

# La vivienda abre espacios

YAIMA PUIG MENES y ANNERIS IVETTE LEYVA

**M**ESES ATRÁS, cuando iniciaron los debates del Proyecto de Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución, los planteamientos sobre los engorrosos trámites asociados a la vivienda estuvieron entre los más recurrentes de la población. Entonces muchos se preguntaban, por ejemplo, por qué restringir la transmisión de la propiedad de un inmueble entre personas, o qué haría el país para que estas acciones pudieran realizarse sin necesidad de cumplir con tantas diligencias y papeleo burocrático.

Dando cumplimiento al Lineamiento 297 aprobado por el Sexto Congreso, cuya primera parte expresa: **"Establecer la compraventa de viviendas y flexibilizar otras formas de transmisión de la propiedad (permuto, donación y otras) entre personas naturales"**, la actualización de nuestro modelo económico también incluye la concreción de una política coherente para simplificar estas gestiones y disminuir las prohibiciones irrationales establecidas al respecto, que durante años se convirtieron en caldo de cultivo para el fomento de numerosas violaciones.

Así, luego de un periodo de análisis y estudios sobre las legislaciones y normativas vigentes, el Decreto-Ley 288 que entrará en vigor este 10 de noviembre, regula y simplifica los actos de transmisión de la propiedad de la vivienda para personas naturales cubanas con domicilio en el país y extranjeros residentes permanentes en Cuba.

Con el propósito de ofrecer a nuestros lectores más detalles sobre el tema, **Granma** entrevistó a Oris Silvia Fernández Hernández, presidenta del Instituto Nacional de la Vivienda (INV).

"Primeramente, es necesario aclarar que mediante el Decreto-Ley 288 se modifica fundamentalmente el Capítulo V de la actual Ley General de la Vivienda, el cual se refiere a los actos de transmisión de la propiedad de la vivienda en lo concerniente a **compraventa, donación, permuto y adjudicación**, esta última en caso de que el propietario fallezca, salga definitivamente del país, u ocurra el divorcio notarial entre los cónyuges", señala.

Más adelante —dijo—, continuaremos el estudio integral de la Ley General de la Vivienda, alrededor de la cual también subsiste gran cantidad de disposiciones legales y normativas jurídicas vigentes que será necesario examinar.

Con la nueva legislación se pretende, entre otros aspectos, garantizar a los propietarios que puedan disponer de su inmueble como deseen, sin necesidad de obtener la autorización previa de la dirección municipal de la Vivienda como hasta la fecha sucedía. De esta forma se establece que el derecho del ciudadano lo otorga la Ley. Nos parece oportuno señalar, además, que estos actos de transmisión de la propiedad se realizarán directamente ante notario público.

Como principio se mantiene que una persona solo podrá ser propietaria de una vivienda en la categoría de residencia permanente y de otra en zonas de descanso o veraneo, precisa la Presidenta del INV.

Según afirma Fernández Hernández, esta decisión, además de contribuir en parte a la solución del problema habitacional del país —pues podrá ocurrir un reacomodo voluntario de los espacios entre las personas—, elimina un conjunto de autorizaciones administrativas y requisitos legales que, durante los últimos años, constituyeron fuente de corrupción.

Asimismo, se mantiene el pago del impuesto



Oris Silvia Fernández Hernández, presidenta del Instituto Nacional de la Vivienda. FOTOS: JORGE LUIS GONZÁLEZ

por la Transmisión de Bienes y Herencias, y ahora se incorpora el impuesto sobre Ingresos Personales para el caso particular de la compraventa. En todos los casos el tributo será un 4 % del valor que se declare del inmueble.

**—¿Cuáles requisitos se exigen para la transmisión de la propiedad de una vivienda?**

"Primeramente es importante destacar que, para que una persona pueda realizar cualquiera de estos actos de transmisión, debe ser propietaria de la vivienda y tener domicilio en Cuba. Como requisitos, la vivienda debe estar inscrita en el Registro de Propiedad del municipio donde esté ubicada y tener actualizado el Título de Propiedad, incluyendo la tasación del inmueble.

"Al respecto, considero oportuno señalar que el Ministerio de Justicia está creando condiciones en

los municipios para agilizar y viabilizar los trámites de inscripción en el Registro de Propiedad pues se espera un incremento de los mismos."

**—¿Cuándo debe actualizarse el Título de Propiedad? ¿Qué pasos seguir para ello?**

"Se exige actualizar el Título de Propiedad en caso de que en él existan errores, omisiones, no se incluya la tasación del inmueble, o no se precisen las medidas y linderos; también debe hacerse si se han realizado acciones constructivas internas que modifican las características de la vivienda y la descripción no coincide con la que refleja el Título de Propiedad.

"Quienes se encuentren en cualquiera de estas situaciones, deben acudir a las oficinas de trámites de las direcciones municipales de la Vivienda; allí, teniendo en cuenta la evaluación hecha por el representante de la dirección municipal de Planificación Física para comprobar que no existen violaciones urbanas ni constructivas en el inmueble, se solicita al arquitecto de la comunidad elaborar un dictamen con la descripción actual de la vivienda, en el cual deberán incluirse su precio legal, así como la subsanación de errores que pudiera tener dicho Título.

"Cuando se cuenta con la certificación de Planificación Física, el arquitecto de la comunidad procede a realizar su dictamen. En el caso de que algunas de estas modificaciones contravengan lo normado urbanística y constructivamente, el Título no se actualizará, pero el mismo arquitecto indicará a las personas una solución para restablecer el orden.

"Ante las dudas en este sentido, los propietarios o sus representantes deben acudir a bufetes colectivos, notarías o direcciones de la Vivienda para recibir más orientación."

**—¿Cómo obtener la tasación de la vivienda? ¿Esta repercute en el precio para el caso de la compraventa?**

"La tasación del inmueble también se obtiene en las oficinas de trámites de la vivienda; si en algún municipio no existe esta dependencia, debe acudirse a las direcciones municipales de la Vivienda. Es oportuno señalar que a partir de la solicitud del propietario, el arquitecto de la comunidad tiene un

