

EN CASO DE COMPRAVENTA

Nuevas regulaciones para la transmisión de la propiedad de la vivienda

O. FONTICOPA GENER

CON LA ENTRADA en vigor, este 10 de noviembre, del Decreto-Ley 288 y varias resoluciones complementarias —del Banco Central de Cuba (BCC), el Instituto Nacional de la Vivienda (INV), el Ministerio de Finanzas y Precios (MFP), entre otros— relacionadas con la transmisión de la propiedad de la vivienda, se modifica parcialmente la Ley General de la Vivienda, en su Capítulo V, en aras de agilizar la realización de ese tipo de trámites y contribuir a la solución del problema habitacional del país mediante un reacomodo espontáneo de las personas entre sí.

Estas transformaciones hallan su centro en la flexibilización o eliminación de prohibiciones y limitaciones relacionadas con los actos de transmisión de la propiedad del inmueble (compraventa, permuta, donación y adjudicación), posibles entre personas naturales cubanas con domicilio en el país y extranjeros con residencia permanente.

De ahí la modificación del artículo 70 de la Sección Primera, "Derechos y obligaciones de los propietarios de viviendas", del Capítulo V de esta ley, que establecía la compraventa de viviendas solo a favor del Estado que, representado por las Direcciones Municipales de Vivienda, podía adquirirlas.

Con el Decreto-Ley 288, la transmisión de la propiedad por concepto de compraventa puede ejecutarse entre personas naturales, acto que se formalizará ante notario público del sitio donde se halle la vivienda, por el monto acordado entre las partes.

También ante notario el comprador declarará, bajo juramento, no poseer otro domicilio de residencia permanente —requisito indispensable para realizar dicho trámite— así como la existencia del dinero acordado para el pago en una sucursal bancaria.

El pago total de ese precio, se realizará en el acto de formalización de la compraventa a través de los instrumentos de pago emitidos por la institución bancaria —o sea, cheques de gerencia—, y según lo regulado por el Banco Central de Cuba, lo cual tiene como objetivo brindar una mayor seguridad a la transacción.

Con este propósito —y según establece la Resolución No. 85 del BCC, complementaria del Decreto-Ley 288—, el comprador debe solicitar en alguna sucursal —del



La compraventa de viviendas puede efectuarse entre personas naturales cubanas y extranjeros con residencia permanente en el país. FOTO: JORGE LUIS GONZÁLEZ

Banco Metropolitano S.A., Banco Popular de Ahorro, Banco de Crédito y Comercio, o de cualquier otro que se autorice—, la emisión de un cheque de gerencia para efectuar el pago del inmueble, habiendo depositado previamente el fondo monetario que respalda dicho instrumento.

El cheque de gerencia emitido por la entidad bancaria a favor del vendedor, se le entrega en el acto de formalización de la compraventa. Su cobro puede efectuarse en cualquiera de las instituciones bancarias antes referidas, previa identificación del beneficiario y en un plazo inferior a los 60 días contados luego de su emisión.

Para hacer la venta, el propietario del inmueble debe haber liquidado los adeudos por concepto de transferencia de la propiedad de la vivienda —ello debe estar avalado por la sucursal bancaria— y acreditar su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La responsabilidad que asume el vendedor con este acto, así como sus consecuencias respecto al resto de los ocupantes del domicilio, se hará constar por el notario en la escritura pública. En caso de dejar desprotegido a alguno de estos convivientes, ello será considerado causal de nulidad.

En cuanto a materia impositiva, la Resolución No. 351 del MFP —también complementaria del Decreto-Ley 288— establece que las partes deberán pagar los impuestos sobre los Ingresos Personales, en el caso de los vendedores; y por concepto de Transmisión de Bienes y Herencias, en el caso de los compradores.

Para este último gravamen, la base imponible está constituida por el precio de venta del inmueble que

se transmite —previamente declarado por las partes en el acto de compraventa— siempre que sea igual o superior al valor actualizado de la vivienda obtenido en la tasación; de lo contrario la base imponible estará compuesta por este valor.

En esta Resolución se aclara que el valor actualizado de la vivienda estará en correspondencia con el establecido en su título de propiedad, el cual también debe estar actualizado.

El tipo impositivo aplicado para ambos impuestos será del 4 %; en el caso del impuesto sobre la Transmisión de Bienes y Herencias, sobre la base imponible antes descrita; y en el del impuesto sobre los Ingresos Personales, sobre lo obtenido por la venta del inmueble, según conste en la escritura notarial.

Los pagos de los gravámenes se realizarán dentro de los 30 días naturales posteriores a la fecha en que se formalizó la escritura pública notarial o de la notificación administrativa correspondientes.

Las medidas establecidas en el Decreto-Ley 288, que modifica parcialmente la Ley General de la Vivienda, contribuyen a la solución del problema habitacional a partir de la experiencia obtenida con la aplicación de esta ley durante los últimos 22 años, atemperada a las necesidades actuales del país.

Con su entrada en vigor se prevé no solo contribuir al reacomodo de personas naturales entre sí, al disponer los propietarios de sus bienes según consideren; o simplificar los procedimientos requeridos para el traspaso de estos inmuebles, sino también dar un paso más hacia el fortalecimiento de nuestra institucionalidad.

El historiador se hace investigando

RAQUEL MARRERO YANES

Anécdotas y revelaciones de la destacada historiadora e investigadora Gloria García Rodríguez ambientaron por estos días el *Taller Francisco Pérez Guzmán in memoriam: historiografía cubana viva*, que organiza la Casa de Altos Estudios Don Fernando Ortiz en colaboración con la Academia de la Historia y el Colegio San Gerónimo de La Habana, el cual da continuidad a un nuevo ciclo: *Las historiadoras cubanas y los estudios de familia*.

En esta ocasión la invitada es licenciada en Historia, graduada en la Universidad de La Habana, académica titular, y Doctora en Ciencias Históricas. Se desempeñó como investigadora en el Instituto de Historia de la Academia de Ciencias de Cuba y en el Instituto de Historia de Cuba.

La vimos ágil y con capacidad para continuar en la búsqueda del pensamiento renovador. Así lo evidencia su amplia trayectoria intelectual y académica, relatada por las colegas y amigas, doctoras Bertha Álvarez y Mildred de la Torre, quienes al echar una ojeada a la incansable labor protagonizada por esta prestigiosa mujer, mencionaron el libro **La esclavitud desde la esclavitud...** acercamiento a diversas modalidades de la rebeldía esclava donde la familia desempeña un papel central, el cual marcó hitos en su vida profesional y en la historiografía cubana.

Destacaron que Gloria García en sus más de siete décadas de vida ha incursionado en la historia económica y social de Cuba; en la historia regional; y en periodos históricos que van desde la colonia hasta la Revolución. Su obra investigativa se caracteriza por la versatilidad y el amplio espectro de problemas abordados.

Mencionaron los artículos, colaboraciones y los ocho títulos publicados, entre los que se encuentran: **Latifundismo y especulación; La visión de los siervos; Conspiraciones y revueltas...** También los premios y distinciones que avalan su vasta y fecunda labor científica, entre ellos la Distinción por la Cultura Nacional, Premio de la Crítica, el Ramiro Guerra y el Félix Varela.

Singular momento fue el diálogo que estableció la invitada con el auditorio para lograr resumir los caminos transitados, desde la etapa de organización institucional de la disciplina, hasta la fundación del Instituto de Historia de Cuba, sin dejar de mencionar sus colaboraciones con el Instituto Económico de Alemania, etapas que influyeron decisivamente en su formación como investigadora.

En la disertación reiteró que el historiador se hace investigando y señaló que el interés, la constancia y, tenacidad deben ser cualidades inherentes a esa profesión.

Con este espacio de debate y reflexión, se inicia un nuevo ciclo de conferencias del Taller, que sesiona el tercer martes de cada mes a las 9:30 a.m., en el Colegio San Gerónimo, en La Habana Vieja, institución que abre sus puertas a todos los interesados para conocer de la obra de destacados historiadores cubanos.



La amplia trayectoria intelectual y académica de Gloria la coloca como una destacada investigadora.

FOTO: ANABEL DÍAZ MENA