivienda, mediante Resolución que contendrá todos los requisitos establecidos para su inscripción en los registros correspondientes.

El Instituto Nacional de la Vivienda declarará la desvinculación de viviendas vinculadas o el cese como viviendas medios básicos en los supuestos siguientes:

- a) a solicitud del órgano, organismo, u organización que las tienen asignadas;
- b) cuando los órganos u organismos que las tienen asignadas incurran en violaciones graves reiteradas de las normas establecidas para estas viviendas; y
- c) de oficio, cuando en el supuesto de las viviendas vinculadas, los arrendatarios adquieran el derecho de transferencia de la propiedad por arribar al término establecido, siempre que las entidades o el propio arrendatario no promuevan el trámite.

En el supuesto que se promueva la desvinculación de viviendas vinculadas o el cese como viviendas medios básicos, al amparo del inciso b) del presente Artículo, las direcciones municipales de la Vivienda radicarán expediente a tales efectos, comunicando a la entidad afectada la propuesta fundamentada para que ésta en el término de veinte días alegue lo que estime a su favor. En dicho expediente se realizarán las diligencias probatorias que se soliciten o se estimen necesarias para el esclarecimiento de las circunstancias que motivan la propuesta y, según los resultados, podrán archivar las actuaciones o elevarlas al Instituto Nacional de la Vivienda, que dispondrá lo pertinente."

"Artículo 63.-El Instituto Nacional de la Vivienda queda facultado para establecer los requisitos para que una vivienda sea declarada vinculada o medio básico; definir el título con el cual será ocupada, así como el régimen jurídico correspondiente; regular su precio, ocupación, uso, disposición y conservación, así como cualquier otro aspecto relacionado con dicha vivienda, con el propósito de contribuir al aseguramiento de la fuerza de trabajo de la actividad de que se trate."

"Artículo 70.-La transmisión de la propiedad de una vivienda por donación se realizará ante Notario Público, previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio donde se encuentre ubicada, que la autorizará siempre que se promueva a favor de:

- a) familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad;
- b) cónyuges o excónyuges, siempre que el matrimonio tuviera una duración de dos años o más, o se haya tenido hijos en común durante el mismo; y
- c) convivientes que de forma ininterrumpida hayan vivido con el donante durante diez años o más.

Las donaciones de viviendas, solares yermos y del derecho de uso de azoteas a favor del Estado se realizarán igualmente directamente ante el representante de la Dirección Municipal de la Vivienda donde esté situado el inmueble, sin necesidad de autorización previa.

La compraventa de viviendas sólo es posible a favor del Estado, que representado por las direcciones municipales de la Vivienda, adquirirá las que le sean ofrecidas en compraventa, abonando a sus propietarios el precio legal establecido en la presente Ley o, en su caso, el que a esos efectos determine el Ministerio de Finanzas y Precios, menos el importe de la parte del precio que estuviera pendiente de pago, en su caso.

La transmisión de la propiedad de una vivienda con arreglo a lo estipulado en este Artículo, estará gravada con los impuestos correspondientes, excepto si se realiza a favor del Estado.

Se faculta al Instituto Nacional de la Vivienda para regular el procedimiento para la transmisión de la propiedad de la vivienda por compraventa o donación."

"Artículo 74.-Los propietarios de viviendas podrán arrendar, al amparo de lo establecido en la legislación civil común hasta dos habitaciones, con servicio sanitario propio o sin él, y otros espacios que se consideren parte integrante de una vivienda, mediante precio libremente concertado, previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente.

No se autoriza el arrendamiento de habitaciones o espacios por parte de propietarios de viviendas no residentes en el país, ni a aquellos a los que les sea asignada la propiedad de la vivienda por el Estado.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá establecer otras causas para no autorizar o para cancelar las autorizaciones de inscripción para arrendar viviendas, habitaciones y espacios.

Las direcciones municipales de la Vivienda podrán autorizar también que los propietarios arrienden viviendas completas sólo a ciudadanos cubanos residentes permanentes en Cuba.

El arrendamiento de habitaciones y viviendas, en su caso, tiene como fin único el de servicio de hospedaje.

No podrán arrendarse habitaciones o espacios:

- a) a los representantes de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en el territorio nacional;
- b) para efectuar actividades lucrativas de carácter comercial, industrial o de servicios; ni
- c) a personas jurídicas.

Queda prohibido, asimismo, el subarrendamiento y la cesión de uso de viviendas, habitaciones o espacios."

"Artículo 76.-El propietario de una vivienda de residencia permanente podrá testar sobre ella, pero el heredero o legatario instituido, siempre que no se encuentre comprendido dentro de las incapacidades para heredar previstas en el Código Civil, sólo podrá adjudicarse la vivienda, en los casos siguientes:

- a) si ocupa la vivienda al fallecimiento del causante; y
- b) si la vivienda quedare vacía al fallecimiento del testador por haber sido el propietario su único ocupante.

Cuando se trate de grandes inmuebles u otros que puedan servir de utilidad pública o interés social, u otro uso más justo y razonable en beneficio de la comunidad, y el heredero o legatario no fuera, al mismo tiempo, de los llamados por la Ley para la herencia intestada, para la adjudicación se requerirá el parecer favorable de la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente, la que también podrá, en representación del Estado, asignar otra vivienda al beneficiario y adquirir para sí el inmueble."

"Artículo 78.-Si al fallecer su propietario la vivienda hubiere estado ocupada permanentemente sólo por personas que no sean sus herederos, la propiedad se transferirá al Estado, sin perjuicio del derecho de los herederos a recibir el importe del precio legal.

En este caso la Dirección Municipal de la Vivienda reconocerá mediante resolución el derecho a transferir la propiedad de la vivienda a los convivientes del fallecido, que con su anuencia lo hubieren sido por lo menos durante cinco años antes del fallecimiento en los casos de ex-cónyuges y familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, y durante diez años en los demás casos.

Siempre se exigirá que el beneficiario de este derecho no fuere propietario de otra vivienda. La transferencia de la propiedad se realizará por el Banco, en representación del Estado conforme a las disposiciones de la Sección II del Capítulo III de la presente Ley.

Los que actuando con mala fe y egoísmo evidente se han aprovechado de las circunstancias especiales de personas necesitadas de ayuda para apropiarse de la vivienda al fallecimiento de éstas, incurriendo en indignante conducta antisocial e inhumana, serán privados por la autoridad competente de los beneficios de este Artículo".

"Artículo 81.-Los que hayan convivido permanentemente durante diez años con el propietario de una vivienda cuyos bienes y derechos sean confiscados por ausencia definitiva del país, tendrán derecho a adquirir la propiedad de la vivienda mediante el pago del precio que regula el artículo 42, inciso b), siempre que se trate del cónyuge -de matrimonio formalizado o no-, ex-cónyuge o familiar del ausente definitivo hasta el cuarto grado de consanguinidad y no fuere propietario de otra vivienda.

Si el ausente definitivo hubiera sido copropietario de la vivienda, el copropietario que haya permanecido en ella tendrá derecho a adquirir la parte del primero, mediante el pago al Estado de la parte correspondiente del precio legal de la vivienda.

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores la Dirección Municipal de la Vivienda determinará el derecho y fijará el precio mediante resolución y la propiedad se transferirá por el Banco, en representación del Estado."

"Artículo 108.-Los propietarios de fincas rústicas destinadas a la producción agropecuaria, podrán, previa autorización del Ministerio de la Agricultura, y oído el parecer

de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, permitir que familiares u otras personas vinculadas a la producción de dicha finca construyan su vivienda dentro de los límites de su propiedad y previo el cumplimiento de las disposiciones que para la construcción por esfuerzo propio establezca el Instituto Nacional de la Vivienda. Las viviendas ubicadas en áreas de fincas rústicas de propiedad personal estarán sometidas a las reglas siguientes:

- a) el dueño de la finca sólo podrá tener la propiedad de la vivienda que ocupa en ésta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 107 de la presente Ley;
- b) en caso de fallecimiento del propietario de la finca, la vivienda de su propiedad se transferirá a los herederos conforme a la legislación vigente en la materia; y
- c) el heredero que reciba la vivienda en propiedad deberá indemnizar en su precio legal, proporcionalmente, a los demás herederos con derecho a heredar la tierra, que no la reciban.

Los que no siendo propietarios de una finca, construyan o hayan construido en ella legalmente, por medios propios y con autorización de su dueño una vivienda adecuada, se les reconocerá la propiedad sobre lo edificado, sin que afecte la integridad de la finca, salvo desafectación por autoridad competente. La transmisión hereditaria de estas viviendas se regirá por la legislación civil común.

La permuta, donación o traspaso de las viviendas sólo podrá efectuarse previa aprobación del Ministerio de la Agricultura o, en su caso, del Ministerio del Azúcar, los que oirán el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, pudiendo ejercer el derecho de tanteo y adquirir la propiedad de la vivienda a favor del Estado, abonando a su propietario su precio legal."

