

Política para flexibilizar los trámites relacionados con la vivienda

En el Consejo de Ministros se informó la política a establecer en materia de transmisión de la propiedad de la vivienda —compraventa, permuta, donación, adjudicación—, entre personas naturales cubanas con domicilio en el país y extranjeros residentes permanentes en Cuba. Asimismo, se conoció sobre la flexibilización de los trámites para realizar acciones constructivas en las viviendas de la población.

Igualmente, fue subrayada la necesidad de continuar trabajando en el tema de la vivienda con vistas a la actualización integral de su régimen legal, lo que traerá consigo la confección de una nueva Ley General de la Vivienda.

Es necesario señalar que en estos asuntos se venía trabajando desde mediados del pasado año, y los conceptos se reforzaron tras la discusión de los Lineamientos del VI Congreso del Partido, con el propósito de simplificar los trámites de la población, disminuir prohibiciones y flexibilizar otras cuestiones relacionadas con la vivienda.

Para ello ha sido indispensable llevar adelante una profunda labor de revisión del complejo entramado de normas jurídicas en vigor y trabajar por presentar una disposición para que las gestiones de los ciudadanos no sean entorpecidas por regulaciones burocráticas que propicien la repetición de las manifestaciones de ilegalidades y corrupción.

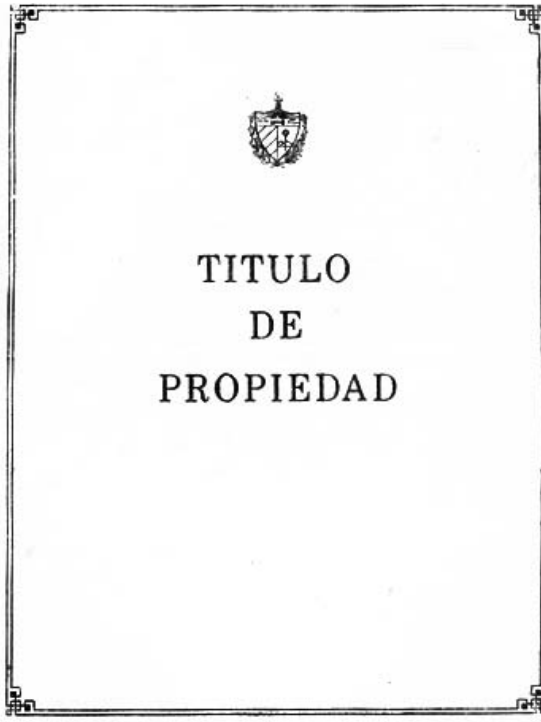
Una idea de cómo ha sido engorroso y dilatado este proceso, pudiera ofrecerla solo el hecho de que en la revisión jurídica se evidenció una cantidad excesiva de normas legales que regulan la realización de estos trámites. Además de la Ley General de la Vivienda, están vigentes 5 Decretos-Leyes, 2 Decretos y otras 180 disposiciones de rango inferior entre resoluciones, instrucciones y circulares del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministerio de Justicia y otros organismos.

SOBRE LA NUEVA POLÍTICA

Como requisito se mantiene que una persona no puede ser propietaria de más de una vivienda.

Se ha partido del principio de que el derecho del ciudadano lo establece la ley y su gestión debe asumirla ante un notario, aboliendo engorrosos procedimientos y decisiones administrativas.

Para todos los actos de transmisión de la propiedad de la vivienda, se establecerán los siguientes **REQUISITOS**



Uno de los requisitos será la actualización del Título de Propiedad.

COMUNES:

> La actualización del Título de Propiedad y la tasación del inmueble.

> La inscripción en el Registro de la Propiedad.

> La formalización del trámite directamente ante notario en el lugar donde esté enclavado el inmueble, sin requerirse autorización previa de la dirección municipal de la vivienda.

> Se pagará el Impuesto sobre la Transmisión de Bienes y Herencias.

PARA LA COMPRAVENTA, será necesario, además:

> Que el vendedor haya liquidado sus adeudos con el Banco por concepto del pago de la vivienda.

> El pago del precio acordado entre las partes se efectuará a través de una agencia bancaria, lo que implica la apertura de una cuenta bancaria, al menos para el comprador.

> El pago de impuestos corresponderá tanto al vende-

dor —Impuesto sobre Ingresos Personales—, como al comprador —Impuesto sobre la Transmisión de Bienes y Herencias.

PARA LA DONACIÓN, se establece que la misma podrá realizarse sobre cualquier persona que el propietario decida.

PARA LA PERMUTA, se elimina el concepto de desproporción entre las viviendas que se intercambian aunque estas tengan diferente valor o descripción. Para estos casos se reconocerá la compensación.

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS POR EL FALLECIMIENTO DE SU PROPIETARIO:

> Los herederos tendrán prioridad para adjudicarse la propiedad de la vivienda aun cuando no convivieran en la misma.

> Los ocupantes de la vivienda que no sean herederos, podrán mantener la convivencia con estos siempre que hayan habitado en el inmueble al menos por cinco años.

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS POR SALIDA DEFINITIVA DE SU PROPIETARIO DEL PAÍS:

> Las viviendas propiedad de personas naturales cubanas que abandonen definitivamente el país, podrán ser transmitidas a los cónyuges, ex cónyuges y familiares hasta cuarto grado de consanguinidad siempre que hayan convivido permanentemente con el propietario durante cinco años. En estos casos, se reconocerá el derecho a la propiedad de la vivienda sin que medie pago, aunque los nuevos propietarios estarán obligados a liquidar los adeudos que pudieran quedar pendientes con el Banco; igualmente tendrán que abonar el Impuesto sobre Transmisión de Bienes y Herencias.

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS POR DIVORCIO NOTARIAL DE LOS CÓNYUGES:

> Los cónyuges determinarán, de común acuerdo y ante un notario, el destino de la vivienda adquirida durante el matrimonio, sin necesidad de acudir a un tribunal.

Durante la reunión ampliada del Consejo de Ministros se indicó además, la elaboración de un cronograma de trabajo para poner en vigor las normas antes de finalizar el presente año. Previamente, se desarrollará un trabajo de capacitación al personal encargado de asumir estas tareas, con el propósito de asegurar un adecuado funcionamiento de los Registros de Propiedad, garantizar el control en los actos de transmisión de los bienes inmuebles y facilitar los trámites a la población.

Política para flexibilizar los trámites de transmisión de la propiedad de los vehículos de motor entre personas naturales

Tal y como recogen los Lineamientos aprobados en el VI Congreso del Partido, se ha trabajado para restablecer la compraventa de medios automotores entre particulares. Dando cumplimiento a esta orientación, en la pasada reunión del Consejo de Ministros se informó sobre la política que seguirá el país para la transmisión de la propiedad de los vehículos de motor entre personas naturales.

El rediseño prevé, que tanto personas naturales cubanas con domicilio en el país como los extranjeros residentes permanentes en Cuba, tendrán igual tratamiento. En ambos casos —y siempre que sea de otra persona natural—, podrán adquirir más de un vehículo sin importar su año de fabricación. De esta forma, se elimina la prohibición existente de que solo podían ser objeto de compraventa o donación de la propiedad los equipos anteriores a 1959.

Asimismo, se suprime la restricción de que las personas naturales que recibieran autorización para comprar un vehículo y

fueran propietarias de otro debían traspasar este último al Estado o darle baja.

Bajo los nuevos preceptos, los vehículos que sean propiedad de personas que abandonen definitivamente el país sin antes haber dispuesto de ellos, podrán ser transmitidos a su cónyuge o a los familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad —hijos, nietos, padres, hermanos, tíos, sobrinos y primos—, los cuales pagarán un Impuesto sobre la Transmisión de Bienes sin tener que abonar el valor del equipo; solo excepcionalmente estos vehículos pasarán al patrimonio estatal.

Por otra parte, los extranjeros que tengan residencia temporal en el país podrán transmitir la propiedad de sus vehículos a su cónyuge e hijos, aunque si lo desean, se mantiene la posibilidad de venta o donación al Estado, así como la reexportación.

En el Consejo de Ministros se conoció además, que se mantiene el pago del Impuesto sobre la Transmisión de Bienes y Herencias, cualquiera que sea la variante por la cual las personas



adquieran estos equipos. Para el cálculo de este impuesto se establecerán valores referenciales por clase y año de fabricación, aplicables cuando el importe no es declarado por las partes o es menor que este.

De igual forma se precisa que, a partir

de la implementación de la política, los trámites de transmisión de la propiedad se realizarán ante un notario. Con ella se procura que disminuyan las prohibiciones administrativas y que durante años propiciaron la ocurrencia de innumerables violaciones.