

MODIFICACION LEY GENERAL DE LA VIVIENDA

DECRETO-LEY NÚMERO 288

MODIFICATIVO DE LA LEY No. 65, DE 23 DE DICIEMBRE DE 1988, "LEY GENERAL DE LA VIVIENDA"

ARTÍCULO 1.-Se modifica el artículo 2 del Capítulo I "De los Principios y Objetivos" de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", el que queda redactado de la manera siguiente:

"Artículo 2". El derecho a una vivienda se ejercerá en la forma y bajo los requisitos que establece la presente Ley. Cuando en esta Ley se hace mención a particulares o personas naturales, se entenderán por tales a las personas naturales cubanas con domicilio en el país y los extranjeros residentes permanentes en el territorio nacional. Será legítimo tener, además de la de ocupación permanente, la propiedad de otra vivienda ubicada en zona destinada al descanso o veraneo. Fuera de esa posibilidad, de la establecida para los agricultores pequeños y cooperativistas y de los casos de viviendas vinculadas, ninguna persona tendrá derecho a poseer más de una vivienda".

ARTÍCULO 2.-Se modifican los artículos 66, 69 y 70 de la Sección Primera, "Derechos y obligaciones de los propietarios de viviendas", del Capítulo V, "Régimen Jurídico de las Viviendas Propiedad Personal", de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", los que quedan redactados de la manera siguiente:

"Artículo 66.1". Cuando la vivienda que ocupan los cónyuges pertenezca a ambos y se promueve el divorcio, el Tribunal puede determinar o el Notario consignar, según el caso, a quién se adjudicará su propiedad definitiva, conforme a las reglas siguientes:

- a) Se adjudica a uno de los cónyuges o a los hijos, según acuerden las partes.
- b) A falta de acuerdo o de pronunciamiento de las partes sobre el destino de la vivienda, esta continúa en copropiedad.

En estos supuestos, si existieren adeudos, el Banco vendrá obligado a ajustarlos, de acuerdo con la liquidación de la comunidad matrimonial de bienes, siempre que esta operación resulte garantizada con la capacidad de pago de ambos excónyuges.

2- La sentencia o la escritura pública notarial que disuelva el vínculo matrimonial, y resuelva la adjudicación de la vivienda, constituirá el título de dominio.

3- Las presentes reglas pueden aplicarse también por los tribunales en caso de liquidación de la comunidad matrimonial de bienes.

"Artículo 69.1". Las permutas de viviendas entre personas naturales propietarias, se formalizarán directamente ante notario público del municipio donde esté ubicada cualquiera de estas, salvo los casos en que existan regulaciones especiales, previa inscripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad correspondiente.

2- Al realizar la permuta, de estimarlo los propietarios, pueden acordar una compensación, lo que se hará constar en la escritura pública notarial correspondiente.

3- El pago de dicha compensación se efectúa en el acto de formalización de la permuta, mediante los instrumentos de pago emitidos por la institución bancaria, según las regulaciones establecidas por el Banco Central de Cuba.

4- Los notarios en el acto de formalización del Contrato de Permuta de Vivienda, dejarán constancia en la escritura pública notarial sobre la responsabilidad de las partes con el alcance de sus actos, respecto a sus convivientes.

"Artículo 70.1". La transmisión de la propiedad de una vivienda por donación, entre personas naturales, se formaliza directamente ante notario del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble, previa inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

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

3- La transmisión de la propiedad de una vivienda por compraventa, entre personas naturales, se formaliza directamente ante notario con sede en el lugar donde se encuentre enclavado el inmueble, por el precio que libremente acuerden las partes.

El pago total del precio de la compraventa se efectúa en el acto de formalización de esta, mediante los instrumentos de pago emitidos por la institución bancaria, según las regulaciones establecidas por el Banco Central de Cuba.

4. En el acto de formalización del Contrato de Compraventa, el comprador declarará bajo juramento, que no tiene en propiedad otra vivienda de residencia permanente y acreditará, con el documento bancario correspondiente, la existencia del dinero en una sucursal bancaria, a los efectos del pago total del precio acordado.

Al vendedor se le exige el cumplimiento previo de los requisitos siguientes:

a) Haber liquidado los adeudos por concepto de pago de transferencia de la propiedad del inmueble, acreditado mediante documento correspondiente de la sucursal bancaria; y

b) acreditar la inscripción del inmueble objeto de la venta, en el Registro de la Propiedad.

5. Los notarios, en la escritura pública, dejarán constancia sobre la responsabilidad que asume el donante o vendedor, con el alcance de sus actos respecto a los convivientes.

Se considera causal de nulidad de estos actos, además de las establecidas en el Código Civil, dejar desprotegido a alguno de los convivientes a que se refiere el artículo 65 de esta Ley".

ARTÍCULO 3.-Se modifican los artículos 76, 77, 78, 79, 81, 82 y 83 de la Sección Segunda, "Transmisión de los derechos sobre la vivienda en caso de fallecimiento o ausencia definitiva de su propietario", del Capítulo V, "Régimen Jurídico de las Viviendas Propiedad Personal", de la Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda", los que quedan redactados de la manera siguiente:

"Artículo 76.1". Si al fallecer su propietario este hubiera dispuesto de la vivienda por testamento, el heredero o legatario instituido, se adjudicará la vivienda.

2. Si al fallecer su propietario no hubiera dispuesto de la vivienda por testamento, la propiedad de esta se transmitirá a sus herederos legales, con arreglo a la legislación sucesoria común.

3. Si los herederos tuvieren otra vivienda en propiedad pueden, antes, transmitirla a través de alguno de los actos previstos en esta Ley y adjudicarse la nueva vivienda.

"Artículo 77.1". De existir acuerdo entre los herederos, se adjudicarán la vivienda, directamente ante notario público.

2- En caso de desacuerdo entre los herederos, será resuelto en la vía judicial, conforme a las reglas de la partición hereditaria.

3- El heredero que se adjudique la vivienda está obligado a compensar a los restantes herederos que no la reciben, en la forma que acuerden o se disponga y estará igualmente obligado a liquidar los adeudos que el propietario fallecido tuviese con el Banco, con motivo de la adquisición de la vivienda.

4- Los ocupantes de una vivienda que no son herederos, siempre que se hayan mantenido en esta, al menos por cinco (5) años, con el consentimiento del propietario antes de su fallecimiento, tienen el derecho a mantener la ocupación del inmueble.

"Artículo 78.1". Si al fallecer su propietario no existieran herederos, o estos renuncien a la herencia, y la vivienda hubiere estado ocupada permanentemente por otras personas, la propiedad se transferirá al Estado.

En este caso la Dirección Municipal de la Vivienda, en representación del Estado, reconocerá mediante resolución el derecho a transferir su propiedad a aquellas personas que, sin ser propietarios de otra vivienda de residencia permanente, ocupaban la misma con el consentimiento del propietario anterior, al menos durante cinco (5) años antes de su fallecimiento.

2- La transferencia de la propiedad se realiza por el Banco, en representación del Estado conforme se establece en la Ley.

3- Los que de mala fe, se hayan aprovechado de las circunstancias de personas necesitadas de ayuda para apropiarse de la vivienda al fallecimiento de estas, serán privados por la autoridad competente de los beneficios que se disponen.

"Artículo 79.1". Si ningún heredero aceptare adquirir la propiedad de la vivienda, quedando esta libre de ocupantes, la propiedad se transmite al Estado, procediéndose al pago de su precio legal a los herederos, de estos interesarlo.

2. En el caso de que la vivienda quede libre de ocupantes, los herederos, antes del término de un año contado a partir del fallecimiento del propietario, deben acreditar dicha condición, o que se encuentran en proceso de tramitación para adquirirla, lo que efectuarán ante la Dirección Municipal de la Vivienda.

Transcurrido el término anterior, la vivienda se transfiere al Estado, sin perjuicio del derecho de los herederos a recibir el importe de su precio legal.

3- Si al fallecer el propietario de una vivienda, no hubieren herederos y quedara libre de ocupantes, se transmite a favor del Estado.

"Artículo 81.1". La vivienda de residencia permanente, cuyo titular haya salido definitivamente del país, es confiscada por el Estado al efecto de poder transmitir su propiedad a las personas que tienen derecho a ello, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

2. Tienen derecho a la transmisión gratuita de la propiedad:

- a) Copropietarios.
- b) Cónyuge, hijos y demás descendientes.
- c) Padres, abuelos y demás ascendientes.
- d) Hermanos y sobrinos.
- e) Tíos.
- f) Primos.

3- La transmisión de la propiedad se hará en el orden en que aparecen en el apartado que antecede, y uno excluye al siguiente. Se exceptúa el cónyuge y los hijos que concurrirán con el mismo derecho.

4- Quien se adjudique la vivienda, en los supuestos anteriores, tiene la obligación de liquidar los adeudos que sobre la misma quedaren pendientes con el Banco.

Los ocupantes de una vivienda que no sean de los que se relacionan en el apartado 2 del presente artículo, siempre que hayan residido en esta, al menos durante cinco (5) años, con el consentimiento del propietario antes de su salida definitiva del país, tienen el derecho a mantener la ocupación del inmueble.

6- De no existir las personas relacionadas en el apartado 2 del presente artículo, se transferirá la propiedad de la vivienda mediante el pago de su precio legal, a los convivientes que no son propietarios de otra, siempre que la hayan ocupado al menos durante cinco (5) años, con el consentimiento del propietario antes de su salida definitiva del país.

7- Para los supuestos previstos en los apartados que anteceden, la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente, en representación del Estado, reconocerá mediante resolución el derecho a la propiedad del inmueble.

8- Son válidos los actos de transmisión de la propiedad de viviendas, realizados por sus propietarios, conforme a la Ley, antes de salir definitivamente del país.

"Artículo 82." No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 78, y en el artículo 81, el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular correspondiente, podrá disponer por acuerdo, que se transfiera la propiedad de la vivienda mediante el pago del precio legal, a los ocupantes que al producirse el fallecimiento o la salida definitiva del país del propietario, no reúnan los requisitos que se prevén en los preceptos citados, si concurrieren en el caso circunstancias que así lo justifiquen.

"Artículo 83.1". La propiedad de las viviendas ubicadas en zonas destinadas al descanso o veraneo de sus dueños se transmitirá, en caso de muerte de su propietario, según las normas de la legislación sucesoria común.

2. A las viviendas a que se refiere el apartado anterior, les son aplicables las disposiciones del artículo 81, en caso de salida definitiva del país de su propietario”.

ARTÍCULO 4.-Se le adiciona al Capítulo V,

“Régimen Jurídico de las Viviendas Propiedad Personal” una Sección Tercera, que se denomina “Sobre el tratamiento tributario a los actos referentes a la transmisión de la propiedad de las viviendas”, que comprende el artículo 85, al que se le sustituye su contenido, el que queda redactado de la manera siguiente:

“SECCIÓN TERCERA Sobre el tratamiento tributario a los actos referentes a la transmisión de la propiedad de las viviendas”

“Artículo 85.” Los actos referentes a la transmisión de la propiedad de las viviendas, dispuestos en esta Ley, están gravados por el Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias, así como los demás tributos que correspondan, en consonancia con lo regulado en la legislación especial”.

ARTÍCULO 5.-Se modifican el inciso e) del artículo 109 y el artículo 110 de la Sección Segunda, “Otras viviendas sometidas a régimen especial” del Capítulo VII “De las viviendas sometidas a Régimen Especial”, de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda”, los que quedan redactados de la manera siguiente:

“Artículo 109”, inciso e) las permutas, donaciones y compraventas de viviendas podrán realizarse conforme al procedimiento que establezca el Instituto Nacional de la Vivienda.

“Artículo 110”. El Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros o su Presidente podrán decidir, en lo que respecta a las viviendas ubicadas en determinadas zonas del país, que todas o algunas de las funciones que esta Ley atribuye a los órganos locales del Poder Popular o a sus direcciones administrativas sean asumidas por otra entidad o dependencia nacional, o requieran alguna aprobación complementaria de dicha entidad o dependencia, incluso el control de las permutas, donaciones y compraventas”.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: Se modifica el artículo 38 de la Ley No. 73, de 4 de agosto de 1994, “Del Sistema Tributario”, que queda redactado de la manera siguiente:

“Artículo 38”. El tipo impositivo para las permutas será del cuatro por ciento (4 %) sobre el valor actualizado de la vivienda que adquiera cada permutante y, en las permutas en que se reconozca la existencia de compensación, el impuesto se calculará sobre el valor del inmueble más la compensación declarada”.

SEGUNDA: Para la realización de los actos de transmisión de la propiedad de las viviendas, a que se refiere el presente Decreto-Ley, en el caso de las ubicadas en zonas declaradas como de alta significación para el turismo, de acuerdo con el artículo 109 de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda”, o en aquellas a las que se refiere el artículo 110 de la propia Ley, se continuarán cumpliendo las disposiciones vigentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: Los asuntos promovidos, en cualquier instancia del Sistema de la Vivienda, a los fines de la obtención de autorización administrativa previa para realizar actos de transmisión de la propiedad de las viviendas, se archivarán con devolución de los documentos a los interesados, quienes podrán tramitarlos al amparo de las modificaciones aprobadas por este Decreto-Ley.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Las relaciones jurídicas constituidas y los derechos adquiridos al amparo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda”, antes de las modificaciones que por el presente Decreto-Ley se le introducen, conservan su validez.

SEGUNDA: Los asuntos radicados en cualquier instancia del Sistema de la Vivienda o en los Tribunales, relativos a los actos a los que se refiere el presente Decreto-Ley, que se encuentren en tramitación a su entrada en vigor, continuarán sustanciándose conforme a lo que en este se dispone.

TERCERA: Los presidentes del Banco Central de Cuba y del Instituto Nacional de la Vivienda y los ministros de Justicia y de Finanzas y Precios, quedan encargados de dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, las disposiciones legales complementarias que resulten necesarias a los fines del cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto-Ley.

CUARTA: Se deroga la Disposición Especial Séptima de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda” y cuantas disposiciones de igual o inferior jerarquía se opongan a lo dispuesto por el presente Decreto-Ley, que entrará en vigor el día diez de noviembre de dos mil once.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República para general conocimiento.
DADO en el Palacio de la Revolución, en La Habana, a los veintiocho días del mes de octubre del año dos mil once.

Raúl Castro Ruz
Presidente del Consejo de Estado