"Artículo 109.-Las viviendas ubicadas en las zonas geográficas que sean declaradas por el Consejo de Ministros de alta significación para el turismo, estarán sometidas al régimen especial siguiente:

- a) los ocupantes legales de viviendas que no fueran propietarios quedarán en ellas en concepto de arrendamiento, mediante el pago de la misma mensualidad que venían abonando o de la que corresponda fijar según el sistema de precio por metros cuadrados, hasta tanto el Estado decida reubicarlos en otra vivienda fuera de la zona turística;
- b) el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular no tendrá la facultad discrecional a que se refieren los Artículos 57 y 82, y las disposiciones transitorias de la Ley y, en consecuencia, no podrá autorizar la legalización ni reconocer el derecho de la propiedad a ocupante de vivienda alguno;
- c) los ocupantes ilegales que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley deban ser reubicados, lo serán en otras zonas que a tales efectos se determine en el propio municipio fuera de la zona turística, o en otros municipios cercanos;
- d) el arrendamiento de habitaciones o espacios será autorizado por las direcciones municipales de la Vivienda, a partir de las regulaciones vigentes en la materia;

- e) las permutas de viviendas podrán realizarse conforme al procedimiento que establezca el Instituto Nacional de la Vivienda;
- f) las viviendas que queden a favor del Estado serán asignadas al Ministerio de Turismo y, cuando no sean de su interés, éste las entregará al órgano local del Poder Popular para su utilización en otros fines;
- g) no se entregarán viviendas en concepto de vinculadas; para la declaración de medios básicos será necesaria la aprobación previa del Ministerio de Turismo, así como para cambiar esa condición una vez otorgada;
- h) para cualquier construcción, rehabilitación o remodelación que se pretenda realizar por órganos u organismos del Estado u organizaciones, se requerirá la aprobación previa de la autoridad que determine el Ministerio de Turismo, además del cumplimiento de lo dispuesto legalmente sobre la materia;
- i) cuando el Estado, en interés de la nación, requiera áreas para programas de desarrollo del turismo tanto nacional como internacional, que exijan la construcción de hoteles e instalaciones diversas u otro uso de esas áreas, en el momento que las necesite podrá negociar con los propietarios la compra o reubicación de viviendas dentro o fuera de la zona, u otras formas de compensación a los afectados ubicados en la misma, sin perjuicio de los derechos de expropiación establecidos en la Constitución; y
- j) las acciones de construcción, rehabilitación, división y ampliación de viviendas por esfuerzo propio de la población se ejecutarán conforme al procedimiento que establezca el Instituto Nacional de la Vivienda.

El Instituto Nacional de la Vivienda y el Ministerio de Turismo dictarán de forma conjunta las disposiciones que resulten necesarias para la aplicación del régimen especial a que se refiere el presente Artículo."

"Artículo 115.-La Dirección Municipal de la Vivienda declarará ocupantes ilegales, en un término de treinta (30) días laborables a partir de la fecha de su conocimiento, a las personas que a partir del 1ro. de enero de 1985:

- a) ocupen violenta o clandestinamente una vivienda;
- b) ocupen o permanezcan ocupando una vivienda cuyo propietario abandone definitivamente el país o fallezca, sin cumplir los requisitos establecidos en esta Ley y sus disposiciones complementarias;
- c) se coloquen intencionalmente en estado de insolvencia para eludir por más de tres meses el pago de un adeudo con el Banco con motivo de la adquisición de la propiedad de la vivienda, siempre que no sea posible hacerlo efectivo mediante descuentos en los ingresos de los codeudores solidarios. En estos casos el ocupante ilegal perderá su derecho a la propiedad de la vivienda, la que se traspasará al Estado, representado por el Banco.
- d) permanezcan en una vivienda vinculada o medio básico o en el local del encargado de un edificio multifamiliar, después de haber cesado su derecho a ocupar esa vivienda o local, según la regulación que dicte al respecto el Instituto Nacional de la Vivienda;

- e) construyan sin cumplir las regulaciones establecidas o con materiales cuya procedencia no puedan acreditar, u ocupen una vivienda construida en terreno de propiedad estatal, de propiedad de otra persona o de propiedad desconocida; y
- f) ocupen o permanezcan ocupando sin derecho a ello una vivienda o un local propiedad del Estado dados en arrendamiento.

Quienes sean declarados ocupantes ilegales por incurrir en estas conductas serán extraídos inmediatamente del inmueble por la Dirección Municipal de la Vivienda, con el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria, sin que exista obligación alguna de reubicarlos.

No obstante lo anterior, en los casos de los incisos b), c) d), e) y f) del presente Artículo, la Dirección Municipal de la Vivienda podrá optar por comunicar a las entidades donde reciban sus ingresos los declarados ocupantes ilegales, la obligación en que están de practicar en esos ingresos un descuento mensual ascendente al cincuenta (50%) hasta tanto todos los declarados ocupantes ilegales abandonen la vivienda o se ejecute la extracción.

La Resolución de la Dirección Municipal de la Vivienda que contenga la declaración de ocupante ilegal será recurrible en la vía administrativa conforme a lo dispuesto en la Disposición Especial Tercera de la presente Ley."

"Artículo 119.-El Registrador tendrá bajo su entera responsabilidad la calificación de los Títulos que se presenten para inscribir, a los efectos de determinar en cada caso su efectividad jurídica. También podrá fijar y ajustar las medidas y linderos de los terrenos en que se asienten las viviendas y los solares yermos, dentro de su competencia, de acuerdo con la justificación legal de su adquisición y la correspondiente certificación catastral"

"Artículo 120.-Contra la decisión que adopte el Registrador a tenor de lo dispuesto en el Artículo anterior, se podrá establecer Recurso de Alzada ante el Director Provincial de Justicia o del Municipio Especial Isla de la Juventud, según corresponda, cuando la calificación estuviese basada en error de hecho o de derecho. La decisión que adopte el Director de Justicia podrá ser apelada ante el Ministro de Justicia o en quien él delegue.

El Ministro de Justicia podrá conocer de oficio las decisiones de los Registradores cuando existan razones fundadas para ello, y previo dictamen del Director de Justicia correspondiente resolverá el fondo del asunto, notificando al Registrador y a las partes interesadas, de su decisión."

"Disposición Especial Segunda: Se faculta al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para que de manera excepcional, autorice entregas, traspasos de propiedad de viviendas y fije precios o mensualidades distintos a los establecidos en la presente Ley, sin sujeción a los requisitos que en ella se exigen, mediante resolución fundada oído el parecer, si fuera necesario, del Consejo de la Administración Provincial del Poder Popular correspondiente."

"Disposición Especial Tercera: Contra las resoluciones dictadas por las direcciones municipales de la Vivienda

como resultado de lo establecido en los Artículos 111 y 115 de esta Ley, la parte inconforme podrá establecer, en un término de diez días laborables, por conducto de la Dirección Municipal de la Vivienda el correspondiente Recurso de Apelación ante el Director Provincial de la Vivienda, que resolverá lo procedente en un término de treinta días laborables a partir de la presentación del Recurso. Contra lo resuelto por el Director Provincial de la Vivienda podrá establecerse, a instancia de la parte inconforme, dentro de los diez días laborables posteriores a su notificación y a través de la propia Dirección Provincial, procedimiento de revisión ante el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, que resolverá lo procedente en un término de treinta días laborables a partir de su radicación en esta instancia. El procedimiento de Revisión no paraliza la ejecución de lo dispuesto, y contra la resolución que se dicte no procederá recurso alguno en lo administrativo ni en lo judicial.

Firme que sea la decisión adoptada por cualquiera de las instancias referidas anteriormente, el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, de manera excepcional, de oficio y dentro del término de un año a partir de la notificación de la resolución declarando la ocupación ilegal, podrá conocer nuevamente el asunto, en procedimiento especial, siempre que surjan nuevos elementos, documentos o pruebas indubitables que no pudieron ser aportadas anteriormente por fuerza mayor u obra de contraparte, y que demuestren que lo dispuesto es improcedente, ilegal o notoriamente injusto. Contra lo que decida el Presidente no procede ulterior trámite.

El Instituto Nacional de la Vivienda regulará lo necesario para la mejor aplicación de lo dispuesto en la presente Disposición."

"Disposición Especial Séptima.- Las cesiones de la propiedad de la vivienda y las permutas en las que medió propósito de lucro, enriquecimiento o explotación, o violación de los requisitos y trámites dispuestos en la presente Ley son ilegales, y sus autores serán sancionados con la pérdida de las viviendas que fueron objeto de especulación y en los casos que proceda, de los fondos obtenidos en la cesión o permuta mediante Resolución fundada de las direcciones municipales de la Vivienda.

Igualmente podrá disponerse la pérdida de las viviendas, o de los derechos otorgados sobre ellas, si han sido adquiridas mediante engaño, fraude o falsificación; o si se trata de viviendas construidas, ampliadas o rehabilitadas ilegalmente.

En la propia Resolución, que es de ejecución inmediata, se dispondrá, además, la declaración de ilegales de los ocupantes del inmueble.

Contra la Resolución que dicte la Dirección Municipal de la Vivienda podrá establecerse la reclamación que autoriza la Ley ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente."

"Disposición Especial Decimosegunda: Las atribuciones y funciones legalmente asignadas al Instituto Nacional de la Vivienda sobre Patrimonio Nacional y el Regis-

tro de la Propiedad se transfieren al Ministerio de Justicia, excepto aquellas relacionadas con la confiscación, la ocupación estatal y el reconocimiento de derechos sobre la vivienda, los bienes muebles integrados a ellas y los solares yermos, que continuarán tramitándose por dicho Instituto."

ARTICULO 2.-Adicionar a la Ley 65, Ley General de la Vivienda, las siguientes Disposiciones Especiales, que quedarán redactadas como sigue:

"Disposición Especial Decimotercera: Las direcciones provinciales de la Vivienda 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, con independencia del estado de su tramitación, con el objetivo de sustanciarlos y resolver como proceda. Asimismo podrá, de oficio, conocer y tramitar dichos asuntos, cuando exista interés social u otra específica circunstancia que así lo amerite.

Contra las resoluciones dictadas por los directores provinciales de la Vivienda podrá establecerse, según el caso, reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial Popular o Procedimiento de Revisión ante el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda."

"Disposición Especial Decimocuarta: El Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda podrá disponer mediante resolución en qué funcionarios y qué facultades de las que les confiere la Ley podrán delegar los directores municipales de la Vivienda.

Contra las resoluciones dictadas por los funcionarios facultados en virtud de esta delegación, podrá establecerse la correspondiente reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo de los respectivos Tribunales Provinciales Populares, o en su caso, el Procedimiento de Revisión ante el Instituto Nacional de la Vivienda."

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las personas que estén ocupando viviendas en concepto de usufructuarios onerosos u ocupantes legítimos al momento de promulgarse el presente Decreto-Ley podrán, en cualquier momento, solicitar ante las direcciones municipales de la Vivienda que les sea transferida su propiedad, para lo que será requisito indispensable encontrarse al día en el pago de dicho inmueble.

Igualmente podrán optar por la propiedad todas las personas o sus herederos que fueron declarados arrendatarios de las viviendas que ocupan por acudir a las direcciones municipales de la Vivienda con posterioridad al mes de febrero del año mil novecientos noventa y uno. En el caso de los herederos deberán cumplir los requisitos establecidos en los Artículos 76 y 79 de la presente Ley.

Se exceptúan aquellos casos cuya declaración de arrendatario se produjo por la aplicación de una medida administrativa o penal, como consecuencia de la violación de algunos de los preceptos establecidos en la Ley General de la Vivienda u otras disposiciones legales, y los que se encuentran comprendidos en las limitaciones establecidas para las

viviendas ubicadas en zonas especiales o declaradas como de alta significación para el turismo.

El Instituto Nacional de la Vivienda determinará el procedimiento que aplicarán las direcciones municipales de la Vivienda para el reconocimiento de la propiedad a estas personas.

SEGUNDA: Los asuntos que se encuentran en tramitación al momento de la entrada en vigor del presente Decreto-Ley, continuarán sustanciándose en correspondencia con las disposiciones vigentes al momento de promoverse, con excepción de lo referido al arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios, que se tramitará tal como se dispone en el presente.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior jerarquía se opongan a lo que por el presente Decreto-Ley se establece.

SEGUNDA: Se faculta al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de lo que por el presente Decreto-Ley se establece.

TERCERA: El presente Decreto-Ley comenzará a regir a partir de los noventa días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

PUBLIQUESE en la Gaceta Oficial de la República para general conocimiento.

DADO en el Palacio de la Revolución, en la ciudad de La Habana, a dos de julio del 2003.

Fidel Castro Ruz
Presidente del Consejo
de Estado

INSTITUTOS

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

RESOLUCION No. 270/03

POR CUANTO: La Ley No.65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, dispone que el Instituto Nacional de la Vivienda es el organismo encargado de dirigir, controlar y ejecutar la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la vivienda, 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 Administración Central del Estado pero con idénticas funciones y, en 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.

POR CUANTO: El artículo 74 de la Ley General de la Vivienda tal como quedó modificado por el Decreto-Ley No. 171, de 15 de mayo de 1997, establece que los propietarios de viviendas podrán arrendar, al amparo de lo establecido en la legislación civil común, viviendas, habitaciones con servicio sanitario propio o sin él y otros espacios que se consideren parte integrante de una vivienda, mediante precio libremente concertado, y que el ejercicio de este derecho

será realizado previa inscripción en la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente.

POR CUANTO: El propio Decreto-Ley 171, modificativo de la ley General de la Vivienda, en su Disposición Final Segunda, faculta al que suscribe para, en lo que le compete, dicte cuantas disposiciones sean necesarias para el mejor cumplimiento de lo establecido en el mismo.

POR CUANTO: Mediante la Resolución No. 255, de 29 de mayo de 1997, del Instituto Nacional de la Vivienda, se puso en vigor el Reglamento para el arrendamiento de Viviendas, Habitaciones o Espacios, que a su vez fue modificado por la Resolución No. 379, de 17 de agosto 1998 del propio Instituto. Asimismo la Resolución No. 320, de 19 de junio del 2001, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, estableció reglas de obligatorio cumplimiento por los arrendadores y el procedimiento para la cancelación de la inscripción cuando las mismas se incumplieran.

POR CUANTO: En el ejercicio de esta actividad han surgido tendencias y conductas negativas que desvirtúan la esencia misma del arrendamiento en nuestro país, tales como la utilización de viviendas como casas de citas u otras prácticas que favorecen la prostitución, el proxenetismo, el desmedido enriquecimiento, y la afectación misma a la moral y la tranquilidad pública y familiar que requieren un enfrentamiento decidido y eficaz.

POR CUANTO: La experiencia en la aplicación de estas disposiciones complementarias, impone adecuar las mismas en correspondencia con el objetivo de perfeccionar el control de esta actividad y evitar su desnaturalización, a la vez que se logra concentrar en una norma jurídica única lo dispuesto hasta el momento y atemperar nuestras regulaciones a los principios que para la actividad de hospedaje se aplica en nuestros hoteles.

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

REGLAMENTO SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, HABITACIONES O ESPACIOS

CAPITULO I GENERALIDADES

ARTICULO 1.-El presente Reglamento tiene como objeto establecer las normas complementarias sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios.

ARTICULO 2.-A los efectos de este Reglamento se utilizarán los términos que a continuación se relacionan con el significado siguiente:

Propietario: Persona natural que tiene el derecho de propiedad sobre una vivienda acreditado con la titularidad correspondiente y que han liquidado la deuda contraída con el Estado, representado por el Banco.

Arrendatario: Persona natural que mediante el pago de una cantidad libremente concertada hace uso de una vivien-

da, habitación, espacio, o áreas de uso común, sin que pueda subarrendarla ni ceder su uso a otra persona.

Personas que no sean cubanos residentes permanentes en el país: cubanos que no tienen residencia permanente en Cuba, o cualquier extranjero, incluyendo los que residen con carácter temporal en el país.

Representantes de organizaciones, firmas, entidades o de países acreditados en Cuba: Las personas naturales extranjeras que ostentan la representación legal de esas organizaciones, firmas o entidades extranjeras que se encuentran reconocidos como tales; así como de países acreditados en Cuba.

Visitante: Cualquier persona natural que en forma eventual; acude a la vivienda o espacio arrendado en compañía o en busca del arrendatario.

Acompañante: Cualquier persona natural que se hospede con el arrendatario en la vivienda, habitación o espacio arrendado por éste.

CAPITULO II SOLICITUD PARA LA INSCRIPCION

ARTICULO 3.-El propietario que pretenda arrendar solicitará personalmente la inscripción correspondiente en la Dirección Municipal de la Vivienda en la que se encuentre enclavado el inmueble.

Para formalizar la solicitud el propietario comparecerá ante el funcionario de vivienda designado para conocer este tipo de trámite. Este funcionario tomará Declaración Jurada, en la que constará:

- a) las generales del o los propietarios (nombres y apellidos, edad, estado civil, número de identidad permanente, centro de trabajo, profesión u oficio);
- b) dirección de la vivienda;
- c) partes de la vivienda que serán objeto del arrendamiento (facilidades con que cuentan y capacidad de hospedaje por cada habitación)
Si la vivienda se pretendiere arrendar en su totalidad se le consignará además su dimensión en metros cuadrados, tanto del área construida como de la exterior.
Si se pretendiere arrendar espacios también se consignará cuáles, la dimensión de éstos y metros cuadrados.
Si se solicita arrendar habitaciones y espacios, también se declararán todas las áreas comunes de la vivienda, el área de cada una en metros cuadrados;
- d) si el arrendamiento se cobrará en moneda nacional o en moneda libremente convertible;
- e) declaración jurada del solicitante que exprese que él y todos sus convivientes no ejercen actividades por cuenta propia o de transportista;
- f) si ha ampliado la vivienda en los últimos tres años;
- g) que no tiene intención de salir del país por más de tres meses;
- h) si tienen antecedentes penales el propietario o sus convivientes;
- i) centro de trabajo u ocupación de cada miembro del núcleo que sea mayor de edad; y
- j) firma del propietario. Si fueren copropietarios se reque-

rirá que la solicitud sea firmada por ambos, aun cuando puede ser presentada por uno solo.

ARTICULO 4.-El funcionario actuante antes de tomar la Declaración verifica que el solicitante tiene en su poder los documentos previstos en el artículo 7 del presente Reglamento y lo apercibe de su obligación de decir la verdad.

Asimismo dejará constancia, en la propia Declaración, de lo que le consta personalmente de los documentos que tiene a la vista.

ARTICULO 5.-A los efectos de la aplicación del presente Reglamento se entenderá como:

- a) **Vivienda:** Aquella construcción que, a tenor de lo establecido en la legislación vigente, se conceptúe como una vivienda adecuada, incluidas las áreas exteriores en los inmuebles unifamiliares y la superficie del suelo no construida o parte de ésta que corresponda.
- b) **Habitación:** El espacio de una vivienda dedicado a dormitorio con acceso directo o no a servicios sanitarios, cocina, pasillos, sala y comedor, y que reúna las condiciones higiénico sanitarias adecuadas.
- c) **Garaje:** Espacio destinado para estacionar temporal o permanentemente automóviles, camiones, motocicletas u otro vehículo.
- d) **Otros Espacios:** Comprende salas, saletas, comedores, patios, jardines, azoteas, terrazas, piscinas y otros que se consideren parte de una vivienda.

ARTICULO 6.-Siempre que se arrienden habitaciones o espacios de la vivienda, deberán declararse incluidas en el objeto de arrendamiento como áreas de uso común aquellas que utilizan normalmente todos los ocupantes de la vivienda y por tanto los arrendatarios de habitaciones o espacios.

Estas áreas de uso común estarán gravadas por el impuesto que fije el Ministerio de Finanzas y Precios.

ARTICULO 7.-Al escrito de solicitud se acompañarán los documentos siguientes:

- a) título que acredite la propiedad de la vivienda;
- b) sello del timbre por valor de diez (10) pesos;
- c) certificación del Banco en el que conste la liquidación de la deuda contraída con el Estado para la adquisición de la vivienda;
- d) certificación de la autoridad competente cuando se trate de arrendamientos en Zonas de Alta Significación para el Turismo o Especiales, si correspondiere;
- e) si fuera trabajador, aval del centro de trabajo firmado por su jefe inmediato superior donde conste su ocupación laboral y valoración de su conducta;
- f) certificación de antecedentes penales del propietario y sus convivientes mayores de edad;
- g) croquis y dictamen emitido por el Arquitecto de la Comunidad, sobre Habitabilidad y Metraje;
- h) autorización del Decreto 217, de 22 de abril de 1997, Regulaciones migratorias internas para la Ciudad de La Habana y sus contravenciones, en caso que corresponda;
- i) certificación de la Dirección Municipal de Trabajo y Seguridad Social de que el promovente y sus convivientes no son cuentapropistas ni transportistas; y

j) autorización de la Dirección Municipal de Trabajo y Seguridad Social, para prestar servicios gastronómicos.

ARTICULO 8.-Las Comisiones no autorizarán la inscripción de arrendamiento, en los siguientes casos:

- a) a personas residentes permanentes en el exterior, aunque se encuentren temporalmente en Cuba;
- b) que manifiesten que saldrán del país por más de tres meses o por cualquier vía se conozca que emigrará;
- c) a personas que adquirieron la propiedad de la vivienda por asignación estatal con posterioridad al 1ro. de julio del 2001, o la hayan ampliado o construido con posterioridad al 20 de junio del 2001, fecha de entrada en vigor de la Resolución No. 330, del 19 de junio del propio año, dictada por el Instituto Nacional de la Vivienda.
- d) a quienes no tengan una conducta acorde con la moral y las buenas costumbres en la comunidad o en el centro de trabajo. En la comunidad ha de hacerse extensivo este aspecto a todos los convivientes.
- e) los casos donde los propietarios o sus convivientes tengan antecedentes penales, estén en procesos judiciales o cumplan o hayan cumplido sanción por delitos que lo dañan moralmente ante la opinión pública.
- f) a personas jurídicas, ni a representantes de organizaciones, entidades, firmas o de países acreditados en el territorio nacional;
- g) cuando se solicite arrendar viviendas completas en divisa;
- h) que se pretenda arrendar por habitaciones y éstas sean más de dos;
- i) si el solicitante o sus convivientes incurrieron en algunas de las contravenciones u otras violaciones previstas en la legislación de la vivienda, o se encuentren en proceso por dichas violaciones.
- j) si el arrendamiento es por habitaciones y se solicita arrendar la misma cantidad que posee la vivienda;
- k) si el arrendamiento implica una reducción del espacio y resulte que el núcleo familiar dispondría de menos de 10 metros cuadrados por persona;
- l) a los que con anterioridad se le haya cancelado de oficio o a instancia de parte el arrendamiento;
- m) si los propietarios no han liquidado la deuda contraída con el Banco para la adquisición de la vivienda;
- n) cuando al arrendar la vivienda completa el núcleo familiar del arrendador pase a vivir en condiciones de hacinamiento; y
- o) si el solicitante o sus convivientes fueron cuentapropistas y por cualquier causa le fue cancelada la Licencia.

ARTICULO 9.-En cada municipio se creará una Comisión integrada por representantes de la Dirección Municipal de la Vivienda designados por el Director Municipal, que oírán el parecer de aquellas instituciones que se considere necesario para tomar la decisión si autoriza o no la inscripción.

Esta Comisión estará presidida por el Director Municipal de la Vivienda.

ARTICULO 10.-Cuando se pretendiere arrendar la vi-

vienda en su totalidad, que sólo es posible a cubanos residentes permanentes en Cuba y el propietario fuera a residir a otro lugar con su núcleo familiar deberá consignar en el escrito de solicitud la dirección del inmueble donde va a residir; croquis de éste, relación nominal y ocupación laboral de quienes viven en el mismo.

Todo cambio de domicilio del arrendador que esté en este caso, debe ser informado a la Dirección Municipal de la Vivienda y constar en el expediente de arrendamiento.

ARTICULO 11.-No se admitirá la solicitud de inscripción en la Dirección Municipal de la Vivienda, si faltare algunos documentos o particulares a presentar.

ARTICULO 12.-Admitida la solicitud, la Dirección Municipal de la Vivienda radicará expediente en el Registro de Radicación de Solicitudes de Arrendamiento que se pone en vigor y cuya proforma se anexa formando parte integrante de la presente Resolución y practicará todas las diligencias investigativas necesarias para:

- a) hacer una caracterización socio-laboral del o los solicitantes y sus convivientes; incluyendo, o tomar el criterio, por escrito, del jefe del solicitante sobre la conducta de éste.
- b) verificar la autenticidad de los documentos ofrecidos y de la información aportada, o que no siendo aportada se estime necesaria para el cumplimiento de los requisitos que por el presente se establecen y tomar el criterio, escrito, de las organizaciones sociales y de masas de la comunidad; y
- c) realizar informe conclusivo.

Las diligencias previstas en el presente artículo se deben efectuar en un término de quince (15) días hábiles a partir de la radicación del asunto.

ARTICULO 13.-Las solicitudes se evaluarán por la Comisión mediante voto colegiado que constará en acta, aprobando o no la inscripción, en un término de treinta (30) días hábiles a partir de su conocimiento.

La decisión adoptada se notificará al solicitante dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a su aprobación.

ARTICULO 14.-Si procediera la inscripción, la Dirección Municipal de la Vivienda lo comunicará al propietario por escrito autorizante para que, en el término de diez (10) días hábiles se persone en el Registro de Contribuyentes de la Oficina de la Administración Tributaria Municipal, para su inscripción en el Registro de Contribuyentes.

Con la constancia de la inscripción en el Registro de Contribuyentes y un sello del timbre por valor de \$100.00 pesos en moneda nacional o en pesos convertibles o su equivalente en moneda libremente convertible el interesado concurre a la Dirección Municipal de la Vivienda, que entregará, en el propio acto, el documento acreditativo de la autorización. Asimismo se devolverá el Título de Propiedad.

Las direcciones municipales de la Vivienda registrarán la inscripción en el Registro Único de Inscripción de Arrendamientos establecido por el Instituto Nacional de la Vivienda.

ARTICULO 15.-El documento acreditativo de la inscrip-

ción, se expedirá en original y copia y según consta en anexo a la presente Resolución.

El original se entregará al propietario y en él se fijará el sello establecido por la legislación en materia fiscal.

La copia se archivará en el expediente radicado en la Dirección Municipal de la Vivienda. En dicha copia se consignará, al dorso, la devolución del título acreditativo de la propiedad presentada por el solicitante.

CAPITULO III AUTORIZACION DE INSCRIPCION

ARTICULO 16.-La Dirección Municipal de la Vivienda al momento de notificar el documento acreditativo de la inscripción entregará al propietario un ejemplar del Libro de Registro de Arrendatarios, y copia del presente Reglamento y un sello (pegatina) con la leyenda "ARRENDADOR INSCRITO", el cual será fijado en la puerta principal de entrada de la vivienda objeto del arrendamiento; de color rojo si el arrendamiento es en moneda nacional; y de color verde si el arrendamiento es en pesos convertibles o su equivalente en moneda libremente convertible.

Previo a su entrega, los arrendadores adquirirán el libro Registro de Arrendatarios y la pegatina.

ARTICULO 17.-Las autorizaciones otorgadas son válidas por un año natural y por tanto se revisarán al año de emitidas.

Los interesados solicitarán la prórroga a la Dirección Municipal de la Vivienda con al menos 30 días hábiles antes de la fecha en que se cumpla un año de emitida la autorización de inscripción.

Las diligencias realizadas en la revisión, incluye el análisis en la Comisión, conforme los requisitos previstos para las nuevas inscripciones y se incorporarán al expediente original. Igualmente se incorporará, dado el caso, la notificación de la cancelación y los documentos que se recogen al arrendador conforme se dispone en el presente Reglamento.

La prórroga o cancelación se comunicará por escrito al arrendador antes de la fecha en que se cumpla el año de emitida la autorización de inscripción.

CAPITULO IV CANCELACION DE LA INSCRIPCION

ARTICULO 18.-El propietario podrá, en cualquier momento mediante escrito y sin formalidad alguna, solicitar la cancelación de la autorización concedida.

En todos los casos, la solicitud deberá ser acompañada del Libro Registro de Arrendatarios, la pegatina y el original del documento acreditativo de la autorización. En el propio acto se cancelará y se consignará nota de la cancelación con expresión de la fecha en el documento acreditativo, documento que se devolverá al propietario al momento, a los efectos de su constancia y del cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

En el expediente radicado en la Dirección Municipal de la Vivienda se practicarán las anotaciones de cancelación correspondientes y se archivará el Libro Registro de Arrendatarios y la pegatina que entregó el propietario.

ARTICULO 19.-Las direcciones municipales de la Vivienda podrán cancelar de oficio las inscripciones realizadas por diversas razones, pero están en la obligación de hacerlo siempre que:

- a) el arrendador haya incurrido en cualquiera de las contravenciones que para el arrendamiento prevé la legislación vigente;
- b) el arrendador realice visitas al exterior por más de tres meses o se conoce que reside en el exterior, o inicia trámites para emigrar;
- c) se incumplan las obligaciones establecidas en el presente Reglamento;
- d) sea recomendable por el lugar, circunstancias o por opinión de las organizaciones sociales y de masas de la comunidad;
- e) se produzca, luego de autorizarse la inscripción, alguna de las circunstancias previstas en el artículo 8 del presente Reglamento;
- f) realicen en la vivienda arrendada actividades ilícitas o antisocial de cualquier tipo; y
- g) cuando no coincida la descripción que está en el título con la edificación actual.

ARTICULO 20.-Cuando un Inspector de la Dirección Municipal de la Vivienda o de cualquier organismo, detecte la comisión de infracciones que constituyen violaciones previstas en el Decreto-Ley 171 y sus normas complementarias; además de la multa correspondiente, lo comunicará, a través de su jefe al Director Municipal de la Vivienda, a los efectos de que examine y decida la cancelación de la autorización de inscripción.

El inspector de Vivienda, con independencia de lo dispuesto en el párrafo anterior al imponer la multa queda obligado a retirar el documento acreditativo de la autorización, que se le reintegrará al arrendador cuando acredite el pago de la misma ante la Dirección Municipal de la Vivienda, sin perjuicio de la facultad del Director Municipal de la Vivienda para cancelarla.

ARTICULO 21.-Dada la situación referida en el artículo anterior, el Director Municipal de la Vivienda, en un término no mayor de cinco días, ejecutará las acciones necesarias y podrá disponer la cancelación de la inscripción mediante resolución fundada, que notificará de inmediato.

El Director asegurará que se recoja la documentación, con excepción del documento acreditativo, donde se le consignará la cancelación efectuada, a los efectos de los trámites ante la Oficina Municipal de la Administración Tributaria.

El arrendador que esté inconforme con la medida impuesta, puede presentar escrito exponiendo las razones de su inconformidad acompañado de todas las pruebas que estime necesarias, dentro de los cinco días (5) hábiles siguientes a su notificación, ante el Director Municipal de la Vivienda, el que dará traslado al Director Provincial de la Vivienda dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación del escrito de inconformidad.

El Director Provincial de la Vivienda, en un término de diez días hábiles, resolverá lo pertinente sobre la ratificación, modificación o anulación de la medida impuesta por el

Director Municipal de la Vivienda, lo que notificará a éste y al arrendador en el término de los siete (7) días hábiles posteriores a la adopción de su decisión.

ARTICULO 22.-Cancelada la autorización corresponderá al propietario presentarse en la Oficina Municipal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal, conjuntamente con el documento acreditativo de la cancelación a los efectos impositivos que corresponda.

Cuando la cancelación sea de oficio la Dirección Municipal de la Vivienda comunicará la decisión a la Oficina Municipal de la Administración Tributaria dentro de los tres (3) días hábiles de dispuesta la cancelación y a las organizaciones de masas de la comunidad

ARTICULO 23.-Las direcciones municipales de la Vivienda podrán expedir a petición del o los propietarios, por extravío o deterioro, duplicado de la autorización para arrendar, debiendo acompañar, en caso de deterioro, el documento acreditativo para su posterior destrucción. La solicitud de duplicado se realizará por escrito acompañando a esos efectos sello del timbre por valor de cinco (\$5.00) pesos en moneda nacional o en pesos convertibles o su equivalente en moneda libremente convertible, según el caso.

ARTICULO 24.-Cuando la cancelación de la autorización se disponga por la Dirección Municipal de la Vivienda, los propietarios vienen obligados a entregar los documentos referidos en el artículo 15 de la presente Resolución. En el original del documento acreditativo de la autorización se consignará nota de la cancelación dispuesta, documento que se le devolverá, a los efectos de su constancia y del cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

CAPITULO V

DEL LIBRO REGISTRO DE ARRENDATARIOS

ARTICULO 25.-Los propietarios de viviendas autorizadas para arrendar, tendrán la obligación de registrar en el Libro a que se hace referencia en el artículo de este propio Reglamento los datos del arrendatario con quien concierten el arrendamiento, así como de sus acompañantes si los hubiera.

Si el arrendamiento es en moneda libremente convertible el arrendador debe registrar también a los visitantes del arrendatario.

Dicho Libro será habilitado por la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente fijándosele sello de timbre por valor de cinco (\$5.00) pesos en moneda nacional o en pesos convertibles o su equivalente en moneda libremente convertible, según el caso. El sello será debidamente cancelado mediante la fijación del cuño gomígrafo de la Dirección Municipal de la Vivienda y la firma del funcionario actuante.

ARTICULO 26.-En el Libro Registro de Arrendatarios, el arrendador consignará los particulares siguientes:

- a) nombre y apellidos, domicilio y país de origen del arrendatario, sus acompañantes y visitantes;
- b) ciudadanía del arrendatario y sus acompañantes;
- c) número de identidad permanente o pasaporte del arrendatario y sus acompañantes;

- d) período del arrendamiento;
- e) cantidad de habitaciones o la vivienda y sus metros cuadrados;
- f) espacios arrendados y sus metros cuadrados;
- g) importe cobrado por el arrendamiento;
- h) moneda de pago;
- i) importe del servicio gastronómico;
- j) número del recibo de pago; y
- k) firma del arrendatario.

ARTICULO 27.-En los casos en que la autorización comprenda la totalidad de la vivienda, y el propietario no permaneciere en la misma, el Libro Registro de Arrendatarios se mantendrá en la vivienda de arrendamiento, bajo la custodia personal del arrendatario.

ARTICULO 28.-En todos los casos los propietarios inscriptos para arrendar están obligados a inscribir a los arrendatarios que sean cubanos residentes permanentes en Cuba en el Registro de Direcciones, conforme las regulaciones vigentes.

CAPITULO VI

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARTICULO 29.-El contrato de arrendamiento deberá realizarse por escrito entre las partes, en original con copia para el arrendatario cuando el mismo sea por un período superior de treinta días, debiendo contener los aspectos siguientes:

- a) nombres y apellidos del o de los arrendatarios con expresión del número de identidad permanente o pasaporte;
- b) dirección de la vivienda;
- c) objeto del arrendamiento y la moneda en que se ha pactado;
- d) personas que acompañan al arrendatario con su número de identidad permanente o pasaporte;
- e) período que abarca el arrendamiento;
- f) fecha en la que se confecciona el contrato; y
- g) cualquier otro aspecto que resulte de interés para las partes.

ARTICULO 30.-Cuando el contrato se realice por un período inferior a treinta días podrá efectuarse de forma verbal. No obstante, en todos los casos, deberá realizarse el correspondiente asiento en el Libro Registro de Arrendatarios, tanto de los arrendatarios como de sus acompañantes.

CAPITULO VII

DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

ARTICULO 31.-Los arrendadores de viviendas, en el ejercicio de la actividad que en el presente Reglamento se regula, tienen, además de las previstas en el Decreto – Ley 171, de 15 de mayo de 1997, las siguientes obligaciones:

- a) permitir el acceso de los inspectores a la totalidad de la vivienda cuando éstos, en el ejercicio de sus funciones lo requieran;
- b) mostrar al inspector todos los documentos relacionados con el arrendamiento y la propia vivienda en ocasión de las inspecciones;
- c) no arrendar por un término inferior a las 24 horas;

- d) no permitir conductas o actividades ilícitas por parte de los arrendatarios en la vivienda, habitación o espacio arrendado. En caso de que los arrendatarios incurriesen en esas conductas y el arrendador no pudiera impedirlo, lo pondrá en conocimiento de las autoridades competentes. Asume igualmente la responsabilidad ante las incidencias que se produzcan en su domicilio por parte del arrendatario.
- e) no permitir que los arrendatarios perturben el orden, las normas de convivencia y la tranquilidad ciudadana;
- f) comunicar a la Dirección Municipal de la Vivienda su intención de salir del país por más de tres meses, residir en el exterior o salir definitivamente del país;
- g) no utilizar fuerza de trabajo ajena para el ejercicio de esta actividad, aunque sean ocupaciones y personas autorizadas para realizarla;
- h) no arrendar a más de dos (2) personas por habitación, excepto hijos menores de edad del arrendatario;
- i) realizar personalmente todo trámite relacionado con el arrendamiento;
- j) efectuar siempre el pago del servicio gastronómico y el cumplimiento de lo que para esta actividad regule el Ministerio de Trabajo y la Seguridad Social, excepto cuando se trate de viviendas completas arrendadas, por supuesto, a cubanos;
- k) asistir a las reuniones que convoquen las Direcciones de Vivienda; y
- l) cumplir estrictamente las disposiciones de los organismos competentes sobre el servicio gastronómico.

CAPITULO VIII CONFISCACION DE VIVIENDAS

ARTICULO 32.-Los Directores Provinciales de la Vivienda, para la confiscación que prevé el Decreto-Ley 171 en su Disposición Final Primera, en relación con los artículos 10, 12 y 13, del mismo cuerpo legal, radicará de oficio expediente a tales efectos y a propuesta de las direcciones municipales de la vivienda, que dentro de las 72 horas de conocidos los hechos iniciarán a sustanciar el expediente.

Resultan hechos justificativos para la sustanciación de expediente por las direcciones municipales aquellos hechos que puedan subsumirse en los previstos en el Decreto-Ley 171, tales como:

- a) sin la previa inscripción para proceder al arrendamiento de viviendas, habitaciones o espacios proceda a arrendarlos;
- b) arriende una vivienda, habitación o espacio para efectuar actividades lucrativas de carácter comercial, industrial o de servicios;
- c) proceda arrendar viviendas, habitaciones o espacios a personas residentes no permanentes en el territorio nacional sin exigirles los documentos de identidad, o no informe a la Dirección de Inmigración y Extranjería;
- d) estando inscrito para arrendar sólo a cubanos residentes permanentes en el territorio nacional arriende a otras personas;
- e) el que arriende a una persona jurídica o a representantes

de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en Cuba;

- f) que arriende una vivienda, habitación o espacio a persona natural y permita que se ocasionen alteraciones en forma grave y ostensible que perturben la tranquilidad de los vecinos, violen las normas de convivencia social o afecten la moral o las buenas costumbres; y
- g) se realicen actos, tanto por el arrendador como por el arrendatario, que por su magnitud, trascienda negativamente en la comunidad.

Los Directores Provinciales de la Vivienda también pueden sustanciar directamente los expedientes.

ARTICULO 33.-El expediente se tramitará en un término de treinta (30) días hábiles, incluyendo los diez (10) días previstos en la Ley General de la Vivienda para el emplazamiento a los titulares.

La decisión de confiscación será colegiada por una comisión integrada por el Subdirector Jurídico, Jefe de Departamento Jurídico, Jefe de Control del Fondo e Inspección y presidida por el Director, que puede designar, además, a otros funcionarios atendiendo a las características del territorio.

En la provincia Ciudad de La Habana también la integrará el Subdirector de Arrendamiento y Migración Interna.

En la Resolución se dispondrá la pérdida del derecho de propiedad de la vivienda, su transferencia al fondo estatal y la declaración de ocupantes ilegales de los titulares y su núcleo familiar.

ARTICULO 34.-Contra la Resolución que emita la Dirección Provincial de la Vivienda, la parte inconforme podrá reclamar, dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores a la fecha de la notificación de la Resolución impugnada, ante la Sala de lo Civil o Administrativo del Tribunal Provincial Popular que corresponda.

ARTICULO 35.-La Resolución será notificada dentro de los siete (7) días hábiles posteriores a la fecha de ser dictada y su ejecución se realizará dentro del término de quince días hábiles posteriores a la notificación, a través de una de las siguientes medidas:

- a) reubicación en su lugar de origen, locales, albergues o viviendas del fondo estatal; y
- b) declaración de arrendamiento en la propia vivienda.

ARTICULO 36.-Las medidas de ejecución a que se refiere el apartado anterior serán decididas de forma colegiada y por acuerdo del Consejo de Dirección de la Dirección Provincial de la Vivienda o del Municipio Especial Isla de la Juventud, con la presencia del Vicepresidente del Consejo de la Administración Provincial o del Municipio Especial Isla de la Juventud.

ARTICULO 37.-Para la asignación de viviendas que queden desocupadas se aplicarán las siguientes reglas:

- a) se asignarán dentro de los siete días hábiles posteriores a la ejecución por los Consejos de la Administración Provinciales de los Organos Locales del Poder Popular incluyendo a Ciudad de La Habana y del Municipio Especial Isla de la Juventud.

- b) los grandes inmuebles se destinarán preferentemente a uso social;
- c) el resto de las viviendas se distribuirán según el siguiente orden de prioridades:
- albergados (especialmente los que están haciendo uso de albergues), y
 - casos sociales.

En todos los casos los núcleos seleccionados deben reunir buenas condiciones socio – laborales, y se oír el parecer de los factores del lugar donde se encuentre la vivienda confiscada, sin que se afecte el término de entrega referido anteriormente.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: Las modificaciones del objeto de arrendamiento, el cambio del tipo de moneda pactada, o ambos, se podrán realizar al efectuar la revisión anual de la inscripción prevista en el presente Reglamento.

SEGUNDA: A los efectos de la prohibición de que los propietarios y sus convivientes pueden ejercer la actividad por cuenta propia se ajustará a lo establecido en la Resolución Conjunta del Ministerio del Trabajo y Seguridad Social y el Instituto Nacional de la Vivienda, de 20 de febrero de 1998.

TERCERA: En los supuestos que los arrendadores viajen al exterior por períodos inferiores a tres meses se suspenderá la inscripción para arrendar hasta el regreso del arrendador, al que se le restituirá la misma al personarse ante la Dirección Municipal de la Vivienda tras su viaje, de mantener los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

DISPOSICION TRANSITORIA

UNICA: Las direcciones municipales de la vivienda revisarán, en un término de noventa (90) días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente reglamento, cada una de las inscripciones vigentes y la ajustarán a los requisitos que por la presente se establecen.

A estos efectos se realizarán las diligencias pertinentes, incluyendo citaciones a los arrendadores a los que se le vaya a modificar o cancelar la autorización de inscripción.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Se derogan las resoluciones No. 255, de 29 de mayo de 1997, No. 379 de 17 de agosto de 1998 y No. 320 de 19 de junio del 2001; y el artículo 34 de la Resolución 330, del 19 de junio del 2001, todas del Instituto Nacional de la Vivienda y cuantas otras de igual o inferior jerarquía se opongán a lo que por la presente se dispone.

SEGUNDA: Cada territorio adoptará todos los mecanismos necesarios para el control de esta actividad, en especial los que resultan de una adecuada coordinación de todos los organismos que tienen obligaciones con su aplicación.

TERCERA: El presente Reglamento entrará en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

COMUNIQUESE la presente resolución a los Presidentes de los Consejos de la Administración Provinciales y del Municipio Especial Isla de la Juventud, a la Dirección de Inmigración y Extranjería del Ministerio del Interior, a los Directores Provinciales y Municipales de la Vivienda, al Ministerio de Finanzas y Precios y a cuantos deban conocerlo.

PUBLIQUESE en la Gaceta Oficial de la República.

DADA en Ciudad de La Habana, a los 5 días del mes de junio del 2003.

Víctor Ramírez Ruiz

Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda

RESOLUCION No. 315/03

POR CUANTO: La Resolución No. 330, de 19 de junio del año 2001, puso en vigor el nuevo Reglamento para la Construcción y Conservación de Viviendas por Esfuerzo Propio, que regula la actividad constructiva de la población, los procedimientos para el otorgamiento de las Licencias de Construcción, y el Certificado de Habitable y otros aspectos específicos de esta actividad.

POR CUANTO: La Resolución No. 375, de 17 de julio del año 2001 estableció un procedimiento para proceder a la convalidación de aquellas viviendas construidas o que estuvieren en construcción sin cumplir con los requerimientos legales establecidos para ello antes del 23 de junio del 2001.

POR CUANTO: Durante el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de la mencionada Resolución No. 375 del 2001, se han obtenido experiencias en su aplicación, que hacen recomendable proceder a la modificación de algunos de los aspectos regulados por ella que hagan más expedito el procedimiento y disminuya los trámites que realiza la población.

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

PROCEDIMIENTO SOBRE LA CONVALIDACION Y LEGALIZACION DE VIVIENDAS

PRIMERO: La presente Resolución se aplicará a las acciones constructivas realizadas en viviendas terminadas o en ejecución realizadas por esfuerzo propio de la población sin cumplir las formalidades legales en el período comprendido entre el 1ro. de enero de 1985 y el 23 de junio del 2001.

El proceso de convalidación de estas acciones constructivas realizadas en el período referido anteriormente concluirá al año de la entrada en vigor de la presente.

SEGUNDO: La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, en lo adelante UMIV, podrá declarar convalidables, aquellas acciones constructivas realizadas dentro del período establecido en el apartado anterior, que estén concluidas o se encuentren en ejecución, teniendo en cuenta que:

- a) no se violen las regulaciones urbanísticas legalmente establecidas, o infringiéndose éstas, sea posible adecuar lo edificado a las regulaciones de la zona;
- b) no esté construida o en construcción en una zona insalubre o no urbanizable, excepto que haya decisiones sobre una solución global para la zona;
- c) su estado técnico-constructivo garantice la estabilidad estructural de la vivienda; y
- d) las viviendas en ejecución y que por el área en que se construyen, los materiales empleados u otras razones, es

posible que al terminarse cumplan todos los requisitos para convertirse en vivienda adecuada.

En el supuesto previsto en el inciso c) bastará el dictamen sobre el estado técnico constructivo para disponer que no es convalidable.

TERCERO: A los efectos de la aplicación de la presente resolución se entenderá por:

- a) **Convalidable:** las acciones constructivas que reúnen los requisitos técnicos-constructivos y urbanísticos regulados para la zona en que se encuentre; y
- b) **Legalización:** el acto de otorgar o reconocer, a favor de una persona, el derecho sobre las acciones constructivas que se hayan declarado convalidables, estén concluidas o en ejecución.

CUARTO: El expediente que se radique por la UMIV debe contener:

- a) hoja índice;
- b) apertura de oficio o a instancia de parte;
- c) justificación del origen lícito de los materiales utilizados siempre que la magnitud del impacto de lo edificado en la comunidad así lo requiera;
- d) documento acreditativo de la titularidad del terreno, de la vivienda o del derecho de uso de la azotea, si existiera;
- e) croquis de la vivienda realizado por la UMIV, siempre que no exista la documentación técnica o lo ejecutado no coincida con el proyecto;
- f) dictamen sobre el estado técnico constructivo, emitido por la propia UMIV; y
- g) informe conclusivo colegiado, donde se declare convalidable o no la acción constructiva, firmado por el Jefe de Esfuerzo Propio y el técnico o Especialista de la UMIV actuante y aprobado por el director de la UMIV.

El Informe que contempla el inciso g), deberá dejar debidamente aclarado si se impuso alguna medida administrativa contemplada en el Decreto 272, de fecha 21 de enero del 2001, o la obligación de hacer correspondiente.

QUINTO: Cuando la acción constructiva sea convalidable, la UMIV deberá:

- a) si está terminada la construcción; garantizar que el dictamen técnico-constructivo, incluya el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad requerida. De esta forma queda sin vigencia el aval de terminación que se exigía con este fin;
- b) si está en ejecución; incorporar a la documentación proyecto o croquis de la misma y la licencia de obra, según sea el caso; y aplicando en lo pertinente, las regulaciones vigentes;
- c) en aquellas acciones que estén terminadas y cumplan con los requisitos técnico-constructivos, así como las condiciones higiénico-sanitarias, pero no tengan los parámetros de superficie útil establecidos para que puedan considerarse como viviendas adecuadas, no se convalidan y la UMIV emitirá Dictamen Técnico con criterio de habitabilidad, aclarando que no constituye vivienda adecuada; y
- d) si las acciones constructivas en ejecución han sido objeto

de compraventa u otra forma de cesión a otra persona, que no es el ejecutor inicial, dejará constancia de este particular en el Informe conclusivo.

SEXTO: La UMIV está facultada para determinar si una construcción por esfuerzo propio de la población cumple con los requisitos de habitabilidad. Cuando estime necesario el criterio de otras instituciones hará las consultas con éstas directamente.

SÉPTIMO: El informe conclusivo que se elabore será sometido a la consideración del Director de la UMIV, en un término no mayor de veinte (20) días hábiles a partir de su radicación para que éste lo apruebe o no, según los elementos aportados en el expediente, y cualquier otra prueba que disponga.

Si la acción constructiva no es convalidable, el Director de la UMIV remite las actuaciones al Grupo o Departamento de Inspección, en un término de cinco (5) días hábiles posteriores a la decisión de que no es convalidable, a los efectos de que éste aplique las medidas de su competencia o proponga aquellas que sean facultad del Director de la DMV, conforme al procedimiento vigente.

Si la acción constructiva es convalidable, la decisión, firmada por el Director de la UMIV, con su expediente, se elevará, en un término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la aprobación del informe conclusivo, al Director Municipal de la Vivienda.

OCTAVO: El Director Municipal de la Vivienda dispondrá la radicación del Expediente y la práctica de todas las pruebas e investigaciones que se requieran en un término de veinte (20) días hábiles.

Es imprescindible incluir en la investigación el criterio de representantes de las organizaciones sociales y de masas de la comunidad.

El resultado de las investigaciones realizadas se reflejará, en informe conclusivo del investigador en que constará, entre otros aspectos, la valoración socio-laboral de las personas que ejecutan las acciones, la necesidad habitacional del núcleo familiar y la propuesta de legalizar o no la acción constructiva.

La propuesta de decisión se adoptará, en todos los casos, de forma colegiada por los funcionarios designados por el Director Municipal de la Vivienda, que nunca serán menos de tres y siempre dejarán constancia en acta.

NOVENO: Si el Director Municipal de la Vivienda aprueba la legalización a favor de los que construyeron ilegalmente, emitirá resolución reconociendo el derecho de éstos a:

- a) continuar las acciones constructivas de conformidad con la documentación autorizante que consta en el expediente (croquis y Licencia o Autorización de Obra);
- b) reconocer el derecho de propiedad si la vivienda cumple los requisitos de habitabilidad. La Resolución-Título emitida debe cumplir todos los requisitos para su inscripción en el Registro de la Propiedad, incluidos los linderos; y
- c) derecho perpetuo de superficie, previo pago del mismo, en su caso. Este reconocimiento estará implícito en la

propia resolución que contiene los pronunciamientos de los incisos anteriores.

La Dirección Municipal de la Vivienda, remitirá de inmediato a la UMIV copia de las Resoluciones para su conocimiento y control. Asimismo se notificará a los interesados dentro de los siete días hábiles posteriores a la firma.

Si la obra está en ejecución también se le entregará, adjunta la Licencia y documentación técnica que debe poseer.

Si no se aprueba la legalización referida en el párrafo anterior el Director Municipal de la Vivienda actuará de la siguiente forma:

- a) tramitará la pérdida y transferencia al fondo estatal de las acciones en ejecución o terminadas no ocupadas al amparo de lo dispuesto en el Decreto 272, de 20 de febrero del 2001 y sus normas complementarias;
- b) si se trata de una ampliación de vivienda legalizada se dictará la pérdida de lo edificado al amparo del Decreto 272, de 20 de febrero del 2001 y la reclamación contra lo dispuesto será ante el Tribunal Provincial Popular; y
- c) si la acción constructiva es una obra nueva ocupada, se aplicará lo dispuesto en el inciso e) del artículo 115 de la Ley General de la Vivienda.

DÉCIMO: Cuando las acciones constructivas legalizadas sean ampliaciones ejecutadas por los propietarios en sus viviendas, no se emitirá nuevo Título por la Dirección Municipal de la Vivienda. La resolución del Director Municipal de la Vivienda autorizará la descripción de lo edificado ante notario público.

Las personas autorizadas concurrirán a realizar el acto notarial con la resolución referida anteriormente que contendrá la descripción y tasación de la vivienda.

UNDÉCIMO: Cuando la acción constructiva tenga terminada una parte, que sea por sí, una vivienda adecuada y otra en ejecución, el Dictamen Técnico-Constructivo emitido por la UMIV, se pronunciará sobre la habitabilidad de la parte que constituye vivienda adecuada y no se pronunciará sobre la parte pendiente de ejecución que queda así paralizada y su continuación dependerá de un nuevo proceso de Licencia de Construcción.

DUODÉCIMO: Las viviendas resultantes de una ampliación de otra principal, y las construidas en azoteas de viviendas de propiedad personal, que cuenten con la autorización del propietario serán legalizadas a favor de la persona que la construyó, en concepto de propietario, expidiéndose por las direcciones municipales de la Vivienda la correspondiente Resolución -Título de Propiedad.

En el supuesto que el propietario negare su autorización o consentimiento, la Dirección Municipal de la Vivienda deberá comprobar mediante pruebas documentales, testificales o cualquier otra que se aportare, que las obras de ampliación o construcción para obtener una vivienda individualizada o edificada en azotea, fueron consentidas tácitamente por el propietario de la vivienda principal y realizadas por esfuerzo propio de quien interesa la legalización.

DECIMOTERCERO: Las viviendas en ejecución o terminadas por esfuerzo propio, con autorización de los gobiernos locales y el cumplimiento de todas las regulaciones

vigentes, en azoteas de viviendas vinculadas o medios básicos, en viviendas arrendadas por el Estado o viviendas o locales pertenecientes al fondo estatal o a una entidad, son de propiedad personal de los que la edificaron.

Las direcciones municipales de la Vivienda, al decidir la legalización, emitirán la Resolución-Título correspondiente a favor de los titulares del derecho, si estuviera terminada. Si estuviera en ejecución la Resolución de legalización reconocerá el derecho a continuar la ejecución, y al obtener el Certificado de Habitable, describir la obra ante Notario Público.

La Dirección Municipal de la Vivienda aplicará en lo pertinente lo previsto en la Ley General de la Vivienda para los casos de litigios.

DECIMOCUARTO: No se procederá a la legalización de las obras en los casos que:

- a) la vivienda exceda las necesidades habitacionales del núcleo familiar a tal punto que no se justifique dicho exceso; y
- b) las acciones constructivas en ejecución han sido objeto de compraventa u otra forma de cesión a otra persona, que no es el ejecutor inicial.

DECIMOQUINTO: Si no se legalizaran las acciones constructivas, al transferirse lo edificado al Estado, si la vivienda estuviera ocupada, en un término no superior a los siete (7) días hábiles, ejecutará la medida adoptada que podrá ser:

- a) reubicarlos hacia su lugar de origen;
- b) declararlos arrendatarios en la misma vivienda; y
- c) reubicarlos en otro inmueble adecuado para el núcleo familiar de probarse fehacientemente que no poseen lugar de origen a donde retornar y el inmueble puede ser de utilidad pública, en interés social u otro uso más justo y razonable.

DECIMOSEXTO: No requieren de la aplicación del procedimiento que para convalidar se establece en la presente resolución, las acciones constructivas realizadas en viviendas de propiedad personal que:

- a) se ejecutaron para unificar o dividir viviendas;
- b) modifiquen la descripción de la vivienda;
- c) las ejecutadas antes del 1ro. de enero del año 1985; y
- d) existiendo diferencias entre lo descrito en los títulos de propiedad, y la nueva descripción y tasación, no se han realizado acciones constructivas.

En los casos a) y b) se requiere que no excedan de la superficie útil reconocida en la titularidad, ni se altere la tipología constructiva.

En estos supuestos los interesados deberán solicitar para cualquier trámite legal que lo requiera dictamen técnico y certificación de descripción y tasación del Arquitecto de la Comunidad.

DECIMOSEPTIMO: Tampoco requiere la aplicación del procedimiento que para convalidar y legalizar se establece en la presente resolución:

- a) aquellas acciones en las que concurren las circunstancias previstas en el Apartado Decimocuarto de la presente resolución, en cuyos casos serán aplicables las medidas y procedimientos pertinentes para valorar si son o no convalidables previstas en la presente resolución; y
- b) existiendo diferencia entre lo descrito en los títulos de propiedad y la nueva descripción y tasación, ésta obedezca a errores cometidos por la Dirección Municipal de la Vivienda, que teniendo en el expediente la descripción correcta, no lo reflejó adecuadamente en la resolución correspondiente.

En este último supuesto los titulares solicitarán la subsanación correspondiente en la Dirección Municipal de la Vivienda, que radicará expediente, practicará las pruebas que estime y emitirá la resolución resolviendo el asunto. En la resolución emitida debe reflejarse la descripción completa.

DECIMOCTAVO: La legalización de las viviendas construidas antes del 1ro. de enero del 1985 por esfuerzo propio de la población, se regirá por las regulaciones vigentes para la transferencia de la propiedad; y no se les aplica el proceso de convalidación y legalización.

Los que amparados en las regulaciones referidas en el presente apartado concurren a las direcciones municipales de la vivienda, deberán aportar entre las pruebas de rigor, Dictamen Técnico con criterio de Habitabilidad, Croquis y certificación de descripción y tasación, todos emitidos por el Arquitecto de la Comunidad.

El funcionario de Vivienda tomará Declaración Jurada sobre la fecha de construcción de la vivienda, particular que será corroborado por todos los medios posibles.

Similar procedimiento se aplicará en los supuestos de ampliaciones realizadas antes de la referida fecha en viviendas de propiedad personal.

DECIMONOVENO: Las viviendas construidas o en ejecución en tierras de Cooperativas de Créditos y Servicios y de agricultores pequeños, no se convalidarán. En estos casos se dictará providencia de archivo hasta tanto se defina el procedimiento a seguir.

VIGÉSIMO: Las viviendas construidas o en ejecución en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuaria por esfuerzo propio de la población podrán convalidarse legalizarse aplicando lo dispuesto en el Reglamento de Viviendas en Cooperativas Agropecuarias. En especial lo referente a la autorización de la Junta Directiva.

Si la Junta Directiva no aprobara que se convalide la acción constructiva se procede según lo dispuesto en el apartado séptimo de la presente Resolución.

VIGÉSIMO PRIMERO: Las viviendas construidas o en ejecución en tierras agropecuarias se convalidarán, aplicando, en lo procedente, la Circular Conjunta No. 1/02, del Ministerio de la Agricultura, Ministerio del Azúcar, Instituto de Planificación Física y el Instituto Nacional de la Vivienda.

La UMIV, cuando reciba las fichas remitidas por la Dirección Municipal de la Vivienda, controlará su entrada y se aplicará el procedimiento que por la presente se establece.

Las direcciones municipales de la Vivienda radicarán, de oficio, el expediente que corresponda.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Cuando la Empresa a la que pertenecen las tierras donde está situada la vivienda, estime que por la ubicación del inmueble, las características de sus ocupantes, su perfil profesional, las necesidades de fuerza de trabajo, limitación de áreas de explotación o no ser posible la extracción de los ocupantes del inmueble, sea más conveniente la declaración de éste como Medio Básico o Vivienda Vinculada, emitirá la ficha correspondiente solicitando ésto a la Dirección Municipal de la Vivienda.

VIGÉSIMO TERCERO: La Dirección Municipal de la Vivienda radicará y sustanciará el expediente correspondiente y conforme el procedimiento vigente dispondrá la pérdida de lo edificado y su transferencia al fondo de viviendas de la Empresa que tiene en posesión la tierra donde está situada la vivienda.

VIGÉSIMO CUARTO: Para determinar si una vivienda, de las que se encuentran sometidas al proceso de convalidación es o no sobredimensionada no se puede aplicar lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Construcción y Conservación de Viviendas por esfuerzo propio de la población. Sólo puede tomarse como referencia, valorando casuísticamente las regulaciones vigentes en el momento en que se inició la construcción y en función de las necesidades habitacionales y otros elementos lógicos, evitando que el empleo mecánico de cifras conduzca a injustificada aplicación retroactiva de la citada disposición.

VIGÉSIMO QUINTO: Las acciones realizadas en edificios multifamiliares son convalidables sólo en la medida que no contravengan lo dispuesto en el Reglamento de Edificios Multifamiliares, además de lo previsto en la presente Resolución.

Siempre se tendrá en cuenta que para cualquier acción se requiere el consentimiento de la Junta de Propietarios y que, en ningún caso, pueden afectarse los patios, pasos de escaleras y otros de uso común.

En cada territorio se evaluarán las acciones constructivas y se tomarán las medidas y soluciones que cada caso requiera.

VIGÉSIMO SEXTO: Las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, son de aplicación a los asuntos que se encuentren en las UMIV y las direcciones municipales de la Vivienda.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Se derogan la Resolución 375 de 17 de julio de 2001 y cuantas otras disposiciones de igual o inferior jerarquía se opongan a lo establecido en la presente resolución.

VIGÉSIMO OCTAVO: Las Direcciones de Conservación, Jurídica y de Economía de este Instituto quedan encargadas de instruir a las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda en la aplicación de lo que por la presente se dispone.

VIGÉSIMO NOVENO: La presente Resolución entrará en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

COMUNIQUESE a las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda, a las Direcciones del Instituto Nacional de la Vivienda y a cuantas personas naturales o jurídicas corresponda.

PUBLIQUESE en la Gaceta Oficial de la República.

DADA en ciudad de La Habana, a los 18 días del mes de junio del año 2003.

Víctor Ramírez Ruiz
Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda