

# GACETA OFICIAL



## DE LA REPÚBLICA DE CUBA

### MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA LA HABANA, JUEVES 5 DE FEBRERO DE 2015 AÑO CXIII

Número 7

Página 157

#### NOTA:

La presente Edición cumple con el mandato dispuesto en la Disposición Final Segunda del Decreto-Ley No. 342 de 14 de diciembre de 2016, publicado en la Edición Extraordinaria No. 15 de la Gaceta Oficial de la República de 11 de abril de 2017, anotando y concordando la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” de 23 de diciembre de 1988 con los decretos-leyes Nos. 185 de 28 de mayo de 1998; 233 de 2 de julio de 2003; 288 de 28 de octubre de 2011; 322 de 31 de julio de 2014 y 342 de 14 de diciembre de 2016.

#### ASAMBLEA NACIONAL DEL PODER POPULAR

SEVERO AGUIRRE DEL CRISTO, vicepresidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba, en funciones de Presidente por sustitución reglamentaria durante el cuarto período ordinario de sesiones de la Tercera Legislatura.

HAGO SABER: Que la Asamblea Nacional del Poder Popular, en su sesión del día 23 de diciembre de 1988, del antes mencionado período de sesiones, ha aprobado lo siguiente:

POR CUANTO: En su alegato con motivo de la gesta del Moncada conocido como —La Historia me Absolverá— el Jefe de la Revolución Cubana condenó el régimen de explotación que imperaba en Cuba al presentar el sombrío espectáculo de las viviendas miserables que ocupaba gran parte del pueblo y la extorsión que significaba el negocio de los alquileres de espacios habitacionales, y proclamó que lo ideal en la ciudad es que cada familia viva en su propia casa o apartamento.

POR CUANTO: La Ley de Reforma Urbana de 1960 dio término definitivamente en nuestro país a los factores especulativos que desnaturalizaron la función social que debe cumplir la inversión en vivienda, y, respondiendo a los anhelos de todo el pueblo, convirtió en propietarios de sus viviendas a los que en esos momentos las ocupaban como arrendatarios.

POR CUANTO: La Ley No. 48, de 27 de diciembre de 1984, Ley General de la Vivienda, autorizó la transferencia de la propiedad a los usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos de sus viviendas, y la entrega en propiedad de las viviendas que en lo sucesivo se asignaren por el Estado para esos fines, y legalizó situaciones de hecho en la ocupación de la vivienda que hasta entonces no habían tenido solución jurídica, habiéndose desarrollado con ese propósito en todo el país un amplio proceso que convirtió en propietarios a más de setecientos cincuenta mil familias.

POR CUANTO: Una vez, prácticamente concluida la transferencia de la propiedad de las viviendas ocupadas al momento de promulgarse la Ley No. 48, y sentadas las

bases para el logro de otros objetivos propuestos resulta procedente, luego de casi cuatro años de aplicación, reordenar las regulaciones contenidas en dicha Ley e incorporar otras nuevas que la experiencia práctica aconsejan establecer, tendentes a fortalecer el control que el Estado debe ejercer sobre las operaciones alrededor de la vivienda, así como a definir la decisiva participación estatal en la solución del problema habitacional en el país.

**POR CUANTO:** Resulta necesario incluir a las microbrigadas en las regulaciones para la construcción y reparación de viviendas, por constituir estas, dadas las características de nuestro país, la vía principal para incrementar el plan de construcción de viviendas y obras sociales, así como para la reparación y reconstrucción de edificios de viviendas.

**POR CUANTO:** La propiedad personal de la vivienda debe entenderse en el verdadero sentido de esa forma de propiedad en las condiciones concretas de la construcción del socialismo en nuestro país, es decir, esencialmente como el derecho de disfrutar de una vivienda por el propietario y su familia, sin pago alguno después de abonar su precio, sin que en ningún caso puede el derecho de propiedad personal de la vivienda convertirse en un mecanismo de enriquecimiento ni de explotación.

**POR TANTO:** La Asamblea Nacional del Poder Popular acuerda la siguiente:

**LEY No. 65**

**LEY GENERAL DE LA VIVIENDA**

**CAPÍTULO I**

**DE LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS**

**ARTÍCULO 1.-** Las regulaciones que contiene la presente Ley se fundamentan en el principio de que el Estado socialista trabaja por lograr que no haya familia sin una vivienda confortable y a dichos efectos planifica, organiza y promueve la

construcción y reparación de viviendas por:

- las microbrigadas;
- las empresas y otras entidades estatales;
- las cooperativas de producción agropecuarias;
- esfuerzo propio de la población.

**ARTÍCULO 2.- (Modificado)** 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 359)**

**ARTÍCULO 3.-** Los objetivos básicos de la presente Ley son:

- a) Propiciar la solución de los déficits habitacionales mediante el incremento en la construcción de viviendas por el Estado, por la acción de la comunidad y la población. Promover a este fin la máxima participación de los trabajadores organizados en microbrigadas y la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población;
- b) propiciar la conservación y recuperación del fondo de viviendas por el Estado, por la acción de la comunidad

- y de la población, tanto en forma individual como organizada en microbrigadas para la recuperación de viviendas y edificaciones multifamiliares;
- c) establecer regulaciones sobre la trasmisión de la propiedad de los solares yermos, a fin de preservarlos para los planes del desarrollo económico y social del país, así como ordenar la compensación correspondiente a sus propietarios cuando estos no puedan disponer de los mismos;
  - ch) establecer las reglas para la transferencia de la propiedad de las viviendas que el Estado construye o queden disponibles;
  - d) establecer el régimen jurídico de las viviendas propiedad del Estado, entregadas en arrendamiento;
  - e) propender al asentamiento del personal de los centros de trabajo o unidades militares, mediante una categoría especial de viviendas vinculadas o su asignación como medios básicos de esas entidades.
- Además de las normas correspondientes a los objetivos básicos relacionados en los incisos precedentes, la presente Ley contiene regulaciones sobre:
- f) el régimen jurídico de las viviendas de propiedad personal;
  - g) los edificios multifamiliares;
  - h) las viviendas en zonas rurales;
  - i) las viviendas ubicadas en zonas de alta significación para el Turismo;
  - j) el registro de la propiedad de la vivienda, y
  - k) los procedimientos para resolver las reclamaciones, las declaraciones de derechos y los litigios en torno a la vivienda.

**ARTÍCULO 4.- (Modificado)** El Ministerio de la Construcción es el

Organismo de la Administración Central del Estado que tiene como parte de su misión, dirigir y controlar la aplicación de la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la Vivienda, de conjunto con los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones y entidades nacionales que en virtud de la presente Ley asumen funciones y atribuciones para su implementación.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 949)**

## CAPÍTULO II CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN DE VIVIENDAS SECCIÓN PRIMERA

### Disposiciones generales

**ARTÍCULO 5 .-**El Estado socialista promueve y estimula la participación masiva de los trabajadores organizados en microbrigadas para la construcción y reparación de viviendas y otras obras. El Estado socialista también promueve y estimula las actividades de conservación, reconstrucción, remodelación, ampliación y construcción de viviendas por la acción de la comunidad y el esfuerzo propio de la población, con prioridad hacia los trabajadores y otros sectores en atención a su aporte a la sociedad y sus necesidades habitacionales. El Instituto Nacional de la Vivienda normará dichas actividades.

**ARTÍCULO 6.-** A los efectos de esta Ley, se entiende por:

- a) Conservación: el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil;
- b) remodelación: toda construcción o arreglo interior o exterior de una vivienda o edificio multifamiliar que

- altera su trazado, aspecto original y le introduzca cambios estructurales;
- c) ampliación: toda nueva construcción anexa a la vivienda original que forme parte integrante de ella y se encuentre unida a esta por una puerta, pasillo, escalera o cualquiera otra solución constructiva;
  - ch) construcción: toda nueva edificación destinada a la residencia de una o más personas o familias;
  - d) reconstrucción: acción constructiva que se ejerce a una vivienda o edificio multifamiliar con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarla al fondo útil de viviendas;
  - e) edificio multifamiliar: toda edificación de varios pisos en que existan viviendas independientes que ocupan cada una de ellas, todo o parte de un piso, o las que contando con un solo piso con varias viviendas, estas tengan elementos comunes de servicio;
  - f) esfuerzo propio: la actividad constructiva o financiera de una o varias personas naturales para la construcción, ampliación, remodelación, conservación y reconstrucción de viviendas con el fin expreso de habilitarlas;
  - g) solares yermos: toda porción de terreno donde no exista edificación, o que existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificado que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de la propiedad;

- h) microbrigada: organización voluntaria con el objetivo de construir viviendas y otras obras o de conservarlas, reconstruirlas y remodelarlas.

**ARTÍCULO 7.- (Modificado)** 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71)**

SECCIÓN SEGUNDA  
**De las microbrigadas para la  
construcción y conservación de  
viviendas**

ARTÍCULO 8.- Las microbrigadas constituyen un movimiento de amplia participación de las masas para la solución de los problemas habitacionales y la construcción de obras sociales y otras obras. De acuerdo a sus objetivos básicos pueden organizarse en:

- a) Microbrigadas de trabajadores, para la construcción de viviendas y otras obras de importancia económico-social;
- b) microbrigadas sociales, para la construcción, conservación, remodelación y reconstrucción de edificaciones de viviendas y obras sociales.

Las microbrigadas pueden estar subordinadas a los órganos locales del Poder Popular, u otra entidad constructora que el Gobierno decida, quienes serán responsables de su organización y funcionamiento, así como la planificación, gestión y control de los recursos materiales, laborales y financieros que se requieran para el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas.

El Instituto Nacional de la Vivienda, previa coordinación con la Central de Trabajadores de Cuba, normará las bases generales para la organización y funcionamiento de las microbrigadas, y para la asignación individual de las viviendas que estas construyan.

ARTÍCULO 9.- Las microbrigadas para la construcción de viviendas y otras obras de importancia económica y social pueden integrarse por trabajadores de uno o varios centros, seleccionados en asamblea general.

Los trabajadores que se incorporen a las microbrigadas mantendrán el vínculo laboral con su centro. Los que

permanezcan en los centros deberán suplir las tareas correspondientes a los que se incorporen a las microbrigadas.

Asimismo, podrán constituirse microbrigadas para la construcción y conservación de viviendas y obras sociales, en las cooperativas de producción agropecuaria en la forma y con los requisitos que establezca para ello el Instituto Nacional de la Vivienda en coordinación con los organismos y organizaciones correspondientes.

ARTÍCULO 10.- Las microbrigadas sociales pueden integrarse por los trabajadores en activo, pensionados, o personas sin vínculo laboral que tengan disposición para incorporarse a los trabajos de construcción, conservación, reconstrucción y remodelación de las edificaciones de viviendas, y obras sociales.

ARTÍCULO 11.- Las viviendas que se construyan por las microbrigadas de trabajadores serán distribuidas de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) Un por ciento de las viviendas serán distribuidas en asamblea general de trabajadores por los centros de trabajo que integran la microbrigada, según las reglas que se establezcan;
- b) El por ciento restante será aportado por la microbrigada al fondo estatal de viviendas y distribuido de acuerdo a la política y el orden de prioridades que se establezca.

Las microbrigadas sociales aportarán también un por ciento de las viviendas que construyan al fondo estatal de viviendas.

ARTÍCULO 12.- Se establece una disminución del precio legal y las mensualidades a pagar por la transferencia de la propiedad de las viviendas construidas por las microbrigadas y asignadas a los microbrigadistas, en la cuantía que fije el Comité Estatal de

Precios a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda.

**SECCIÓN TERCERA**

**Derechos y deberes en la construcción y conservación de la vivienda por esfuerzo propio de la población**

**ARTÍCULO 13.-(Modificado)** Las personas que decidan conservar, ampliar, remodelar, reconstruir o construir viviendas por esfuerzo propio de acuerdo con las normas y procedimientos que a tales efectos dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física, tendrán los derechos siguientes:

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, siempre que no existan restricciones técnicas, regulaciones urbanas y territoriales para la construcción de viviendas;
- b) adquirir un proyecto para la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de la vivienda de la entidad que lo elabore, u obtenerlo gratuitamente de un familiar;
- c) contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un familiar;
- d) solicitar y obtener el certificado de regulaciones para el uso del suelo y la correspondiente Autorización o Licencia de Construcción;
- e) solicitar y obtener el certificado de habitable, una vez concluida la obra;
- f) solicitar, conforme a las disposiciones previstas, la entrega de un terreno estatal a las autoridades correspondientes; y
- g) solicitar y obtener los créditos bancarios y subsidios que necesite de acuerdo con las normas establecidas.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31**

**de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, págs. 949 - 950)**

**ARTÍCULO 14.-** Las personas a que se refiere el artículo anterior, si fueran propietarios de otra vivienda de ocupación permanente, al terminar la nueva construcción estarán obligadas a vender la vivienda que ocupaban al Estado o cederla a otra persona; en este último caso con sujeción a lo establecido en el artículo 70.

**ARTÍCULO 15.1.-(Modificado)** Las construcciones, remodelaciones, ampliaciones y demás acciones constructivas que se realicen en una vivienda individual o en edificios multifamiliares, por esfuerzo propio, se autorizan mediante Licencia de Construcción o Autorización de Obra, expedida por las direcciones municipales de Planificación Física. El Presidente del Instituto de Planificación Física, determina las licencias de Construcción que le corresponde aprobar a las direcciones provinciales de Planificación Física.

2.- El Presidente del Instituto de Planificación Física establecerá las acciones constructivas que son objeto de Licencia de Construcción o Autorización de Obra.

3.- No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra las acciones de conservación y las constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachada, ni afecten la carga y la estructura de la edificación.

4.- El Presidente del Instituto de Planificación Física al regular la concesión de licencias de construcción y autorizaciones de obras, tendrá en cuenta que se aprovechen al máximo los terrenos disponibles y el cumplimiento de las regulaciones contenidas en los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano, aprobados por las autoridades correspondientes.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 950)**

ARTÍCULO 16.-**(Modificado)**Las actividades de remodelación exterior, ampliación o construcción de viviendas en las zonas urbanas o edificaciones aisladas que hayan sido declaradas monumento nacional o local, serán reguladas de conjunto por la Comisión Nacional de Monumentos y el Instituto de Planificación Física.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 950)**

#### SECCIÓN CUARTA

##### **De los solares yermos para construir viviendas**

ARTÍCULO 17.-**(Modificado)** La Dirección Municipal de Planificación Física, en los casos aprobados por el Consejo de la Administración Municipal y de acuerdo con las prioridades que el Estado establezca, podrá entregar solares yermos de propiedad estatal en concepto de derecho perpetuo de superficie mediante el pago correspondiente, a personas naturales para la construcción de viviendas en su territorio, por el procedimiento que dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014. Pág. 950)**

ARTÍCULO 18.-**(Modificado)**El que reciba el solar yermo estará obligado a comenzar la fabricación en el término de un año a partir de su adquisición. Si la fabricación no comenzara dentro de ese término, la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente podrá

prorrogarlo por un año o disponer la cancelación del derecho de superficie concedido con devolución del precio pagado por el superficiario, menos un descuento por los gastos de la operación.

Se prohíbe la transferencia ulterior, salvo al Estado, del solar yermo adquirido. Se exceptúan los casos de fallecimiento del superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituirán en sus derechos y obligaciones.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 950)**

ARTÍCULO 19.-**(Modificado)**Las bases de formación del precio correspondiente al derecho perpetuo de superficie a que se refiere el artículo 17 serán las que determine el Consejo de Ministros a propuesta del Ministro de Finanzas y Precios y del Presidente del Instituto de Planificación Física, y en ellas se tendrán en cuenta la ubicación y las facilidades urbanas existentes en cada lugar.

El precio del derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo en cuestión será fijado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 951)**

ARTÍCULO 20.- La entrega a la población de solares yermos de propiedad estatal podrá realizarse a una persona para edificar una vivienda individual o a varias personas que se organicen para construir dos o más viviendas agrupadas en una sola edificación, de acuerdo a las regulaciones urbanísticas del lugar.

ARTÍCULO 21.-**(Modificado)**Los propietarios de solares yermos podrán transferir, mediante compraventa o

donación, la propiedad de estos a las personas que los necesiten para construir sus viviendas, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, previa aprobación de las direcciones provinciales y municipal de la Isla de la Juventud de Planificación Física, las cuales podrán ejercer el derecho de tanteo y adquirir para el Estado la propiedad del solar mediante el pago de su precio legal.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 951)**

**ARTÍCULO 22.-(Modificado)** Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no puedan obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su vivienda, podrán interesar de la Dirección Municipal de Planificación Física la permuta por otro de propiedad del Estado, de iguales o similares características, si lo hubiere. La Dirección Municipal de Planificación Física podrá adquirir para el fondo estatal dicho solar si el titular así lo desea, mediante el pago de su precio legal.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Posteriormente, fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 951) que le dio su actual redacción.**

**ARTÍCULO 23.-** Las disposiciones contenidas en la presente Sección no serán de aplicación a las fincas rústicas que a estos efectos serán:

-Las que constaren declaradas como tales el 17 de mayo de 1959;

- las de todos los beneficiarios de la Ley de Reforma Agraria;
- las que están destinadas a la explotación agropecuaria y forestal y se encuentren ubicadas dentro o fuera del perímetro urbano;
- las fincas que siendo de origen rústico y se encuentren actualmente dentro de un asentamiento poblacional, si su área excede de 800 metros cuadrados.

#### SECCIÓN QUINTA

##### **Construcción de viviendas en azoteas**

**ARTÍCULO 24.- (Modificado)** Los propietarios de viviendas individuales, los de viviendas ubicadas en edificios de varias plantas, en los que cada planta constituya una vivienda, y los propietarios de las viviendas que integren un edificio de apartamentos, podrán conceder de común acuerdo al o a los propietarios de las viviendas en el nivel superior el derecho a ampliar sus viviendas, o a un tercero el de construir una nueva en la azotea de la edificación sobre el supuesto de que técnicamente pueda ejecutarse la misma y no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, siempre que se hubiere obtenido autorización de la Dirección Provincial de Planificación Física.

En los casos de viviendas o zonas declaradas monumento local o nacional, se regirán por lo dispuesto en la legislación especial.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 952)**

**ARTÍCULO 25.-** Se entenderá por vivienda edificada en una azotea la que se construya sobre la cubierta de una edificación destinada a vivienda para residencia permanente, incluyendo los edificios multifamiliares.



ARTÍCULO 26.- La cesión de la azotea a los efectos de la fabricación de una vivienda podrá hacerse de su área total o solo de parte de esta. En este último caso, la parte no cedida de la azotea se considerará elemento común y de condominio de los propietarios de las viviendas de la edificación, incluyendo el de la nueva construcción si se tratare de un edificio multifamiliar. Si fuera una vivienda unifamiliar, la parte no cedida de la azotea seguirá perteneciendo al o los cedentes.

ARTÍCULO 27.- La cesión de uso de una azotea para edificar una vivienda incluirá también los siguientes derechos:

- a) A edificar una escalera hacia la azotea, ocupando parte del terreno de la edificación del nivel inferior o parte de dicha edificación, según se pacte en la escritura pública de cesión de ese derecho;
- b) al tránsito hacia la escalera a través de jardines o portales;
- c) a entroncar los servicios de acueducto y alcantarillado de la nueva vivienda con la del nivel inferior, asegurando la posibilidad de la medición independiente del consumo cuando proceda.

ARTÍCULO 28.- Si la escalera a construir fuera solo la continuación de una escalera anterior, los tramos inferiores de la escalera se considerarán elementos comunes y de condominio de los propietarios de las viviendas de nivel inferior y del propietario de la nueva vivienda.

Si ya existiera una escalera hacia la azotea, al transmitirse el derecho a fabricar en esta, el que fabrique estará obligado, salvo pacto en contrario, a construir una escalera hasta la nueva azotea o cubierta llana de la vivienda que fabrique. En tal caso dicha azotea será considerada como

elemento común y de condominio de los propietarios de todas las viviendas de la edificación.

ARTÍCULO 29.- El precio por el que se cederá el uso de la azotea para edificar una vivienda será convenido libremente por las partes.

ARTÍCULO 30.- Cuando se ceda el uso de una azotea, o de parte de esta, de un edificio multifamiliar, se considerarán como cedentes de este derecho, y por lo tanto, con derecho a percibir una parte del precio acordado, en cantidades iguales, a los propietarios de todas las viviendas de la edificación.

Se exceptúa de este derecho al ocupante a título gratuito.

ARTÍCULO 31.- La cesión de uso de una azotea para edificar una vivienda se realizará mediante escritura pública que expresará las circunstancias siguientes:

- a) Descripción del terreno y edificio, con expresión de sus áreas respectivas y características técnico-constructivas;
- b) descripción de la azotea y del área a ceder, sea esta total o parcial;
- c) descripción de los que serán elementos comunes, como el tramo de escalera y el derecho de paso a través de jardines y portales;
- ch) derecho del cesionario, que va a construir, a entroncar los servicios de acueducto y alcantarillado;
- d) una memoria descriptiva de la vivienda que se prevé edificar en la azotea o de las obras de ampliación;
- e) precio de la cesión o constancia de que esta es gratuita;
- f) cualquier otra circunstancia o pacto que contribuya a facilitar las relaciones entre los propietarios de las viviendas en los distintos niveles.

ARTÍCULO 32.- La vivienda construida en la azotea será de la propiedad personal del que la construya y

podrá ser transferida en la forma que establece la presente Ley.

#### SECCIÓN SEXTA

##### **Financiamiento para la construcción y reparación de viviendas**

ARTÍCULO 33.- El Banco Popular de Ahorro propiciará y otorgará financiamiento de acuerdo a las normas crediticias establecidas para la conservación, remodelación y ampliación de viviendas individuales y edificios multifamiliares, así como para la construcción de nuevas viviendas o edificios, incluida la adquisición de solares yermos o de azoteas.

ARTÍCULO 34.- **(Modificado)** El otorgamiento de los créditos para acciones constructivas de las viviendas se realizará conforme a las disposiciones legales existentes.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 951)**

ARTÍCULO 35.- Para garantizar el pago del financiamiento podrá afectarse cualquier ingreso de los propietarios de las viviendas o de cualesquiera de los ocupantes mayores de dieciocho años, con ingresos reales o presumibles, quienes serán codeudores solidarios de la operación. El Banco Popular de Ahorro también podrá aceptar como codeudores solidarios a personas no convivientes con el beneficiario del crédito que a juicio del Banco tenga capacidad de pago para garantizarlo.

El reembolso del financiamiento y el pago de los intereses sobre los saldos pendientes de satisfacción se harán, a solicitud del Banco Popular de Ahorro, mediante retenciones en los salarios, sueldos, haberes, cualquier otra retribución periódica, pensiones y otros ingresos que perciba el beneficiario del

crédito y, caso de que resulte imposible en algún momento realizar dichos descuentos, mediante retenciones en cualquier ingreso de los codeudores solidarios.

ARTÍCULO 36.- El Consejo de Ministros, a propuesta del Banco Nacional de Cuba, fijará los tipos de interés y comisión por servicios bancarios que cobrará el Banco Popular de Ahorro por los créditos que otorgue a la población en relación con la vivienda.

#### CAPÍTULO III

### **TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS QUE EL ESTADO CONSTRUYA O QUEDEN DISPONIBLES**

#### SECCIÓN PRIMERA

##### **De la asignación**

ARTÍCULO 37.- Las viviendas que construya el Estado pueden ser transferidas en propiedad a las personas que sean seleccionadas para ocuparlas como residencia permanente.

Igual tratamiento se aplicará en general a las viviendas que queden a disposición del Estado por haberse desocupado sin que exista persona alguna con derecho a ocuparlas y a las que el Estado adquiera de sus propietarios.

Las viviendas que se decida asignar como medios básicos o vinculadas, que integren el patrimonio de determinada entidad, así como las que el Estado decida entregar en arrendamiento no estarán sujetas a las reglas sobre la transferencia de la propiedad referidas en la Sección Segunda, y se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo IV de esta Ley.

ARTÍCULO 38.- **(Modificado)** Las viviendas que el Estado construya o queden a su disposición son asignadas por acuerdo del órgano local del Poder Popular correspondiente, observando la política y el orden de prioridades que establezca el

Consejo de Ministros a propuesta del Ministerio de la Construcción.

Asimismo, asigna viviendas estatales en ejecución en etapa de terminación a las personas naturales que acepten su culminación por esfuerzo propio, en los términos establecidos para esta modalidad de construcción”.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 342 de 14 de diciembre de 2016 (G. O. Ext. No. 15 de 11 de abril de 2017, pág. 243)**

ARTÍCULO 39.- Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

- a) Las viviendas que de acuerdo con las regulaciones que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda se definan como vinculadas a determinada entidad estatal o a organizaciones políticas, sociales y de masas;
- b) las viviendas construidas por entidades estatales para asegurar sus propias actividades, que serán declaradas como medio básico, según la regulación que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda.

ARTÍCULO 40 .- El Instituto Nacional de la Vivienda velará por la ejecución de la política de distribución de viviendas y por el cumplimiento del orden de prioridades que se apruebe. A esos fines, estará facultado para supervisar las asignaciones que hagan los órganos locales del Poder Popular y para recomendar a esos órganos las medidas pertinentes para anular y dejar sin efecto alguno cualquier asignación que se haya hecho con infracción de lo establecido.

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### **De la transferencia de la propiedad**

ARTÍCULO 41.- El Banco Popular de Ahorro, en representación del Estado, transferirá la propiedad de las viviendas estatales, en los casos procedentes, mediante contrato de compraventa a plazos en el que el comprador se constituirá en deudor del Estado por el

importe del precio legal de la vivienda pagadero en mensualidades iguales.

**El contrato de compraventa se otorgará a favor de la persona a la cual se le asigne la vivienda y si esta fuere casada, a favor de ambos cónyuges.**

El contrato de compraventa contendrá todos los elementos necesarios para que se le considere título de propiedad, incluida una descripción adecuada de la vivienda.

En el mismo contrato se constituirán en codeudores solidarios para el pago del precio aplazado a favor del Estado, todas las demás personas mayores de dieciocho años que con el comprador pasen a residir en el inmueble en la fecha de la compraventa y tengan ingresos propios. También podrá constituirse como codeudor solidario, voluntariamente, cualquier otra persona.

ARTÍCULO 42.- El precio legal será el que fije la Dirección Municipal de la Vivienda de acuerdo con las bases que establezca el Consejo de Ministros, a propuesta del Comité Estatal de Precios con arreglo a lo siguiente:

- a) Si se tratara de una vivienda nueva:
  - Se fijará un precio básico por metro cuadrado de superficie útil en función de las características técnico-constructivas de la vivienda;
  - se aplicará un recargo por ubicación en función de las facilidades urbanísticas del lugar, de acuerdo con las zonas que defina el Instituto de Planificación Física a propuesta de las Direcciones provinciales de Planificación Física;
  - si la vivienda fuese individual y tuviese jardines o patios de tierra de un área superior a la norma que se determine, ese exceso de área aumentará el precio del inmueble de acuerdo con las bases que a ese fin se establezcan.

La Dirección Municipal de la Vivienda también determinará el importe de las

mensualidades a pagar, sobre la base de amortizar el precio de la transferencia de la propiedad en veinte años si se tratara de edificios altos o en quince en los demás casos.

Cada cinco años el Consejo de Ministros revisará las bases de los precios a fijar a las nuevas viviendas.

b) Si se tratara de una vivienda del fondo actual, además de los factores enumerados en los tres acápite del inciso a), se aplicará el descuento que corresponda por depreciación, y la mensualidad a pagar será calculada sobre la base de amortizar el precio de transferencia resultante en quince años.

ARTÍCULO 43.- El cobro de las mensualidades a cuenta del precio de la compraventa, se hará a solicitud del Banco Popular de Ahorro, mediante retenciones en los salarios, sueldos, haberes, pensiones, cualquier otra retribución periódica y otros ingresos que perciba el comprador, y, caso de que resulte imposible en algún momento realizar dichos descuentos, mediante retenciones en cualquier ingreso de los codeudores solidarios.

Pero si en algún momento el cobro fuera imposible mediante las retenciones a que se refiere el párrafo anterior, el Banco Popular de Ahorro podrá pactar con el comprador otra forma de garantizar el pago, y si la imposibilidad resultara de la reducción de los ingresos de este, podrá reducirse el importe de la cantidad mensual a pagar, extendiéndose el término de pago del precio total por el tiempo necesario.

ARTÍCULO 44.- Si el comprador no percibiera ingresos sobre los cuales practicar las retenciones, ni tuviere codeudor solidario, estará obligado a realizar los pagos de las mensualidades en la agencia de población del Banco Popular

de Ahorro correspondiente a su domicilio, y la propiedad de la vivienda no le será transferida mientras no concluya el pago de su precio legal, por lo que, en este supuesto, el comprador se considerará como arrendatario adquirente de la propiedad.

De no efectuar los pagos correspondientes a más de tres meses por causa que le sea imputable, el ocupante perderá el derecho de adquirir la propiedad de la vivienda y quedará en la misma en concepto de arrendatario, procediéndose en la forma que dispone la Disposición Especial Sexta de la presente Ley. A juicio de la autoridad competente también podrá ser declarado ocupante ilegal.

Si la causa no le fuera imputable, será aplicable lo estipulado en el párrafo final del artículo anterior.

ARTÍCULO 45.- El comprador podrá optar por adelantar en cualquier momento el pago de todas o algunas de las mensualidades que le falten por pagar al Banco Popular de Ahorro.

ARTÍCULO 46.- A partir de la firma del contrato, el propietario tendrá la obligación de conservar la vivienda a sus expensas, bien se trate de una casa individual o que forme parte de un edificio multifamiliar. Igual obligación tendrá el que se mantenga como arrendatario adquirente, a que se refiere el artículo 44 de esta Ley.

En el caso de edificios multifamiliares que exijan reparaciones costosas por su grado de deterioro, el Estado contribuirá a las reparaciones de los elementos comunes según las regulaciones que al efecto dicte el Instituto Nacional de la Vivienda.

ARTÍCULO 47.- El Banco Popular de Ahorro ingresará mensualmente en el presupuesto del Estado los cobros que realice a cuenta del precio legal de las

viviendas cuya propiedad se transfiera por mandato de esta Ley, cobrando al deudor el importe de los intereses correspondientes.

ARTÍCULO 48.- La transferencia de la propiedad de las viviendas a que se refiere la presente Sección, estará exenta del pago del impuesto sobre transmisión de bienes inmuebles.

**NOTA. Al respecto consultar el Título V, Del impuesto sobre transmisión de bienes y herencias” de la Ley No. 113 “Del Sistema Tributario” (G. O. O. No. 53 de 21 de noviembre de 2012, págs. 1718 a 1720).**

#### CAPÍTULO IV

### RÉGIMEN JURÍDICO

## DE LAS VIVIENDAS PROPIEDAD DEL ESTADO

### SECCIÓN PRIMERA

#### Arrendamiento de viviendas del Estado

ARTÍCULO 49.- (Modificado) 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:

- a) 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;
- b) las viviendas que construya el Estado o queden disponibles a su favor en zonas declaradas de alta significación para el turismo;
- c) 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003. Pág. 71)**

ARTÍCULO 50.- El precio del arrendamiento será para los que estuvieren pagando, igual a la mensualidad fijada. Para los que no estuvieren pagando por la ocupación, el precio del arrendamiento será fijado de acuerdo con los metros cuadrados, de superficie útil menos la depreciación, si la hubiere, según las reglas del sistema de precios que establece la Ley.

**En los casos de núcleos de bajos ingresos, en que la mensualidad resultare considerablemente superior al 10 % de los ingresos del núcleo familiar, la Dirección Provincial de la Vivienda podrá adecuarla a ese límite.**

ARTÍCULO 51.- El pago del arrendamiento se realizará mensualmente, a solicitud de la Dirección Municipal de la Vivienda, mediante retenciones en los salarios, sueldos o haberes, pensiones, o cualquier otra retribución periódica u otros ingresos que perciba el arrendatario y caso de que no fuere posible en algún momento realizar dichos descuentos, mediante retenciones en los ingresos de cualesquiera de los ocupantes de la vivienda.

Caso que no hubiera ocupantes con ingresos fijos sobre los cuales practicar las retenciones, el pago de las mensualidades deberá hacerse en la agencia de población del Banco Popular de Ahorro correspondiente al domicilio del arrendatario. De igual forma pagarán los arrendatarios a que se refiere el inciso a) y c) del artículo 49.

Las Direcciones municipales de la vivienda ejercerán el control de esos pagos según las regulaciones que al efecto dicte el Instituto Nacional de la Vivienda.

ARTÍCULO 52.- El arrendatario de viviendas propiedad estatal tendrá los derechos siguientes:

- a) Determinar los convivientes que ocuparán conjuntamente con él la vivienda, y dar por terminada la convivencia en la forma y con las limitaciones que para el propietario establecen los artículos 64 y 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley;
- b) ocupar la vivienda durante todo el término del arrendamiento;
- c) solicitar la transferencia de la propiedad de la vivienda cuando tuviere derecho a ello;
- ch) permutar la vivienda o ceder los derechos al arrendamiento de la misma, previa aprobación de la Dirección Municipal de la Vivienda.

ARTÍCULO 53.- El ocupante arrendatario de las viviendas propiedad estatal tendrá, además de las obligaciones que establece la Ley para este tipo de contrato, las siguientes:

- a) Mantener la ocupación de la vivienda;
- b) realizar a su costo el mantenimiento y las reparaciones menores que requiere la vivienda. En los edificios multifamiliares deberá, además, contribuir con la cuota que se establezca;
- c) abandonar de inmediato la vivienda cuando cese su derecho a ocuparla;
- ch) mantener el cuidado, conservación y destino de la vivienda sin realizar modificaciones algunas sin previa aprobación de la Dirección Municipal de la Vivienda.

ARTÍCULO 54.- Las viviendas del Estado dadas en arrendamiento podrán ser permutadas por sus arrendatarios, sin que puedan oponerse a ello los ocupantes que no ostenten igual condición legal que el titular.

La permuta deberá ser aprobada previamente mediante Resolución, por la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente al domicilio de cualesquiera de las viviendas objeto de la operación.

El Instituto Nacional de la Vivienda instruirá el procedimiento y las reglas para la permuta.

ARTÍCULO 55.- Los derechos sobre las viviendas del Estado dadas en arrendamiento podrán ser reconocidos a favor de las personas que hayan convivido permanentemente con el titular en los casos siguientes:

- a) Por fallecimiento del titular, al excónyuge o familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que hubieren convivido permanentemente con la anuencia del mismo por lo menos durante dos años antes de la fecha del fallecimiento, y durante cinco años en los demás casos;
- b) por ausencia definitiva del territorio nacional, al cónyuge de matrimonio formalizado o no, excónyuge, o familiar del titular, hasta el cuarto grado de consanguinidad siempre que hubieren residido en la vivienda permanentemente durante no menos de cinco años antes de la salida del país y siempre que no fuere propietario de otra vivienda;
- c) en caso de mudada del domicilio, al cónyuge, excónyuge, ascendiente o descendiente que hubieren residido conjunta y permanentemente con el titular en la vivienda, durante un año antes de la fecha de la mudada.

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 estas, incurriendo en indignante conducta

antisocial e inhumana, podrán ser privados por la autoridad competente de los beneficios que dispone el inciso a) de este artículo.

ARTÍCULO 56.- El reconocimiento de derecho será realizado por la Dirección Municipal de la Vivienda mediante Resolución, a solicitud de las personas interesadas. En los casos del inciso c) del artículo anterior la acción para solicitar el reconocimiento no podrá ejercitarse hasta transcurridos seis meses de la mudada del domicilio del titular, y será tramitado mediante el procedimiento de litigio que establece la Ley.

Si más de una persona reclamare la condición de arrendatario al amparo de lo dispuesto en el artículo anterior, se reconocerán iguales derechos a los reclamantes que hayan probado encontrarse en alguna de las situaciones señaladas.

ARTÍCULO 57.- No obstante lo dispuesto en el artículo 55, el comité ejecutivo del órgano municipal del Poder Popular, si concurrieran en el caso circunstancias que lo justifiquen, podrá disponer, mediante acuerdo fundado, que se reconozcan los derechos como arrendatario a los ocupantes, aunque no reúnan todos los requisitos de tiempo de convivencia o parentesco con el titular.

En estos casos la mensualidad a pagar se fijará conforme al sistema de precios por metros cuadrados de superficie útil que establece la Ley.

ARTÍCULO 58.- El arrendamiento de las viviendas propiedad del Estado concluye:

- a) Por acuerdo de ambas partes;
- b) por declaración unilateral del arrendatario;
- c) por fallecimiento o salida del país definitiva del titular, si no hubiere otros ocupantes con derechos;

ch) por la no ocupación injustificada de la vivienda durante más de seis meses o el incumplimiento de otras de las obligaciones que corresponden al arrendatario.

ARTÍCULO 59.- La declaración de terminación del arrendamiento será hecho por la Dirección Municipal de la Vivienda y contendrá, en su caso, la declaración de ocupantes ilegales de las personas que hubieren cesado en su derecho sobre la vivienda o no lo tuvieron; procediéndose en la forma que dispone el artículo 115 de esta Ley.

ARTÍCULO 60.- Se faculta al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para dictar las regulaciones que sean necesarias para resolver cualquier aspecto relativo a las viviendas propiedad del Estado dadas en arrendamiento no previsto en el presente Capítulo.

Igualmente, el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda regulará el régimen jurídico a que estarán sometidos los locales de propiedad estatal dados en arrendamiento.

## SECCIÓN SEGUNDA

### Viviendas vinculadas y medios básicos

ARTÍCULO 61.- **(Modificado)** Las viviendas ocupadas o asignadas a entidades estatales, civiles o militares, a cooperativas agropecuarias, a organizaciones políticas, sociales o de masas, con el objetivo de propiciar el aseguramiento de la fuerza de trabajo de la actividad en cuestión, en especial su equipo de dirección, o en interés de la defensa y la seguridad del país, podrán ser declaradas vinculadas o medios básicos de esas entidades, de acuerdo con las regulaciones establecidas en la presente Ley y las que dicte el Ministro de la Construcción.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31**

**de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 951)**

ARTÍCULO 62.- (Modificado) Las máximas autoridades de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones políticas, sociales o de masas y entidades nacionales, quedan facultadas para declarar, controlar y cesar las viviendas vinculadas o medios básicos que integran el patrimonio de su sistema, respecto a las cuales tienen las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Declarar su condición de viviendas vinculadas y medios básicos, y controlar que las entidades subordinadas cumplan lo establecido sobre la contratación para su arrendamiento;
- b) garantizar la inscripción en el Registro de la Propiedad de las viviendas vinculadas y medios básicos;
- c) garantizar que no existan ocupaciones, cambio de uso, acciones constructivas y de otra índole, de carácter ilegal, en las viviendas que administran, teniendo en cuenta para ello los supuestos que a tales efectos dispone la legislación complementaria;
- d) garantizar el control administrativo y contable de las viviendas vinculadas y medios básicos como parte integrante del patrimonio del Estado;
- e) interesar la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda vinculada y la declaración de ocupantes ilegales en los casos que autoriza el Reglamento;
- f) cesar de oficio, en un término no superior a los sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de arribo al término establecido, las viviendas vinculadas a los efectos de la transferencia de la propiedad por los arrendatarios con derecho; y

g) controlar que se formalicen ante notario, las permutas de viviendas vinculadas y medios básicos patrimonio de sus entidades subordinadas, y entre estas y las demás que integran el sistema general de la vivienda.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Posteriormente, fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 951) que le dio su actual redacción.**

ARTÍCULO 63.- (Modificado) El Ministro de la Construcción queda facultado para regular el régimen jurídico de las viviendas vinculadas y medios básicos, ejercer el control de su cumplimiento y asegurar la actuación uniforme en cuanto a la asignación, declaración, contratación y cese de estas viviendas.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Posteriormente, fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 951) que le dio su actual redacción.**

#### CAPÍTULO V

### RÉGIMEN JURÍDICO

### DE LAS VIVIENDAS

### PROPIEDAD PERSONAL

#### SECCIÓN PRIMERA

#### Derechos y obligaciones de

#### los propietarios de viviendas

ARTÍCULO 64.- Los propietarios de las viviendas determinarán libremente qué personas convivirán con ellos y estarán facultados para dar por terminada la



convivencia de cualquier persona, para lo que no requerirán declaración administrativa ni judicial.

Se considera convivientes a las personas que sin encontrarse en ninguno de los casos de ocupación ilegal a que se refiere la presente Ley, residen con el propietario y forman parte del grupo familiar que ocupa la vivienda, aunque no tengan relación de parentesco alguno con el propietario.

Si el conviviente pretendiera permanecer en la vivienda contra la voluntad de su propietario, la Dirección Municipal de la Vivienda, a solicitud de este, dictará Resolución, si procediere, conminando al conviviente para que abandone la vivienda dentro del plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha de la notificación de dicha Resolución, y transcurrido dicho plazo sin que el conviviente abandonara la vivienda, comunicará a las entidades de donde reciben sus ingresos todos los integrantes del núcleo del conviviente en cuestión, la obligación en que estarán de practicar un descuento mensual, por concepto de uso no autorizado del inmueble, ascendente al treinta por ciento (30 %) de cada ingreso. De mantenerse esa situación por tres meses, las retenciones se elevarán al cincuenta por ciento (50 %) mientras dure la ocupación de la vivienda. Las cantidades producto de estas retenciones se ingresarán al presupuesto del Estado.

En los casos de elementos de clara conducta antisocial, no vinculados a centros de trabajo, que se nieguen a cumplir las disposiciones de la autoridad competente, podrán ser obligados por la fuerza pública a cumplir dichas disposiciones.

ARTÍCULO 65.- La facultad que concede al propietario el artículo precedente, no podrá ejercerse contra:

- Ascendientes y descendientes del propietario;
- madre con uno o más hijos habidos en el matrimonio, formalizado o no, con el propietario siempre que ella tenga la guarda y cuidado de los hijos y no tuviere otro lugar de residencia;
- madre con uno o más hijos menores que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieren otro lugar de residencia;
- ancianos que llevan tres o más años ocupando la vivienda y no tuvieren otro lugar de residencia;
- cualquier otro caso que a juicio de la autoridad competente constituya una manifiesta injusticia o un acto inhumano.

ARTÍCULO 66.1.- **(Modificado)**  
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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 360)**  
ARTÍCULO 67.1.- (**Modificado**) En el supuesto que sobre la vivienda esté constituida una copropiedad, se requerirá el consentimiento de ambos copropietarios para permutarla, venderla o donarla.

2.- Corresponde a las salas competentes del Tribunal Provincial conocer y resolver lo relativo a las permutas cuando exista inconformidad entre los propietarios con el objetivo de liquidar la copropiedad sobre la vivienda o para separar a uno o más convivientes del núcleo familiar.

3.- En los casos en que la permuta se realice entre titulares de viviendas de diferentes provincias o del municipio especial Isla de la Juventud, y una de las viviendas se encuentre ubicada en la capital, la permuta se tramitará por la sala correspondiente del Tribunal Provincial Popular de La Habana.

4.- Con excepción de lo dispuesto en el Apartado anterior, en las permutas donde las viviendas que intervienen son de diferentes municipios y provincias, será competente la sala correspondiente del Tribunal Provincial Popular ante el cual se promueva el asunto.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 952)**

ARTÍCULO 68.- Las viviendas podrán ser permutadas por sus propietarios, tanto en forma bilateral como multilateral sin perjuicio de continuar dichos propietarios pagando el precio pendiente de la vivienda que ocupaban mediante los descuentos a

que se refiere el artículo 43 en sus respectivos casos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Banco Popular de Ahorro podrá autorizar el traspaso total o parcial de adeudos entre los permutantes, siempre que su capacidad de pago y la de sus codeudores solidarios ofrezcan garantías suficientes para el cobro total de los adeudos.

Cuando se tratare de permutas de viviendas en forma multilateral realizadas con el objetivo de liquidar la comunidad matrimonial de bienes, el Banco Popular de Ahorro vendrá obligado a dividir el adeudo pendiente entre los dos excónyuges, siempre que esta operación resulte garantizada con la capacidad de pago de ambos titulares.

ARTÍCULO 69.1.- (**Modificado**) Las permutas de viviendas entre personas naturales propietarias, se formalizarán directamente ante notario público del municipio donde esté ubicada cualesquiera 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 360)**

“5. - A los propietarios de las viviendas asignadas por Acuerdo del órgano local del Poder Popular o de las construidas totalmente con subsidio estatal, que la hayan permutado y decidan vender o donar la nueva, le es de aplicación la obligación establecida en el Apartado 6 del artículo 70 de la presente Ley, consistente en ingresar al Presupuesto del Estado el monto total subsidiado, respecto a la vivienda original.”

**Este artículo fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 342 de 14 de diciembre de 2016 (G. O. Ext. No. 15 de 11 de abril de 2017, pág. 243)**

ARTÍCULO 70.1.- (Modificado) 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Posteriormente, fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 360) que le dio su actual redacción.**

“6. Los propietarios de viviendas asignadas por Acuerdo del órgano local del Poder Popular o de las construidas totalmente con subsidio estatal, si deciden transmitir las en concepto de compraventa o donación en los primeros quince (15) años

de su adquisición, están obligados a ingresar al Presupuesto del Estado el monto total subsidiado, de acuerdo con los principios siguientes:

- a) En viviendas asignadas por el órgano local del Poder Popular en régimen de propiedad, el valor de la construcción de la vivienda a precios sin subsidio, que resulta del precio legal establecido, multiplicado por el coeficiente por tipologías constructivas que establece el Ministro de la Construcción;
- b) en las viviendas edificadas a partir del otorgamiento de subsidio del Presupuesto del Estado, el importe total del subsidio otorgado; y
- c) en viviendas estatales asignadas en etapa de terminación para su culminación por esfuerzo propio, la diferencia entre el valor certificado por la entidad inversionista y el valor de la transferencia, según lo establecido por el Ministro de la Construcción.

“7. Se exceptúa de lo dispuesto en el Apartado anterior la donación entre parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y la adjudicación por causa de muerte.

“8. El nuevo propietario beneficiado con los actos a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que decida vender o donar la vivienda adquirida, en el período comprendido en los primeros quince (15) años, contados a partir de la adquisición inicial, mantiene la obligación de ingresar al Presupuesto del Estado el monto total subsidiado, de acuerdo con lo previsto en el Apartado 6 del presente artículo.”

**Este artículo fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 342 de 14 de diciembre de 2016 (G. O. Ext. No. 15 de 11 de abril de 2017, pág. 243)**

ARTÍCULO 71.- El hecho de tener o recibir una vivienda en propiedad de acuerdo con las prescripciones del Capítulo III de esta Ley no limitará el derecho a recibir en propiedad otra vivienda, en sustitución de la que se

ocupe, de acuerdo con el sistema de distribución de viviendas estatales.

El que reciba por asignación estatal una vivienda en propiedad transferirá al Estado la propiedad de la que hasta ese momento haya estado ocupando, y se le acreditará la parte pagada del precio legal de esta última, menos la depreciación correspondiente, acreditándosele el saldo neto de la parte pagada hasta el límite del valor de la nueva vivienda que adquiera y asumiendo el adquirente el saldo del precio, según el caso.

ARTÍCULO 72.- Los propietarios de dos viviendas colindantes o situadas una en los altos de la otra, habitadas ambas por personas que deseen vivir juntas, podrán comunicar entre sí ambas viviendas, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia de obra, de tal modo que se utilicen como una sola que se considere jurídicamente como copropiedad de ambos.

La unificación de las viviendas se hará constar mediante declaración ante notario público que se inscribirá en el Registro de la Propiedad de la Vivienda.

Si estuviera pendiente de pagar el precio de ambas viviendas o de una de ellas, se mantendrán, respecto al Banco Popular de Ahorro, las mismas obligaciones que mantenían sus propietarios.

ARTÍCULO 73.1.- (Modificado) Los propietarios de una vivienda, en los casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permitan, tendrán derecho a dividirla, previo el otorgamiento de la Licencia de obra correspondiente, con el objetivo de liquidar la copropiedad o para separar a uno o más convivientes del núcleo familiar.

2.- Si hubiere acuerdo entre los propietarios la división se formalizará ante notario. De no existir acuerdo, podrán

interesar ante la sala competente del Tribunal Provincial Popular la división, la que sustentará su decisión en adecuado sentido de racionalidad y teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes. El Tribunal podrá, cuando la división aprobada lo amerite, disponer la compensación correspondiente al copropietario obligado a dividir.

3.- El propietario que promueva la división ante el Tribunal queda obligado a la ejecución de las acciones constructivas necesarias para cumplir el mandato judicial, previo cumplimiento de las disposiciones vigentes.

4.- El Tribunal en su sentencia dispondrá además que, ejecutadas las acciones constructivas necesarias, el interesado con la documentación adecuada concorra ante escritura pública; si el obligado se niega, comparecerá en su lugar el representante designado por el Tribunal a los efectos antes expresados.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, págs. 952-953)**

**ARTÍCULO 74.1.- (Modificado)** Los propietarios pueden arrendar sus viviendas, habitaciones y espacios, a personas naturales y jurídicas, al amparo de lo establecido en la legislación civil común, siempre que esté en correspondencia con las regulaciones urbanas y territoriales vigentes, mediante precio libremente concertado y previa autorización de la Dirección Municipal de Trabajo. En el caso de las personas jurídicas solo procede a los efectos del alojamiento.

2. Se prohíbe el subarrendamiento y la cesión de uso de viviendas, habitaciones o espacios.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext.**

**No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 951) Posteriormente, fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 353 de 10 de julio de 2018 (G. O. Ext. No. 35 de 23 de febrero de 2018, pág. 511). que le dio su actual redacción.**

## SECCIÓN SEGUNDA

### **Transmisión de los derechos sobre la vivienda en caso de fallecimiento o ausencia definitiva de su propietario**

**ARTÍCULO 75.-** A partir de la vigencia de la presente Ley, la propiedad personal sobre la vivienda ocupada permanentemente por su propietario se transmitirá, según sea la situación al momento de su fallecimiento o de su ausencia definitiva, de acuerdo con las regulaciones que establecen los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 76.1.- (Modificado)** 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Posteriormente, fue modificado por el artículo 3 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 361) que le dio su actual redacción**

ARTÍCULO 77.1.- (**Modificado**) 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 heredero 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 3 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 361)**

ARTÍCULO 78.1.- (**Modificado**) 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Posteriormente, fue modificado por el artículo 3 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 361) que le dio su actual redacción**

ARTÍCULO 79.1.- (**Modificado**) 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 3 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 361)**

ARTÍCULO 80.- Las personas que se ausenten definitivamente del país son

incapaces de heredar la vivienda que ocupaba permanentemente el causante y si tiene hijos o descendientes en el territorio nacional, su porción corresponde a estos por representación; a falta de estos, acrece a los demás herederos.

**ARTÍCULO 81.1.- (Modificado)** 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.

5.-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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Posteriormente, fue modificado por el artículo 3 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 361) que le dio su actual redacción.**

**ARTÍCULO 82.- (Modificado)**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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 3 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 362)**

**ARTÍCULO 83.1.- (Modificado)** 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 3 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 362)**

ARTÍCULO 84.- Los que en virtud de lo dispuesto en esta Ley estén obligados a hacer efectivas indemnizaciones por derechos ajenos sobre la vivienda que adquieran, podrán hacerlo mediante pagos mensuales, pero el plazo máximo de cumplimiento de la obligación no podrá exceder de diez años.

#### **SECCIÓN TERCERA (Adicionada)**

##### **Sobre el tratamiento tributario a los actos referentes a la transmisión de la propiedad de las viviendas**

ARTÍCULO 85.- (Modificado) 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.

**Esta Sección Tercera del Capítulo V fue adicionada por el artículo 4 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 362) que además modificó el artículo 85 y le dio su actual redacción.**

**NOTA. Al respecto consultar el Título V, Del impuesto sobre transmisión de bienes y herencias” de la Ley No. 113 “Del Sistema Tributario”, (G. O. O. No. 53 de 21 de noviembre de 2012, págs. 1718 a 1720).**

#### **CAPÍTULO VI**

## **REGULACIONES SOBRE LOS EDIFICIOS MULTIFAMILIARES**

### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **Generalidades**

ARTÍCULO 86.- Las disposiciones de este capítulo se aplicarán a los edificios multifamiliares, que son aquellos que se definen en el inciso e) del artículo 6.

ARTÍCULO 87.-El propietario de una vivienda ubicada en un edificio multifamiliar tendrá derecho exclusivo a su vivienda y a una participación igual a la de los demás propietarios en los elementos comunes del inmueble.

ARTÍCULO 88.- Se considerarán elementos comunes generales del inmueble: a)El terreno en que se asiente el edificio;

- b) los cimientos, paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación;
- c) los sótanos, azoteas, patios, jardines y garajes, salvo que sean parte de la propiedad de una de las viviendas que integren el edificio;
- ch) los locales destinados a alojamiento del encargado;
- d) los locales o instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, cisternas, tanques, bombas de agua y demás similares;
- e) los ascensores, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común;
- f) todo lo demás que sea racionalmente de uso común del edificio o necesario para su existencia, conservación y seguridad.

ARTÍCULO 89.- También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado y siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de



los titulares de las viviendas del edificio, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de viviendas con exclusión de las demás, tal como escaleras y ascensores especiales.

ARTÍCULO 90.- No se considerarán elementos comunes generales del edificio multifamiliar los que formen parte de las casas-apartamentos edificadas en la última planta del edificio según su proyecto original, y que, como vivienda individual se diferencian sustancialmente del resto de los apartamentos desde el punto de vista arquitectónico y funcional.

Los propietarios de dichas casasapartamentos, conocidas como penthouses, estarán obligados a dar acceso a ese nivel del edificio a las personas que atienden la instalación, mantenimiento y reparación de ascensores, tanques de agua, antenas de televisión u otras que se instalan usualmente en ese nivel o sobre el mismo y que prestan servicios a los apartamentos del edificio.

También están obligados los propietarios a mantener y reparar la terraza del pent-house de modo que no se produzcan filtraciones hacia los apartamentos del nivel inferior.

Las casas-apartamentos o pent-house se exceptúan de lo dispuesto en la Sección Quinta del Capítulo II de la presente Ley.

ARTÍCULO 91.- Los elementos comunes, generales o limitados, se mantendrán en condominio y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad.

Cada titular podrá usar los elementos comunes conforme con su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

ARTÍCULO 92.- El uso y disfrute de cada vivienda estará sometido a las siguientes reglas:

- a) No producir ruidos o molestias ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás vecinos;
- b) ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su vivienda sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás vecinos, ni cambiar la forma externa de las fachadas o decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto;
- c) cumplir las disposiciones del Reglamento del edificio, que será elaborado conforme con el Reglamento General que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda.

ARTÍCULO 93.- Los edificios multifamiliares se clasifican en dos categorías:

- a) Edificios de administración propia, que serán aquellos que cuentan con un reducido número de viviendas, generalmente de pocas plantas o agrupadas en un pasaje, cuyas principales áreas comunes sean las vías de acceso a las viviendas; que no tengan equipos complejos, y en los cuales la conservación de los elementos comunes en condiciones normales sea relativamente poco costosa;
- b) edificios de administración municipal, que serán aquellos que cuenten con gran cantidad de viviendas, generalmente de un número elevado de plantas; que tengan entre las áreas comunes, además de las vías de acceso, otras como recibidores, garajes colectivos, jardines y equipos de cierta complejidad como ascensores, colectores de desechos e intercomunicadores y donde eventualmente puedan radicar, además de viviendas, oficinas estatales, comercios y otras entidades. La

conservación de sus áreas comunes es generalmente costosa, incluso en condiciones normales.

ARTÍCULO 94.- Corresponderá a las Direcciones municipales de la vivienda identificar los edificios multifamiliares enclavados en sus territorios y determinar en qué categoría se clasificarán.

ARTÍCULO 95.- Los titulares de las viviendas ubicadas en edificios multifamiliares correrán, en las partes que corresponda a cada uno, con los gastos necesarios para:

- a) La limpieza, el ornato y el mantenimiento de los servicios comunes del edificio;
- b) la conservación de las áreas comunes del inmueble desde el punto de vista constructivo.

ARTÍCULO 96.- En los edificios multifamiliares, la administración se llevará a cabo por una junta de administración integrada por la totalidad de los titulares, la cual adoptará acuerdos de cumplimiento obligatorio por mayoría simple de votos.

ARTÍCULO 97.- Serán atribuciones de la junta de administración:

- a) Acordar el Reglamento del edificio;
- b) designar un ejecutivo que podrá estar compuesto por propietarios o convivientes;
- c) contratar o, en su caso proponer, los servicios de un encargado y personal para la limpieza u otros servicios, a tiempo completo o parcial, y la rescisión de ese contrato cuando se considere oportuno;
- ch) fijar la cuota mensual con que deberán contribuir los titulares a partes iguales para cubrir los gastos referidos en el artículo 95;
- d) decidir la ejecución de reparaciones cuyo costo no pueda ser absorbido por el fondo que se forme con la cuota

mensual, y que, salvo pacto en contrario, deberá ser asumido por los titulares a partes iguales;

- e) asegurar el edificio contra riesgos y para cubrir los gastos de conservación de sus áreas comunes desde el punto de vista constructivo;
- f) solicitar de la Dirección Municipal de la Vivienda la aplicación de medidas disciplinarias al encargado, personal de limpieza y de servicios del edificio cuando incurran en las violaciones previstas en la legislación laboral.

No obstante lo dispuesto en el inciso d) del presente artículo, la Dirección Municipal de la Vivienda podrá ordenar la ejecución de reparaciones en los edificios multifamiliares, cuando esto se requiera por el grado de deterioro, la situación técnico-constructiva del edificio o mantener la estética adecuada en el ornato de la Ciudad. En estos casos también resultará de aplicación lo dispuesto en el último párrafo del artículo 46 de esta Ley.

ARTÍCULO 98.- Serán atribuciones del ejecutivo designado por la junta de administración:

- a) Cobrar la cuota mensual a que se refiere el inciso ch) del artículo anterior y, según el caso, la contribución señalada en el inciso d);
- b) administrar el fondo que se forme con las contribuciones de los titulares para lo cual podrá adquirir los suministros y contratar los servicios necesarios para el edificio;
- c) supervisar el trabajo del encargado;
- ch) rendir cuenta de su gestión, periódicamente, a la junta de administración;
- d) otras que le asigne la junta de administración.

ARTÍCULO 99.- Si el titular de una vivienda de edificio multifamiliar no contribuye a los gastos a que se refieren

los incisos ch) y d) del artículo 97 sin que existan razones justificadas, el ejecutivo de la junta de administración certificará este incumplimiento. La acción para el cobro del adeudo referido será ejecutada y despachada por la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente, mediante la presentación de dicha certificación, trabándose embargo sobre cualquier ingreso del titular, el que podrá hacerse efectivo, de una vez, por el monto equivalente a las cuotas de un año, sin afectar más del diez por ciento (10 %) de cada ingreso periódico.

ARTÍCULO 100.- Si en un edificio multifamiliar uno o más apartamentos fueran medios básicos, las contribuciones a que se refieren los incisos ch) y d) del artículo 97 serán realizadas o asumidas por la entidad a la que pertenece.

Asimismo, cuando en un edificio multifamiliar radicara una unidad o entidad económica o social, estará obligada a sufragar dichos gastos en la proporción correspondiente.

ARTÍCULO 101.- Las instalaciones existentes al momento de promulgarse esta Ley, en las azoteas de los edificios multifamiliares dedicados a la cría, desarrollo y práctica deportiva de la paloma mensajera, autorizados por la Federación Colombófila de Cuba, deberán preservarse y, por tanto, mantendrán el derecho al uso del área de la azotea donde están instalados, siempre que observen los requisitos técnicos y sanitarios exigidos para ello.

En lo sucesivo, la creación de instalaciones de esta naturaleza estará sometida a la aprobación previa de la junta de administración del edificio.

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### **De los edificios de administración municipal**

ARTÍCULO 102.- En los edificios de Administración municipal, la Dirección Municipal de la Vivienda designará un funcionario que representará a esta ante la junta de administración.

En estos edificios el Reglamento acordado por la junta de administración deberá ser aprobado por la Dirección Municipal de la Vivienda.

ARTÍCULO 103.- En los edificios de Administración municipal, la Dirección Municipal de la Vivienda contribuirá a los gastos para la administración y funcionamiento del edificio, asumiendo la parte correspondiente a:

- a) Salario del encargado del edificio y del personal para la limpieza y funcionamiento de los elementos y servicios comunes;
- b) mantenimiento y reparación de los ascensores.

Para la contratación del personal a que se refiere el inciso a), la Dirección Municipal de la Vivienda tendrá en cuenta, principalmente, las propuestas de la junta de administración.

#### CAPÍTULO VII

##### **DE LAS VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN ESPECIAL**

##### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **De las viviendas en zonas rurales**

ARTÍCULO 104.- Los ocupantes de viviendas ubicadas en comunidades campesinas o en áreas urbanas que hubieran cedido al Estado tierras de su propiedad, mediante indemnización o sin ella, recibirán la propiedad de la vivienda que ocupan, por haber sido afectados en la que disfrutaban, sin tener que pagar precio alguno por este concepto.

Igual tratamiento recibirán:

- a) Los ocupantes de viviendas ubicadas en bateyes de centrales azucareros que demuestren haber residido en ellas

- desde antes de la nacionalización del central o ser herederos de quienes las ocupaban antes de esa fecha;
- b) los ocupantes de viviendas campesinas construidas por el Estado entre 1959 y 1970 que demuestren haber residido en ellas desde ese período o ser herederos de quienes las ocupaban en aquella fecha;
  - c) los ocupantes de viviendas campesinas que hayan construido estas en tierras que estaban en su posesión antes del 17 de mayo de 1959;
  - ch) otros casos análogos que decida el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda a propuesta de un organismo u órgano estatal, de parte interesada o de oficio.

En los casos de ocupantes de viviendas ubicadas en las comunidades campesinas, que no hayan recibido la vivienda por cesión de tierra al Estado, adquirirán la propiedad de la vivienda que ocupan bajo los términos y condiciones expresados en las disposiciones sobre la transferencia de la propiedad de esta Ley.

**ARTÍCULO 105.-** Las personas que ocupen viviendas rurales del tipo denominado —económicas‡, construidas por el Estado desde 1980, se considerarán incluidas en las disposiciones que autorizan la transferencia de la propiedad y pagarán el precio de la vivienda de acuerdo con lo establecido en el artículo 42, inciso b); pero si fuesen declaradas vinculadas estarán a lo que regule al efecto el Instituto Nacional de la Vivienda.

Las viviendas que construyan las entidades estatales para los obreros agrícolas y las que se construyan en zonas de montaña, serán generalmente, declaradas vinculadas y se regirán por las disposiciones establecidas para esa categoría de viviendas.

**ARTÍCULO 106.-** La propiedad de una vivienda ubicada dentro del perímetro de una cooperativa de producción agropecuaria, que sea propiedad de un cooperativista y constituya su domicilio legal, solo podrá ser adjudicada en caso de fallecimiento del titular, al cónyuge y a los herederos que sean cooperativistas y ocupen la vivienda. En caso de no existir herederos con estas condiciones, la vivienda se considerará transmitida a la cooperativa en el momento del fallecimiento del causante, sin perjuicio del derecho de los herederos a recibir su precio. En este último caso la cooperativa deberá garantizar una vivienda adecuada a los herederos convivientes que por no ser cooperativistas deban abandonar la vivienda.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la cooperativa podrá decidir que reciban la propiedad de la vivienda uno o más de los herederos que residan en ella y en ese caso estos deberán abonar al resto de los herederos la parte proporcional del precio restante de la tasación, en la forma aplazada que fije la propia cooperativa.

**ARTÍCULO 107.-** Los agricultores pequeños o cooperativistas que, el primero de enero de 1985, poseían en propiedad, como residencia permanente, una vivienda ubicada en la finca rústica de que son propietarios o en la cooperativa a la cual pertenecen y otra en un área urbana, esta última se considerará como su vivienda de descanso a los efectos de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2.

**ARTÍCULO 108.- (Modificado)** Los propietarios de fincas rústicas destinadas a la producción agropecuaria o forestal, 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 de Planificación Física.

Las viviendas ubicadas en áreas de fincas rústicas de propiedad personal estarán sometidas a las reglas siguientes:

- a) El propietario de la finca solo podrá tener la propiedad de la vivienda que ocupa en esta, 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.

A los que no siendo propietarios de una finca construyan o hayan construido en ella legalmente, por medios propios y con autorización de su propietario 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 estas viviendas solo podrá efectuarse previa aprobación del Ministerio de la Agricultura, oído 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Posteriormente fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 953) que le dio su actual redacción.**

## SECCIÓN SEGUNDA

### Otras viviendas sometidas a régimen especial

**ARTÍCULO 109.1.- (Modificado)** 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 arrendatario, 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 podrá ejercer 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 Trabajo a

- partir de las regulaciones vigentes en la materia;
- e) las permutas, donaciones y compraventas de viviendas podrán realizarse conforme al procedimiento que establezca el Ministro de la Construcción;
  - f) las viviendas que queden a favor del Estado serán asignadas al Ministerio de Turismo y, cuando no sean de su interés, este 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 de la Administración Central del Estado, entidades nacionales 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 de Planificación Física.

Los ministros de la Construcción y de Turismo, y el Presidente del Instituto de Planificación Física, dictarán las disposiciones que resulten necesarias para la aplicación del régimen especial a que se refiere el presente Apartado.

2.- Las permutas, donaciones y compraventas de viviendas ubicadas en las zonas especiales de desarrollo se realizan ante notario público, previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio.

**El inciso e) de este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Posteriormente fue modificado por el artículo 5 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 362). Posteriormente el artículo en su conjunto fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 953) que le dio su actual redacción.**

**ARTÍCULO 110.- (Modificado)** 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 5 del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 362)**

## CAPÍTULO VIII

### DE LOS

### OCUPANTES ILEGALES

ARTÍCULO 111.- Se considerarán ocupantes ilegales, a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y serán declarados tales por la correspondiente Dirección Municipal de la Vivienda, las personas que, hayan sido o no declaradas ilegales con anterioridad y estén o no pagando por la ocupación de la vivienda, se encontraren con fecha anterior al 1ro. de enero de 1985, en alguno de los casos siguientes:

a) Que hayan penetrado en la vivienda

que ocupan sin autorización de entidad alguna;

b) que hayan ocupado la vivienda de una persona residente en otro lugar del país o que se encuentre cumpliendo misión oficial en el extranjero, sin autorización del propietario, usufructuario u ocupante legítimo de la vivienda; c) que hayan ocupado, sin autorización de su propietario o usufructuario, una vivienda individualizada en parte de la edificación que en su conjunto pertenezca a dicho propietario o sea objeto del contrato de usufructo;

ch) que hayan construido y ocupen una vivienda edificada en terreno que sea propiedad conocida de otra persona que no haya accedido a dicha edificación, o en terreno estatal sin autorización alguna;

d) que estén ocupando una vivienda cuyo propietario o usufructuario haya abandonado definitivamente el territorio nacional, a no ser que se trate de su

cónyuge – de matrimonio formalizado o no – excónyuge, o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad del ausente y haya permanecido residiendo en la vivienda durante cinco años antes de la salida del propietario;

e) que estén ocupando una vivienda cuyo propietario o usufructuario haya fallecido y no hubiere residido en la vivienda, con la anuencia del titular, por lo menos dos años antes de su fallecimiento en los casos de excónyuge y familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, y durante cinco años en los demás casos, o que aun contando con los requisitos de grado de parentesco y término de convivencia hubieren sido privados por la autoridad competente del derecho a ocupar la vivienda por haber actuado con mala fe y egoísmo evidente, aprovechándose de las circunstancias especiales de personas necesitadas de ayuda para apropiarse de la vivienda al fallecimiento de estas;

f) que ocupen total o parcialmente una vivienda donde hubieran desempeñado labores de empleado doméstico;

g) que ocupen total o parcialmente como vivienda una edificación donde hubieren o no desempeñado actividades laborales, permanezcan o no desempeñando esas actividades en el primer caso, siempre que el inmueble esté siendo o hubiere sido utilizado como escuela, albergue de estudiantes o en función distinta a la de vivienda;

h) que ocupen total o parcialmente un local o vivienda en un edificio multifamiliar donde hayan desempeñado funciones de encargado.

La declaración de ocupante ilegal y sus efectos se extenderán a todas las personas que ocupen ilegítimamente la vivienda.

La disposición de la Dirección Municipal de la Vivienda que contenga la declaración de ocupante ilegal no será recurrible en la vía administrativa ni la judicial.

ARTÍCULO 112.- La Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente resolverá la situación de los ocupantes ilegales a que se refiere el artículo anterior mediante una de las medidas siguientes:

- a) El reintegro de los ocupantes ilegales a sus viviendas de origen;
- b) de no ser factible lo anterior, la reubicación de los ocupantes ilegales en otra vivienda o habitación de propiedad estatal que se encuentre disponible;
- c) de no ser factible lo dispuesto en los incisos a) y b), la vivienda ocupada ilegalmente podrá ser asignada, atendiendo a la política y orden de prioridades que se establezca, a otra persona que ocupa legítimamente una vivienda o habitación y acepte pasar a la que se encontraba ocupada ilegalmente, entregando su vivienda o habitación al Estado, en la cual se reubicará al ocupante ilegal.

En los casos señalados en los incisos b) y c), el ilegal reubicado podrá adquirir la vivienda de que se trate, si esta no fuera una habitación, y deberá abonar el precio legalmente establecido.

ARTÍCULO 113.- A los diez días naturales siguientes a la fecha en que la Dirección Municipal de la Vivienda disponga algunas de las medidas a que se refiere el artículo anterior, si los ocupantes afectados se negaran a cumplirla, la Dirección municipal comunicará a las entidades de donde reciben sus ingresos todos los ocupantes ilegales de la vivienda en cuestión, la obligación en que estarán de practicar en esos ingresos un descuento mensual por concepto de uso del inmueble, ascendente al treinta por ciento

(30 %) de cada ingreso. De mantenerse esa situación por tres meses, las retenciones se elevarán al cincuenta por ciento (50 %) hasta tanto todos los ocupantes ilegales abandonen la vivienda. Las cantidades que se descuenten se ingresarán en el presupuesto del Estado.

Si la persona a la cual se le realicen los descuentos tuviere otros adeudos exigibles, el cobro se realizará previa deducción de las obligaciones por pensiones alimenticias, pago de vivienda y créditos bancarios.

ARTÍCULO 114.- De prolongarse el tiempo de embargo por más de seis meses y los ocupantes ilegales no cumplieren la medida dispuesta, o sin transcurrir dicho término por carecer de ingresos embargables los ocupantes ilegales, o por otras razones justificadas, la Dirección Municipal de la Vivienda podrá proceder a ejecutar su reintegro o reubicación, requiriendo en caso necesario el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria.

ARTÍCULO 115. **(Modificado)** 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71)**

#### CAPÍTULO IX

#### REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**La denominación de este Capítulo fue modificada por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 185 de 28 de mayo de 1998 (G. O. Ext. No. 2 de 6 de julio de 1998, pág. 11)**

ARTÍCULO 116.- (Modificado) El Ministerio de Justicia es el encargado de la dirección, funcionamiento y control del Registro de la Propiedad.

Los Órganos Locales del Poder Popular, a través de las Direcciones provinciales de Justicia y del municipio especial Isla de la Juventud ejercerán el control administrativo y la prestación del servicio de los Registros de la Propiedad que le están subordinados y coadyuvarán en la inspección, asesoramiento y superación del personal de las mismas.

**Este artículo fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 185 de 28 de mayo de 1998 (G. O. Ext. No. 2 de 6 de julio de 1998, pág. 11)**

ARTÍCULO 117.- (Modificado) Todas las personas titulares de inmuebles, comprendidas las viviendas, otras edificaciones y solares yermos, vendrán obligadas a inscribir en el Registro correspondiente, el documento acreditativo de su titularidad, las transmisiones de dominio, las cargas y variaciones constructivas así como otros derechos sobre dichos bienes en los plazos y condiciones que establezca el Ministerio de Justicia.

Una vez inscrito el documento acreditativo de la propiedad en el Registro,

el Registrador lo devolverá a su titular con nota de la inscripción.

**Este artículo fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 185 de 28 de mayo de 1998 (G. O. Ext. No. 2 de 6 de julio de 1998, pág. 11)**

ARTÍCULO 118.- (Modificado) Las transmisiones de dominio, las cargas y limitaciones de cualquier naturaleza, así como las descripciones de obra nueva, las ampliaciones u otras variaciones constructivas sustanciales de los inmuebles deberán ser declaradas mediante escritura pública, la que se presentarán para su inscripción en el Registro correspondiente.

**Este artículo fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 185 de 28 de mayo de 1998 (G. O. Ext. No. 2 de 6 de julio de 1998, pág. 11)**

ARTÍCULO 119.- (Modificado) 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 185 de 28 de mayo de 1998 (G. O. Ext. No. 2 de 6 de julio de 1998, pág. 11). Posteriormente fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71) que le dio su actual redacción.**

ARTÍCULO 120.- (Modificado) 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.

**Este artículo fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 185 de 28 de mayo de 1998 (G. O. Ext. No. 2 de 6 de julio de 1998, pág. 11). Posteriormente fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71) que le dio su actual redacción.**

ARTÍCULO 121.- (Modificado) Las inscripciones en el Registro de la Propiedad estarán gravadas en las cantidades y formas que establezca el Ministerio de Justicia, oído el parecer de los organismos que correspondan.

**Este artículo fue modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 185 de 28 de mayo de 1998 (G. O. Ext. No. 2 de 6 de julio de 1998, pág. 11)**

## CAPÍTULO X

### COMPETENCIA Y ROCEDIMIENTO PARA RESOLVER LAS RECLAMACIONES

### DE DERECHO Y LOS LITIGIOS EN TORNO A LAS VIVIENDAS

#### SECCIÓN PRIMERA

**Disposiciones comunes**

ARTÍCULO 122.1.- (**Modificado**) Las direcciones municipales de la Vivienda tendrán competencia para conocer y resolver:

- a) Reclamaciones de derechos y el cumplimiento de las obligaciones sobre transferencia de propiedad que se deriven de las regulaciones contenidas en la presente Ley;
- b) reclamaciones de derecho y los litigios en torno a la propiedad de las viviendas, cuando el documento acreditativo de la misma sea expedido por autoridades administrativas facultadas;
- c) reclamaciones de derechos, el cumplimiento de las obligaciones y los litigios derivados de la aplicación de lo dispuesto en el Capítulo IV de la presente Ley;
- d) reclamaciones y litigios relacionados con viviendas sin estatus, cuartos y habitaciones; y
- e) las permutas administrativas voluntarias, siempre que alguna de las viviendas que intervienen sean estatales en arrendamiento permanente, cuartos, habitaciones y accesorias.

2.- El Director Municipal de Planificación Física es competente para conocer y resolver los litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie y medidas y linderos.

3.- Corresponde al Tribunal Provincial Popular del territorio donde se encuentre ubicado el inmueble, conocer y resolver en primera instancia, los litigios y reclamaciones de derechos relacionados con la propiedad de la vivienda.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 955)**

ARTÍCULO 123.- (**Modificado**) Corresponderá a la Sala de lo Civil y de lo Administrativo de los tribunales provinciales populares conocer las reclamaciones contra lo resuelto por las direcciones municipales de Vivienda y Planificación Física, salvo en los casos de ocupantes ilegales, mediante los trámites que regula la Ley procesal correspondiente.

En los casos de conflictos como consecuencia de reconocimiento, concesión o reclamación de derechos serán partes en el proceso judicial las que lo fueron en el proceso administrativo, además de la administración demandada.

Conforme a la legislación vigente, contra lo resuelto por los tribunales provinciales populares podrá establecerse recurso de casación ante la Sala competente del Tribunal Supremo Popular.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 955)**

ARTÍCULO 124.- (**Modificado**) La ejecución de las resoluciones que dicten los tribunales aplicando las disposiciones de la presente Ley o cualesquiera otras relacionadas con las viviendas, en los casos a que se refiere el artículo anterior, se coordinan, según corresponda, por las direcciones municipales de la Vivienda o de Planificación Física, las que requerirán el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria cuando fuere necesario.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 955)**

ARTÍCULO 125.- Únicamente podrán iniciar la promoción de los expedientes:

- a) Las personas naturales que estén en el pleno ejercicio de su capacidad jurídica civil;
- b) las personas que, de acuerdo con las disposiciones legales, reglamentarias o estatutarias, ostenten la representación de las personas jurídicas. En todo caso se presumirá que el presidente, director, administrador o funcionario que ejerza la máxima autoridad de una persona jurídica está facultado para representarla;
- c) las direcciones municipales de la vivienda, de oficio, para determinar la ocupación legal de una vivienda.

#### **SECCIÓN SEGUNDA**

##### **Procedimiento en casos de reclamaciones de derechos ante los órganos administrativos competentes**

**ARTÍCULO 126.- (Modificado)** En los casos de declaración de un derecho ante las direcciones municipales de Vivienda o Planificación Física, las reclamaciones se promoverán utilizando una de las siguientes vías:

- a) Por medio de escrito, sin formalidad alguna, en que se haga constar breve y claramente lo que se reclame, los hechos y los fundamentos de derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante y expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse; y
- b) por medio de comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación, sus fundamentos y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

Formulada la solicitud, se radicará de inmediato el expediente en el libro correspondiente.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, págs. 955-956)**

**ARTÍCULO 127.- (Modificado)** Formulada la reclamación, la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, ordenará la práctica de las pruebas que procedan, las que deberán llevarse a cabo dentro del término de veinte (20) días hábiles siguientes al recibo de la reclamación.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 956)**

**ARTÍCULO 128.- (Modificado)** El director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, según el caso, emitirá Resolución dentro del término de treinta (30) días hábiles posteriores a la culminación de la práctica de las pruebas.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 956)**

**ARTÍCULO 129.- (Modificado)** Contra lo resuelto por el director de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, procede reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente, que deberá interponerse dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes al de la notificación.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 956)**

SECCIÓN TERCERA

**Procedimiento en casos de conflictos como consecuencia del reconocimiento, concesión o reclamación de derechos**

ARTÍCULO 130.- (Modificado) En los casos en que como consecuencia del reconocimiento, concesión o reclamación de un derecho se produzca un conflicto, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según la competencia de estas, utilizando una de las vías siguientes:

- a) Por medio de escrito, sin formalidad alguna, en que se hagan constar breve y claramente lo que se reclame, los hechos y fundamentos de derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante y proponiendo cualesquiera pruebas de que intente valerse; y
- b) por medio de comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el jefe de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación, sus fundamentos y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

Formulada la solicitud, se radicará de inmediato el expediente en el libro correspondiente.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 956)**

ARTÍCULO 131.- El emplazamiento a la persona contra quien se dirija la reclamación deberá hacerse dentro de los diez días laborables siguientes, mediante

cédula o notificación que contendrá la designación o domicilio del órgano que la disponga, el nombre del promovente del expediente y número de este, acompañándose copia del escrito o del acta inicial y de los documentos presentados por el reclamante.

Al practicarse la diligencia se hará saber a la persona a quien se dirija que debe evacuar el trámite de contestación, verbalmente o por escrito, dentro de los diez días laborables siguientes a la fecha del emplazamiento, acompañando las pruebas documentales de que disponga y proponiendo las demás que estime convenir a su derecho, ante el funcionario facultado por el Jefe de la Dirección Municipal de la Vivienda, quien extenderá acta de su contestación.

ARTÍCULO 132.- El emplazamiento deberá hacerse personalmente si fuera posible; en su defecto, por medio de familiares o vecinos mayores de dieciocho años.

Si la persona con quien debe practicarse la diligencia se negara a firmar, se hará constar así en presencia de un testigo y surtirá todos sus efectos como si se hubiera practicado personalmente.

ARTÍCULO 133.- Transcurrido el término del emplazamiento sin que la persona contra la que se dirija la reclamación la hubiera contestado, se continuará la tramitación del expediente a su perjuicio.

ARTÍCULO 134.- A cada parte le incumbirá probar los hechos que afirme y los que oponga a los alegados por las otras, sin perjuicio de la facultad de la autoridad actuante de practicar pruebas de oficio.

ARTÍCULO 135.- Para la práctica de las pruebas que se admitan se concederá un término que no excederá de veinte días

laborables a partir de la providencia del funcionario actuante.

Sin perjuicio de las pruebas propuestas y practicadas a instancia de las partes el funcionario actuante podrá practicar de oficio, en el término de diez días laborables, las que considere necesarias para llegar al conocimiento cabal de la verdad. Este término solo podrá prorrogarse por cinco días laborables más cuando existan razones que lo justifiquen.

ARTÍCULO 136.- Antes de dictar resolución, el funcionario actuante, en cualquier estado del procedimiento, podrá hacer comparecer a las partes para interrogarlas sobre los hechos del litigio, siempre que ello sea indispensable para el conocimiento de la verdad.

ARTÍCULO 137.- **(Modificado)** Practicadas las pruebas y en su caso incorporado al expediente el resultado de las mismas, el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, según el caso, dictará resolución dentro del término de diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que se haya practicado la última diligencia de prueba.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 956)**

ARTÍCULO 138.- **(Modificado)** Contra la Resolución dictada por el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, correspondiente, 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 y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular que corresponda.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31**

**de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 956)**

ARTÍCULO 139.- Cualquier persona que demuestre interés legítimo podrá intervenir en el expediente antes del trámite de resolución para hacer valer, en relación con los que sean partes, su derecho sobre la cosa objeto de litigio.

La intervención de terceros no dará lugar a la retroacción del procedimiento, el que continuará por sus trámites según su estado, pero a partir de ese momento podrá participar en él con los mismos derechos y cargas que correspondan a las demás partes.

ARTÍCULO 140.- El funcionario actuante, de oficio o a instancia de cualesquiera de las partes, llamará al expediente a un tercero cuando considere que el litigio deba desarrollarse con su intervención por estimar que la Resolución que se dicte puede afectar un derecho o interés legítimo del tercero.

ARTÍCULO 141.- En el caso del artículo precedente, el funcionario actuante ordenará que se emplace al tercero para que comparezca, en el término que le señale, a sostener el derecho de que pueda estar asistido.

En su escrito de contestación, el tercero deberá proponer las pretensiones que considere de su interés.

ARTÍCULO 142.- Si alguna de las partes lo solicitara, la Resolución se notificará a quien, sin haber sido parte en el proceso, pueda ser afectado por la ejecución de esta.

ARTÍCULO 143.- Toda resolución deberá ser notificada a las partes o a sus representantes. Esta se efectuará con entrega de copia literal firmada y acuñada. Cuando la diligencia de notificación no se realice con las partes, se aplicará lo establecido en el artículo 131 para los emplazamientos.

ARTÍCULO 144.- Siempre que la notificación se haga en persona distinta a aquella a quien sea dirigida, el notificador hará constar el nombre, los apellidos, y demás generales de dicha persona al pie de la diligencia que se practique, la que será unida al expediente.

**CAPÍTULO XI  
DE LA COMPETENCIA  
DE LOS ORGANISMOS  
(MODIFICADA)**

**La denominación de este Capítulo fue modificada por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 956)**

ARTÍCULO 145.- (Modificado) En cuanto a la aplicación de la presente Ley, los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales tienen las funciones siguientes:

1. Ministerio de la Construcción:
  - a) Elaborar para su presentación al Gobierno la propuesta de política para el desarrollo de la Vivienda y sus urbanizaciones;
  - b) ejercer la rectoría técnica del proceso inversionista para los programas constructivos de la Vivienda y las urbanizaciones, así como los parámetros técnico-económicos para la aprobación territorial de proyectos de viviendas y urbanizaciones;
  - c) organizar el control del fondo de viviendas, su estado y evolución, así como la captación, procesamiento e información estadística complementaria de la Vivienda;
  - d) establecer la política para el aseguramiento de los servicios de proyectos, asesoría técnica y servicios técnicos constructivos a la población para la construcción, conservación y

- rehabilitación de viviendas por esfuerzo propio;
- e) proponer los recursos materiales que garanticen la ejecución de los programas constructivos de la Vivienda y, una vez aprobados, controlar su cumplimiento;
- f) proponer las normas para la adaptación de locales con fines de viviendas;
- g) implementar la política aprobada para la Colaboración Internacional en cuanto a la Vivienda;
- h) implementar, controlar y coordinar la aplicación de la Ley General de la Vivienda y demás disposiciones complementarias;
- i) emitir las disposiciones que le correspondan sobre reclamaciones de derechos y litigios, y controlar su cumplimiento;
- j) conocer, como última instancia de decisión, las impugnaciones a las resoluciones administrativas relativas a los ocupantes ilegales;
- k) regular, establecer y controlar la aplicación de las disposiciones y regulaciones de las viviendas vinculadas, medios básicos y edificios multi-familiares;
- l) proponer los proyectos de normas, procedimientos y prioridades para la asignación y transmisión de viviendas que el Estado construya o queden disponibles;
- m) asesorar a los órganos, organismos, organizaciones y entidades nacionales en lo relativo a las viviendas ubicadas en las zonas de alta significación para el Turismo u otras zonas especiales, y dictar las regulaciones que correspondan; y
- n) regular lo relativo a la confiscación de viviendas en el marco de su

competencia, y controlar su cumplimiento.

2. Instituto de Planificación Física:

- a) Establecer y controlar las normas para el mejor funcionamiento de los asentamientos urbanos y rurales;
- b) elaborar, aprobar y controlar los procedimientos para el otorgamiento de licencias de construcción, autorizaciones de obras y certificaciones de habitables;
- c) elaborar y aprobar las normas y procedimientos para la asignación de terrenos estatales a las personas naturales que lo soliciten para construir viviendas según las prioridades que establezca el Estado;
- d) elaborar y aprobar las normas y procedimientos sobre los dictámenes técnicos para la descripción y tasación de viviendas, la certificación de medidas y linderos, el traspaso de solares yermos y azoteas, así como el ejercicio del derecho de tanteo a favor del Estado; y
- e) representar al país ante los organismos internacionales y en los eventos que corresponda en materia de ordenamiento territorial, urbanismo, asentamientos humanos y hábitat.

3. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social:

- a) Dirigir y controlar la actividad de arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios.

4. Ministerio de Justicia:

- a) Establecer el procedimiento para las permutas donde al menos una de las viviendas sea vinculada o medio básico.

5. Órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales:

- a) Controlar, declarar, contratar y cesar las viviendas vinculadas y medios básicos que integran su patrimonio.

6. Tribunales Populares:

- a) Conocer de los litigios que se produzcan entre los propietarios de viviendas; y
- b) las reclamaciones de derecho entre propietarios, cuyos documentos sean judiciales o notariales.

**Este artículo fue modificado por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, págs. 956 a 958)**

**DISPOSICIONES ESPECIALES**

PRIMERA: En los casos de personas que en virtud de lo dispuesto en los artículos 55, incisos a) y b); 78 y 81, y en las Disposiciones Transitorias octava y novena de la presente Ley resulten beneficiadas con la posesión de grandes inmuebles que puedan servir de utilidad pública o interés social u otro uso más justo y razonable, en beneficio de la comunidad, el Estado podrá asignar otra vivienda al ocupante y preservar para sí el inmueble.

SEGUNDA: **(Modificada)** 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.

**Esta Disposición Especial fue modificada por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71)**

**TERCERA: (Modificada) 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 cualesquiera 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.

**Esta Disposición Especial fue modificada por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71)**

CUARTA: En los casos que, por razones de utilidad pública o interés social, el Estado en aras del desarrollo general del país, debe adquirir o expropiar una vivienda de propiedad personal de ocupación permanente, se compensará al propietario con otra adecuada, en lo posible, a las dimensiones de la vivienda afectada, de acuerdo a las características técnicoconstructivas y ubicación de las viviendas que disponga el Estado para estos casos, sin exigirle el pago de la diferencia de precios caso de existir esta a favor del Estado; a no ser que el propietario opte por el cobro del precio legal. El Estado podrá acordar otras formas de compensación.

QUINTA: Todas las entidades estatales, las dependencias administrativas de las organizaciones políticas, de masas y sociales, las cooperativas, así como cualquier empleador privado, estarán obligados a realizar, en los pagos que deban entregar a sus trabajadores o a otras personas, los descuentos que para el pago de los precios de adquisición o del arrendamiento de viviendas o para el reembolso de créditos concedidos para la construcción o reparación de viviendas se disponen por la presente Ley, así como a entregar al Banco Popular de Ahorro las cantidades descontadas.

SEXTA: Los pagos que por concepto de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie sobre el terreno debieran efectuarse voluntariamente y no se hicieran dentro del mes siguiente, incurrirán en un (10 %) de recargo sobre la cantidad que debió pagarse. El importe del recargo no amortizará el pago del

precio de la vivienda o del terreno, según los casos.

Si el impago de la vivienda se prolongare por más de tres meses, la Dirección Municipal de la Vivienda podrá disponer el descuento de las cantidades adeudadas en los ingresos de cualesquiera de los ocupantes de la vivienda de que se trate.

En los casos de las personas obligadas al pago del derecho perpetuo de superficie, que no lo hicieran en el término establecido, la Dirección Municipal de la Vivienda podrá disponer la retención de los salarios, sueldos, haberes, pensiones, cualquier otra retribución periódica, u otros ingresos que perciba el deudor o en su caso, cualesquiera de los ocupantes de la vivienda, construida en el terreno en cuestión, en un diez por ciento (10 %) de sus ingresos mensuales hasta la liquidación total de la deuda.

Estas retenciones se transferirán al Banco Popular de Ahorro que en representación del Estado las ingresará al presupuesto del Estado.

Caso que los ocupantes no tuvieran ingresos fijos donde efectuar los descuentos, se procederá por la Dirección Municipal de la Vivienda a embargar los bienes muebles del deudor o de la comunidad matrimonial de bienes que tuviere constituida si fuere casado, en cantidad suficiente a cubrir el importe adeudado, de conformidad con el procedimiento administrativo para el cobro de las contravenciones personales.

**SÉPTIMA: (Derogada)**

**Esta Disposición Especial fue modificada por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext.**

**No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71). Posteriormente fue derogada por la**

**Disposición Final Cuarta del Decreto-Ley No. 288 de 28 de octubre de 2011 (G. O. Ext. No. 35 de 2 de noviembre de 2011, pág. 363)**

OCTAVA: A propuesta del comité ejecutivo de la asamblea provincial del Poder Popular de Ciudad de La Habana, el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda podrá decidir que algunas de las funciones que esta Ley atribuye a los órganos y direcciones administrativas municipales en esta provincia sean asumidas por el nivel provincial correspondiente o requieran una aprobación complementaria de esa instancia.

NOVENA: Corresponde al Comité Estatal de Trabajo y Seguridad Social el pago de las prestaciones vitalicias resultantes de la aplicación de la Ley de Reforma Urbana, las cuales quedarán sujetas a las causales de incompatibilidad, modificación, suspensión y extinción de prestaciones que establece la Ley No. 24 de 1979, Ley de Seguridad Social.

DÉCIMA: El Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros a propuestas del Comité Estatal de Precios, Instituto Nacional de la Vivienda y el Instituto de Planificación Física deberá fijar, en el término de 90 días a partir de la promulgación de la presente, el precio legal de los solares yermos urbanos sobre las bases siguientes:

- Se fijará un precio básico en atención a la zona de ubicación del solar;
- los solares adquiridos después del 14 de octubre de 1960, mantendrán el precio de la última transmisión de dominio. Los adquiridos con anterioridad podrán aumentar su precio siempre que la zona donde estén ubicados hubiere sido urbanizada con anterioridad a la fecha antes señalada;

- en todo caso el precio de los solares yermos urbanos no será inferior a \$1,00 ni superior a \$8,00 el metro cuadrado.

Cada cinco años el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros revisará el sistema de precio a fijar a los solares yermos.

UNDÉCIMA: El Consejo de Ministros, al aprobar las cifras directivas del Plan Único de Desarrollo Económico-Social, tendrá en cuenta la necesidad de ir creando paulatinamente un fondo de reserva de viviendas que propicie soluciones de reubicación de los ocupantes de viviendas vinculadas y medios básicos que cesen en su derecho de ocupación, con el fin de mantener el aseguramiento de las actividades a las cuales se destinan, y en primer lugar la defensa del país.

DUODÉCIMA: **(Modificada)** Las atribuciones y funciones legalmente asignadas al Instituto Nacional de la Vivienda sobre Patrimonio Nacional y el Registro 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.

**Esta Disposición Especial fue modificada por el artículo 3 del Decreto-Ley No. 185 de 28 de mayo de 1998 (G. O. Ext. No. 2 de 6 de julio de 1998, pág. 11). Posteriormente fue modificada por el artículo 1 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71) que le dio su actual redacción**

DECIMOTERCERA: **(Adicionada)** 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 estas 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.

**Esta Disposición Especial fue adicionada por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71)**

DECIMOCUARTA: **(Adicionada)** 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.

**Esta Disposición Especial fue adicionada por el artículo 2 del Decreto-Ley No. 233 de 2 de julio de 2003 (G. O. Ext. No. 12 de 15 de julio de 2003, pág. 71)**

**“DECIMOQUINTA:** La fecha a partir de la cual se cuentan los quince (15) años a que se refiere el Apartado 6 del artículo 70 de la presente Ley, es la del Acuerdo del órgano local del Poder Popular por el cual se asigna la vivienda u otorga el subsidio”. **Esta Disposición Especial fue adicionada por el artículo 4 del Decreto-Ley No. 342 de 14 de diciembre de 2016 (G. O. Ext. No. 15 de 11 de abril de 2017, pág. 244)**

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** Las relaciones jurídicas constituidas y los derechos adquiridos al amparo de la Ley No. 48, de 27 de diciembre de 1984, conservan su validez, pero sus efectos posteriores a la vigencia de la presente Ley se rigen por las disposiciones de esta.

**SEGUNDA:** Las permutas en las que sean parte conjuntamente propietarios y arrendatarios se tramitarán de acuerdo con las regulaciones actualmente vigentes, hasta tanto el Instituto Nacional de la Vivienda no regule el procedimiento para estas permutas.

En los casos en que se trate de uno o más permutantes que concurren como usufructuarios onerosos, la Dirección Municipal de la Vivienda consignará en la resolución de permuta el reconocimiento de la fecha del contrato de usufructo de la Vivienda objeto de la permuta; fecha que se tomará en cuenta para la ulterior aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Undécima de esta Ley en cuanto a la fijación del precio correspondiente a la transferencia de propiedad.

Igual tratamiento recibirán, en lo procedente, los usufructuarios onerosos que acrediten que en fecha posterior al treinta de junio de 1980 recibieron el usufructo de la vivienda que ocupan por permuta, por cesión del cónyuge - de

matrimonio formalizado o no-, excónyuge, ascendiente o descendiente, o a cambio de otra propiedad estatal.

**TERCERA:** La facultad que concede al propietario el artículo 64 de la presente Ley no podrá ejercerse contra las personas que al momento de su promulgación se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- Que conviven en el inmueble antes del 14 de octubre de 1960;
- convivientes que lo fueron del propietario anterior y que por fallecimiento o salida del país la titularidad le fue transmitida a otra persona;
- personas que han construido ampliaciones en la vivienda con autorización de su propietario;
- los que han contribuido en forma efectiva a la adquisición de la vivienda; como los casos de permutas o entregas de dos casas por una, personas que pagaron el precio de la vivienda por ser el adquirente menor o insolvente y otros análogos que decida el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda;
- los que han contribuido en forma efectiva a la reconstrucción de la vivienda, como los casos de viviendas en mal estado, de propiedad personal que son reconstruidas por los convivientes del titular, o a cargo de la comunidad matrimonial de bienes y otros casos análogos que decida el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda.

**CUARTA:** Cuando un edificio multifamiliar o una comunidad de viviendas hubiera sido construido para asegurar la fuerza de trabajo de determinada entidad estatal u organización y estuviera ocupado a la fecha de promulgación de la presente Ley solo parcialmente por personal de la entidad y

organización, podrán declararse vinculados o medios básicos todos los apartamentos o viviendas.

QUINTA: No se considerarán elementos comunes los apartamentos que con fecha 1ro. de enero de 1985 estuvieren ocupados por el encargado del edificio multifamiliar que presta sus servicios en el mismo edificio donde reside, si se trata del propietario o el usufructuario oneroso de dicho apartamento.

SEXTA: Las disposiciones sustantivas que se establecen por la presente Ley se aplicarán a los asuntos que se encuentren en trámite en cualquier instancia administrativa o judicial al momento de su promulgación; así como a los expedientes sobre ocupantes ilegales y litigios entre propietarios y convivientes que se encuentren en las direcciones municipales de la Vivienda o en proceso de Revisión pendientes de ejecución, todos los cuales continuarán tramitándose conforme al procedimiento por el que se iniciaron.

SÉPTIMA: No obstante lo dispuesto en el artículo 49 de la presente Ley, se concede un término de dos años para que los usufructuarios onerosos y ocupantes legítimos puedan optar por adquirir la propiedad de la vivienda que ocupan.

OCTAVA: A los efectos de lo dispuesto en el artículo 49 de la presente Ley y en la disposición anterior se considerará usufructuario oneroso desde la fecha del contrato de usufructo –o, en su defecto, desde la fecha de la primera mensualidad pagada por el titular del derecho de usufructo de la vivienda en cuestión– a toda persona que hubiere estado ocupando una vivienda con fecha anterior al 1ro. de enero de 1985 y esté obligado a pagar un precio mensual por esa ocupación, ya sea el Estado o la entidad estatal que le asignó la vivienda, en cualesquiera de los casos siguientes:

- a) Que el ocupante sea el titular del derecho de usufructo;
- b) que el que aparezca como titular del derecho de usufructo sea cónyuge, excónyuge, ascendiente o descendiente, si el titular del derecho se hubiera mudado del domicilio en fecha anterior;
- c) que el que aparezca como titular del derecho de usufructo esté definitivamente ausente por haber abandonado el territorio nacional, siempre que el ocupante sea cónyuge - de matrimonio formalizado o no - excónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad del titular y haya residido en la vivienda por lo menos cinco años antes de ausentarse el titular, y siempre que no fuere propietario de otra, o arrendatario, luego que hubiere transcurrido el término a que se refiere la Disposición Transitoria Séptima de la presente Ley;
- ch) que el que aparezca como titular del derecho de usufructo haya fallecido, si el ocupante hubiere residido en la vivienda con la anuencia del titular por lo menos dos años antes del fallecimiento si fuere excónyuge o familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, y durante cinco años en los demás casos, y siempre que no fuere propietario de otra vivienda.

En los casos de los incisos b), c) y ch), la declaración de usufructuario oneroso será hecha, a solicitud del interesado por la Dirección Municipal de la Vivienda.

Si más de una persona reclamase la condición de usufructuario oneroso al amparo de lo dispuesto en cualesquiera de dichos incisos y probare encontrarse en la situación correspondiente, se le otorgará el derecho al que figure como jefe del grupo familiar que ocupa la vivienda, siempre

que resida en ella; pero si esa condición no pudiera ser acreditada se reconocerán iguales derechos a los reclamantes que hayan probado encontrarse en alguna de las situaciones que señalan dichos incisos y tengan capacidad para contribuir al pago o pagar totalmente el precio de la vivienda.

No obstante lo dispuesto en los incisos c) y ch) de este artículo el comité ejecutivo del órgano municipal del Poder Popular, cuando existan razones que lo justifiquen, podrá definir como usufructuario oneroso, mediante acuerdo fundado, al ocupante de la vivienda, aunque no cumpla los requisitos de parentesco y tiempo de convivencia previa a la salida definitiva del territorio nacional o del fallecimiento del que aparezca como titular del derecho.

Si el ocupante hubiera seguido pagando las mensualidades correspondientes al usufructo de la vivienda, se le considerará usufructuario desde la fecha de la salida del país o del fallecimiento, según sea el caso.

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 estas, incurriendo en indignante conducta antisocial e inhumana, podrán ser privados por la autoridad competente de los beneficios de esta disposición.

**NOVENA:** A los efectos de lo dispuesto en el artículo 49 y en la Disposición Transitoria Séptima de la presente Ley, se considerará ocupante legítimo a toda persona que hubiere estado ocupando una vivienda con anterioridad al 1ro. de enero de 1985 y se encuentre en alguno de los casos siguientes:

a) El que haya ocupado con autorización de su propietario y continúe ocupando

permanentemente, como si fuera propia, una vivienda propiedad de una persona que resida permanentemente en el mismo u otro municipio del país, siempre que el ocupante haya sido declarado usufructuario gratuito o que, no habiéndolo sido, el propietario no negare su autorización;

b) el que haya ocupado con autorización de su propietario y continúe ocupando permanentemente, como si fuera propia, una vivienda individualmente, con entrada independiente y servicios propios, en una parte de la edificación que en su conjunto pertenezca a dicho propietario;

c) el que esté ocupando permanentemente, o como lugar de descanso, una vivienda que el ocupante haya construido a sus expensas en solar yermo o terreno adquirido de otra persona mediante documento privado, cedido por una autoridad estatal o cuyo propietario no sea conocido;

ch) el que esté ocupando permanentemente, o como lugar de descanso, una vivienda que el ocupante haya construido en la azotea de una edificación con el consentimiento expreso o tácito de las personas con derecho a dicha azotea;

d) el que haya recibido una vivienda inhabitable que como tal le haya sido asignada, la haya reconstruido totalmente a sus expensas y la ocupe como usufructuario gratuito u oneroso;

e) el que, habiendo recibido el usufructo gratuito de una habitación, haya hecho, por su cuenta, obras de ampliación que haya transformado dicha habitación en una vivienda adecuada;

f) el que está ocupando permanentemente una vivienda cuyo

propietario esté definitivamente ausente por haber abandonado el territorio nacional, siempre que el ocupante sea cónyuge de matrimonio formalizado o no-, excónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad del titular y haya residido en la vivienda por lo menos cinco años antes de la salida del país, del propietario; y siempre que no posea título igual de otra vivienda;

g) el que esté ocupando permanentemente una vivienda cuyo propietario haya fallecido sin que el ocupante tenga derecho a la herencia, siempre que el ocupante haya residido en la vivienda con la anuencia del propietario por lo menos dos años antes de su fallecimiento, si se tratare del excónyuge o familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, y cinco años en los demás casos, y sin perjuicio de los derechos que esta Ley otorga a los herederos del causante; y siempre que no fuere propietario de otra vivienda;

h) el que haya ocupado con la autorización del usufructuario y permanezca ocupando permanentemente con igual autorización una vivienda individualizada, con entrada independientemente y servicios propios, en una edificación que en su conjunto sea objeto de un contrato de usufructo; salvo que haya habido un desglose previo del inmueble, caso en el cual aplicará a cada uno lo dispuesto en la disposición especial anterior;

i) el que con la debida autorización estatal, ocupe permanentemente una vivienda propiedad del Estado, sin pago alguno, por haberse así dispuesto por autoridad competente, y el que, por decisión fundada de autoridad

competente, fue liberado de la obligación de pago del usufructo de la vivienda que ocupa; en ambos supuestos, con excepción de los casos de asistencia social.

La declaración de ocupante legítimo se realizará, a solicitud del interesado, por la Dirección Municipal de la Vivienda, la que también determinará si le corresponderá pagar el precio de transferencia de la propiedad y en caso afirmativo, el monto total de este y el de las mensualidades.

El comité ejecutivo del órgano municipal del Poder Popular también podrá declarar ocupantes legítimos, mediante acuerdo fundado, a otras personas que, no siendo usufructuarios onerosos ni pudiendo ser identificados con algunos de los casos descritos en los incisos de este artículo, acrediten encontrarse en situación similar aunque no cumplan totalmente los requisitos indicados en los incisos de este artículo.

Si más de una persona reclamase la condición de ocupante legítimo y probare encontrarse en la situación correspondiente, se le otorgará el derecho al que figure como jefe del grupo familiar que ocupa la vivienda siempre que resida en ella; pero si esa condición no pudiera ser acreditada, se reconocerán iguales derechos a los reclamantes que hayan probado encontrarse en alguna de las situaciones que señalan los incisos de este artículo y tengan capacidad para contribuir al pago o pagar totalmente el precio de la vivienda.

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 estas, incurriendo en indignante conducta antisocial e inhumana, podrán ser privados

por la autoridad competente de los beneficios de esta disposición.

DÉCIMA: Las personas que sean declaradas ocupantes legítimos a tenor de lo dispuesto en los incisos a), b), c), ch), d) y e) de la Disposición anterior recibirán la propiedad de la vivienda sin que medie pago alguno.

En el caso del inciso c), si el propietario del terreno no fuese conocido, el derecho del ocupante legítimo se limitará a adquirir la propiedad de lo edificado y deberá abonar el precio del derecho perpetuo de superficie del terreno al Estado, sin perjuicio de que este lo reintegre posteriormente al propietario de dicho terreno si se reclamare.

En el caso del inciso g), si los herederos renunciaren a recibir el precio legal de la vivienda, el ocupante legítimo recibirá su propiedad sin pago alguno; de otro modo, la vivienda le será transferida por el precio legal, el que se entregará a los herederos que resulten con derecho a recibirlo.

Las personas que sean declaradas ocupantes legítimas a tenor de lo que dispone el inciso i) de la disposición anterior, recibirán la propiedad de la vivienda, pagando o no el precio de la transferencia según determine, por grupo de casos, el Instituto Nacional de la Vivienda.

La disposición firme en los casos a que se refiere este artículo en que no proceda pago alguno, será considerada como título de propiedad y contendrá todos los elementos necesarios a tal fin, incluida una descripción adecuada de la vivienda.

ÚNDECIMA: Para los usufructuarios onerosos el precio de la transferencia será el resultado de multiplicar el importe de la mensualidad pagada en octubre de 1984, o la primera mensualidad pagada si el usufructo fuere de fecha posterior, por la suma de las mensualidades

correspondientes a 20 años, menos la suma de las mensualidades abonadas desde la fecha en que se le haya considerado usufructuario oneroso hasta el treinta de junio de 1985, sin que esta operación pueda dar como resultado que el precio de transferencia sea inferior a:

- a) Cinco años de usufructo, en el caso de las viviendas construidas hasta 1940;
- b) siete años de usufructo, en el de las viviendas construidas entre 1941 y 1950;
- c) nueve años de usufructo, en el de las viviendas construidas entre 1951 y 1960; ch) once años de usufructo, en el de las viviendas construidas entre 1961 y 1970;
- d) trece años de usufructo, en el de las viviendas construidas después de 1970.

Los pagos de mensualidades de fechas posteriores al treinta de junio de 1985 se considerarán como pago del derecho de propiedad.

DUODÉCIMA: Para los ocupantes legítimos el precio de compraventa será el que establece el artículo 42, inciso b) de la Ley.

El que adquiera la vivienda deberá pagar, además del precio antes referido, los intereses bancarios correspondientes.

El precio correspondiente a la transferencia de propiedad deberá ser amortizado en quince años, mediante cuotas mensuales iguales, pero si la suma de la mensualidad resultante más los intereses bancarios correspondientes fuese superior al diez por ciento (10 %) de los ingresos de todos los que residen en la vivienda, la mensualidad se fijará considerando ese límite y se ampliará el plazo de amortización en lo que corresponda. El monto de la mensualidad también será definido por la Dirección Municipal de la Vivienda.



En el caso del inciso f) de la Disposición Transitoria Novena, 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.

**DECIMOTERCERA:** Al otorgarse el contrato de compraventa, los usufructuarios onerosos podrán optar por pagar como precio de la vivienda que adquieran el referido a la Disposición anterior.

En los casos en que se produzca esta opción, las cantidades mensuales del precio a pagar, incluidos los intereses bancarios, serán iguales a la mensualidad que se hubiere abonado en concepto de usufructo correspondiente a octubre de 1984, o a la primera mensualidad abonada si el usufructo fuera de fecha posterior.

**DECIMOCUARTA:** Los pagos que hubiere realizado el usufructuario oneroso a partir de julio de 1985 se le acreditarán a cuenta del precio de transferencia.

Si, por el contrario, cuando se realicen los trámites de transferencia de propiedad de la vivienda existieran atrasos en el pago del usufructo y el deudor no los liquidara en ese momento, su importe se sumará al precio de transferencia, incluyendo en esa suma un recargo del diez por ciento (10 %) de las mensualidades a pagar, pero no el importe de cada mensualidad si los atrasos no exceden de tres meses, pero si fueran superiores se incrementará el importe de las mensualidades a pagar y no el número de estas, siempre que la mensualidad a pagar no exceda del diez por ciento (10 %) del ingreso del núcleo familiar que ocupa la vivienda. Por lo que exceda del diez por ciento (10 %) se aumentará el número de mensualidades.

**DECIMOQUINTA:** Los ocupantes legítimos que deban pagar el precio de la transferencia, obligados a ese pago desde julio de 1985, abonarán una mensualidad que calculen de acuerdo con las bases de precio a que se refiere el artículo 42, lo que harán mediante declaración jurada que presentarán al Banco Popular de Ahorro o a la Dirección Municipal de la vivienda, en la cual figure el cálculo de dicho precio. Cuando la mensualidad resultante fuere superior al 10% de los ingresos del núcleo conviviente, se ajustará a ese límite.

Estos pagos se harán a título provisional, mediante retención en los ingresos periódicos del beneficiario o, de no existir estos, mediante abonos que realice el beneficiario en el Banco Popular de Ahorro, hasta que la Dirección Municipal de la Vivienda declare la ocupación legítima y defina el precio legal correspondiente.

En caso de que se declare la condición de ocupante legítimo, lo pagado se considerará a cuenta del precio.

Si no se accediera a la declaración de ocupante legítimo, lo abonado se considerará como precio del uso del inmueble y se aplicará al ocupante lo dispuesto en el artículo 112 en relación con los ocupantes ilegales.

**DECIMOSEXTA:** Para la transferencia de la propiedad a los usufructuarios onerosos u ocupantes legítimos, se aplicarán, en lo pertinente, las disposiciones establecidas en la Sección Segunda del Capítulo III de la presente Ley.

No obstante, a los efectos del contrato, si el usufructuario oneroso u ocupante legítimo fuere casado, el contrato se otorgará a favor de ambos cónyuges, a menos que uno de ellos no ocupare la vivienda, caso en el cual el contrato se

otorgará a favor del que la ocupe y la propiedad de ella no integrará la comunidad de bienes del matrimonio. Si el usufructuario oneroso u ocupante legítimo fuere divorciado y residiera en la vivienda con su excónyuge, el contrato se otorgará a favor de ambos solo en el caso de que el usufructo hubiere sido concedido durante el matrimonio o hubieren comenzado juntos la ocupación de la vivienda.

**DECIMOSÉPTIMA:** Las personas que a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley se encuentren ocupando viviendas con carácter de adquirentes al amparo de la Ley de Reforma Urbana y hubieren continuado pagando la mensualidad para ello establecida, deberán proceder a transferir la propiedad de la misma mediante contrato de compraventa con el Banco Popular de Ahorro por el saldo de la parte del precio legal que dicha Ley fijó y que aún no hubieren liquidado.

**DECIMOCTAVA:** Se exceptúan de la transferencia de la propiedad a que se refieren las disposiciones anteriores de la Ley, los casos siguientes:

- a) Las viviendas ocupadas por herederos del propietario a los cuales aún no se les haya adjudicado dicha vivienda. En este caso se aplicarán las disposiciones de la presente ley sobre transmisión de derechos al fallecimiento del propietario;
- b) las viviendas constituidas por una sola habitación, simple o acrecida, que no tenga servicios propios completos y no se hayan transformado en una vivienda adecuada mediante obras de ampliación, estén ubicadas o no en cuarterías; los garajes u otros locales que estén en condiciones similares; las viviendas inhabitables que no tengan reparación posible; las construidas con desechos y las insalubres; todos cuyos

ocupantes continuarán residiendo en ellas gratuitamente;

- c) las viviendas cuyos ocupantes reciban al efecto prestaciones de la Asistencia Social. Mientras mantengan esa situación continuarán ocupándolas sin que medie pago de su parte; pero en la fecha en que dejen de recibir estas prestaciones porque mejore su capacidad de pago, se les considerará ocupante legítimo a los cuales procederá transferir la propiedad de la vivienda mediante el pago del precio de la transferencia que corresponda;
- ch) las viviendas que sean consideradas y declaradas como medios básicos de los órganos, organismos, empresas estatales u organizaciones políticas, sociales y de masas, o sean consideradas y declaradas como viviendas vinculadas a cualesquiera de dichas entidades. A esas viviendas se les aplicará las regulaciones que al efecto dicte el Instituto Nacional de la Vivienda;
- d) las viviendas arrendadas a embajadas u otras representaciones extranjeras de cualquier clase, funcionarios diplomáticos o consulares, técnicos u otros extranjeros que no sean residentes permanentes. Estas viviendas se mantendrán como medios básicos de la entidad estatal arrendadora;
- e) las viviendas ubicadas en tierras de las cooperativas de producción agropecuaria, a las cuales se aplicará lo dispuesto en la Ley No. 36, de Cooperativas Agropecuarias, del veintidós de julio de 1982;
- f) las viviendas propiedad de un pequeño agricultor que estén ubicadas dentro del área de la finca de su propiedad, a las cuales se aplicará lo dispuesto en el artículo 108 de esta Ley;

- g) las viviendas ocupadas ilegalmente, a las cuales se aplicará lo que se dispone en el Capítulo VIII de esta Ley;
- h) las viviendas o locales que el Estado ceda en arrendamiento, según lo establecido en los incisos a), b) y c) del artículo 49 de la presente Ley.

### **DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA:** Se ratifica la creación del Instituto Nacional de la Vivienda efectuada por la Ley No. 48, de 27 de diciembre de 1984.

**SEGUNDA:** Se ratifica la cancelación realizada por la Ley No. 48, de 27 de diciembre de 1984, de los adeudos que aún tenían con el Estado los propietarios de viviendas por concepto de créditos hipotecarios pendientes de pago en la fecha de promulgación de la Ley de Reforma Urbana.

**TERCERA:** Se faculta al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para

**NOTA. La DISPOSICIÓN FINAL TERCERA del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 (G. O. Ext. No. 40 de 5 de septiembre de 2014, pág. 958) dispuso que las funciones y facultades que otorgan la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, y las demás disposiciones vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto-Ley al Instituto Nacional de la Vivienda y a su Presidente, son asumidas, en lo sucesivo, por el Ministerio de la Construcción y su Ministro, respectivamente, por lo que todas esas disposiciones se encuentran tácitamente modificadas en lo pertinente.**

dictar cuantas disposiciones y regulaciones sea necesarias a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley.

**CUARTA:** Se deroga, tal como se encuentra vigente al momento de promulgarse la presente Ley, la Ley No. 48 de 27 de diciembre de 1984; asimismo se derogan las leyes, decreto-leyes, decretos, reglamentos y cualquier disposición que se oponga al cumplimiento de lo que por la presente Ley se establece.

**QUINTA:** Esta Ley comenzará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

**DADA** en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional del Poder Popular, en la Ciudad de La Habana, a los veintitrés días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho.