

GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA

LA HABANA, MARTES 10 DE MARZO DE 2009

AÑO CVII

Sitio Web: <http://www.gacetaoficial.cu/>

Número 10 – Distribución gratuita en soporte digital

Página 51

INSTITUTOS

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

RESOLUCION No. 50/09

POR CUANTO: La Ley No. 65, “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, en su Disposición Final Primera, ratificó la creación del Instituto Nacional de la Vivienda como el Organismo de la Administración Central del Estado encargado de dirigir, ejecutar y controlar la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la vivienda, y según lo dispuesto en el Artículo 16 del Decreto-Ley No. 147, de 21 de abril de 1994, se adscribe al Ministerio de la Construcción extinguiéndose como Organismo de la expresada Administración, pero con idénticas funciones.

POR CUANTO: La Resolución No. 620, de 21 de octubre de 2003, reguló el “Procedimiento sobre la actuación de las direcciones municipales de la Vivienda en relación con los Registros de la Propiedad”, siendo aconsejable su perfeccionamiento en base a la experiencia en su aplicación.

POR CUANTO: La Resolución No. 12, de 6 de enero de 2006, “Reglamento para Permutas”, estableció en su Disposición Especial Sexta, que en los supuestos que en la promoción de una permuta exista una Escritura Notarial como Título de Propiedad de una de las viviendas objeto de la misma que requiere subsanación, el funcionario actuante orienta la realización de esta como requisito previo a la tramitación de la autorización de la permuta, lo que impide la intención institucional de facilitar el trámite.

POR CUANTO: Resulta necesario flexibilizar los procedimientos encaminados al perfeccionamiento de los títulos de las viviendas, a partir de la experiencia acumulada, sobre todo en lo que respecta a medidas y linderos, subsanaciones de descripción y tasación de viviendas, y otras acciones que eviten diligencias innecesarias a la población que a su vez complementen las regulaciones dictadas por el Ministerio de Justicia sobre la inscripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad.

POR CUANTO: La Resolución No. 06, de fecha 12 de febrero de 2002, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, establece el “Procedimiento para la Inscripción de

las Viviendas que Integran el Patrimonio Estatal en el Registro Administrativo de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos”.

POR CUANTO: La Instrucción No. 01, de 12 de febrero de 2002, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, establece el procedimiento para la implementación de la Resolución No. 06, de 12 de febrero de 2002.

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

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

Resuelvo:

PRIMERO: Aprobar el siguiente

PROCEDIMIENTO PARA EL PERFECCIONAMIENTO DE LOS TITULOS Y SU INSCRIPCION EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.-Las resoluciones dictadas por los directores municipales de la Vivienda para reconocer derechos sobre la propiedad, arrendamiento, usufructo de viviendas, perpetuo de superficie, de uso de azoteas y autorizaciones previas, deben contener los particulares siguientes:

- nombres y apellidos, lugar de nacimiento, ciudadanía, edad, dirección particular, estado conyugal, ocupación, y número del Carné de Identidad de todas las personas que promueven y del cónyuge cuando el derecho se le reconoce a ambos;
- descripción de la vivienda, medidas y linderos y precio legal;
- fundamentos y relación de hechos en aquellos actos que requieren autorización administrativa previa; y
- advertencia legal a los titulares, en los casos que proceda, de solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad en un plazo de 60 días hábiles a partir de notificada la resolución.

ARTICULO 2.-Se faculta a los arquitectos de la Comunidad, para emitir Dictámenes con el objeto de que los funcionarios y las autoridades competentes, puedan subsanar o complementar directamente, los títulos administrativos, notariales y judiciales, por errores u omisiones relativos a elementos de la descripción y tasación de viviendas de propiedad personal y cambios de uso, de cualquier origen y fecha, con la aprobación del Jefe de la Oficina.

En estos supuestos no se requiere resolución de las direcciones municipales de la Vivienda.

ARTICULO 3.-Las direcciones municipales de la Vivienda tramitan y resuelven mediante resolución las reclamaciones de derecho relativas a medidas y linderos y subsanaciones de descripción y tasación en los supuestos que:

- a) existe terreno adicional sobre el que no se ha cumplido la obligación del pago del derecho perpetuo de superficie; y
- b) existe litis con los colindantes.

ARTICULO 4.-Los directores municipales de la Vivienda solicitan, para cualquier trámite legal que se realiza que tiene por objeto una vivienda, la Certificación de Inscripción de dicho inmueble, en el Registro de la Propiedad, siempre que se hayan realizado actos de inscripción sobre este, con posterioridad al primero de octubre de 2003.

ARTICULO 5.-Cuando se realizan acciones constructivas que no necesitan licencia ni autorización de obra conforme a la legislación vigente y se modifica la descripción, se unifican o dividen viviendas los arquitectos de la Comunidad emiten Dictamen Técnico a los efectos de la actuación notarial que corresponda.

CAPITULO II

ACTUACION DE LAS DIRECCIONES MUNICIPALES DE LA VIVIENDA PARA EL PERFECCIONAMIENTO DE LOS TITULOS Y SU INSCRIPCION

SECCION PRIMERA

Viviendas de propiedad personal

ARTICULO 6.-En el proceso de perfeccionamiento de los títulos de las viviendas de propiedad personal corresponde a las direcciones municipales de la Vivienda aportar, si el Registrador lo estima necesario para la recuperación del tracto registral y conste en los expedientes básicos o en otras actuaciones de estas direcciones, Certificación de la situación legal del inmueble.

ARTICULO 7.-La Certificación referida en el artículo anterior debe contener:

- a) Dirección Municipal de la Vivienda que emite la Certificación;
- b) dirección del inmueble;
- c) nombres y apellidos del titular o titulares del inmueble (títulos existentes reflejados en los expedientes básicos);
- d) la forma en que ingresó el inmueble al patrimonio estatal, en su caso;
- e) la justificación legal de la adjudicación del terreno; y
- f) que el inmueble no se encuentra sujeto a proceso por presuntos actos ilegales.

La certificación se emite en un plazo de 30 días hábiles a partir de la fecha de su solicitud.

SECCION SEGUNDA

Viviendas estatales

ARTICULO 8.-Las direcciones municipales de la Vivienda son las encargadas de mantener actualizado el Sistema de Registro Primario de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos, en el cual se inscriben y controlan todas las viviendas con este status.

ARTICULO 9.-Las viviendas estatales de arrendamiento permanente se inscriben en el Registro de la Propiedad por los departamentos de Control del Fondo o los propios titulares del derecho, mediante la presentación del Contrato suscrito con la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente, que entre sus cláusulas refleja la vía de adquisición por el Estado de dicho inmueble, y la descripción, medidas y linderos y precio legal.

SECCION TERCERA

Edificios multifamiliares

ARTICULO 10.-Las direcciones municipales de la Vivienda, a partir del Plan de Inscripción de Edificios, solicitan al Registro de la Propiedad, a nombre del Estado cubano la inscripción de los edificios multifamiliares bajo el régimen jurídico previsto en la Ley General de la Vivienda y sus disposiciones complementarias, sean estos de administración propia o de administración municipal.

Para optimizar la inscripción de edificios se puede emitir la Certificación Múltiple, donde constan identificados los mismos y los datos requeridos conforme lo establecido en la presente Resolución.

Se exceptúan los edificios que sean medios básicos o vinculados, los que son inscriptos por las entidades que los poseen, cuando tienen más del cincuenta por ciento (50 %) de los apartamentos en dicho régimen.

ARTICULO 11.-Cuando en un edificio multifamiliar no inscripto en el Registro de la Propiedad, se efectúa una transmisión de dominio de uno de sus apartamentos, las direcciones municipales de la Vivienda realizan la inscripción del mismo en un plazo de 30 días hábiles a partir de que los departamentos de Administración de la Vivienda reciben:

- a) comunicación inmediata de la promoción de autorizaciones de donaciones y permutas por el Departamento Jurídico;
- b) solicitudes de los particulares de certificaciones de viviendas libres de ocupantes para adjudicación hereditaria; y
- c) solicitudes personales o de las Juntas de Vecinos de los edificios.

ARTICULO 12.-A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, los departamentos de Administración de la Vivienda de las direcciones municipales de la Vivienda, emiten Certificación donde consta:

- a) dirección del edificio;
- b) descripción general (linderos, tipología, número de apartamentos y número de plantas); y
- c) áreas comunes (se relacionan, según el caso, escaleras, garajes, lobby, terreno, terrazas, cisterna y elevadores).

ARTICULO 13.-En los edificios multifamiliares en los que se hayan ejecutado acciones constructivas ilegales, tales como habitaciones, garajes, terrazas, tapias, talleres u otras, estas no se incluyen en la Certificación que se emite para su inscripción.

CAPITULO III DESCRIPCION, TASACION Y MEDIDAS Y LINDEROS

ARTICULO 14.-La descripción y tasación de viviendas contiene a todos los efectos que sea exigible, los siguientes elementos:

I. Localización Geográfica:

- a) ubicación geográfica (dirección del inmueble: calle, número, entrecalles, reparto, barrio, poblado o finca; municipio, provincia; y
- b) naturaleza urbana o rural del inmueble.

De tratarse de apartamento en edificio multifamiliar se incluye número del apartamento y piso en el que se encuentra ubicado.

II. Características generales:

- a) tipo de inmueble (casa o apartamento);
- b) cantidad de plantas; y
- c) distribución.

III. Características de la construcción:

- a) año de construcción;
- b) muros, carpintería, entresijos, pisos, cubiertas;
- c) área de superficie total, ocupada, libre y útil. (En los apartamentos se refleja solo la superficie útil; y
- d) estado técnico (bueno, regular o malo).

IV. Medidas y linderos:

- a) Colindancia (por el frente, derecho, izquierda, y fondo, siempre saliendo del inmueble).
- b) Medidas (por todos y cada uno de los lados dados en Sistema Métrico Decimal).

Cuando se trata de apartamentos en edificios multifamiliares se refleja el número de los apartamentos colindantes.

V. Precio legal:

El precio legal es el que consta en los Títulos de dominio. La Descripción y Tasación emitida por el Arquitecto de la Comunidad o Departamento de Control del Fondo que no caducan mientras no varíe alguna circunstancia en la descripción del inmueble.

ARTICULO 15.-Los arquitectos de la Comunidad y los directores municipales de la Vivienda, en lo que les compete, emiten Dictámenes o Resoluciones, según el caso, para:

1. determinar medidas y linderos a tenor de lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 de la presente resolución; y
2. rectificación o ajuste de las medidas y linderos de los títulos de Propiedad si:
 - a) existen errores en el título, con el propósito de hacer concordar la realidad física con la reflejada en el título; y
 - b) al reconocer una superficie adicional para sellar la manzana u otra razón, siempre que la misma, por su reducida cabida, no posibilita su inscripción como un solar yermo estatal. Esta asignación se realiza en concepto de Derecho Perpetuo de Superficie.

SEGUNDO: Quedan sin efecto las resoluciones que declaren las viviendas estatales de arrendamiento permanente como medios básicos de las direcciones municipales de la Vivienda al amparo del apartado Segundo de la Resolución No. 06, de fecha 12 de febrero de 2002, del Instituto Nacional de la Vivienda. A estos efectos, las direcciones provinciales elevan al Instituto listado de las viviendas que fueron declaradas, a los efectos de la derogación de las resoluciones que las declararon como tal.

TERCERO: Los directores provinciales y municipales del Sistema de la Vivienda para la mejor aplicación de lo dispuesto en la presente crean Grupos para Atención a Temas Registrales integrados por los responsables de las áreas referidas en la Disposición Final Primera.

CUARTO: Para la inscripción de la propiedad de viviendas adquiridas por construcción por esfuerzo propio de los titulares, estos aportan la Escritura de Descripción de Obra otorgada ante Notario Público.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Los departamentos de Control del Fondo de las direcciones municipales de la Vivienda emiten, dentro del término de 90 días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la presente, Certificación para inscribir en el Registro de la Propiedad de las viviendas en arrendamiento permanente existente antes de la entrada en vigor de la presente resolución, en el que consta:

- a) Título u otro documento por el que ingresó la vivienda al fondo estatal (resoluciones administrativas o judiciales y Certificación de Habitable en las nuevas construcciones);
- b) fecha y órgano que la emitió; y
- c) dirección de la vivienda.

SEGUNDA: Las direcciones de Administración de la Vivienda, Jurídica y de Economía, así como el Grupo del Arquitecto de la Comunidad del Instituto Nacional de la Vivienda, quedan responsabilizadas con el control e instrumentación de la presente.

TERCERA: Derogar las siguientes normas dictadas por esta instancia:

- a) Resolución No. 620, de 21 de octubre de 2003;
- b) Resolución No. 747, de 13 de diciembre de 2002;
- c) Resolución No. 06, de 12 de febrero de 2002; y
- d) Instrucción No. 01, de 12 de febrero de 2002.

CUARTA: Derogar la Disposición Especial Sexta de la Resolución No. 12, de 6 de enero de 2006, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda.

DESE CUENTA a la Ministra de Justicia, a los presidentes de los consejos de Administración.

COMUNIQUESE a los directores municipales y provinciales de la Vivienda.

ARCHIVESE.

Dada en la ciudad de La Habana, a los 23 días del mes de febrero de 2009.

Víctor Ramírez Ruiz
Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda