

RESOLUCIÓN No. 342 /11

POR CUANTO: El Decreto-Ley No. 288/11, modificativo de la Ley General de la Vivienda, elimina limitaciones en los actos de transmisión de la propiedad de la vivienda, a los efectos de garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de los propietarios y establece que para la realización de los actos traslativos de dominio se requiere la inscripción previa de los Títulos de las viviendas en el Registro de la Propiedad.

POR CUANTO: La Resolución No. 50, de 23 de febrero de 2009, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, estableció un procedimiento para el perfeccionamiento de los títulos y su inscripción en los Registros de la Propiedad, así como la actualización de la descripción de las viviendas en los mismos, excluyendo de estos las ampliaciones y rehabilitaciones, por lo que resulta necesario aprobar un nuevo procedimiento que incluya las citadas acciones constructivas.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades a mí conferidas mediante la Disposición Final Tercera de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988,

Resuelvo:

PRIMERO: Aprobar el siguiente,

PROCEDIMIENTO PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD Y SU INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.-El presente procedimiento establece las normas para la actualización de los títulos de propiedad de las personas naturales en los supuestos que:

- a) Existan errores u omisiones relativos a los elementos de la descripción y tasación, no se establezcan las medidas y linderos, o sea necesaria su rectificación o ajuste.
- b) Se realicen acciones constructivas internas que modifiquen la descripción de la vivienda, la unifiquen o dividan y no requieren licencia ni autorización de obra de conformidad con la legislación vigente.
- c) No coincida la realidad física con la reflejada en el título de propiedad, por haberse ejecutado acciones constructivas de ampliación, rehabilitación o remodelación, siempre que no se hayan violado los requisitos técnico-constructivos y las regulaciones urbanas y territoriales.

CAPÍTULO II

ACTUALIZACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD Y SU INSCRIPCIÓN

SECCIÓN PRIMERA

Actualización de títulos de propiedad

ARTÍCULO 2.1.-Las personas interesadas en actualizar sus títulos, amparadas en los incisos a) y b) del artículo 1, no requieren Resolución de las direcciones municipales de la Vivienda. El Dictamen Técnico que emite el Arquitecto de la Comunidad, constituye el documento válido a los efectos de la actuación notarial correspondiente.

2.-El Dictamen Técnico del Arquitecto de la Comunidad incluye la descripción y tasación reconocida en el título, descripción y tasación de las acciones realizadas, descripción actual y estado técnico-constructivo, según proceda.

3.-Si la solicitud consiste solamente en la actualización del título de propiedad en cuanto al precio legal de la vivienda, la certificación emitida por el Departamento de Control del Fondo de la Dirección Municipal de la Vivienda, tiene eficacia a los efectos de la actuación notarial correspondiente.

ARTÍCULO 3.1.-Las personas interesadas en actualizar sus títulos, amparadas en el inciso c) del artículo 1, se presentan en las Oficinas de Trámites de la Vivienda del lugar donde esté enclavado el inmueble donde el funcionario designado por la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda recibe, registra y remite la solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física, utilizando la proforma que se anexa formando parte de la presente Resolución.

2.-La Certificación que emite la Dirección Municipal de Planificación Física es aportada por las personas al Arquitecto de la Comunidad para que este tramite el Dictamen Técnico correspondiente.

ARTÍCULO 4.-Los directores de las direcciones municipales de la Vivienda son competentes para emitir las resoluciones sobre la actualización de los títulos de propiedad amparados en el inciso c) del artículo 1. Los interesados presentan los documentos siguientes:

- a) escrito de solicitud con todas sus generales;
- b) documento acreditativo de la titularidad;
- c) certificado de Planificación Física que acredita que no hay objeción para la actualización del título;
- d) Dictamen Técnico emitido por el Arquitecto de la Comunidad; y
- e) sello del timbre de 10.00 pesos.

ARTÍCULO 5.-El Director Municipal de la Vivienda, para emitir la Resolución referida en el artículo 4 tiene en cuenta los siguientes aspectos:

- a) que las acciones constructivas estén totalmente concluidas;
- b) que no estén ubicadas en una zona insalubre, no urbanizable o considerada zona de riesgo; y
- c) que ofrezcan durabilidad y resistencia por la calidad de los materiales empleados, según Dictamen Técnico Constructivo del Arquitecto de la Comunidad.

ARTÍCULO 6.-Las resoluciones dictadas por los directores municipales de la Vivienda en todos los casos de reconocimiento de derechos sobre la propiedad, deben contener los particulares siguientes:

- a) nombres y apellidos, lugar de nacimiento, ciudadanía, edad, dirección particular, estado conyugal, ocupación y número del carné de identidad de todas las personas que promueven y del cónyuge cuando el derecho se le reconoce a ambos;
- b) descripción de la vivienda, medidas y linderos y precio legal; y
- c) advertencia legal a los titulares, de solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 7.-Las direcciones municipales de la Vivienda tramitan y resuelven mediante resolución las reclamaciones de derecho relativas a medidas y linderos y subsanaciones de descripción y tasación en los supuestos que:

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

SECCIÓN SEGUNDA

Inscripción en el Registro de la Propiedad de las viviendas estatales

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

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

SECCIÓN TERCERA

Inscripción en el Registro de la Propiedad de los edificios multifamiliares

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 13.-Los departamentos de Control del Fondo de las direcciones municipales de la Vivienda emiten la Certificación para inscribir en el Registro de la Propiedad las viviendas en arrendamiento permanente, en el que consta:

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

CAPÍTULO III

DESCRIPCIÓN, TASACIÓN Y MEDIDAS Y LINDEROS

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

I. Localización Geográfica:

- a) ubicación geográfica (dirección del inmueble: calle, número, entrecalles, reparto, barrio, poblado o finca; municipio, provincia; y
- b) naturaleza urbana o rural del inmueble. De tratarse de apartamento en edificio multifamiliar se incluye número del apartamento.

II. **Características generales:** a) tipo de inmueble (casa o apartamento); b) cantidad de plantas; y c) distribución.

III. **Características de la construcción:** a) año de construcción; b) muros, entrepisos, pisos, cubiertas; c) área de superficie total y ocupada; d) estado técnico (bueno, regular o malo).

IV. **Medidas y linderos:** a) Colindancia (por el frente, derecho, izquierdo, y fondo, siempre saliendo del inmueble).

b) Medidas (por todos y cada uno de los lados dados en Sistema Métrico Decimal).

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

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

DISPOSICIÓN ESPECIAL

ÚNICA: Las direcciones municipales de la Vivienda podrán asimismo conocer de las solicitudes presentadas en los supuestos de los derechos de arrendamiento, usufructo de viviendas, perpetuo de superficie y de uso de azoteas, en el supuesto previsto en el artículo 1, inciso a) de la presente.

