

**LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA
Y SUS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

EDICIONES ONBC

**LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA
Y SUS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Hilda Guillén Damién

Iliana S. Machado Reyes

© Hilda Guillén Damién
Iliana S. Machado Reyes, 2000

© Sobre la presente edición:
Organización Nacional de
Bufetes Colectivos, ONBC, 2000

Edición computarizada: Lic. Patricia Torralba Gil
Emplane digital: René Alfara Leyva
Diseño de cubierta: René Alfara Leyva

Obra editada por:
Centro de Información y Adiestramiento
Informático para el Abogado, CIABO
Calle J, No. 501, esq. a 23, Vedado,
Ciudad de La Habana, 10400, Cuba
Teléfono: 32-7540
Fax:30-2524
E-mail: onbcpres@ceniai.inf.cu
ISBN 959-

INDICE GENERAL

A MODO DE INTRODUCCION

LEY GENERAL DE LA VIVIENDA

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

- **ADQUIRENTE DE REFORMA URBANA**
- **ALGUNAS FORMAS DE ACREDITAR LA OCUPACION LEGAL DE INMUEBLES URBANOS**
- **ANTIGUOS PROPIETARIOS DE REFORMA URBANA**
- **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE PARTICULARES**
- **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS Y LOCALES DEL ESTADO**
- **ASIGNACION DE VIVIENDAS**
- **ASOCIACIONES E INSTITUCIONES RELIGIOSAS**
- **ATENCION A LA POBLACION**
- **AZOTEAS**
- **CADUCIDAD**
- **CAMBIOS DE VIVIENDA**
- **CESSION DE LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS (COMPRAVENTA Y DONACION)**
- **CONFISCACION POR ABANDONO DEFINITIVO DEL PAIS**
- **CONFISCACION POR ENRIQUECIMIENTO INDEBIDO**
- **CONSTRUCCION DE VIVIENDAS POR EL ESTADO Y CLASIFICACION. VIVIENDAS ADECUADAS.**
- **CONSTRUCCION POR ESFUERZOS PROPIOS**
- **CONVIVIENTES**
- **COPROPIETARIOS**
- **CREDITOS BANCARIOS**
- **CUARTOS, HABITACIONES Y ACCESORIAS**
- **DERECHO PERPETUO DE SUPERFICIE**
- **DEUDORES HIPOTECARIOS**
- **DIVISION DE VIVIENDAS**
- **EDIFICIOS MULTIFAMILIARES**
- **EJECUCION DE RESOLUCIONES**
- **EMBARGOS**
- **GARAJES**
- **GRANDES INMUEBLES**
- **ILEGALES**
- **IMPAGO DE AMORTIZACIONES**
- **IMPUGNACION ANTE LOS TRIBUNALES**
- **INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA**
- **INVERSION EXTRANJERA**
- **LEGALIDAD SOCIALISTA**
- **LEGALIZACION DE VIVIENDAS**
- **LOCALES ESTATALES**
- **MICROBRIGADAS**
- **PATRIMONIO NACIONAL**
- **PERMUTAS**
- **PODER POPULAR**
- **POTESTAD DISCRECIONAL**
- **PRECIO LEGAL DE VIVIENDAS**
- **PROCEDIMIENTOS**
- **REGISTRO DE LA PROPIEDAD**
- **REGULACIONES MIGRATORIAS INTERNAS PARA CIUDAD DE LA HABANA**
- **REPARACIONES DE VIVIENDAS**
- **REVISION ADMINISTRATIVA**
- **SOLARES YERMOS**
- **TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD A LOS OCUPANTES LEGITIMOS**
- **TRANSMISION SUCESORIA DE LA VIVIENDA**
- **UNIFICACION DE VIVIENDAS**
- **USUFRUCTUARIOS DE VIVIENDAS**
- **UTILIDAD PUBLICA, INTERES SOCIAL Y NECESIDAD OFICIAL.**
- **VIVIENDAS DE RECREO**
- **VIVIENDAS EN ZONAS RURALES**
- **VIVIENDAS VINCULADAS Y MEDIOS BASICOS**
- **ZONAS ESPECIALES**

INDICE CRONOLÓGICO

A MODO DE INTRODUCCION

La Junta Directiva de la Organización Nacional de Bufetes Colectivos acogió con interés la proposición de recopilar y publicar las disposiciones normativas complementarias a la Ley No. 65/88, dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, los Ministerios de Justicia, Finanzas y Precios, de Agricultura, de Turismo, del Interior y otros organismos; concordando la misma con las leyes, decretos-leyes y decretos que modifican o amplían su contenido e insertando, además, importantes acuerdos dictados por el Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular sobre esta especial materia administrativa, a fin de brindarle a los abogados de la institución la máxima actualización posible en esta rama del Derecho.

Debido a la dispersión de normas y al poco acceso de los abogados a las circulares y otras disposiciones internas que no se publican en la Gaceta Oficial, la presente compilación se ha tornado en una compleja y difícil labor que dista mucho aún de ser un trabajo totalmente satisfactorio. Consciente de las limitaciones y posibles omisiones, se interesa la especial contribución de colegas y especialistas en el perfeccionamiento de esta investigación.

El compendio se presenta siguiendo un orden alfabético por materias, con un breve comentario acerca del contenido de las disposiciones legales que se enuncian y, siempre que ha sido posible, se refiere la localización de las mismas en las publicaciones periódicas del Ministerio de Justicia y del Instituto Nacional de la Vivienda, significando la notable colaboración prestada en este sentido por la Base de Datos sobre Legislación del Ministerio de Justicia.

Teniendo en cuenta el lógico dinamismo que imprimen a la actividad legislativa los sucesivos cambios económicos y sociales operados en el país, del estudio de la Ley y de las normas complementarias, así como de las modificaciones introducidas al texto principal, resulta necesario y más que ello, imprescindible e inaplazable, la aprobación de una nueva disposición normativa sobre la materia que partiendo de la proyectada Ley Hipotecaria hasta las nuevas inmobiliarias creadas al amparo de la Ley de la Inversión Extranjera, codifique en un único cuerpo legal todas las normas tanto sustantivas como adjetivas, que han de regir en los próximos años.

Es propósito completar el presente estudio, ofrecer la reproducción a texto completo de cada una de las disposiciones citadas y atender su actualización, haciendo llegar las normas que ulteriormente sean dictadas en relación con el subsistema jurídico de la vivienda.

Confianza en que este material sea de utilidad, las autoras lo someten a su consideración.

*Dra. Hilda
Guillén Damión
Lic. Iliana S. Machado Reyes*

LEY GENERAL DE LA VIVIENDA

(Gaceta Oficial de la República de Cuba. Edición Extraordinaria No. 3 de 8 de febrero de 1989, pág. 5)

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 setecientas 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 éstas, 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 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

CAPITULO I

DE LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS

ARTICULO 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.

ARTICULO 2. El derecho a una vivienda se ejercerá en la forma y bajo los requisitos que establece la presente Ley.

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 señalada para los agricultores pequeños y cooperativistas y de los casos de viviendas vinculadas, ninguna persona tendrá derecho a poseer más de una vivienda.

ARTICULO 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 éstos 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 el 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.

ARTICULO 4. Para propiciar el logro de los objetivos de esta Ley, el Instituto Nacional de la Vivienda es el organismo de la Administración Central del Estado encargado de dirigir, ejecutar y controlar la aplicación de la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la vivienda.

CAPITULO II

CONSTRUCCIÓN Y REPARACION DE VIVIENDAS

SECCION PRIMERA

Disposiciones generales

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 ésta 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, éstas 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.

ARTICULO 7. Los casos que por mal estado técnico o por motivos de derrumbe la Dirección de arquitectura y urbanismo determine que existe peligro para los ocupantes de una vivienda, 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, para lo cual deberán ser reubicados en otra vivienda, si la hubiere, 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 procederá a extraerlos con el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria si fuere necesario.

SECCION SEGUNDA

De las microbrigadas para la construcción y conservación de viviendas

ARTICULO 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, y 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 éstas construyan.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

SECCION TERCERA

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

ARTICULO 13. Las personas a quienes se otorgue la autorización para conservar, ampliar, remodelar, reconstruir o construir viviendas por esfuerzo propio de acuerdo a las normas y procedimientos que a tales efectos dicte el Instituto Nacional de la Vivienda, tendrán en el ejercicio de dichas actividades los derechos principales siguientes:

- a) Previo el cumplimiento de las prioridades y demás normas establecidas, solicitar la cesión de un terreno estatal;
- b) adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, siempre que no existan restricciones técnicas o urbanísticas que lo impidan;
- c) comprar un proyecto para la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de la vivienda a la entidad que lo elabore, u obtenerlo gratuitamente de un familiar;
- ch) contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un familiar;
- d) solicitar u obtener, de acuerdo con las normas establecidas, el permiso de uso de suelo y la correspondiente licencia de construcción;
- e) solicitar y obtener del Banco Popular de Ahorro, de acuerdo con las normas establecidas, el crédito bancario para el pago a las entidades estatales autorizadas por la asignación de terrenos, compra de materiales y productos, alquiler de equipos y otros medios, proyectos, asistencia técnica, y otros servicios que se brinden para la reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción y construcción de viviendas por esfuerzo propio;
- f) adquirir de las entidades estatales autorizadas, los materiales y productos, así como contratar el alquiler de equipos, herramientas y otros servicios técnico-constructivos que se requieran.

ARTICULO 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.

ARTICULO 15. Las remodelaciones, ampliaciones y construcciones de viviendas individuales o edificios multifamiliares por esfuerzo propio de sus propietarios actuales o futuros deberán ser autorizadas mediante licencia de construcción y en los casos procedentes mediante permiso de uso de suelo, expedidos ambos por la Dirección municipal de arquitectura y urbanismo.

Las normas que de conjunto establezcan el Instituto Nacional de la Vivienda y el Instituto de Planificación Física con vista a la concesión de licencia para la construcción y ampliación de viviendas, deberán velar por el máximo aprovechamiento de los terrenos disponibles y porque en cada caso las dimensiones del inmueble estén justificadas por las necesidades de la familia que vaya a ocuparlo, incluida una previsión razonable del crecimiento del núcleo familiar.

Las obras de conservación no requerirán licencia ni permiso alguno, salvo que impliquen una reconstrucción estructural.

ARTICULO 16. 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 conjuntamente por la Comisión Nacional de Monumentos y el Instituto Nacional de la Vivienda.

SECCION CUARTA

De los solares yermos para construir viviendas

ARTICULO 17. La Dirección municipal de la vivienda, en representación del Estado y dentro de las regulaciones que dicten el Instituto Nacional de la Vivienda y el Instituto de Planificación Física, podrá entregar solares yermos de propiedad estatal a particulares para la construcción de viviendas en su territorio, con derecho perpetuo de superficie, mediante el pago de una suma alzada en concepto de precio.

ARTICULO 18. 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 la vivienda correspondiente podrá disponer la cancelación del derecho de superficie concedido con devolución del precio pagado por el comprador, menos un descuento por los gastos de la operación.

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

ARTICULO 19. 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 Comité Estatal de Precios y el Instituto de Planificación Física, y en ellas se tendrán en cuenta la ubicación y las facilidades urbanísticas existentes en cada lugar.

El precio del derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo en cuestión será fijado por la Dirección municipal de la vivienda.

ARTICULO 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.

ARTICULO 21. Los propietarios de solares yermos podrán transferir, mediante precio o sin precio, la propiedad de esos solares a favor de las personas que los necesiten para construir sus viviendas, sobre el supuesto de que no existan restricciones urbanísticas que lo impidan, y previa aprobación de la Dirección provincial de la vivienda, la cual, en todo caso, podrá ejercer el derecho de tanteo y adquirir para el Estado la propiedad de solar mediante el pago de su precio legal.

La transferencia de propiedad de solares yermos entre particulares se formalizará ante notario y estará gravada por el impuesto sobre transmisión de bienes inmuebles.

ARTICULO 22. Cuando por existir restricciones urbanísticas que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieren obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, podrán interesar de la Dirección provincial de la vivienda la permuta por otro de propiedad estatal equivalente, si lo hubiere, o la adquisición por el Estado de la propiedad del solar mediante el pago de su precio legal.

ARTICULO 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.

SECCION QUINTA

Construcción de viviendas en azoteas

ARTICULO 24. 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 dicha construcción y que no existan restricciones urbanísticas que lo impidan según dictamen de la Dirección municipal de arquitectura y urbanismo, y siempre que se hubiere obtenido autorización de la correspondiente Dirección provincial de la vivienda, la que podrá ejercer en todo caso el derecho de tanteo a favor del Estado.

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 26. La cesión de la azotea a los efectos de una fabricación de una vivienda podrá hacerse de su área total o sólo de parte de ésta. 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 28. Si la escalera a construir fuera sólo 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 ésta, 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 considerado como elemento común y de condominio de los propietarios de todas las viviendas de la edificación.

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

ARTICULO 30. Cuando se ceda el uso de una azotea, o de parte de ésta, 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.

ARTICULO 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 ésta 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 ésta es gratuita;
- f) cualquier otra circunstancia o pacto que contribuya a facilitar las relaciones entre los propietarios de las viviendas en los distintos niveles.

ARTICULO 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.

SECCION SEXTA

Financiamiento para la construcción y reparación de viviendas

ARTICULO 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.

ARTICULO 34. El financiamiento a que se refiere el artículo anterior, se otorgará a aquellas personas que posean la autorización correspondiente de la Dirección municipal de la vivienda.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

CAPITULO III

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

SECCION PRIMERA

De la asignación

ARTICULO 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 regirán por lo dispuesto en el Capítulo IV de esta Ley.

ARTICULO 38. Las viviendas que el Estado construya o queden a su disposición serán asignadas por el órgano local del Poder Popular correspondiente, observando la política y el orden de prioridades que establezca el Consejo de Ministros a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

SECCION SEGUNDA

De la transferencia de la propiedad

ARTICULO 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 ésta 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.

ARTICULO 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 acápites 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.

ARTICULO 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 éste, podrá reducirse el importe de la cantidad mensual a pagar, extendiéndose el término de pago del precio total por el tiempo necesario.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

CAPITULO IV

REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS PROPIEDAD DEL ESTADO

SECCION PRIMERA

Arrendamiento de viviendas del Estado

ARTICULO 49. El Estado, a través de las Direcciones municipales de la vivienda, podrá ceder en arrendamiento las viviendas y locales 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 organizaciones o entidades para el desenvolvimiento de su actividad;
- b) las viviendas que construya el Estado o queden disponibles a su favor, cuando se considere conveniente o necesario por éste no asignarlas en propiedad;
- c) locales de propiedad estatal.

Además, quedan en concepto de arrendamiento las viviendas ocupadas por usufructuarios onerosos u ocupantes legítimos que al momento de promulgarse la presente Ley no hubieren adquirido la propiedad de las mismas.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 cualquiera de los ocupantes de la vivienda.

Caso que no hubiere 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 cualquiera de las viviendas objeto de la operación.

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

ARTICULO 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 ex-cónyuge 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, ex-cónyuge, 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, ex-cónyuge, 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 éstas, 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

SECCION SEGUNDA

Viviendas vinculadas y medios básicos

ARTICULO 61. Las viviendas ocupadas o que se decidan deban ser ocupadas por personal de entidades estatales –civiles o militares- de cooperativas de producción agropecuaria o de organizaciones políticas, sociales o de masas, con el objetivo de propiciar el aseguramiento de la fuerza de trabajo de la actividad en cuestión y en especial su equipo de dirección, o en interés de la defensa o seguridad del país, podrán

ser declaradas vinculadas a la empresa, unidad presupuestada, unidad militar, cooperativa de producción agropecuaria u organización de que se trate, o medios básicos de la misma, de acuerdo con las regulaciones que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda.

ARTICULO 62. La declaración de viviendas vinculadas o medios básicos, tanto respecto a las actualmente destinadas a los objetivos referidos en el artículo anterior como a las que en el futuro se construyan o destinen a esos objetivos, será hecha por el Instituto Nacional de la Vivienda.

ARTICULO 63. Se faculta al Instituto Nacional de la Vivienda para establecer los requisitos para que una vivienda sea declarada vinculada o medio básico; definir el título con el cual será ocupada, así como el régimen jurídico correspondiente -que si fuese el de propiedad, en el caso de la vinculada, no sería incompatible con la de otra vivienda de ocupación permanente en otra ciudad-; regular su precio, ocupación, uso, disposición, conservación, así como cualquier otro aspecto relacionado con dichas viviendas, con el propósito de contribuir al aseguramiento de la fuerza de trabajo de la actividad de que se trate.

CAPITULO V

REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS PROPIEDAD PERSONAL

SECCION PRIMERA

Derechos y obligaciones de los propietarios de viviendas

ARTICULO 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 éste, 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 66. Cuando la vivienda que ocupan los cónyuges pertenezca a ambos y se promueve el divorcio, el tribunal determinará a quién se adjudicará su propiedad definitiva, conforme a las reglas siguientes:

- a) Se adjudicará a uno de los cónyuges o a los hijos, según acuerden las partes en los escritos o en la comparecencia del proceso de divorcio;
- b) a falta de acuerdo, la vivienda continuará como propiedad de ambos cónyuges.

Las presentes reglas se aplicarán también por los tribunales en caso de liquidación de la comunidad matrimonial de bienes.

En estos supuestos, si existieren adeudos, el Banco Popular de Ahorro vendrá obligado a ajustar el mismo, de acuerdo a la liquidación de la comunidad matrimonial de bienes, siempre que esta operación resulte garantizada con la capacidad de pago de ambos ex-cónyuges.

ARTICULO 67. Si la vivienda hubiere sido adquirida durante el matrimonio, se requerirá el consentimiento de ambos copropietarios para permutarla, venderla o traspasarla. Fuera de este caso no se requerirá el consentimiento de ningún ocupante.

Se faculta a la Dirección municipal de la vivienda para conocer y resolver sobre la solicitud de permuta obligatoria que pueden presentar los propietarios con el objetivo de liquidar la copropiedad sobre la vivienda o para separar a uno o más convivientes del núcleo familiar.

El Instituto Nacional de la Vivienda regulará el procedimiento para la permuta obligatoria.

ARTICULO 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 ex-cónyuges, siempre que esta operación resulte garantizada con la capacidad de pago de ambos titulares.

ARTICULO 69. La permuta a que se refiere el artículo precedente se formalizará por escritura pública ante notario y no será objeto de impuesto, tasa o contribución alguna, excepto el impuesto sobre documento.

Los casos de permutas desproporcionadas que tengan su origen en operaciones lucrativas o que puedan causar perjuicios a los convivientes a que se refiere el artículo 65 de la Ley, podrán ser impugnados ante los tribunales a instancia de los afectados o la Dirección municipal de la vivienda.

Los notarios que al formalizar un contrato de permuta, observaren que puede tratarse de uno de los casos referidos en el párrafo anterior, se abstendrán de actuar y remitirán a las

partes a la Dirección municipal de la vivienda para conocimiento y aprobación previa, si procediese.

ARTICULO 70. Cuando se trate de transmitir la propiedad de una vivienda por compraventa o donación, deberá realizarse ante notario por el precio que acuerden las partes o sin precio alguno y previa autorización de la correspondiente Dirección provincial de la vivienda, que tendrá derecho de tanteo para adquirirla en propiedad para el Estado, abonando al propietario el precio legal establecido en la presente Ley, menos el importe de la parte del precio que estuviera pendiente de pago, en su caso.

La transmisión de propiedad de una vivienda con arreglo a lo estipulado en este artículo estará gravada con el impuesto sobre transmisión de bienes inmuebles.

Se faculta al Instituto Nacional de la Vivienda para regular el procedimiento para la transmisión de la propiedad de la vivienda y establecer los casos en los cuales el Estado otorgará la aprobación de la cesión o ejercerá el derecho de tanteo a su favor.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 73. 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.

Si hubiere acuerdo entre los propietarios la división se formalizará ante notario. Caso de no existir acuerdo, los propietarios podrán interesar la división obligatoria ante la Dirección municipal de la vivienda, la que será competente para ello.

El Instituto Nacional de la Vivienda regulará el procedimiento para la división obligatoria de la vivienda.

ARTICULO 74. Se autoriza a los propietarios de viviendas a celebrar, al amparo de lo establecido en la legislación civil común, contratos de arrendamiento de hasta dos habitaciones con o sin servicio sanitario propio, mediante precio libremente concertado y sin someterse a aprobación previa alguna. Los litigios que surjan con motivo del arrendamiento de habitaciones se someterán a los tribunales de lo civil. El Estado no asumirá ninguna responsabilidad con la extracción o reubicación de los arrendatarios.

En los casos de desobediencia a las disposiciones de los tribunales de lo civil, éstos deberán remitirlo a la jurisdicción penal, la que podrá imponer multas sucesivas equivalente hasta el 100% de lo que se paga por el arrendamiento. Cuando exista impago se podrá aplicar para el cobro el procedimiento de embargo establecido en la legislación común.

La denuncia del incumplimiento a que se refiere este artículo podrá ser efectuada ante el Tribunal que conoció del litigio, que dará cuenta de inmediato a la jurisdicción penal. Las multas sucesivas serán mensuales y se aplicarán hasta que el infractor demuestre que ha cumplido la decisión de los tribunales.

La imposición de la multa no eximirá al ex-arrendatario de la obligación de abonar al propietario de la vivienda una cantidad igual a la que pagaba por arrendamiento en concepto de compensación mientras dure la ocupación no autorizada.

SECCION SEGUNDA

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 76. El propietario de una vivienda de residencia permanente podrá testar sobre ella, pero el heredero o legatario instituido sólo podrá adjudicarse la vivienda en los casos siguientes.

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

Cuando se trate de grandes inmuebles que puedan servir de utilidad pública o interés social, u otro uso más justo y razonable en beneficio de la comunidad, y el heredero o legatario no fuera, al mismo tiempo, de los llamados por la Ley para la herencia intestada, el Estado podrá asignar otra vivienda al beneficiario y adquirir para sí el inmueble.

ARTICULO 77. Si al fallecer su propietario sin otorgar testamento, la vivienda estuviera ocupada por sus herederos, se les transmitirá la propiedad de aquella con arreglo a la legislación sucesoria común.

En estos casos si existe la conformidad de todos los herederos, la adjudicación de la vivienda se realizará ante notario. Cuando no existiere la conformidad de los herederos el tribunal será competente para conocer y transferir la vivienda.

El que reciba la vivienda estará obligado a indemnizar a los herederos que no la reciban, según dispone la legislación sucesoria común, mediante el pago de la cantidad que proceda y estará igualmente obligado a liquidar los adeudos que el propietario fallecido tuviese con el Banco Popular de Ahorro, con motivo de la adquisición de la vivienda, en los mismos términos en que el fallecido efectuaba los pagos, sin perjuicio de que, en los casos correspondientes, se aplique lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 43.

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

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

En todo caso se exigirá que el beneficiario de este derecho no fuere propietario de otra vivienda. La transferencia de la propiedad se realizará por el Banco Popular de Ahorro en

representación del Estado conforme a las disposiciones de la Sección II del Capítulo III de la presente Ley.

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

ARTICULO 79. Si al fallecer su propietario sin otorgar testamento y la vivienda quedara libre de ocupantes, se aplicarán las reglas siguientes:

- a) De existir herederos, se transferirá la propiedad a los que acuerden convivir en la vivienda en cuestión, lo que se realizará ante notario, asumiendo los adjudicatarios el pago que corresponda a los demás herederos, y previa la transferencia al Estado de la propiedad de la vivienda que ocupen como propietarios, en su caso, por el precio correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 inciso b);
- b) de existir herederos, si éstos no llegan a acuerdo sobre quiénes de ellos ocuparán la vivienda, la cuestión será decidida por la Dirección municipal de la vivienda correspondiente, que preferirá a los que tengan mayor necesidad habitacional;
- c) si ningún heredero aceptare adquirir la propiedad de la vivienda, ésta se transmitirá al Estado, procediéndose al pago de su precio a los herederos en la forma que regula el artículo 42 inciso b);
- ch) en el caso de no existir herederos, la vivienda se transmite a favor del Estado conforme a lo dispuesto en la legislación civil.

En todo caso los herederos deberán acreditar esa condición a la Dirección municipal de la vivienda antes del término de un año, contado a partir del fallecimiento del propietario, transcurrido el cual la vivienda pasará al Estado, sin perjuicio del derecho de los herederos a recibir el importe de su precio legal.

ARTICULO 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 éstos por representación; a falta de éstos, acrece a los demás herederos.

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

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

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores la Dirección municipal de la vivienda determinará el derecho y fijará el precio mediante resolución y la propiedad se transferirá por el Banco Popular de Ahorro en representación del Estado.

ARTICULO 82. No obstante lo dispuesto en los artículos 78 (párrafo segundo) y 81 (párrafo primero), el Comité Ejecutivo del órgano municipal del Poder Popular correspondiente, si concurrieren en el caso circunstancias que lo justifiquen podrá disponer, mediante acuerdo fundado, que se transfiera la propiedad de la vivienda mediante el pago del precio que corresponda conforme con lo estipulado en el artículo 42, inciso b), aunque el coocupante no reúna todos los requisitos de tiempo previo de convivencia o parentesco con el propietario fallecido o definitivamente ausente.

ARTICULO 83. La propiedad de las viviendas utilizadas para el descanso de sus dueños y ubicadas en playas y otras zonas de descanso se transmitirá, en caso de muerte de su propietario, según las normas de la legislación sucesoria común.

En caso de ausencia definitiva del propietario por abandono del país, la propiedad pasará al Estado, pero si se tratase de una copropiedad y uno de los copropietarios permaneciese en el país, éste podrá adquirir al Estado la parte correspondiente al copropietario definitivamente ausente.

ARTICULO 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.

ARTICULO 85. La transmisión de derechos sobre viviendas en los casos de divorcio o de sucesión hereditaria previstos en esta Ley estará exenta de pago del impuesto sobre transmisión de bienes inmuebles.

CAPITULO VI

REGULACIONES SOBRE LOS EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

SECCION PRIMERA

Generalidades

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 casas-apartamentos, conocidas como *pent-houses*, 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 o equivalente a las cuotas de un año, sin afectar más del diez por ciento (10%) de cada ingreso periódico.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

SECCION SEGUNDA

De los edificios de administración municipal

ARTICULO 102. En los edificios de administración municipal, la Dirección Municipal de la Vivienda designará un funcionario que representará a ésta 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.

ARTICULO 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.

CAPITULO VII

DE LAS VIVIENDAS SOMETIDAS A REGIMEN ESPECIAL

SECCION PRIMERA

De las viviendas en zonas rurales

ARTICULO 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 éstas 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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, sólo 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 éstos 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 108. Las viviendas propiedad de un pequeño agricultor que estén ubicadas dentro del área de la finca de su propiedad y que aquél habite u ocupen otras personas con su consentimiento, quedarán sujetas a las regulaciones siguientes:

- a) No estarán sujetas a la transferencia de la propiedad a sus ocupantes. Respecto a ellas el propietario tendrá el derecho que establece el artículo 64 de esta Ley.
- b) la permuta, donación, venta o traspaso de estas viviendas sólo podrán efectuarse previa aprobación del Ministerio de la Agricultura, el que oirá el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños y podrá ejercer, en todo caso, el derecho de tanteo, adquiriendo la propiedad de la vivienda a favor del Estado y abonando al propietario su precio legal;
- c) en caso de fallecimiento del propietario de la finca, la propiedad de la vivienda se transferirá a los herederos a quienes corresponda heredar la tierra, según determine el Ministerio de la Agricultura;
- ch) de no estar ocupada la vivienda al fallecimiento del causante, los herederos con derecho a heredar la tierra definirán de común acuerdo quién o quiénes de ellos la ocuparán;
- d) 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.

SECCION SEGUNDA

Otras viviendas sometidas a régimen especial

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

- a) Los ocupantes legales de viviendas que no fueren propietarios, quedarán en las mismas en concepto de arrendamiento mediante el pago de la misma mensualidad que vinieron abonando o de la que corresponda fijar según el sistema de precios por metros cuadrados, hasta tanto el Estado decida reubicarlos en otra vivienda fuera de la zona turística;
- b) el comité ejecutivo municipal del Poder Popular no tendrá la facultad discrecional a que se refieren los artículos 57 y 82, y las Disposiciones Transitorias de la Ley, en

- consecuencia, no podrá autorizar la legalización ni el derecho de recibir 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 tal efecto se determine en el propio municipio fuera de la zona turística, o en otros municipios cercanos;
 - ch) el arrendamiento de viviendas o habitaciones será controlado por el Estado mediante permiso especial para realizar esa actividad, otorgado por la representación del Instituto Nacional de Turismo o en su defecto, la Dirección Municipal de la Vivienda;
 - d) las permutas de viviendas sólo podrán realizarse con el Estado;
 - e) las viviendas que queden a favor del Estado serán asignadas al Instituto Nacional del Turismo, y cuando no sean de su interés, éste las entregará al órgano local del Poder Popular para su traspaso a otras entidades, para ser utilizadas únicamente con fines sociales;
 - f) no se entregarán viviendas en concepto de vinculadas; para la declaración de viviendas medios básicos será necesaria la aprobación previa del Instituto Nacional del Turismo, así como para cambiar esa condición una vez otorgada;
 - g) para cualquier construcción o remodelación de edificación alguna que se pretenda realizar por organismo del Estado u organizaciones, se requerirá la aprobación previa del Instituto Nacional del Turismo, además de las que legalmente están dispuestas. Se prohíbe la construcción, remodelación, reconstrucción, división y ampliación de viviendas por particulares;
 - h) cuando el Estado, en interés de la nación requiera áreas para programas de desarrollo del turismo tanto internacional como nacional, 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 fuera de la zona, u otras formas de compensación a los afectados ubicados en la misma, sin perjuicio de los derechos de expropiación que le corresponden, establecidos en la Constitución.

El Instituto Nacional de la Vivienda y el Instituto Nacional del Turismo podrán dictar conjuntamente las disposiciones que resulten necesarias para la aplicación del régimen especial a que se refiere el presente artículo.

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

CAPITULO VIII

DE LOS OCUPANTES ILEGALES

ARTICULO 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 1º 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– ex-cónyuge, 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 ex-cónyuge y familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y durante cinco años en los demás casos, o que aún 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 éstas;
- 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 en la judicial.

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 115. La Dirección municipal de la vivienda declarará ocupantes ilegales a las personas que a partir del 1º de enero de 1985:

- a) Ocupen violenta o clandestinamente una vivienda;
- b) ocupen o permanezcan ocupando una vivienda cuyo propietario abandone definitivamente el país, a no ser que se trate de su cónyuge –de matrimonio formalizado o no– ex-cónyuge o familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad del ausente o haya permanecido en la vivienda por espacio de cinco años antes de la salida del propietario;
- c) ocupen o permanezcan ocupando una vivienda cuyo propietario fallezca, sin que el ocupante tenga derecho a la herencia, si dicho ocupante no hubiera residido en la vivienda, con la anuencia del propietario, por lo menos dos años antes del fallecimiento de éste si se trata del ex cónyuge o familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, y durante cinco años en los demás casos, o que aún 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 éstas;
- ch) se coloquen intencionalmente en estado de insolvencia para eludir por más de tres meses el pago de un adeudo con el Banco Popular de Ahorro 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 Popular de Ahorro;
- 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 autorización o con materiales cuya adquisición no puedan acreditar, u ocupen una vivienda construida en terreno de propiedad estatal, de propiedad de otra persona o de propiedad desconocida;
- f) ocupen o permanezcan ocupando sin derecho a ello una vivienda o un local propiedad del Estado dada en arrendamiento.

Quienes sean declarados 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 en caso necesario, 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 estarán de practicar en esos ingresos un descuento mensual ascendente al cincuenta (50%) hasta tanto todos los declarados ocupantes ilegales no abandonen la vivienda.

La decisión de la Dirección municipal de la vivienda que contenga la declaración de ocupante ilegal no será recurrible en la vía administrativa ni en la judicial.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA Y SOLARES YERMOS

ARTICULO 116. Se crea el Registro de la Propiedad de la Vivienda y Solares Yermos, a cargo de las Direcciones municipales de la vivienda, donde serán inscriptos los documentos acreditativos de derechos sobre las viviendas y solares yermos adquiridos con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, todas las transferencias de propiedad que se produzcan al amparo de lo dispuesto en esta Ley y cualesquiera otras circunstancias que determine el Instituto Nacional de la Vivienda.

El Instituto Nacional de la Vivienda definirá en qué oportunidad y mediante qué orden deberán inscribirse en el Registro los documentos a que se refiere el párrafo anterior.

ARTICULO 117. Los títulos de propiedad sobre la vivienda y solares yermos deberán ser inscriptos en el Registro correspondiente al municipio donde se encuentren ubicados estos inmuebles.

Una vez inscripto el título de propiedad, el Registro lo devolverá al propietario con nota de inscripción.

ARTICULO 118. El Registro 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 ajustar las medidas y linderos de los terrenos en que se asienten las viviendas de acuerdo con la justificación legal de su adquisición.

Contra la decisión que adopte el Registrador cabrá reclamación ante la sala de lo civil y de lo administrativo del Tribunal Provincial Popular.

ARTICULO 119. Las personas que construyan o amplíen viviendas por esfuerzo propio una vez finalizada la construcción u obtenido la declaración de habitabilidad deberán declararlo ante notario, mediante el otorgamiento de escritura pública de Descripción o Ampliación de Obra según corresponda, la que deberá presentar para su inscripción al Registro correspondiente al municipio donde aquélla esté ubicada.

ARTICULO 120. EL Instituto Nacional de la Vivienda dictará las normas y las demás regulaciones que deberán observarse en el Registro de la Propiedad de la Vivienda y Solares Yermos para asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo.

ARTICULO 121. Las notas de inscripción en el Registro de la Propiedad de la Vivienda y Solares Yermos estarán gravadas en la cantidad de veinte pesos, pagaderos mediante sellos del impuesto sobre documentos.

CAPITULO X

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA RESOLVER LAS RECLAMACIONES DE DERECHO Y LOS LITIGIOS EN TORNO A LAS VIVIENDAS

SECCION PRIMERA

Disposiciones comunes

ARTICULO 122. Las Direcciones municipales de la vivienda tendrán competencia para conocer y resolver:

- a) Las 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) las reclamaciones de derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Capítulo II de la presente Ley;
- c) los litigios en torno a la propiedad de las viviendas;
- d) las 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.

ARTICULO 123. 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 la Vivienda, 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 con la legislación vigente, contra lo resuelto por los tribunales provinciales populares cabrá el recurso de casación ante el Tribunal Supremo Popular.

ARTICULO 124. 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, serán en todo caso ejecutadas por la correspondiente Dirección municipal de la vivienda, la que requerirá el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria cuando fuere necesario.

ARTICULO 125. Unicamente 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.

SECCION SEGUNDA

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

ARTICULO 126. En los casos de declaración de un derecho ante la Dirección municipal de la vivienda, 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 y los hechos y 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;
- b) por medio de comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el jefe de la Dirección municipal de la vivienda, quien extenderá acta contentiva de la reclamación y sus fundamentos y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante y expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

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

ARTICULO 127. Formulada la reclamación, la Dirección municipal de la vivienda ordenará la práctica de las pruebas que procedan, las que deberán llevarse a cabo dentro del término de veinte días laborables siguientes al recibo de la reclamación.

ARTICULO 128. Practicadas las pruebas, el jefe de la Dirección municipal de la vivienda dictará resolución dentro del término de treinta días laborables.

ARTICULO 129. Contra lo resuelto por el jefe de la Dirección municipal de la vivienda cabrá reclamación ante la sala de lo civil y administrativo del tribunal provincial popular correspondiente, que deberá interponerse dentro del término de treinta días laborables siguientes al de la notificación.

SECCION TERCERA

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

ARTICULO 130. 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 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 y 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;
- b) por medio de comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el jefe de la Dirección municipal de la vivienda, quien extenderá acta contentiva de la reclamación y sus fundamentos y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante y expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

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

ARTICULO 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 éste, 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 sólo podrá prorrogarse por cinco días laborables más cuando existan razones que lo justifiquen.

ARTICULO 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.

ARTICULO 137. Practicadas las pruebas y en su caso unidas las resultas, el jefe de la Dirección municipal de la vivienda dictará resolución dentro del término de diez días laborables a partir de la fecha en que se haya practicado la última diligencia de prueba.

ARTICULO 138. Contra la resolución dictada por el Jefe de la Dirección municipal de la vivienda correspondiente, la parte inconforme podrá reclamar, dentro de los treinta días laborables 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 140. El funcionario actuante, de oficio o a instancia de cualquiera 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 ésta.

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

ARTICULO 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.

CAPITULO XI

DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

ARTICULO 145. Con el objetivo de lograr la máxima satisfacción posible de las necesidades habitacionales de la población, el Instituto Nacional de la Vivienda tendrá, además de las comunes establecidas en el artículo 52 del Decreto-Ley 67 de 1983 para

los organismos de la Administración Central del Estado y de las específicas que le confieren los capítulos precedentes de esta Ley, las atribuciones y funciones principales siguientes:

- a) Dictar, o según el caso proponer, en coordinación con los organismos correspondientes, y controlar, las normas y otras regulaciones para la distribución, adquisición, uso, mantenimiento, reparación y reconstrucción de viviendas, la ampliación y construcción de nuevas viviendas, incluida la cesión de solares yermos para estos fines;
- b) aprobar los proyectos típicos de viviendas, y dictar o, según el caso, proponer normas relacionadas con el desarrollo y la racionalización de la producción del mobiliario de la vivienda;
- c) organizar el control del fondo de viviendas;
- ch) participar, conforme con la metodología establecida, en la elaboración de los planes de inversiones en viviendas, la infraestructura y los servicios que se les vinculen directamente, así como en la de los relacionados con el mantenimiento, reparación y reconstrucción de viviendas, y controlar su cumplimiento;
- d) establecer y controlar normas para el mejor funcionamiento de los asentamientos urbanos y rurales, su organización social y de los servicios, así como la atención a edificios multifamiliares y la erradicación de condiciones precarias;
- e) las demás que le asigne el Consejo de Ministros.

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: Se faculta al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para que, excepcionalmente, autorice entregas y traspasos de la propiedad de viviendas y fije precios o mensualidades a pagar distintos a los establecidos en la presente Ley y sin sujeción a los requisitos que en ella se exigen, mediante resolución fundada y oído el parecer del comité ejecutivo del órgano provincial del Poder Popular correspondiente.

TERCERA: Las resoluciones de la Dirección municipal de la vivienda a que se refieren los artículos 111 y 115 de esta Ley, podrán ser objeto de revisión, de oficio o a solicitud del interesado, por el Instituto Nacional de la Vivienda, en los casos en que este organismo estime que pudieran estar fundadas en un error de hecho o de derecho.

El Instituto Nacional de la Vivienda regulará el correspondiente procedimiento de revisión. Si la revisión fuera declarada con lugar, el Presidente de dicho organismo anulará la resolución objeto de la misma y dictará, en su lugar, la que en derecho proceda para resolver el fondo del asunto.

Contra la resolución que se dicte en revisión no procede recurso alguno en lo administrativo ni en lo judicial.

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 técnico-constructivas y ubicación de las viviendas que disponga el Estado para estos casos, sin exigirle el pago de la diferencia de precios caso de existir ésta 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 prolongase por más de tres meses, la Dirección municipal de la vivienda podrá disponer el descuento de las cantidades adeudadas en los ingresos de cualquiera 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, cualquiera 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.

SEPTIMA: Las cesiones de la propiedad de la vivienda y las permutas en las que medió el propósito de lucro, enriquecimiento o explotación, y con violación de los requisitos y trámites dispuestos en la presente Ley son ilegales y podrán ser sancionados con la pérdida de la vivienda que fuera objeto de especulación y de los fondos obtenidos en la venta o permuta, mediante resolución fundada de la Dirección provincial de la vivienda, de los órganos locales del Poder Popular.

En la propia resolución se dispondrá la declaración de ilegales del cesionario o permutantes y demás personas que ocuparen el inmueble y el traspaso de la propiedad de la vivienda a favor del Estado.

Contra la resolución que dicte la Dirección provincial de la vivienda al amparo de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá establecerse la reclamación que autoriza la Ley ante la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del tribunal provincial correspondiente.

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 24 de 1979, Ley de Seguridad Social.

DECIMA: 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.

DECIMOPRIMERA: El Consejo de Ministros, al aprobar las cifras directivas del Plan Unico 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.

DECIMOSEGUNDA: Las atribuciones y funciones legalmente asignadas al Ministerio de Justicia, sobre Patrimonio Nacional y el Registro de la Propiedad relacionados con las viviendas y terrenos urbanos se transfieren al Instituto Nacional de la Vivienda, a partir de la vigencia de la presente Ley.

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 ésta.

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 Decimoprimera 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-, ex-cónyuge, ascendiente o descendente, 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 sólo 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 1º 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.

SEPTIMA: 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 1º 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 cualquiera 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, ex cónyuge, 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- ex-cónyuge 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 ex-cónyuge 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 cualquiera de dichos incisos y probare entonces 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 éstas, 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 1º 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 usufructo 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-, ex-cónyuge 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 ex-cónyuge 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 éste 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 éstas, incurriendo en indignante conducta antisocial e inhumana, podrán ser privados por la autoridad competente de los beneficios de esta disposición.

DECIMA: Las personas que sean declaradas ocupantes legítimos a tenor de lo dispuesto en los incisos a), b), 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 éste 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.

DECIMOPRIMERA: 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.

DECIMOSEGUNDA: 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 éstas, 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 éstos, 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 ocupe 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 ex-cónyuge, el contrato se otorgará a favor de ambos sólo en el caso de que el usufructo hubiere sido concedido durante el matrimonio o hubieren comenzado juntos la ocupación de la vivienda.

DECIMOSEPTIMA: 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.

DECIMO OCTAVA: 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 cualquiera 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 36, de Cooperativa 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 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.

SEVERO AGUIRRE DEL CRISTO