



GACETA OFICIAL

**DE LA REPÚBLICA DE CUBA
MINISTERIO DE JUSTICIA**

Información en este número

Gaceta Oficial No. 55 Extraordinaria de 30 de diciembre de 2014

MINISTERIO

Ministerio de Justicia

Resolución No. 320



GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA LA HABANA, MARTES 30 DE DICIEMBRE DE 2014 AÑO CXII

Sitio Web: <http://www.gacetaoficial.cu/> — Calle Zanja No. 352 esquina a Escobar, Centro Habana

Teléfonos: 878-3849, 878-4435 y 873-7962

Número 55

Página 1101

MINISTERIO

JUSTICIA

RESOLUCIÓN No. 320

POR CUANTO: El Acuerdo del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de 26 de marzo de 2001, número 3950 para control administrativo, aprobó, con carácter provisional, el objetivo, funciones y atribuciones específicas del Ministerio de Justicia y en el Apartado Segundo, numerales seis y diez, lo faculta para dirigir y controlar técnica, normativa y metodológicamente el ejercicio de las funciones notariales y dirigir, entre otros, el funcionamiento de los registros de la propiedad.

POR CUANTO: El artículo 1 del Decreto-Ley número 322 de 31 de julio de 2014, Modificativo de la Ley número 65 de 23 de diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda”, modificó el artículo 145 de la citada Ley y en el ordinal 4, faculta al Ministerio de Justicia para establecer el procedimiento para las permutas donde al menos una de las viviendas, sea vinculada o medio básico.

POR CUANTO: En cumplimiento de las facultades otorgadas resulta necesario establecer las disposiciones relativas al proceder notarial para autorizar escrituras notariales de contratos de permuta de vivienda, donde al menos una tenga la condición de vinculada o medio básico propiedad del Estado cubano asignada a los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades estatales, civiles o militares, cooperativas agrope-

cuarias, organizaciones políticas, sociales o de masas y su posterior inscripción al registro de la propiedad.

POR TANTO: En el ejercicio de la atribución que me ha sido conferida en el inciso a) del artículo 100 de la Constitución de la República de Cuba;

Resuelvo:

PRIMERO: Establecer el procedimiento para la instrumentación en escritura pública notarial de “Contratos de Permuta de Viviendas” donde al menos una tenga la condición de vinculada o medio básico, propiedad del Estado cubano asignada a los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, cooperativas agropecuarias, organizaciones políticas, sociales o de masas, entidades estatales civiles o militares, o sus empresas, para el cumplimiento de sus funciones, y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

SEGUNDO: El notario para la autorización de escritura pública de “Contrato de Permuta de Vivienda”, donde al menos una tenga la condición de vinculada o medio básico, ha de tener en cuenta que los que pretenden permutar aporten la aprobación del jefe de la entidad a que pertenece la vivienda, lo que se consigna en la parte expositiva del instrumento público.

TERCERO: Asimismo para la autorización de escritura pública de “Contrato de Permuta de Vivienda”, donde al menos una tenga la condición de vivienda vinculada o medio básico, el notario actúa conforme los principios siguientes:

- a) Cuando es entre personas naturales y personas jurídicas se formalizan ante Notario del municipio donde esté ubicada la vivienda que tenga tal condición;
- b) cuando es entre personas jurídicas, puede formalizarse ante el notario de cualesquiera de los municipios donde estén ubicadas las viviendas que tengan esta condición;
- c) cuando las viviendas están ubicadas en diferentes provincias o en el municipio especial Isla de la Juventud, y una de las provincias es La Habana, la permuta es autorizada por notario con sede en el municipio de la provincia La Habana donde esté ubicada la vivienda;
- d) si alguna de las viviendas está ubicada en los municipios de La Habana Vieja, Centro Habana, Cerro y Diez de Octubre, es competente para conocer de la permuta el notario que tenga su sede en el municipio que corresponda, de acuerdo con ese orden;
- e) si alguna de las viviendas objeto de permuta está ubicada en zona declarada de alta significación para el turismo o en zonas especiales de desarrollo, el notario actúa conforme con las regulaciones establecidas para tales zonas;
- f) el derecho de permutar una vivienda corresponde al titular, sin que puedan oponerse las personas que con él residen y no ostenten igual condición, o los arrendatarios en los supuestos de vivienda vinculada o medio básico;
- g) en la presentación de los documentos no se admite la participación de terceros, excepto cuando se acredite la representación o se muestre la licencia de gestor de permutas;
- h) cuando en el acto de formalización del contrato de permuta de viviendas interviene una persona natural, el notario deja constancia en el instrumento público, de su responsabilidad respecto a sus convivientes.

CUARTO: El Notario, al autorizar la escritura pública de “Contrato de Permuta de Viviendas”, exige:

- a) Identificación de las partes: **cuando se trate de persona natural**: nombres y

apellidos, lugar de nacimiento, ciudadanía, mayoría de edad, estado conyugal, ocupación, dirección particular, número de identidad permanente, de pasaporte, carné militar o del documento provisional de identidad, según corresponda; **cuando se trate de personas jurídicas**: su denominación o razón social, domicilio legal, nacionalidad, y de sus representantes los mismos datos de la persona natural;

- b) documento constitutivo de las empresas, unidades presupuestadas y demás personas jurídicas;
- c) documento acreditativo de la representación voluntaria, legal u orgánica;
- d) documento de propiedad de la vivienda en los casos de personas naturales; de las personas jurídicas, la Resolución del jefe de la entidad que declara la vivienda vinculada o medio básico como parte del patrimonio de esta;
- e) en ambos casos, certificación de dominio expedida por el Registro de la Propiedad en que conste inscripta la vivienda;
- f) comprobante de haber liquidado o tener actualizado el pago de la vivienda, en los casos de persona natural propietaria, y de las mensualidades en los arrendatarios de viviendas vinculadas y medios básicos.

QUINTO: La Resolución o el Acuerdo de representación a que hace referencia el inciso c) del Apartado anterior, cuando sea orgánica, debe contener:

- a) Datos relativos a la ubicación de la vivienda declarada vinculada o medio básico que se pretende permutar y de la entidad que la tiene en uso y administración;
- b) generales de la persona que representa al Estado cubano en el acto de permuta ante notario, la autorización de permuta y las facultades para este acto;
- c) declaración de cese de la condición de vivienda vinculada o medio básico objeto de la permuta, cuando proceda;
- d) declaración que el acto que se autoriza no afecta el patrimonio estatal de la entidad.

SEXTO: Si la representación fuera voluntaria, además de la copia autorizada de la escritura de Poder Especial, ha de acompañar Resolución o Acuerdo, en su caso, con expresión de los particulares señalados en el Apartado anterior, excepto las generales del representante, que constan en el Poder.

SÉPTIMO: Cuando el Notario compruebe la legalidad y legitimidad de los documentos complementarios presentados para la realización del acto, en los casos de viviendas vinculadas o medios básicos, ha de cerciorarse que en la Resolución, hay correspondencia entre la declaración como vivienda vinculada o medio básico y el uso o destino que se le da.

OCTAVO: El notario en la parte dispositiva de la escritura pública de “Contrato de Permuta de Vivienda”, deja constancia expresa de que el inmueble que adquiere en propiedad el Estado cubano por el contrato de permuta, pasa a tener la condición de vivienda vinculada o medio básico, según sea el caso; y la persona natural mantiene la condición de propietaria del que recibe.

NOVENO: El notario, en las advertencias legales correspondientes al acto de permuta, cuando interviene un inmueble que forma parte del patrimonio estatal, indica expresamente, la obligación de la persona jurídica que lo tiene asignado en tal concepto, de actualizar los registros contables.

DÉCIMO: El notario, cuando haya diferencias en el valor legal de las viviendas objeto del “Contrato de Permuta de Vivienda”, se atiene a lo dispuesto en el artículo 80 de la Resolución número V-001/2014 de 27 de agosto de 2014, del Ministro de la Construcción, “Reglamento Complementario a la Ley General de la Vivienda”.

UNDÉCIMO: Para radicar una solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura pública de “Contrato de Permuta de Viviendas”, donde al menos una tenga la condición de vivienda vinculada o medio básico, el funcionario actuante verifica que el do-

cumento cumpla con los requisitos establecidos en las resoluciones números 114 de 29 de junio de 2007, “Las normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad” y 270 de 31 de octubre de 2011, ambas de la que suscribe, y que:

- a) Los inmuebles consten inscritos en los respectivos registros, y que sus datos registrales consten en la escritura;
- b) en la escritura se hayan cumplido las formalidades legales a que se refieren los apartados precedentes.

DUODÉCIMO: Si se trata de una vivienda que pasó al régimen de propiedad personal, se radica en el Libro de Radicación perteneciente a la Subsección de Propiedad Personal.

DECIMOTERCERO: Cuando la solicitud presentada es de una vivienda que pasó al régimen de vivienda vinculada o medio básico, se radica en el Libro Diario de la Subsección de Inmuebles Estatales.

DECIMOCUARTO: Radicada la solicitud, se procede a la calificación de la escritura notarial, para lo que el Registrador actuante, además de los requisitos de calificación que ha de observar en virtud de lo establecido, verifica:

- a) La competencia del notario actuante, según el territorio donde esté enclavada la vivienda que tenga la condición de vinculada o medio básico;
- b) la legitimidad del representante del Estado conforme lo dispuesto en el Apartado Cuarto, narrado en la parte expositiva de la escritura;
- c) constancia en la escritura pública de la autorización por la autoridad facultada para realizar el acto;
- d) que las viviendas que se transmiten estén inscritas en las respectivas secciones y subsecciones y que coincidan, de acuerdo con la verificación registral: los folios, ubicación, descripción, superficies, medidas y linderos, valor, titulares y título inscrito.

DECIMOQUINTO: Si resulta positiva la calificación, se realiza la inscripción en el término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de Radica-

ción, de acuerdo con lo establecido en la Resolución número 270 de 2011, de quien suscribe.

DECIMOSEXTO: El Registrador, durante el proceso de inscripción del inmueble estatal, cierra el folio que corresponde a la vivienda vinculada o medio básico inscrita, mediante Nota Marginal con el texto siguiente: “Cerrado el folio de esta finca por transmisión del dominio a persona natural, la Finca número ____, visible al Folio ____ del Tomo ____, pasa a formar parte de la subsección de personas naturales y otras personas no estatales”; concluye con la fecha y firma del registrador actuante.

DECIMOSÉPTIMO: Asimismo, el Registrador, durante el proceso de inscripción del inmueble propiedad de personas naturales u otras personas jurídicas no estatales, cierra el folio de la vivienda inscrita, mediante Nota Marginal con el texto siguiente: “Cerrado el folio de esta finca por transmisión del dominio a favor del Estado como vivienda vinculada o medio básico, según corresponda, la Finca número ____, visible al Folio ____ del Tomo ____, pasa a formar parte de la subsección de inmuebles estatales”; concluye con la fecha y firma del registrador actuante.

DECIMOCTAVO: El Registrador excepcionalmente, cuando requiera corroborar la legalidad y legitimidad del título, dispone de un plazo adicional de hasta treinta (30) días hábiles, de lo que deja constancia en el Libro de Radicación, durante los cuales solicita al notario los documentos que requiera y verifica cualquier circunstancia del título presentado.

DECIMONOVENO: El Registrador al realizar la inscripción de los inmuebles,

expide la certificación que corresponde, según lo establecido en la citada Resolución número 270 de 2011, de quien suscribe.

VIGÉSIMO: Este procedimiento notarial y registral solo rige cuando al menos una de las viviendas objeto del “Contrato de Permuta de Vivienda”, tiene la condición de vivienda vinculada o medio básico, las demás transmisiones de dominio se realizan de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes.

VIGESIMOPRIMERO: El Notario y el Registrador en el ejercicio de su competencia y atribuciones respectivas, tienen en cuenta las definiciones de viviendas vinculadas y medios básicos a que se refieren los artículos 3 y 4 de la Resolución número V-002/2014 de 27 de agosto de 2014, del Ministro de la Construcción, “Reglamento de viviendas vinculadas y medios básicos”.

VIGESIMOSEGUNDO: La presente Resolución entra en vigor el 5 de enero de 2015.

COMUNÍQUESE a los viceministros, a los directores de las direcciones provinciales de Justicia y del municipio especial Isla de la Juventud, a los jefes de las unidades de servicios jurídicos, y a quien más deba conocerla.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República.

ARCHÍVESE el original de la presente Resolución en la Dirección de Asesoramiento Jurídico de este Ministerio.

DADA en la ciudad de La Habana, a los treinta días del mes de diciembre de 2014.

María Esther Reus González
Ministra de Justicia